Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 480057

14 oktober

2026

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

- Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet (artikel en regeling waaruit de bevoegdheid waarop de beleidsregel betrekking heeft, voortvloeit);

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot
- privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het uitgeven van grond in erfpacht en het verlenen van kwijtschelding van canonverhoging;
- deze beleidsregel als doel heeft inzichtelijk te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canon te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- AB 1974: Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;
- afkoopsom: betaling van een eenmalig geldbedrag (afkoopsom), op een datum gelegen na vestiging van het erfpachtrecht, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- akte van verkrijging: de notariële akte waarbij de huidige erfpachter het erfpachtrecht heeft verkregen;
- bankinstelling: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
- canon: het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente Utrecht is verschuldigd, als vergoeding voor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak;

i. canon AB 1974: de verschuldigde canon in het jaar voorafgaand aan de canonherziening einde erfpachttijdvak;

ii. canon herziene AB 1974: de canon zoals die is vastgesteld bij canonherziening einde erfpachttijdvak;

- canonherziening einde erfpachttijdvak: aanpassing van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. Hierbij wordt de canon herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting”;
- canonverhoging:
  i. het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met 30% en de canon herziene AB 1974; of
  ii. voor de erfpachter die de canonverplichting tijdelijk of tot het einde van het erfpachttijdvak heeft afgekocht, en nu een niet herzienbare canon van € 6,81 respectievelijk € 11,34 per jaar is verschuldigd, is de canonverhoging 50 procent van de canon herziene AB 1974;
- echtgeno(o)t(e): echtgenoot als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek of als zodanig gelijkgesteld of aangemerkt als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet;
- erfpachtakte: de akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het erfpachtrecht;
- erfpachter: alle gerechtigden tezamen die op grond van de akte van verkrijging gerechtigd zijn tot het gebruik van de onroerende zaak of het appartementsrecht en voor het gebruik van die onroerende zaak of appartementsrecht canon zijn verschuldigd. Daaronder wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen;
- erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
- erfpachttijdvak: de periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de erfpachtakte opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.
- financiële onmacht: zodanige omstandigheden waarin erfpachter terecht komt of dreigt te komen dat erfpachter niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen;
- grond: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het erfpachtrecht is gevestigd;
- grondwaarde EET: de waarde van de grond zoals vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak.

- herziene AB 1974: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie 2024 én 2026;
- huishouden:
  i. eenpersoonshuishouden; het huishouden van één erfpachter, welke erfpachter als enige de woning / het appartement alleen bewoont;
  ii. meerpersoonshuishouden; één erfpachter en echtgeno(o)t(e) of twee of meer erfpachters die tezamen de woning / het appartement bewonen;

- inkomen: het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter en de echtgeno(o)t(e) op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van canon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter en/of zijn echtgeno(o)t(e) huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de onroerende zaak, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
- kosten- & risico-opslag: het bedrag dat gelijk is aan het (vaste) opslagpercentage van 1,1% van de grondwaarde EET ter dekking van zowel kosten als risico. De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van verschillende onderdelen, waaronder een opslag voor kosten en risico;
- kwijtscheldingsverzoek: een door of namens erfpachter ingediend schriftelijk verzoek waarin wordt verzocht om kwijtschelding van de canonverhoging. Het verzoek dient via een formulier van de gemeente Utrecht te worden ingediend;
- onroerende zaak: de grond en de opstallen gezamenlijk;
- opstallen: de op enig moment met de grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
- peiljaar: twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend;
- vermogen: het gezamenlijk vermogen van erfpachter en zijn echtgeno(o)t(e) als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar. Het volledige vermogen conform de belastingaangifte wordt meegerekend. Er geldt dus géén heffingsvrij vermogen dat in het kader van deze regeling wordt meegenomen.

Artikel 2 Doel
Deze beleidsregel heeft als doel het inzichtelijk maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet.

Artikel 3 Afbakening
Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Utrecht, waarop de AB 1974 van toepassing zijn vóór het einde erfpachttijdvak van 50 jaar en welke na het einde erfpachttijdvak zijn of worden herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting". Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de erfpachter die op het moment dat de canon herziene AB 1974 bekend is gemaakt erfpachter is van de woning of het appartement. De beleidsregel is niet van toepassing op diens rechtsopvolgers. Deze beleidsregel geldt niet voor de erfpachter die op eigen verzoek voor het einde van erfpachttijdvak van 50 jaar is overgestapt naar de herziene AB 1974.

Hoofdstuk 2 Kwijtschelding canonverhoging

Artikel 4 Verlening kwijtschelding
1. Burgemeester en wethouders verlenen kwijtschelding van de canonverhoging, als erfpachter in financiële onmacht verkeert om de canonverhoging te kunnen betalen en erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de in de erfpachtakte opgenomen bestemming is 'wonen';
   b. erfpachter volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van de woning of het appartement staat ingeschreven én de woning of het appartement daadwerkelijk door erfpachter zelf wordt bewoond;
   c. het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de inkomensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar bij ministeriele regeling op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld;
   d. het gezamenlijk vermogen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de vermogensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar op grond van de Participatiewet artikel 34 lid 3 is vastgesteld;

e. erfpachter kan middels twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen, waaronder ook een afwijzing van de huidige hypotheekverstrekker van de woning of het appartement, aantonen dat hij niet conform de thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van de grote geldverstrekkende instellingen kan bijlenen om de afkoopsom te voldoen;
f. het verschil tussen de canon AB 1974 en canon herziene AB 1974 bedraagt meer dan dertig procent;
g. erfpachter heeft meegewerkt of zal meewerken aan wijziging van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden door vastlegging daarvan in de een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers (het Kadaster) een en ander conform een door de gemeente Utrecht opgestelde modelakte;
h. erfpachter heeft aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht voldaan;
i. de herziene canon AB 1974 is hoger dan 1.1 procent van de grondwaarde EET ; en
j. erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens een bezoek op het Stadskantoor in ieder geval de volgende documenten laten inzien:
k. een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
l. de belastingaangifte (en indien beschikbaar de definitieve aanslag) over het peiljaar;
m. een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/hebben over het peiljaar; en
n. twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen (enkel van toepassing op het eerste verzoek tot kwijtschelding).

2. Burgemeester en wethouders verlenen geen kwijtschelding indien de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door een extra hypotheek anders dan een hypotheekschuld voor of ten behoeve van de eigen woning of het appartement. Erfpachter komt dan niet in aanmerking voor een kwijtschelding. Erfpachter dient bij het hebben van een extra hypotheek, op de woning of het appartement waar de canonverhoging betrekking op heeft, aan te tonen dat de daarmee verband houdende geldlening is aangegaan ten behoeve van de eigen woning of het appartement.

Artikel 5 De hoogte van de kwijtschelding canonverhoging

1. Burgemeester en wethouders berekenen de hoogte van de kwijtschelding canonverhoging aan de hand van de canonverhoging en het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e). De kwijtschelding canonverhoging wordt verleend voor één kalenderjaar.
2. Het bedrag van de kwijtschelding canonverhoging in een kalenderjaar bedraagt een percentage van de canonverhoging en wordt vastgesteld op basis van de volgende tabel:

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens	kwijtschelding als percentage van de canonverhoging
Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	100%
Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	50%

3. Burgemeester en wethouders verlenen slechts kwijtschelding van de canonverhoging voor zover de daarna jaarlijks nog te betalen canon ten minste gelijk is aan de kosten- & risico-opslag. Indien de resterende jaarlijkse canon lager is dan het percentage van kosten- & risico-opslag, zal de kosten- & risico-opslag als ondergrens gelden. De kwijtschelding wordt daardoor minder dan het bedrag waarop de erfpachter op grond van lid 2 recht zou hebben.
4. Wanneer erfpachter het erfpachtrecht in het jaar dat de kwijtschelding canonverhoging is verleend, overdraagt, wordt de kwijtschelding canonverhoging berekend naar rato over het gedeelte van het jaar waarvoor de erfpachter voor de kwijtschelding canonverhoging in aanmerking komt. Erfpachter is in dat geval verplicht om de te veel ontvangen kwijtschelding te betalen aan de gemeente Utrecht.
5. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum wordt door de gemeente Utrecht jaarlijks op 1 juli vastgesteld en gepubliceerd. De inkomensgrens geldend op 1 juli van het peiljaar, wordt voor het gehele kalenderjaar gehanteerd.

Artikel 6 Kwijtscheldingsverzoek

Burgemeester en wethouders nemen een kwijtscheldingsverzoek in behandeling als het kwijtscheldingsverzoek tijdig via een door de gemeente Utrecht vastgesteld formulier is ingediend. Een kwijtscheldingsverzoek is tijdig ingediend als;

- het eerste verzoek is ingediend binnen vier maanden na dagtekening van de brief aan de erfpachter waarin de grondwaarde EET en canon herziene AB 1974 is vastgesteld; en

- een vervolgverzoek uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover de kwijtschelding onder het eerste verzoek of voorafgaand vervolgverzoek is verleend is ingediend. Een vervolgverzoek ziet altijd op een kalenderjaar (januari tot en met december).

Een vervolgverzoek nemen burgemeester en wethouders alleen in behandeling, nadat een eerste verzoek is ingediend en toegekend. Daarna geldt dat een opvolgend vervolgverzoek in behandeling wordt genomen door burgemeester en wethouders, indien in het voorafgaande jaar een vervolgverzoek is ingediend en toegekend.
Bij een vervolgverzoek zal slechts een marginale inkomens- en vermogenstoets plaatsvinden. Bij deze marginale toets hanteren burgemeester en wethouders dezelfde criteria als bij het eerste verzoek met uitzondering van artikel 4 lid 1 sub e van deze beleidsregel. Dit houdt in dat de erfpachter bij een vervolgverzoek geen afwijzingen van bankinstellingen (conform artikel 4 lid 1 sub e) meer hoeft aan te leveren.

Artikel 7 Herziening kwijtschelding

1. Als de kwijtschelding ten onrechte is verleend, kan de kwijtschelding door burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk worden herzien.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval als bedoeld in lid 1 alsnog de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk in rekening brengen én een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders de toepassing van deze beleidsregel onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kunnen burgemeester en wethouders, ten gunste van de erfpachter, afwijken van deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als ‘Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht’.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 12 oktober 2026
De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma
De secretaris,
Michiel J. Ruis

Bijlage 1 Toelichting bij beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de herziene AB 1974 de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden nog eenmaal veranderd (herzien). Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden in lijn gebracht met onder andere gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten.
Bij het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente Utrecht nog eenmaal de grondwaarde en de canon vast. De canon wordt hierna niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). De nieuwe canon wordt vanaf dat moment enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).
De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting", de grondwaarde en de canon alle belangen zorgvuldig afgewogen en is van mening dat zij tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon is gekomen. Toch kan het gebeuren dat een erfpachter als gevolg van de canonverhoging in zodanige financiële omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat de erfpachter de canonverhoging niet kan betalen.
Binnen de gemeente Utrecht bestaan hiervoor diverse algemene regelingen en faciliteiten waarop inwoners van de gemeente Utrecht een beroep kunnen doen. Daarnaast is deze beleidsregel vastgesteld. De canonverhoging van erfpachter kan hiermee (gedeeltelijk) worden kwijtgescholden, mits de erfpachter aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze regeling is een individuele regeling, mede afhankelijk van de financiële omstandigheden van de betreffende erfpachter. De uiteindelijke hoogte van de kwijtschelding is daarom mede afhankelijk gesteld van het inkomen en vermogen van de erfpachter.
Door een kwijtscheldingsverzoek in te dienen zal de gemeente Utrecht door de erfpachter aangeleverde (persoons)gegevens verwerken. Dit gebeurt uitsluitend voor de beoordeling van het kwijtscheldingsverzoek. Alleen de (persoons)gegevens op het formulier waarmee om kwijtschelding wordt verzocht worden door de gemeente Utrecht opgeslagen. De overige gegevens ziet de gemeente Utrecht slechts in (zie ook het onderdeel 'Inzage op het Stadkantoor' hierna).

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 1

Bij het opstellen van deze beleidsregel is aangesloten bij de terminologie zoals gehanteerd in de herziene AB 1974. Enkele definities worden hieronder nader toegelicht.

<u>Canonverhoging</u>

De erfpachter had rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met dertig procent. Ook op grond van de AB 1974 kon de canon immers elke tien jaar worden herzien. In 2000 heeft de raad besloten dat de canon, onder de AB 1974 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', niet verder verhoogd zal worden dan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Dat komt neer op een percentage van afgerond dertig procent. Indien en voor zover de erfpachtbepalingen bij het einde van het eerste erfpachttijdvak derhalve niet zouden zijn herzien, zou bij het einde erfpachttijdvak een reguliere canonherziening plaatsvinden. In dat geval zou de canonverhoging gemiddeld 30 procent zijn. De canonverhoging is daarom het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met dertig procent en de canon herziene AB 1974. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.
De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)
De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.
De canonverhoging is in dit geval: **€ 600**

<u>Erfpachter</u>

De term 'erfpachter' verwijst naar <u>alle</u> personen die gezamenlijk in de akte van verkrijging als erfpachter (of koper) zijn aangeduid. Als er meerdere erfpachters (kopers) per erfpachtrecht zijn, dan moeten dus alle erfpachters gezamenlijk voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregels zijn opgenomen om in aanmerking te komen voor een kwijtschelding van de canonverhoging.
Daar waar wordt gesproken over de erfpachter zoals vermeld in de akte van verkrijging, wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen, bijvoorbeeld bij overlijden, fusie of splitsing. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan gaat het om alle personen die in de akte van verkrijging gezamenlijk als appartementseigenaar (of koper) zijn aangeduid.

Inkomen en vermogen
De termen ‘inkomen’ en ‘vermogen’ verwijzen naar het gezamenlijke inkomen / vermogen van alle erfpachters en/of echtgeno(o)t(e). Zijn er meerdere erfpachters, dan moeten de inkomens van alle erfpachters bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook voor het vermogen. Bij de staffel dient in zo’n geval gekeken te worden naar een meerpersoonshuishouden.
Peiljaar
Het peiljaar is twee jaar vóór het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend.

Voorbeeld: Verzoekt de erfpachter kwijtschelding van de canonverhoging over het jaar 2030, dan is 2028 het peiljaar. Het inkomen en vermogen over het jaar 2028 is bepalend.

Artikel 4
In dit artikel worden de voorwaarden opgesomd waaronder (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging wordt verleend. Erfpachter moet aan alle voorwaarden voldoen.
Bestemming ‘wonen’
Het erfpachtrecht moet in de erfpachtakte zijn bestemd voor ‘wonen’. Erfpachters die een erfpachtrecht hebben met de bestemming ‘wonen’ én de bestemming ‘garage’ vallen hier ook onder.
Erfpachtrechten met (alleen) de bestemming ‘garage’ of ‘tuin’ vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. De beleidsregel is gericht op het tegemoetkomen van erfpachters met een woning of appartement.
Andere bestemmingen dan ‘wonen’, bijvoorbeeld de bestemming ‘kantoorruimte’ of ‘winkelruimte’, vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. Ook gemengd gebruik valt hier niet onder.

Voorbeeld: onder gemengde bestemming wordt onder andere de volgende situatie verstaan:
de begane grond is bestemd als ‘winkelruimte’ en de eerste en tweede verdieping zijn bestemd voor ‘wonen’.

Inschrijving Basisregistratie Personen
Alle erfpachters moeten volgens de Basisregistratie Personen op het adres van de woning of het appartement staan ingeschreven én deze zelf bewonen.
Voorbeeld: Zijn er twee of meer erfpachters vermeld in de akte van verkrijging, dan moeten alle erfpachters op het adres zijn ingeschreven en daar daadwerkelijk wonen.
Inkomensgrens
Het gezamenlijke inkomen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde inkomensgrens op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het gezamenlijk inkomen wordt berekend over het peiljaar.
Voor 2026 bedraagt de inkomensgrens € 51.537, voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910 voor een meerpersoonshuishouden.
Tijdens het bezoek aan het Stadskantoor moet het inkomen worden aangetoond. Dat geldt zowel bij een eerste verzoek als bij een vervolgverzoek tot kwijtschelding.
Vermogensgrens
Het gezamenlijke vermogen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde vermogensgrens op grond van artikel 34 lid 3 van de Participatiewet. Het gezamenlijk vermogen wordt berekend over het peiljaar.
De Participatiewet maakt onderscheid tussen drie categorieën (artikel 34 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregel wordt hierbij aangesloten.
a. voor een alleenstaande: € 8.000 (2026);
b. voor een alleenstaande ouder: € 16.000 (2026);
c. voor de gehuwden tezamen: € 16.000 (2026).
Voor de definitie ‘alleenstaande’ wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel ‘eenpersoonshuishouden’.
Onder ‘alleenstaande ouder’ wordt volgens artikel 4 lid 1 sub b van de Participatiewet verstaan:
de ongehuwde die de volledige zorg heeft voor een of meer tot zijn last komende kinderen en geen gezamenlijke huishouding voert met een ander, tenzij het betreft een bloedverwant in de eerste graad of een bloedverwant in de tweede graad indien er bij één van de bloedverwanten in de tweede graad sprake is van zorgbehoefte.
Onder ‘ten laste komend kind’ wordt volgens artikel 4 lid 1 sub e van de Participatiewet verstaan:
het kind jonger dan 18 jaar voor wie aan de alleenstaande ouder of de gehuwde op grond van artikel 18 van de Algemene Kinderbijslagwet kinderbijslag wordt betaald, zal worden betaald of zou worden betaald indien artikel 7, tweede lid, van die wet niet van toepassing zou zijn.

Voorbeeld: als erfpachter een alleenstaande ouder is van een kind van 15 jaar heeft, waarvoor aan die ouder kinderbijslag wordt betaald, wordt de vermogensgrens voor een alleenstaande ouder gehanteerd. Dat komt neer op een vermogensgrens van € 16.000.

De erfpachter moet middels schriftelijk bewijs aantonen dat hiervan sprake is. Bij gebrek aan bewijs, wordt uitgegaan van de laagste vermogensgrens.
Voor de definitie ‘gehuwden tezamen’ wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel ‘meerpersoonshuishouden’.

Tijdens het bezoek aan het Stadskantoor moet het vermogen worden aangetoond. Dat geldt zowel bij een eerste verzoek als bij een vervolgverzoek tot kwijtschelding.

Afwijzing bijlenen

Als de erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) kan bijlenen om de afkoopsom te betalen, wordt het verzoek tot kwijtschelding afgewezen. Onder bijlenen wordt ook verstaan leningen zoals een opeethypotheek/verzilverhypotheek.

De erfpachter moet bij een eerste verzoek tot kwijtschelding aantonen dat bijlenen niet mogelijk is door twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen te overleggen, waarvan één afkomstig moet zijn van de huidige hypotheekverstrekker indien er een hypotheek op het erfpachtrecht rust.

Indien bijlenen alleen mogelijk is onder voorwaarden die afwijken van de gebruikelijke bepalingen van grote geldverstrekkende instellingen, wordt dit eveneens als afwijzing beschouwd.

Bij een vervolgverzoek is dit criterium niet langer van toepassing. Een erfpachter hoeft bij een vervolgverzoek geen afwijzingen van bankinstellingen meer aan te leveren.

Minimale canonverhoging

Als de canon bij einde erfpachttijdvak met minder dan dertig procent stijgt, wordt een verzoek tot kwijtschelding afgewezen.

Inzage op het Stadskantoor

Onderdeel van de procedure is een afspraak op het Stadskantoor. Tijdens deze afspraak worden de door de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) verstrekte (persoons)gegevens ter plekke gecontroleerd. De documenten worden niet ingenomen. De erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens het bezoek in ieder geval de volgende documenten laten inzien:

- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
- Een kopie van de belastingaangifte en (indien beschikbaar) de definitieve aanslag over het peiljaar;
- Een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/ hebben over het peiljaar;
- Tweetal schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen (enkel van toepassing op het eerste verzoek tot kwijtschelding).

Onder financieel jaaroverzicht wordt verstaan: een overzicht van alle betaal- en spaarrekeningen, beleggingen, leningen en/of hypotheken die een erfpachter heeft met de daarbij corresponderende bedragen. De Belastingdienst heeft vaak veel gegevens voorafgaand ingevuld voor de belastingaangifte. Deze gegevens kunnen via ‘mijn belastingdienst’ online worden ingezien en maken onderdeel uit van de belastingaangifte. Deze vooraf ingevulde gegevens, waaronder het inkomen en vermogen, dienen eveneens meegenomen te worden naar de afspraak op het Stadskantoor.

Extra hypotheek

Op het moment dat een erfpachter een extra hypotheek heeft, moet de erfpachter aantonen dat de geldlening die hiermee verband houdt is aangegaan ten behoeve van de woning of het appartement. Dat kan door een verklaring van de hypotheekhouder aan te leveren waaruit blijkt dat de hypotheek valt binnen box 1 in de zin van de Wet inkomstenbelasting.

Artikel 5

Als is voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de kwijtschelding, wordt de hoogte van de kwijtschelding bepaald. De hoogte van de uiteindelijke kwijtschelding hangt af van (1) de hoogte van de canonverhoging én (2) het gezamenlijke inkomen van de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e).

De canonverhoging wordt eerst berekend. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.
De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)
De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.

De canonverhoging is: ***€ 600***

Aan de hand van het gezamenlijke inkomen van erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) wordt vervolgens bepaald of een gedeelte van de canonverhoging wordt kwijtgescholden of de gehele canonverhoging wordt kwijtgescholden. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) ***lager of gelijk*** *aan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt* ***100%*** *van de Canonverhoging kwijtgescholden.*

Kwijtschelding canonverhoging van ***€ 600***

Totaal te betalen canon over het jaar 2030:

Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) ***hoger*** *dan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt* ***50 %*** *van de Canonverhoging kwijtgescholden.*

Kwijtschelding canonverhoging van ***€ 300***

Totaal te betalen canon over het jaar 2030:

€ 3.900 ***€ 4.200***

Op grond van de herziene AB 1974 wordt de canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak is vastgesteld, jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met twee procent (2%), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3 van de herziene AB 1974. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het erfpachttijdvak zijn verstreken. Deze indexering valt niet onder de regeling voor kwijtschelding van de canonverhoging en is en blijft volledig verschuldigd. Dit houdt in dat de canonverhoging bij vervolgverzoeken niet wijzigt. Ieder jaar wordt op 1 juli de nieuwe inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum gepubliceerd.

Voorbeeld: als een erfpachter een kwijtscheldingsverzoek indient waarbij het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, wordt het inkomen en vermogen berekend over het peiljaar 2028. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum die op 1 juli 2028 geldt wordt in dit geval gehanteerd.

Fictief rekenvoorbeeld bij vervolgverzoeken.

Voorbeeld:

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.
De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)
De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)
De canonverhoging is in dit geval: € 600 (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

Als erfpachter 100 procent van de canonverhoging over het jaar 2030 (te weten € 600) kwijtgescholden krijgt, dan betaalt erfpachter over het jaar 2030 € 3.900 aan canon (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

De jaarlijkse canon voor het jaar 2031 is de canon herziene AB 1974 geïndexeerd met 2 procent. Dat komt neer op een jaarlijkse canon van € 4.590 (zijnde € 4.500 maal 1,02). De canonverhoging blijft € 600. Indien de erfpachter wederom 100 procent van de canonverhoging kwijtgescholden krijgt, dan dient de erfpachter over het jaar 2031 (€ 4.590 minus € 600 =) € 3990 te betalen.

Artikel 6
Het kwijtscheldingsverzoek moet door de erfpachter binnen vier maanden zijn ingediend, na dagtekening van de brief aan de erfpachter over de vaststelling van de grondwaarde en canon. De datum van dagtekening van die brief is daarbij leidend. Als dit eerste verzoek is toegekend, kan jaarlijks een vervolgverzoek worden ingediend.

Voorbeeld: als het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, ontvangt de erfpachter uiterlijk 6 maanden voorafgaand per brief de definitieve canon en grondwaarde EET. Erfpachter heeft vier maanden de tijd na dagtekening van deze brief om het kwijtscheldingsverzoek in te dienen. Het kwijtscheldingsverzoek ziet in dit voorbeeld op de periode 1 juli 2030 tot en met 31 december 2030.

Als een erfpachter het daaropvolgende jaar, 2031, ook een verzoek tot kwijtschelding wenst in te dienen, zal dat verzoek tijdig moeten worden ingediend.

Voorbeeld: in voorkomend geval zal dat verzoek tussen 1 juli 2030 en 1 oktober 2030 moeten worden ingediend. Dat verzoek ziet vervolgens op de periode 1 januari 2031 tot en met 31 december 2031.

Op het moment dat het eerste verzoek is ingediend en toegekend kan een vervolgverzoek worden ingediend. Op het moment dat het eerste verzoek is afgewezen, bijvoorbeeld omdat de erfpachter een te hoog inkomen heeft, wordt een vervolgverzoek niet in behandeling genomen. Een erfpachter kan dan in de toekomst ook geen gebruik meer maken van deze regeling. Op het moment dat een vervolgverzoek wordt ingediend en toegekend, kan het jaar daarop weer een nieuw vervolgverzoek worden ingediend. Voor een fictief rekenvoorbeeld vervolgverzoek wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 7
Burgemeester en wethouders kunnen de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk herzien. Van deze mogelijkheid kan onder meer gebruik worden gemaakt indien erfpachter onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de kwijtschelding bij een verstrekking van juiste en/of volledige gegevens tot een lagere kwijtschelding of geen kwijtschelding zou leiden. In dat geval dient erfpachter het bedrag van de eerder kwijtgescholden canonverhoging op eerste verzoek van de gemeente Utrecht alsnog en volledig aan de gemeente Utrecht te betalen. Dit geldt ook als erfpachter bij een juiste en volledige gegevensverstrekking wel recht zou hebben gehad op een (lagere) kwijtschelding.
Naast het alsnog en volledig betalen van de kwijtgescholden canonverhoging kunnen burgemeester en wethouders ook een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Voorbeeld: erfpachter heeft € 600 kwijtgescholden gekregen. Achteraf blijkt dat erfpachter onjuiste informatie heeft opgegeven. Als de erfpachter de juiste informatie had opgegeven zou hij niet in aanmerking zijn gekomen voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.
In dat geval zal alsnog de volledige canon (canon herziene AB 1974) in rekening brengen en kan ook een boete van maximaal € 600 worden opgelegd.

Artikel 8

Bij een verzoek om kwijtschelding van de canonverhoging past de gemeente deze beleidsregel toe. Leidt strikte toepassing van deze beleidsregel in een individueel geval, door bijzondere en uitzonderlijke omstandigheden, tot een onevenredige uitkomst voor de erfpachter in verhouding met de tot de met de beleidsregel te dienen doelen, dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de beleidsregel. De hardheidsclausule is bedoeld voor bijzondere en uitzonderlijke situaties waarin de erfpachter buiten zijn of haar toedoen in financiële onmacht is geraakt of dreigt te raken en strikte toepassing van de beleidsregel tot onevenredige gevolgen zou leiden. De hardheidsclausule biedt ruimte voor:
Onvoorziene situaties: niet alle bijzondere of schrijnende gevallen zijn vooraf te bedenken; een hardheidsclausule biedt ruimte om hier toch rechtvaardig mee om te gaan;
Het voorkomen van onevenredige uitkomsten: strikte toepassing van regels kan soms duidelijk onbillijke of disproportionele gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
Maatwerk in uitzonderlijke gevallen: een hardheidsclausule maakt het mogelijk om af te kunnen wijken van de in de beleidsregel opgenomen criteria als toepassing daarvan zou leiden tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
De menselijke maat: de hardheidsclausule biedt ruimte om waar nodig rekening te houden met bijzondere en specifieke persoonlijke omstandigheden.
De erfpachter kan een gemotiveerd verzoek indienen tot toepassing van de hardheidsclausule. Daarbij moet de erfpachter aannemelijk maken welke bijzondere omstandigheden aan de orde zijn en waarom toepassing van de beleidsregel in zijn of haar situatie leidt tot een onevenredige uitkomst.
Burgemeester en wethouders beoordelen vervolgens ieder verzoek op basis van de individuele omstandigheden van het geval.