

Geachte raadsleden,

De aangepaste erfpachtregeling bevat n.a.v. de moties van de raad verbeteringen, maar lost het kernprobleem niet op: de woonlasten van erfpachters worden nog steeds gekoppeld aan WOZ-ontwikkeling en niet aan redelijkheid en betaalbaarheid.

Hieronder geeft SEBU kort de belangrijkste zorgen en vragen mee.

1. WOZ is geen draagkracht

Een hogere WOZ-waarde betekent niet dat een bewoner meer inkomen heeft. Het is papieren vermogen. Salarissen, pensioenen en maandelijkse betaalbaarheid groeien niet mee met de woningmarkt. Een redelijke erfpachtcanon zou daarom hooguit moeten meestijgen met inflatie, niet met WOZ-stijgingen.

2. De grondquote is hoog ingestoken en versterkt het probleem

De regeling blijft werken met een grondquote die een groot deel van de WOZ-waarde aan de grond toerekent. Daardoor wordt een stijgende woningwaarde direct vertaald naar een hogere erfpachtgrondwaarde. Dat is problematisch, omdat de WOZ niet alleen de grond weerspiegelt, maar ook schaarste, woningmarktontwikkeling, locatie, opstal en algemene prijsstijgingen. Bovendien is grond onder een bestaande erfpachtwoning niet los verkoopbaar. Het is dus de vraag of het redelijk is om daar een hoge grondquote op toe te passen alsof het om vrij verhandelbare grond gaat. Een redelijke ontwikkeling van erfpachtlasten zou veel dichterbij oude canon met inflatie moeten liggen. Door de koppeling aan WOZ en grondquote stijgt de canon mee met de woningmarkt, terwijl de betaalbaarheid van bewoners vooral meebeweegt met inkomen en inflatie.

3. Betaalbaarheid moet vooraf worden geregeld, niet achteraf via kwijtschelding

De voorgestelde kwijtscheldingsregeling erkent dat de canonverhoging voor sommige bewoners onbetaalbaar kan worden. Maar dat is noodhulp achteraf. De vraag is waarom de basisberekening zelf niet zó wordt ingericht dat bewoners niet eerst in financiële problemen hoeven te komen. Een regeling die pas via kwijtschelding corrigeert wat de basisberekening veroorzaakt, lost het probleem niet structureel op.

4. Het voorstel sluit onvoldoende aan bij de KNVB-criteria uit de ministeriële handreiking

De ministeriële handreiking voor gemeentelijke erfpacht verwijst naar de zogenoemde KNVB-criteria: Kostenefficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk. Die criteria zijn bedoeld om bij complexe constructies te toetsen of de belangen van consumenten voldoende worden beschermd.

Juist langs die meetlat blijft het Utrechtse voorstel kwetsbaar.

De regeling is onvoldoende kostenefficiënt, omdat een kleine groep bewoners opnieuw fors moet betalen voor grond die in veel gevallen al langdurig via canon of afkoop is betaald. De regeling is onvoldoende nuttig voor bewoners, omdat het betaalbaarheidsprobleem niet structureel wordt opgelost. De regeling is onvoldoende veilig, omdat de financiële gevolgen voor huishoudens groot kunnen zijn en pas laat volledig duidelijk worden. En de regeling is onvoldoende begrijpelijk, omdat de berekening afhankelijk blijft van WOZ, grondquote, actualisatiepercentage, canonpercentage, depreciatie, indexatie en mogelijke kwijtschelding achteraf.

De gemeente beroept zich op de ministeriële handreiking, maar past de geest daarvan te beperkt toe. Een regeling die bewoners pas via een vangnet moet beschermen tegen onbetaalbare lasten, voldoet niet aan wat consumentenbescherming bij erfpacht zou moeten betekenen.

5. Complexiteit mag geen excuus zijn voor een onredelijke uitkomst

Erfpacht is juridisch complex, maar dat mag geen reden zijn om vast te houden aan een regeling die

voor bewoners moeilijk te controleren is en financieel zwaar uitpakt. Voor bewoners is dit te complex gemaakt, terwijl zij er geen invloed op hebben.

Juist bij zo'n complex onderwerp heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om te kiezen voor een regeling die eenvoudig, uitlegbaar en betaalbaar is. Een duidelijke bovengrens en een koppeling aan inflatie zouden beter passen bij het uitgangspunt dat mensen in hun woning moeten kunnen blijven wonen.

6. Eerdere afkopers mogen geen reden zijn om nieuw beleid onnodig hard te houden

Een veelgehoord argument is dat Utrecht de regeling niet gunstiger kan maken, omdat mensen die de afgelopen jaren hebben afgekocht zich dan mogelijk bij de gemeente melden. Dat is geen sterk argument.

Beleed mag worden aangepast wanneer blijkt dat het oude beleid te hard uitpakt of maatschappelijk niet meer goed verdedigbaar is. Het feit dat sommige mensen eerder onder minder gunstige voorwaarden hebben gehandeld, is geen reden om nieuwe groepen ook onder een te zware regeling te laten vallen. Discussie met eerdere afkopers mag geen reden zijn om huidig beleid onnodig hard te houden. Hierbij merken wij op dat alle erfpachters die onder AV74 en AV83 vallen en vielen met een forse lastenstijging zijn of worden geconfronteerd.

SEBU heeft vele voorbeelden gezien van erfpachters die juist onder druk van de aangekondigde forse prijsstijgingen hebben afgekocht. Zij zijn financieringen aangegaan die voor hen ongunstig kunnen zijn en die zij niet, of niet onder dezelfde voorwaarden, zouden zijn aangegaan als de druk vanuit het erfpachtbeleid minder groot was geweest. Als eerdere afkopers zich melden, bevestigt dat dus niet dat de regeling niet gunstiger mag worden. Het laat juist zien dat het huidige systeem ook voor hen knellend heeft gewerkt. Dat is geen reden om het beleid hard te houden, maar juist een reden om het beleid te verbeteren.

7. Den Haag en Rotterdam bewegen richting mildere erfpacht

Den Haag werkt aan een systeem waarbij de grondwaarde maximaal 11% van de WOZ-waarde van twee jaar eerder is en onderzoekt een canonpercentage tussen 1% en 3% en een optie voor 30 jaar vaste canonbetaling. Rotterdam verlaagt vanaf 2026 de canon voor woningen met 25%, verlengt nieuwe tijdelijke contracten naar 50 jaar en maakt het kopen van de grond goedkoper.

Utrecht, dat graag uitdraagt een sociale stad te zijn, houdt daarentegen vast aan een regeling die de gemeentelijke inkomsten uit deze kleine groep maximaliseert, terwijl juist deze bewoners worden geconfronteerd met fors hogere woonlasten.

8. Een kleine groep bewoners mag niet onevenredig de rekening dragen

Erfpacht is ooit bedoeld als publieke grondpolitiek, niet als mechanisme waardoor bewoners na tientallen jaren ineens geconfronteerd worden met fors hogere woonlasten. Zeker bij mensen die hun woning zelf bewonen, moet het uitgangspunt zijn: blijven wonen moet betaalbaar blijven. Het gaat in Utrecht om een relatief kleine groep van circa 1.200 huishoudens. Een deel van deze bewoners heeft de canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar afgekocht. Een ander deel heeft door de decennia heen via canonbetalingen al langdurig bijgedragen.

Toch laat Utrecht deze kleine groep inwoners nu opnieuw betalen, maar dan gebaseerd op huidige maatstaven en actuele woningmarktwaarden. Daardoor draagt deze groep bewoners structureel veel bij aan de gemeentekas. De vraag is of dat eerlijk is, terwijl andere inwoners de grondwaarde feitelijk maar één keer hoeven te betalen. Zie onderstaande voorbeeld uitwerkingen.

Daarom vraagt SEBU u om bij de behandeling van dit voorstel in ieder geval de volgende vragen te stellen:

1. Waarom wordt de canon niet structureel gekoppeld aan inflatie in plaats van aan WOZ-ontwikkeling?
2. Waarom kiest Utrecht voor een hoge grondquote, terwijl de grond onder een bestaande erfpachtwoning niet los verkoopbaar is?
3. Waarom kiest Utrecht niet voor een harde maximale grondwaarde die meer reëel is, zoals Den Haag nu onderzoekt?
4. Waarom is de kwijtscheldingsregeling alleen een vangnet achteraf en geen correctie op de berekening vooraf?
5. Hoe heeft het college concreet getoetst of het voorstel voldoet aan de KNVB-criteria: Kostenefficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk? Zie ook de "SEBU reactie op toetsing door de gemeente aan KNVB-criteria" die apart is verstuurd.
6. Waarom vindt het college deze regeling veilig voor bewoners, terwijl de uiteindelijke lasten voor veel huishoudens pas laat volledig duidelijk worden?
7. Waarom vindt het college deze regeling begrijpelijk voor een gemiddelde consument, terwijl de uitkomst afhankelijk is van meerdere technische parameters?
8. Waarom kijkt Utrecht vooral naar oudere erfpachtmodellen, terwijl andere gemeenten inmiddels bewegen richting mildere en beter uitlegbare regelingen?
9. Welke juridische onderbouwing is er voor de stelling dat een gunstigere regeling niet mogelijk zou zijn vanwege eerdere afkopers?
10. Waarom zou mogelijke reactie van eerdere afkopers zwaarder wegen dan het verbeteren van beleid dat juist ook eerdere afkopers mogelijk onder druk heeft gezet?
11. Hoe voorkomt de raad dat bewoners niet later alsnog financieel klem komen te zitten?
12. Waarom stelt Utrecht niet een deskundigencommissie aan die, net als in den Haag en Rotterdam, kijkt naar een redelijkere herziening en die rekening houdt met de afwijkende situatie van deze groep erfpachters

Onze oproep is helder: verbeter dit voorstel voordat het definitief wordt vastgesteld. Koppel woonlasten aan redelijkheid, betaalbaarheid en inflatie, niet aan papieren WOZ-stijgingen. En laat mogelijke discussie met eerdere afkopers geen reden zijn om een regeling in stand te houden die voor huidige bewoners onnodig hard uitpakt. Zorg in plaats daarvan juist ook voor een tegemoetkoming voor eerdere afkopers, zodat dit erfpachtboek voor iedereen gesloten kan worden.

Met vriendelijke groet,

Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU)

Katinka Knoop
Danielo Sijtsma
Daniel van den Berg

Utrecht, 21 juni 2026

Uitwerking herziening AV74 woning



Uitwerking herziening voor AV83 woning.

