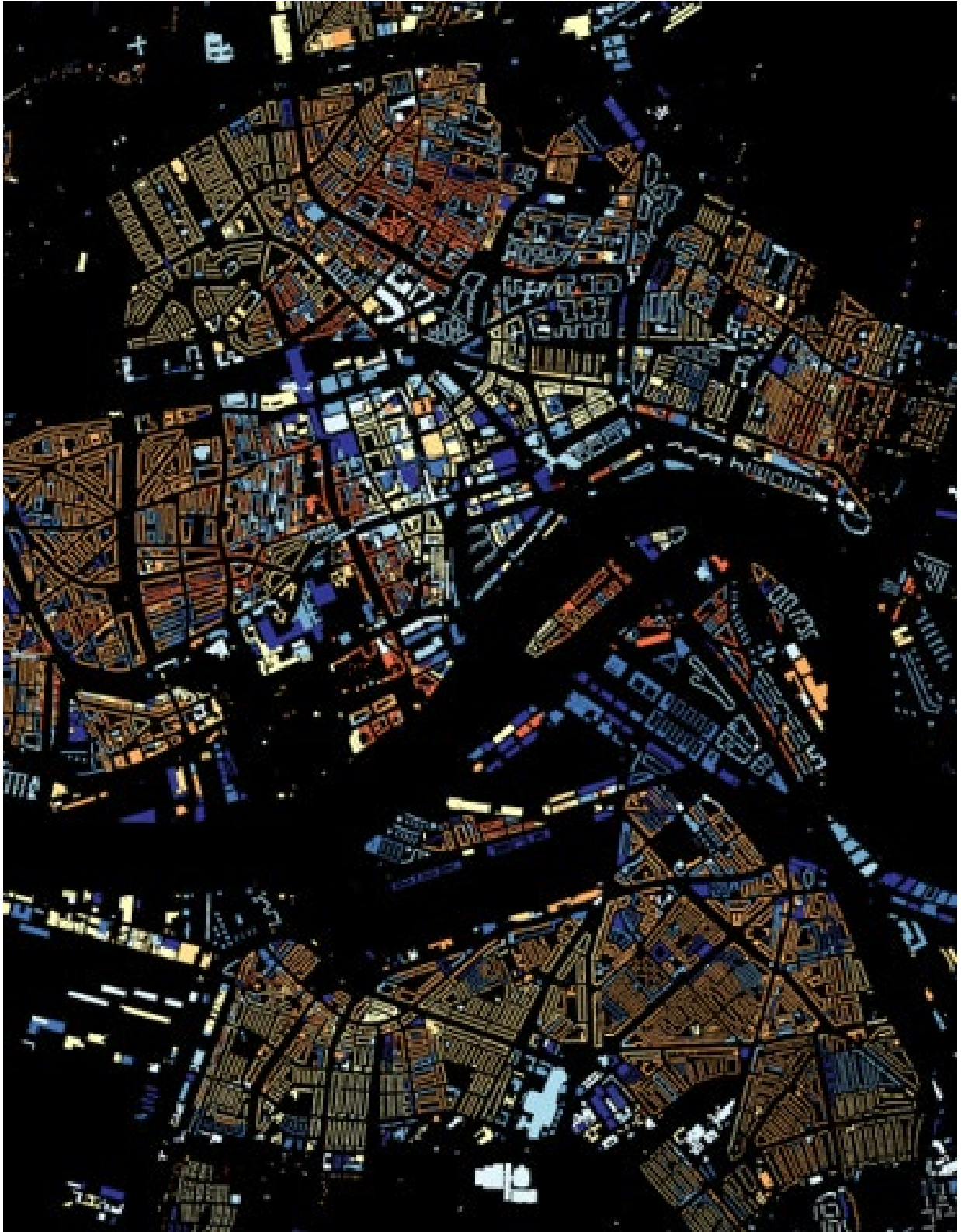




Drie keer de grondwaarde?

CONSISTENTIE EN CONSEQUENTIE IN DE CONVERSIE NAAR EIGENDOM IN ROTTERDAM?

Rob de Wildt, Koen de Lange, 19 september 2025

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	1
1. Inleidend.....	5
1.1 Vraagstelling.....	7
1.2 Rapportage	8
2. Het erfpachtstelsel in Rotterdam in kort bestek.....	9
3. Conversie van 2002 tot heden	13
3.1 Een eerste aanbidding, 2003-2008	15
3.2 Conversie in de luwte, 2005-2020	17
3.3 Erfpachtproject 2021 - heden.....	19
3.4 De actuele stand van het erfpacht- en conversiebeleid	21
4. Waardeontwikkeling en parameters	23
4.1 Grondwaarde bij erfpacht en conversie	23
4.2 Taxatie grondwaarde in erfpachtproject	26
4.3 Canonpercentage	28
4.3 Disconteringsvoet.....	30
4.4 Concluderend	33
5 Een vergelijking tussen erfpacht en conversie	34
5.1 Afkoop jaar 51 tot 99.....	34
5.2 Einde erfpacht	36
5.3 Een consistent en consequent conversiebeleid.....	36
6 Conclusies.....	41
6.1 Het algemene beeld	41
6.2 Erfpachtstelsel	42
6.3 Conversiebeleid.....	43
6.3 Aanbevelingen.....	44
BIJLAGEN	45
Bijlage 1 Afwegingskader algemene bepalingen voor erfpacht.....	45
Bijlage 2 Aanvullende afkoopregelingen zittende erfpachters 1984 en 1988	46
Bijlage 3 Beschikbare cases	47
Bijlage 4 Conversie, resultaat eerste aanbidding in jaarrekening 2008	49
Bijlage 5 Aanvullende regelingen uit 1984 en 1988.....	50

Samenvatting

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de vereniging **VERBETER**, die bestaat uit Rotterdamse erfpachters. Zij maken zich zorgen over de hoge kosten die de gemeente rekent voor het omzetten van erfpacht naar eigendom (conversie). Het doel van het onderzoek is inzicht geven in het erfpachtstelsel en het conversiebeleid van de gemeente Rotterdam vanaf 1980, en te beoordelen of dit beleid redelijk en eerlijk is.

De onderzoekers hebben gebruikgemaakt van gemeentelijke documenten, raadsinformatie, een aantal concrete erfpachtdossiers, en gegevens uit een lopend WOO-verzoek. Toch bleef veel informatie moeilijk toegankelijk, omdat belangrijke besluiten van het college van B&W niet openbaar zijn gemaakt.

Het erfpachtstelsel in Rotterdam

Rotterdam koos in tegenstelling tot veel andere steden voor **tijdelijke erfpacht** met een looptijd van 75 of 99 jaar, in plaats van voortdurende erfpacht. Dit betekent dat erfpachters hun recht na afloop verliezen, tenzij verlenging wordt aangeboden.

- **1931:** erfpachtcontracten van 75 jaar, met een vaste canon (huur voor de grond).
- **1981:** canon jaarlijks aangepast aan inflatie, elke tien jaar herziening van de grondwaarde.
- **1984:** overstap naar 99 jaar (50+49), met de mogelijkheid de eerste 50 jaar ineens af te kopen. Dit kon ook voor “zittende” erfpachters.
- **1988:** uitbreiding met een regeling om ook de jaren 51-99 af te kopen tegen 10% extra op de historische grondwaarde. Ook dit gold voor bestaande erfpachters.

Door deze regelingen kon een groot deel van de erfpachters de canon afkopen. Vooral banken en hypotheekverstrekkers eisten dit vaak. Toch bleef er een groep die canon moest betalen.

Rond 2000 waren er naar schatting **36.000 woningen** met erfpacht. Nu zijn dat er ongeveer **25.000**.

Conversie naar eigendom (2002-2008)

In 2002 besloot het college dat nieuwe gronduitgiften niet langer in erfpacht maar in eigendom zouden plaatsvinden. Voor bestaande erfpachters werd een regeling bedacht om hun grond te kopen: **conversie**.

De methode bestond uit drie onderdelen, allemaal gebaseerd op de grondwaarde in 2003:

1. afkoop van de canon voor de resterende jaren van het eerste tijdvak (jaar 1-50);
2. afkoop van het tweede tijdvak (jaar 51-99);
3. betaling voor de overdracht in eigendom na afloop van het contract (jaar 99).

Omdat de erfpachter vaak bij aanvang al de grondwaarde had betaald bij afkoop, kwam dit neer op **driemaal de grondwaarde**. Het voordeel was dat de grondwaarde “bevroren” werd op het niveau van 2003. Maar het nadeel was dat de afkoop voor jaar 51-99 veel duurder was dan in het erfpachtstelsel zelf.

Die afkoop voor jaar 51-99 volgens het erfpachtstelsel werd alleen bij de eerste conversieaanbiedingen bevroren, blijkt bij lezing van het geheime B&W besluit. In latere jaren kon deze gunstige afkoop dus weer worden toegepast. De aanbiedingen daarvoor heeft de gemeente echter niet gedaan.

De gemeente stuurde in 2003-2005 ruim de helft van de erfpachters een aanbod. Slechts **19%** ging akkoord. De netto-opbrengst was 95 miljoen euro, veel lager dan de geraamde 916 miljoen.

Conversie in de luwte (2005-2020)

Na 2008 konden erfpachters nog wel een aanbod aanvragen, maar dit gebeurde weinig. De conversieprijzen werden steeds hoger, omdat de rente (disconteringsvoet) daalde en woningprijzen stegen. Daardoor nam de belangstelling verder af.

Bovendien maakte de gemeente het systeem ingewikkelder:

- De berekeningen waren niet transparant. Erfpachters kregen geen inzage in taxaties of rekenmethodes.
- Afkoopregelingen uit 1984 en 1988 werden feitelijk “bevroren” of buiten werking gesteld, zonder dat daar een raadsbesluit aan ten grondslag lag. Dit leidde tot rechtsongelijkheid tussen verschillende groepen erfpachters.

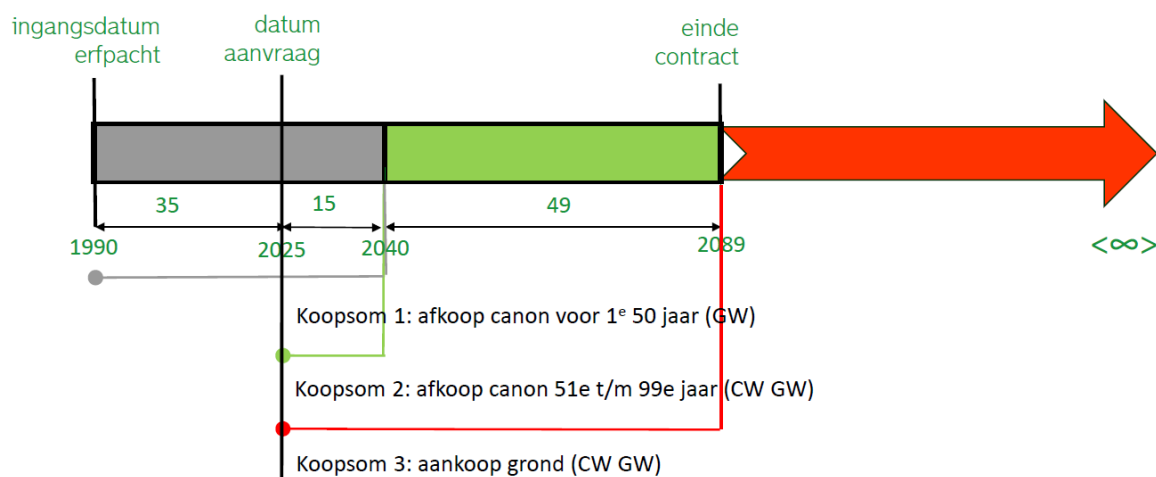
Het nieuwe erfpachtproject (2021-heden)

Omdat veel contracten nu aflopen of tegen een herzieningsmoment aanzitten, startte de gemeente in 2021 een nieuw project. In 2024 kregen de eerste 250 erfpachters weer een aanbod voor conversie, met peildatum 1-1-2024.

De methode bleef gelijk, maar de grondwaarde werd nu vastgesteld door **individuele taxaties** van een fictief “bouwrijpe kavel”. Deze aanpak wijkt sterk af van het beleid van 2003 en leverde veel hogere bedragen op – soms 30-75% hoger dan de WOZ-waarde.

De erfpachters kregen nauwelijks uitleg bij hun aanbod. Dit veroorzaakte veel onrust en leidde tot vragen in de gemeenteraad. B&W verwezen naar adviezen van juristen en adviesbureaus, maar een duidelijke en eerlijke onderbouwing ontbreekt.

De totale koopsom bij conversie is opgebouwd uit drie onderdelen:



Belangrijkste problemen

Uit het onderzoek blijkt dat het Rotterdamse beleid steeds **inconsistent en inconsequent** is geworden:

- **Drievoudige betaling** van de grondwaarde bij conversie.
- **Te hoog canonpercentage** en **te lage disconteringsvoet**, waardoor de berekeningen scheef zijn.
- **Taxatie op fictieve basis** (bouwrijpe grond), wat leidt tot veel hogere prijzen.
- **Genegeerde raadsbesluiten** uit 1984 en 1988, waardoor erfpachters hun recht op goedkope afkoop voor jaar 51-99 is ontnomen.
- **Gebrek aan transparantie:** erfpachters krijgen geen inzicht in berekeningen of taxaties.

Vooral erfpachters die hun eerste 50 jaar hebben afgekocht (AV 1988 en 1993) zijn veel beter af met het erfpachtstelsel dan met conversie.

Conclusies

1. **Alle erfpachters hebben recht op afkoop jaar 51-99** volgens de regelingen van 1984/1988. Dit moet alsnog worden toegepast.
2. Het huidige conversiebeleid mist een wettelijke of democratische basis, omdat er geen duidelijke raadsbesluiten zijn voor de gekozen taxatiemethode.
3. De gehanteerde berekeningen zijn onredelijk: erfpachters betalen nu veel meer dan volgens het oorspronkelijke beleid.
4. De communicatie van de gemeente is gebrekkig en onvoldoende begrijpelijk voor burgers.
5. Het doel van consistentie en eerlijkheid is volledig uit beeld geraakt.

Aanbevelingen

Het rapport adviseert om erfpacht en conversie **weer consistent en consequent** te maken.

Belangrijke punten:

- **Gebruik de WOZ-waarde** als basis voor de grondwaarde (20%), niet een taxatie van fictieve bouwrijpe grond.
- **Herstel de afkoopregeling voor jaar 51-99** zoals die sinds 1988 geldt. Dit moet automatisch onderdeel zijn van elk aanbod.
- **Stel redelijke parameters vast** voor grondaandeel, depreciatie, canonpercentage en disconteringsvoet, die in balans zijn en voor langere tijd vastliggen.
- **Bied erfpachters echte keuzevrijheid:** verlengen, vernieuwen of converteren, allemaal tegen transparante en billijke voorwaarden.
- **Verbeter de communicatie** door duidelijke brochures en rekensommen beschikbaar te stellen, zodat erfpachters begrijpen hoe hun bedrag tot stand komt.
- **Overweeg eeuwigdurende erfpacht** als alternatief, zoals in andere gemeenten gebruikelijk is.

Slot

Het Rotterdamse erfpacht- en conversiebeleid is in de loop van de jaren steeds onduidelijker, oneerlijker en kostbaarder geworden voor bewoners. Terwijl de bedoeling in 2002 was om juist duidelijkheid en eerlijkheid te scheppen, is het resultaat dat erfpachters vaak veel slechter af zijn met conversie.

Om vertrouwen te herstellen, moet de gemeente terug naar een **eenvoudig, transparant en eerlijk systeem**. Alleen dan kunnen erfpachters weloverwogen keuzes maken en voelt iedereen zich gelijk behandeld.

1. Inleidend

Recent is in Rotterdam VERBETER opgericht, een vereniging van erfpachters die zich niet kunnen vinden in de hoge bedragen die de gemeente Rotterdam in rekening brengt voor het omzetten van hun erfpacht in eigendom. Het doel van de vereniging is tweeledig:

1. beter betaalbare erfpachtvoorstellen (zowel in geval van conversie als canonbetaling) en
2. een transparante én voorspelbare systematiek naar de toekomst toe. Als je nu tijdens het erfpachtproject geen gebruik zou maken van het voorstel van de gemeente, waar sta je dan over 10 jaar?

Sinds 2003 biedt de gemeente de mogelijkheid tot omzetting in eigendom (conversie). Aanvankelijk heeft ongeveer een kwart tot een derde van de erfpachters gebruik gemaakt van de aanbieding die op prijspeil 2003 aan hen deed. Sinds 2006 is hier slechts mondjesmaat nog gebruik van gemaakt.

De gemeente heeft dit conversiebeleid de afgelopen tijd weer geactiveerd, omdat veel erfpachters nu dicht tegen een herzieningsmoment aankomen van hun erfpacht met mogelijk een forse afkoopsom voor jaar 51 tot 99 van hun contract, dan wel een hoge jaarlijkse erfpachtcanon. Voor de gemeente ligt het accent hierbij op informeren. De berekeningsmethode van de gemeente blijft ongewijzigd, zo stelt de gemeente.

Een groot aantal erfpachters meent dat de gemeente hierbij veel te hoge bedragen in rekening brengt, bedragen die zij ook niet (kunnen) begrijpen. Sommigen konden de oorspronkelijke aanbieding met peildatum 2003 of van latere jaren direct vergelijken met die met een peildatum 2024. De sterk oplopende bedragen zijn niet te controleren en te begrijpen omdat de gemeente geen inzage geeft in de gehanteerde berekening.

Dit heeft tot veel onrust geleid en in de Rotterdamse gemeenteraad is meerdere keren het conversiebeleid aan de orde gesteld. De gemeente heeft Fakton gevraagd om dit beleid te vergelijken met de andere grote gemeenten, waar ook de nodige onrust is over de kosten en aanpassingen van de erfpacht. Pels Rijcken heeft de juridische houdbaarheid van gemeentelijke woningtaxatie beoordeeld. Deze taxatie is een belangrijk element in het conversiebeleid. De recente uitwerking van dit beleid vloeit voort uit een volgens de gemeente positieve evaluatie van het conversiebeleid in 2021, hetgeen reden is om dit voort te zetten. Deze evaluatie is echter tot op heden geheim en ook niet aan de gemeenteraad aangeboden.

Momenteel is er nog een commissie 'Depreciatie' van drie deskundigen doende om de gemeente te adviseren. De vraagstelling is voor de erfpachters onbekend en er wordt niet met hen overlegd.

VERBETER laat nu zelf onderzoek verrichten naar de wijze waarop de gemeente Rotterdam de conversie van erfpacht naar eigendom uitvoert. Daarbij is het nodig zicht te hebben op de werking van het erfpachtstelsel en te kijken hoe de conversie daarop aansluit.

Een groot deel van de Rotterdamse woningen met erfpacht is in de periode 1980-2000 gebouwd. Daarin domineren de premiekoopwoningen en verkochte sociale huurwoningen uit die tijd. Oneerbiedig gezegd gaat het overwegend om 'doorsnee woningen', van gewone Rotterdammers. De afkoopsommen voor de conversie naar eigendom zijn een forse aanslag op hun inkomen en vermogen.

In dit onderzoek brengen we in kaart hoe in de periode 1980 tot heden het erfpachtbeleid en het conversiebeleid zich hebben ontwikkeld. De meeste erfpachters zullen hiermee niet bekend zijn.

De gemeenteraad maakte zich hierover in 1984 al zorgen, blijkt uit de motie 294 van mevrouw De Vries (PvdA), bij de bespreking van het erfpachtbeleid met de grootst mogelijke meerderheid aangenomen:

De gemeenteraad van Rotterdam

is van mening:

- Dat de uitgifte van grond in erfpacht een principieel goede zaak is;
- Dat iedereen die een erfpachtcontract sluit de strekking van het begrip erfpacht en de consequenties van deze wijze van grondexploitatie zou dienen te kennen;

Overwegende:

- Dat gebleken is dat bij erfpachters/erfpachters-in-spé onwetendheid dan wel weinig kennis bestand/bestaat over het begrip erfpacht;
- Dat niet alle betrokkenen volledig inzicht hebben in de uitwerking van het systeem;
- Dat de gemeente aan betrokkenen goede voorlichting dient te geven of al hetgeen met het erfpachtsysteem samenhangt;

Verzoekt het college:

- Een voorlichtingsbrochure te doen opstellen waarin de strekking van het begrip 'gronduitgifte in erfpacht' en de bepalingen en consequenties van het uitvoeringssysteem duidelijk uiteen worden gezet, in begrijpelijke taal;
- En deze brochure door het Gemeentelijk Grondbedrijf te laten verstrekken aan zowel nieuwe als 'oude' erfpachters;

En gaat over tot de orde van de dag.

De reactie op de conversiebriefven van de gemeente Rotterdam is niet een van goed geïnformeerde erfpachters: velen hebben aangegeven er niets van te snappen. Het erfpachtsysteem is er sinds 1984 niet eenvoudiger op geworden. En noodgedwongen zal dit onderzoek om de gang van zaken te verhelderen er niet aan ontkomen om lastige materie te beschrijven.

Er is een reeks van vragen die we gaan beantwoorden. Dat gebeurt door van een aantal concrete woning de erfpachtovereenkomst en de conversie-aanbieding te analyseren. Maar daartoe moeten we eerst het erfpacht- en conversiebeleid van de periode 1981-2024 op een rij zetten. Dat is een ruime periode, maar in de uitwerking zal blijken dat dit nodig is voor een afgewogen beeld van de huidige conversie. Omdat met name het conversiebeleid vooral een zaak was en is van ambtelijke voorbereiding en besluitvorming door B&W buiten de openbaarheid, maken we gebruik van hetgeen WOO-verzoeken van VERBETER tot nog toe hebben opgeleverd. Deze verzoeken hebben tot nog toe, zo'n 11 maanden na het ingediende verzoek, weinig openheid opgeleverd over de achtergronden van essentiële beleidskeuzes in het conversiebeleid van 2002 tot en met 2024.

Het beeld dat we hebben kunnen krijgen van het erfpacht- en conversiebeleid toetsen we aan de vraag of de gemeente Rotterdam hiermee de erfpachters een redelijk en billijk voorstel heeft gedaan, c.q. zal doen.

1.1 Vraagstelling

De eerste vraag die we in dit onderzoek zullen trachten te beantwoorden is:

- *Hoe is het Rotterdamse erfpachtbeleid vormgegeven? Welke onderbouwing ligt ten grondslag aan de keuze (1) voor tijdelijke erfpacht, (2) voor de tijdsduur, (3) de grondwaardebepaling, (4) de erfpachtcanon en (5) afkoopsommen, (6) de aanpassing gedurende de looptijd (indexering, herziening en discontering) en (7) de beëindiging of verlenging van de erfpacht?*
- *En hoe is dit beleid in de loop der tijd veranderd? Met welke motivering?*

Een technische sessie van de gemeenteraad in april 2024 geeft een globaal overzicht van dit beleid en van de uitgangspunten bij conversie naar eigendom¹.

De tweede vraag die vervolgens aan de orde komt richt zich concreet op de herzieningen waar de erfpachters mee worden geconfronteerd. Via een aantal representatieve woningen van leden van de vereniging wordt in beeld gebracht:

- *Hoe communiceert de gemeente Rotterdam met de erfpachters die een aanbieding voor een nieuw tijdvak of voor een omzetting in eigendom willen krijgen, c.q. moeten krijgen?*
- *Is de informatie welke de gemeente verstrekt per brief en de website voldoende voor consumenten om weloverwogen een besluit te nemen, bijvoorbeeld naar aanleiding van een aanbieding van de gemeente?*
- *Welke kosten brengt de gemeente in rekening bij het ingaan van een nieuw tijdvak van 49 jaar (canon en afkoopsom)?*
- *En wat kost het om deze woningen nu om te zetten van erfpacht naar eigendom?*
- *Hoe hebben deze kosten zich in de loop der tijd ontwikkeld?*
- *En welke verschillen waren er in de loop der tijd in de conversiebedragen?*
- *Hoe consistent is de bepaling van de afkoop en conversiebedragen?*
- *Worden alle erfpachters gelijk behandeld bij de berekening van canons, afkoopsommen en conversiebedragen?*
- *Hoe verhoudt dit zich tot gebruiken bij andere gemeenten voor erfpachtherzieningen?*

Een centraal onderdeel in het opnieuw bepalen van de kosten van erfpacht of conversie is de grondwaardetaxatie. Daarbij werkt de gemeente met een fictie, namelijk dat de grond onder de woning opnieuw zou kunnen worden bebouwd zodat de grondprijs van nieuw uit te geven grond kan worden gehanteerd. Dat roept vragen op over deze grondslag voor taxeren:

- *Welke gevolgen heeft de fictie van onbebouwde grond voor de grondwaarde voor de erfpacht en conversie?*
- *Welke gevolgen heeft deze wijze van taxeren voor de nauwkeurigheid c.q. bandbreedte van de uitkomst?*
- *Hoe gaan andere gemeenten hiermee om?*

De antwoorden op deze vragen maken het mogelijk het Rotterdamse erfpachtstelsel te beoordelen, mede in het licht van de recent door het Rijk gepubliceerde handreiking². Deze richt zich met nadruk op de AV's die gemeenten hanteren voor erfpacht. Men kan redeneren dat dit bij conversie niet

¹ Technische sessie – Gemeenteraad – 2 april 2024 versie commissie BWB

² Ministerie van BKZ, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Handreiking Algemene Bepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*, april 2024

speelt: die zorgt er juist voor dat de AV's niet meer aan de orde zijn. Maar de elementen Transparantie, Rechtszekerheid, Rechtsbescherming, Rechtszekerheid en Participatie zullen ook bij de conversie van erfpacht naar eigendom moeten worden toegepast (zie bijlage 1, afwegingskader).



In het onderzoek hebben we gebruik kunnen maken van zo'n 25 conversieaanbiedingen aan erfpachters uit 2023 en 2024. Het is niet eenvoudig geweest de oorspronkelijke erfpachtgegevens hierbij te vinden. En ook de aanbiedingen zijn slechts ten dele te doorgronden. De onderliggende gegevens en taxaties worden niet aan de erfpachters overgelegd.

Voor de achtergrond van het erfpachtstelsel hebben we gebruik kunnen maken van het stadsarchief, al is daarbij ook gebleken dat B&W in het verleden geregeld geheime besluiten heeft genomen als het om erfpacht en grondbeleid ging. Besluiten die dan ook nu nog niet openbaar zijn.

1.2 Rapportage

Om de vragen over de conversie-aanbiedingen te beantwoorden gaat het volgende hoofdstuk in op het Rotterdamse erfpachtbeleid van 1980 tot 2002. Hoofdstuk 3 gaat in op het verloop van het conversiebeleid, dat in de tweede helft van 2002 is opgestart en momenteel bij nieuwe conversieaanbiedingen veel weerstand ondervindt bij erfpachters. In hoofdstuk 4 gaan we na hoe is omgegaan met woningtaxaties en parameters voor canon, afkoop en conversieprijs in het erfpachtbeleid en het conversiebeleid. In hoofdstuk 5 wordt de relatie tussen erfpachtbeleid en conversiebeleid nader geanalyseerd, wat nodig is omdat dit bij de opzet van het conversiebeleid heeft ontbroken en wordt uitgewerkt wat nodig is voor een consistent en consequent erfpacht- en conversiebeleid. In hoofdstuk 6 worden conclusies getrokken over het gemeentelijk beleid.

2. Het erfpachtstelsel in Rotterdam in kort bestek

De gemeente Rotterdam heeft in 1931 voor het eerst Algemene Bepalingen voor erfpacht vastgesteld. De gemeente ging uit van tijdelijke erfpacht voor 75 jaar, met een vaste canon. De tijdelijkheid van de contracten is afwijkend van die in andere gemeenten die uitgingen van voortdurende erfpacht, met herziening na een bepaald tijdvak. In 1981 kwamen belangrijke aanpassingen in de canon, die jaarlijks met inflatie omhoog ging en op verschillende momenten kon worden aangepast. In 1984 wordt overgegaan op contracten voor 99 jaar, met een herzieningsmoment in jaar 51³. Onduidelijk is waarom steeds is vastgehouden aan tijdelijke erfpacht, zowel voor wonen als andere bestemmingen.

Belangrijkste veranderingen in erfpachtbeleid, ook vastgelegd in de AV's voor nieuwe uitgifte:

1931 tijdelijke uitgifte in erfpacht voor 75 jaar. Canonbetaling per kwartaal. Vast bedrag, aanpassing tijdens de looptijd is niet voorzien. Bij beëindiging vergoedt de gemeente de waarde van de opstallen.

1981 nota Grondbeleid met nieuwe AV, 50 jaar na de AV1931. Looptijd blijft 75 jaar. Jaarlijkse aanpassing van de canon aan prijsontwikkeling (CBS-CPI). Tienjaarlijkse herziening canon aan waardeontwikkeling grond (marktprijs van erfpachtcanons met gelijke bestemming binnen en buiten Rotterdam). Bij onenigheid mogelijkheid van beoordeling door 3 deskundigen. Erfpachter kan ruim voor einde overeenkomst vragen om verlenging. Bij beëindiging met bestemming wonen vergoeding van de opstallen, met een maximum van 25% van de dan geldende marktwaarde van de woning, exclusief de grondwaarde.

Gemeenteraad kan wijzigingen doorvoeren in de AV.

1982 één wijziging ten opzichte van 1981: vervreemding van het erfpachtrecht voor wonen vereist geen goedkeuring gemeente.

1984 overgang naar contractduur van 50+49 jaar, met een uitgewerkte regeling voor afkoop van eerste 50 jaar, zowel bij uitgifte als gedurende de eerste 50 jaar. Bij uitgifte is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde, gedurende de looptijd gelijk aan de contante waarde van resterende canonbetalingen tot jaar 51. De canon wordt in jaar 51 opnieuw vastgesteld ook naar de marktprijs van erfpachtcanons binnen en buiten Rotterdam. Maar ook iedere tien jaar en jaarlijks aan prijsontwikkeling zoals in AV 1981, binnen een bandbreedte van 85%-115% van de geldende canon. Bij beëindiging van de overeenkomst wordt de vergoeding aan de erfpachter in overleg bepaald, zonodig met advies 3 deskundigen.

Afkoop voor de volgende 49 jaar speelt pas vanaf 2034, geeft B&W aan aan de gemeenteraad: regeling ervan is nu niet opportuun. Maar de berekening van de afkoopsom in jaar 51 was wel uitgewerkt: de contante waarde van de canons, in jaar 51 geëxtrapoleerd voor de hele periode tot jaar 99, met canonpercentage als disconteringsvoet. **Blijkens een afzonderlijk raadsvoorstel is de afkoopregeling voor de eerste 50 jaar ook van toepassing op 'zittende erfpachters'.** Deze zullen op verschillende momenten zelf kunnen verzoeken om afkoop, dan wel een aanbieding van de gemeente krijgen⁴. Deze uitbreiding van de afkoopmogelijkheid was een uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad, om erfpachters gelijk te behandelen.

1986 nieuw ingeschreven AV, een kleine wijziging ten opzichte van AV 1984. Uitwerking van enkele bijzondere bepalingen die kunnen worden toegevoegd, waaronder verplichte afkoop eerste 50 jaar. Dit was vaak een wens van hypotheekverstrekkers.

³ Deze analyse is ontleend aan voordrachten voor en notulen van de gemeenteraad en de kadastraal gedeponeerde Algemene Voorwaarden.

⁴ *Afkoopregeling canonverplichting voor zittende erfpachters van het Grondbedrijf*, 19 oktober 1984.

1988 in aansluiting op de AV 1984 en 1986 is de afkoopsom voor jaar 51-99 aangepast. Deze bedraagt voor wonen 10% van de grondwaarde bij uitgifte, als een opslag op de afkoopsom voor de eerste 50 jaar. Gedurende de eerste 50 jaar wordt deze afkoopsom jaarlijks met 5% verhoogd. Binnen de overeenkomst is afkoop mogelijk bij uitgifte en bij verkoop van de woning. De afkoopmomenten die in de aanvullende regelingen voor de afkoop in 1984 en 1988 zijn vastgelegd zullen in principe ook voor de nieuwe uitgiften gelden. **Want blijkt een raadsvoorstel voor aanvullende afkoopregeling in 1988 is deze ook van toepassing op 'zittende erfpachters'.** De aanbieding van deze aanvullende afkoop voor jaar 51-99 gebeurt bij uitgifte en na verkoop en voor zittende erfpachters in aansluiting op de regeling van 1984⁵.

1993 inhoudelijk beperkt gewijzigd ten opzichte van AV1988, vooral aangepast aan Nieuw BW.

De aanvullende afkoopregels zijn in vergelijking met andere aspecten van de Algemene Bepalingen bijzonder, omdat de gemeenteraad deze in een afzonderlijk besluit ook voor eerdere erfpachtovereenkomsten van toepassing heeft verklaard. De voordracht hiervan in 1984 vermeldt dit gespecificeerd voor de afkoop van de eerste 50 jaar:

Rekening houdend met bovengenoemde toevoegingen kan thans op de navolgende momenten van de geboden afkoopmogelijkheid gebruik worden gemaakt:

1. Op de twee eerstvolgende begindata van een kwartaal vallend binnen een periode van 6 maanden te rekenen vanaf het moment dat van de zijde van de gemeente daartoe een aanbieding wordt gedaan;
2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtsrecht, mits de erfpachter daartoe binnen één maand na het tijdstip van vervreemding schriftelijk verzoekt; de afkoopperiode gaat dan in op de eerste dag van het kwartaal volgend op dat tijdstip van vervreemding;
3. Bij de tienjaarlijkse herziening van de canon, indien deze herziening contractueel is voorgeschreven; De erfpachter zal daartoe telkens, zodra het bedrag van de herziene canon definitief vaststaat een aanbieding van de gemeente ontvangen; de afkoopperiode gaat in op de eerste dag van het kwartaal volgend op het moment van de definitieve vaststelling van de herziene canon;
4. Om de 10jaar te rekenen vanaf de eerste dag van een kalenderkwartaal volgend op de ingangsdatum van het erfpachtsrecht in de gevallen dat geen 10-jaarlijkse herziening van de canon is voorgeschreven; De erfpachter zal daartoe telkens een aanbieding van de gemeente ontvangen; de afkoopperiode gaat in op de eerste dag van een 10-jaarlijkse periode zoals hiervoor bedoeld.

In 1988 wordt dit dus uitgebreid met een gunstiger afkoopregeling voor jaar 51 tot 99. Deze zal meestal lager uitvallen dan de contante waarde van de canonbetalingen in jaar 51 voor deze periode. De afkoopmogelijkheid is op dezelfde momenten beschikbaar als voor de afkoop eerste 50 jaar zoals vastgelegd in 1984 en specifiek voor zittende erfpachters. Uit de strekking van de regeling kan worden afgeleid dat deze ook op later uitgegeven erfpachtrechten van toepassing zijn. Zowel de regeling van 1984 als die van 1988 geeft aan hoe de afkoopsom moet worden berekend.

In de praktijk is bij de meeste woningen sprake van een afkoop van de erfpacht voor de eerste 50 jaar, mede omdat hypotheekverstrekkers dit wenselijk vonden. Canonbetaling komt relatief weinig voor en heeft meestal betrekking op de oude contracten, van voor 1984.

Voor de huidige discussie over hoge bedragen voor conversie in eigendom is de afkoopsom voor de erfpacht voor het tweede tijdvak van jaar 51 tot 99 relevant. Deze bedraagt 10% van de grondwaarde bij uitgifte, met een cumulatieve verhoging van 5% voor ieder jaar dat dit later dan bij uitgifte wordt betaald. Dit komt neer op een verdubbeling van de afkoopsom in 15 jaar.

Niet eenduidig is bekend hoeveel woningen op dit moment in erfpacht zijn uitgegeven door de gemeente Rotterdam. De gemeente geeft verschillende aantallen woning met erfpacht aan op

⁵ *Uitbreiding van de afkoopregeling voor nieuwe erfpachters van onroerend goed van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf met de afkoop tot maximaal 99 jaar, vastgesteld op 16 juni 1988.*

verschillende momenten en de verschillen zijn niet te herleiden, waarbij ook niet helder is welke voorwaarden bij al deze woningen van kracht zijn. Mogelijk komt dit doordat aantallen contracten en aantallen woningen niet met elkaar sporen. Het lijkt dat er nu zo'n 25.000 woningen met erfpacht zijn. Gepubliceerde aantallen in 2002, 2022 en 2025 lopen nogal uiteen. Volgens de gemeente is tot op heden ongeveer 30% van de woningen omgezet in eigendom. Dan zouden er in 2002 36.000 woningen met erfpacht zijn geweest. Dit is naar we veronderstellen exclusief sociale huurwoningen.

De gemeente geeft verschillende overzichten van aantallen woningen naar type contracten naar duur, AV en wel of niet geconverteerd in eigendom. Een WOO-verzoek uit 2022 geeft een overzicht, met ook aanduiding van tussentijdse conversies naar nieuwere algemene bepalingen. Het totaalbeeld hiervan is als volgt:

AV:	aantal	aandeel
1981	1.753	5,7%
1982	2.982	9,7%
1984	7.740	25,2%
1986	2.556	8,3%
1993	13.471	43,8%
poortugaal	999	3,2%
totaal	29.501	

Een bijzonderheid is dat zo'n 1.000 woningen in de vroegere gemeente Poortugaal (Hoogvliet) in erfpacht zijn uitgegeven met eigen Algemene Voorwaarden, die bij gemeentelijke samenvoeging zijn overgegaan naar de gemeente Rotterdam. Hierbij komen ook woningen voor met een erfpacht van 50 jaar die door de woningbouwvereniging aan particulieren zijn verkocht. Deze zijn al snel toe aan een nieuwe regeling: verlenging, vernieuwing van de erfpacht of conversie naar eigendom. Ook een deel van de Rotterdamse corporatiewoningen met erfpacht zijn aan particulieren verkocht. Daarvoor werd de erfpachtovereenkomst aangepast, met nieuwe AV. Verder blijkt dat in het verleden ook andere omzettingen naar nieuwere erfpachtvoorwaarden hebben plaatsgevonden, die gevolgen kunnen hebben voor herzieningsdata, canons of afkoopsommen.

Volgens een presentatie aan de gemeenteraad dit jaar zijn er nu zo'n 25.000 woningen met erfpacht, maar wordt ook 25.000 – 30.000 aangegeven⁶. De 25.000 zijn als volgt ingedeeld:

AV	Aantal	
1931	2.155	
1981	3.510	
1984	2.409	
1986	2.525	
1988	4.070	
1993	10.215	
2004/6	45	
Totaal	24.929	

Een andere bijzonderheid is nog dat in de crisisperiode van begin jaren tachtig bouwlocaties lang braak bleven liggen en erfpachtovereenkomsten van failliete ontwikkelaars pas na doorverkoop zijn ontwikkeld en aan particulieren zijn doorverkocht. En er zijn soms bestaande woningen die in eigendom waren van de gemeente in erfpacht uitgegeven, met daarbij ook de verplichting deze woningen te renoveren, ook met kortere looptijd van de erfpacht. De onzekerheid over de

⁶ Project Erfpacht, 2^e technische sessie, 19 februari 2025, presentatie voor gemeenteraad

prijzontwikkeling van woningen was lange tijd groot, tot tegen de eeuwwisseling woningprijzen sterk stegen.

Er is zo een variëteit aan woningen met erfpacht ontstaan, die in 2003 onder één regime van conversie-aanbiedingen werden gebracht. Maar voor de erfpachters die daar geen gebruik van maakten bleven de eerdere erfpachtvoorwaarden van kracht.

3. Conversie van 2002 tot heden

Op 1 november 2002 zond wethouder Pastors een brief aan de gemeenteraad met het voorstel tot wijziging van het grondbeleid⁷. Het collegeprogramma had als uitgangspunt dat grond in eigendom mogelijk zou zijn tenzij zwaarwegende belangen zich daartegen verzetten. Beleidsuitgangspunten voor het Grondbeleid uit 1980, die als basis voor erfpacht golden, werden verlaten. De waardegroei van de woningen zou niet langer naar de gemeente hoeven gaan. Ook in andere gemeenten werd in deze jaren het erfpachtbeleid herzien: erfpachters kregen meer zekerheid door overgang naar eeuwigdurende erfpacht of eigendom van de grond.

Een Memorandum van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR), Fakton en LoyensLoeff van 24 oktober 2002 lag ten grondslag aan de conversie van erfpacht naar eigendom voor bestaande woningen⁸. Het Memorandum geeft de visie van het Ontwikkelingsbedrijf weer, terwijl Fakton, LoyensLoeff en FGH in bijlagen de onderbouwing en doorrekening van het conversieprogramma leverden.

Het Memorandum geeft een overzicht van verschillende manieren om de erfpacht om te zetten in eigendom. Een eerste uitgangspunt is dat de grondwaarde wordt gefixeerd op 1-1-2003. Zo neemt de gemeente afstand van de toekomstige stijging van de grondwaarde. Vervolgens is gekozen voor een afwikkeling van de erfpacht tot einddatum overeenkomst en verrekening van de grondwaarde op einddatum overeenkomst. Dat levert een conversieprijs die uit drie componenten bestaat:

1. Voor canonbetalers de contante waarde van de canon tot en met jaar 50;
2. Een afkoopsom voor de jaren 51-99 ter hoogte van de grondwaarde;
3. Een koopsom voor de overdracht van de grond in jaar 99 ter hoogte van de grondwaarde.

Alle drie componenten worden contant gemaakt naar 1-1-2003. Het grote voordeel voor de erfpachter zou zijn dat de toekomstige waardeverhoging van de woning na conversie aan de woningeigenaar toevalt. De erfpachter moet daarvoor wel in 2003 zijn portemonnee trekken.

Deze rekenmethodiek betekent in de praktijk dat de erfpachter driemaal de grondwaarde van de woning betaalt. Want de afkoop bij uitgifte is al bepaald op de dan geldende grondwaarde en ook een eventuele latere tussentijdse afkoop tot jaar 51 door canonbetalers komt ongeveer op de grondwaarde uit. Vervolgens wordt deze opnieuw in jaar 51 en jaar 99 in rekening gebracht. In 2003 rekende de gemeente hierbij met een discontering van 5,75%, waardoor vooral de afkoop voor jaar 99 relatief laag uitviel.

De grondwaarde 1-1-2003 werd afgeleid van de WOZ-waarde per 1-1-1999⁹. Hierop werd een opslag van ongeveer 60% gerekend voor de stijging van de woningwaarde tussen 1999 en 2003. Door hierop de stichtingskosten van de opstallen in mindering te brengen werd de grondwaarde berekend. Deze

⁷ B&W Rotterdam, *'Wijziging van het grondbeleid van de gemeente Rotterdam'*, 1 november 2002.

⁸ Dit Memorandum is niet terug te vinden in het archief van raadsstukken, hoewel het met de brief van 1 november aan de raad is gestuurd. We ontvingen dit Memorandum pas recent van het Grondbedrijf.

⁹ In het begin van deze eeuw werd de WOZ-waarde nog om de vijf jaar gewijzigd. Die met peildatum 1-1-1999 was de meest recente. De gemeente Utrecht. Utrecht maakte gelijktijdig een overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar hanteerde in 2003 een opslag van 30%, met de WOZ-waarde per 1-1-2001 als grondslag voor 2003.

stichtingskosten werden door OBR zelf bepaald. Deze residuele berekeningsmethode in combinatie met de drie betaalcomponenten vormde de kern van het Memorandum.

Bij de brief van de wethouder werd een doorrekening van scenario's door Fakton gevoegd die aangaf dat gerekend was met een korting van 40% bij afkoop onder huidig erfpachtstelsel¹⁰. In het Memorandum 2002 formuleert Fakton dit als volgt: *"Om jezelf niet rijk te rekenen is ten aanzien van het geldende Rotterdamse erfpachtsysteem zodoende een inschatting gemaakt dat bij herziening van de lopende erfpachten in jaar 50 en/of 99 evenmin de volledige grondwaarde aan de erfpachter kan worden berekend, hiervoor is een korting van 40% gerekend."*

Het Memorandum geeft aan dat alle erfpachters in de aangegeven methodiek gelijk worden behandeld maar stipt kort aan dat *"de afwikkeling echter niet volledig consistent is, doordat voorbij wordt gegaan aan de tussentijdse afkoopmogelijkheid voor de koper van een lopend erfpacht; dit is echter strikt genomen geen recht van de erfpachter zelf."*

Deze kanttekening werkte door in een bijzondere beperking die in de brief van 1 november aan het conversieaanbod werd gekoppeld: de uitsluiting van een tussentijdse afkoop van de erfpacht: *"Wij vinden dat met ons conversieaanbod de erfpachter er fors op vooruit gaat. Wij vinden daarom dat tussentijdse afkoop van de erfpacht om nog meer voordeel te behalen, niet tot nog meer voordeel mag leiden. Derhalve hebben wij besloten dat, bij het berekenen van de conversieprijs uitgegaan zal worden van bevrozing van de bestaande rechten op afkoop per 1 november 2002. Afkoop na deze datum zal fictief worden teruggedraaid ten behoeve van de berekening van de koopsom."*

De opmerking in het Memorandum over tussentijdse afkoop is echter onjuist of onvolledig. Vanaf de AV1984 is in de erfpachtvoorwaarden vastgelegd dat een afkoop voor zowel de eerste 50 jaar als voor de jaren 51-99 mogelijk is. De AB1988 en 1993 geven een afkooptie voor kopers die een erfpachtrecht overnemen, maar ook zittende erfpachters hadden die mogelijkheid. Want in 1984 en 1988 heeft de gemeenteraad opties voor tussentijdse afkoop in afzonderlijk aanvullende besluiten opgenomen, zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven. De gevolgen van deze inperking in het erfpachtbeleid werden in de brief noch in de raadsbespreking van de brief uitgewerkt. In de raadsdiscussie werd het niet benoemd. Na het uitgebreide raadsdebat werd de brief uiteindelijk voor kennisgeving aangenomen¹¹.

Wat dus niet op tafel kwam was dat de afkoopsom voor de erfpacht van jaar 51 tot 99 volgens de AV1988 en de aanvullende regeling voor eerdere overeenkomsten aanzienlijk lager was (en is) dan de volle grondwaarde die bij conversie werd gerekend. Deze was naar schatting in 2003 ongeveer 40% van de afkoopsom voor dezelfde periode bij conversie naar eigendom. Daarmee zette de gemeente een forse premie op de conversie, die mogelijk groter was dan het voordeel van de fixatie van de grondwaarde in 2003.

De gemeenteraad heeft de uitwerking en uitvoering van het conversiebeleid verder aan B&W overgelaten: er zijn geen beleidsregels door de raad gesteld. Deze werkwijze maakt het voor erfpachters onduidelijk waar ze aan toe zijn: B&W kan ongemerkt het beleid aanpassen en hoeft de raad niet te informeren. In meerdere opzichten is dit later ook gebeurd. Een korting in de orde van 40%, zoals de doorrekening in het Memorandum suggereerde, is achterwege gebleven: de gemeente rekende met de volle grondwaarde per 1-1-2003.

¹⁰ Fakton, 'Doorrekening van enkele scenario's tbv wijziging gronduitgifte gemeente Rotterdam', 24-11-2002.

¹¹ Notulen gemeenteraad Rotterdam, 12 december 2002.

Medio 2003 kwam nog een aanvulling op de wijziging grondbeleid¹². In een brief aan de gemeenteraad werd nader afgebakend welke functie voortaan in eigendom of in eeuwigdurende erfpacht zouden worden uitgegeven. Voor dit onderzoek naar conversie van particuliere woningen was dit niet relevant.

3.1 Een eerste aanbieding, 2003-2008

De gemeente heeft naar eigen zeggen alle erfpachters in de periode 2003-2005 een aanbieding gedaan voor de omzetting naar eigendom, met als peildatum 1-1-2003. Dat startte met een pilot bij bijna 300 erfpachters in Prinsenland. De appartementen kregen pas later een aanbieding.

Bij de woningen heeft 40% gebruik gemaakt van een conversieaanbod, met een opvallend verschil tussen woningen waarvan de erfpacht voor 50 jaar of voor 99 jaar was afgekocht. De evaluatie van de pilot geeft een mogelijke verklaring hiervoor: "Bij 99 jaar afkoop is er sprake van een koopsom rond de € 500 à € 1.000 en bij 50 jaar afkoop rond de € 15.000 à € 25.000."¹³

De verhouding canonbetalend / afkoop 50 jaar / afkoop 99 jaar is duidelijk van belang voor de hoogte van de conversiesom en daarmee of dit gemakkelijk te doen is.

	pilot prinsenland	totaal	conversie	%	
	canonbetalend	4	2	50%	
	afkoop 50 jaar	217	74	34%	
	afkoop 99 jaar	34	26	76%	
	totaal	255	102	40%	

RIGO Research en Advies heeft in 2003 op verzoek van de Vereniging Eigen Huis de conversiemethode geanalyseerd, mede aan de hand van enkele concrete conversievoorstellen¹⁴. Deze analyse richtte zich op de berekening van de grondwaarde als grondslag voor de conversie. RIGO concludeerde dat zowel de actualisering van de WOZ-waarde naar 2003 als de berekening van de opstalwaarde ondoorzichtig was en bij 6 cases tot onverklaarbare verschillen in grondwaarde leidde. Door de residuele methode zouden beperkte correcties in woningwaarde of opstalwaarde tot aanzienlijk lagere grondwaarden leiden. De gehanteerde werkwijze week af van hetgeen als methode in het Memorandum werd aanbevolen: een grondwaarde als percentage van de WOZ-waarde¹⁵. Het advies was om een rekenmethodiek minder omslachtig en transparanter te maken, zodat erfpachters zouden kunnen begrijpen hoe de grondwaarde werd berekend.

Wethouder Pastors was niet gediend van deze analyse: het Memorandum gold volgens hem niet als leidraad voor de concrete conversieaanbiedingen en de gemeente bood maatwerk door voor iedere woning een eigen berekening te maken¹⁶. Wel werd een afwijkende berekeningswijze toegevoegd voor erfpachtcontracten van 75 jaar: die werden tot 1984 toegepast en vergden een contant maken van canonbetalingen tot en met jaar 75 ter vervanging van de eerste twee onderdelen van de conversieprijs.

In 2005 is er wel discussie geweest over de wijze waarop eigenaren van appartementen gebruik konden maken van de conversie. Omzetting in eigendom is daar namelijk pas mogelijk wanneer alle

¹² Brief B&W aan gemeenteraad, 'Wijziging grondbeleid, 2^e tranche', 14 juli 2003.

¹³ Gemeente Rotterdam, "Erfpachtconversie pilot Prinsenland", augustus 2003

¹⁴ RIGO Research en Advies, "Van erfpacht naar eigendom", oktober 2003

¹⁵ Fakton adviseerde in 2002 ook de gemeente Utrecht bij de conversie naar eeuwigdurende erfpacht in plaats van eigendom. Hierbij wel de grondwaarde als percentage van de WOZ-waarde toegepast. De WOZ-waarde 1999 werd met 30% geactualiseerd voor deze berekening.

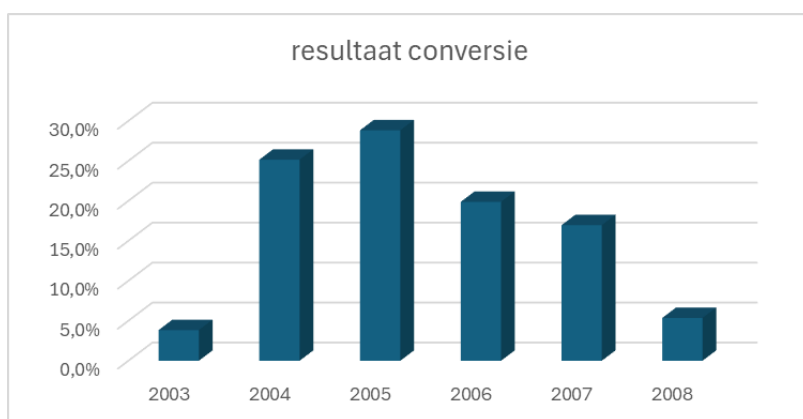
¹⁶ B&W Rotterdam, "Reactie op VEH-rapport", 7 november 2003.

appartementen in een VvE daarvan gebruik maken. Rotterdam heeft dit vorm gegeven door een aparte VvE voor het bloot eigendom in het leven te roepen naast de VvE voor het erfpachtrecht. Dit leverde het nodige onbegrip bij de erfpachters, die geen grondeigenaar werden maar het bloot eigendom van hun eigen appartement kregen. Verzet van een erfpachter tegen deze constructie leidde tot een onderzoeksrapport van Houthoff-Buruma, dat concludeerde dat deze methode van conversie ingewikkeld was, maar juridisch wel juist¹⁷. De gemeente had dit echter wel veel beter moeten toelichten en soepeler met vragen en bezwaren hierover moeten omgaan.

De conversie-aanbiedingen die de gemeente aan de erfpachters stuurde en stuurt zijn buitengewoon beknopt. De brief benoemt het bedrag dat op datum aanvraag is berekend als conversieprijs, met aanduiding van de bestanddelen. Dat is meestal de afkoopsom voor jaar 51 en jaar 99. Hoe deze is berekend wordt niet uitgelegd. Soms krijgen erfpachters een aanvullende toelichting over de berekende grondwaarde, als residu van de woningwaarde en de bouwkosten.

We beschikken niet over een helder beeld wat het resultaat was van de periode van 'eerste aanbidding', die in 2008 is afgerond. Er zijn uiteenlopende overzichten van het aantal woningen met erfpacht, waarbij niet helder is hoe deze aantallen zijn verdeeld naar AV's en mate van afkoop van de erfpacht. Naar verluid heeft 25% van de erfpachters gebruik gemaakt van de conversie. Het zou interessant geweest zijn om te weten hoe de verhouding wel/niet converteren lag verdeeld naar bouwjaren, erfpachtovereenkomst, mate van afkoop, buurten en woningen/appartementen. Een evaluatie of verantwoording over deze periode hebben we niet kunnen vinden. Er is in 2020 een evaluatie uitgevoerd die tot heden geheim is.

De jaarrekening 2008 bevat een financiële eindstand van de eerste aanbidding. In totaal heeft dit een netto opbrengst van bijna 95 miljoen euro gehad. Het zwaartepunt ervan lag in 2004-2005. In het Memorandum van eind 2002 is een raming van in totaal € 916 miljoen gegeven, uitgaande van 100% aanbod en 100% acceptatie. De relatie tussen de 95 en 916 miljoen is niet duidelijk: is dit een netto of bruto opbrengst. In bijlage 4 is de verslaglegging in de jaarrekening integraal weergegeven.



De hele operatie heeft ruim 15 miljoen euro gekost, ruim 16% van de opbrengst. Er zijn enkele opvallende uitkomsten, die moeilijk te plaatsen zijn omdat alle conversie samen zijn genomen, woningen en andere bestemmingen. Er worden geen aantallen woningen en appartementen weergegeven. Het enige onderscheid dat wordt gemaakt is tussen afgekochte en niet-afgekochte erfpachtrechten.

¹⁷ Hebly, J.M., "Rapportage Beoordeling Erfpachtconversie", Houthoff Buruma, december 2005

Op basis van het vastgestelde beleid zijn niet alle gronden aangeboden (ruim 48%). Op basis van de ervaringen is gebleken dat niet alle erfpachters het aanbod accepteren. De acceptatiegraad van 39% is beduidend lager dan verwacht. Dit is dus 18,7% van het geheel.

De jaarrekening 2008 vermeldt als oorzaken van dit lagere percentage:

- Er was een lage acceptatiegraad onder appartementseigenaren;
- De prikkel om de grond in volle eigendom aan te kopen, was niet erg groot wanneer de canonverplichting voor 50 jaar of de volle duur (75 of 99 jaar) van het erfpachtrecht al was afgekocht;
- Bedrijven hebben vaak heel bewust de canonverplichting niet afgekocht. Dezelfde bedrijven hebben eveneens vaak de conversieaanbieding niet geaccepteerd;
- Veel aanbiedingen konden niet worden gedaan, omdat deze aanbiedingen betrekking hadden op herstructureringsgebieden die op korte termijn zouden worden ontwikkeld;

Dat slechts 48% van de gronden een conversie-aanbieding kregen staat haaks op de gemeentelijke verzekering dat alle woningen een conversie-aanbieding hebben gehad. Volgens het Memorandum was het aandeel van het wonen in aantallen 89% en in grondwaarde bij uitgifte 63% van het totaal. De jaarrekening draagt in dit opzicht bij aan de grote onduidelijkheid over aantallen woningen met erfpacht in 2002 en 2024.

3.2 Conversie in de luwte, 2005-2020

Erfpachters die geen gebruik maakten van de eerste aanbieding zouden dat in de jaren erna alsnog hebben kunnen doen, als ze een aanbieding daarvoor vroegen aan de gemeente. Dit is slechts beperkt gebeurd¹⁸.

In juni 2005 gaf B&W een uitwerking op enkele onderdelen: (1) voor huurwoningen van beleggers worden dezelfde conversiesommen gerekend, (2) idem bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht voor sommige niet-woon bestemmingen, (3) de bevrozing van afkoop bij erfpacht voor de eerste 50 jaar of de tweede periode van 24 of 49 jaar komt na de eerste aanbieding te vervallen. Als echter hiervan nu gebruik wordt gemaakt is conversie pas 5 jaar na deze afkoop erfpacht mogelijk¹⁹. Deze brief vermeldt dat voor oudere erfpachtovereenkomsten, van vóór 1988, deze mogelijkheid niet is bevroren maar buiten werking is gesteld. Dat zou gebeurd zijn met een (geheim) B&W besluit bij de wijziging van het grondbeleid per 1 november 2002:

“Vooruitlopend daarop (de conversie van bestaande erfpachtrechten naar eigendom) reeds nu te besluiten uit te gaan van een bevrozing van de bestaande rechten op afkoop per datum persbericht; dit om te voorkomen dat door gebruik van die rechten de erfpacht tegen een gunstiger koopsom kan worden geconverteerd naar eigendom.”

Dit besluit is duidelijk in het nadeel van erfpachters, dat door B&W wordt verdedigd met het argument dat ze kunnen profiteren van het fixeren van de grondwaarde op 2003. Dat deze bevrozing, c.q. buiten werking stelling, later niet wordt opgeheven voor erfpachtovereenkomsten van vóór 1988 creëert een aanzienlijke rechtsongelijkheid tussen erfpachters, die indertijd bij de invoering van de AV1984 en AV1988 juist bewust werd vermeden. Bovendien is ook in de AV1984 en 1986 de afkoop voor jaar 51 tot 99 al vastgelegd, maar met een andere berekening. Verderop zullen we ingaan op de gevolgen hiervan.

¹⁸ Zo is uit WOO-besluit 250721-2022 af te leiden dat van 2017 tot 2022 in totaal 177 conversies passeerden, terwijl 420 erfpachters de door hen gevraagde aanbieding hebben laten lopen. Deze erfpachters moesten een vergoeding betalen voor de gemeentelijke aanbieding.

¹⁹ B&W Rotterdam, “*Koopsomberekeningsmethodiek bij erfpachtconversie*”, 7 juni 2005

We hebben inzage gekregen in het geheime besluit en constateren dat bovenstaande interpretatie van het college van B&W geen juiste weergave geeft van dit besluit. Het besluit geldt alleen “bij de conversieaanbiedingen” en geeft geen verdere specificatie van de afkooprechten bij erfpacht. Er is geen sprake van buiten werking stelling van het aanvullende besluit van 16 juni 1988, dat het mogelijk maakt de periode van jaar 51 tot 99 af te kopen op basis van de historische grondwaarde (HGW).

Een recente brief van B&W aan de gemeenteraad bevestigt dit.²⁰ B&W geeft aan dat de afgelopen jaren ten onrechte het aanvullend besluit niet is toegepast. Volgens B&W gaat het om een ambtelijke fout. Dit lijkt ons geen ambtelijke fout maar het gevolg van de onjuistheden in deze brief van B&W van 7 juni 2005. De recente brief van B&W geeft vervolgens een onjuiste weergave van de werking van het aanvullend besluit uit 1988, die namelijk voortbouwt op de procedure voor afkoop die in 1984 is vastgelegd en ruimere mogelijkheden voor afkoop geeft.

De voordracht voor B&W van 1 november 2002 gaf ook enkele probleempunten weer die snel (liefst in 2002) nader zouden worden onderzocht: de conversie van appartementsrechten, de bodemgesteldheid van de grond en hoe om te gaan met de huursector.

Het duurt echter tot 2005 tot er voor de buitenwereld meer duidelijkheid is over de omgang met appartementsrechten (het onderzoek van prof. Hebly) en met de huursector, die hetzelfde wordt behandeld als de eigen woningen.

Bij de nieuwe aanbiedingen voor conversie worden nieuwe peildata, nieuwe grondwaarden en actuele parameters toegepast. Erfpachters zijn- en worden niet geïnformeerd over deze aanpassingen. Voor zover te achterhalen wordt in deze periode slechts tweemaal door B&W aan de raad gerapporteerd over de werkwijze:

1. In 2005 wordt een andere grondslag voor discontering doorgevoerd. In plaats van de omslagrente, de interne rekenrente van de gemeente, wordt voortaan de 10-jarige staatsobligatierente met een opslag van 1,5% toegepast, in 2005 was dit 5,2%. De omslagrente zou naar 4% gaan, terwijl bij de eerste aanbieding 5,75% werd toegepast. Bij 4% zou de conversiesom verdubbelen, de 5,2% matigde deze sprong tot ongeveer 30%. Dit is als B&W-besluit aan de raad gemeld²¹. De keuze voor de obligatierente werd vooral ingegeven door de transparantie: deze was voor iedereen kenbaar. Tot 2011 was dit disconto hoger dan de omslagrente, daarna soms aanzienlijk lager. Een laag discontopercentage betekende dat de conversieprijs veel hoger was.
2. Een tweede aanpassing kwam met het Grondprijsbeleid 2013. Vanaf 1-1-2014 worden canon- en discontopercentages voor **nieuwe** erfpachttuitgiften ontleend aan de rente op 25-jarige leningen van de Bank Nederlandse Gemeenten, met een opslag van 0,625%. Tot dan toe werd de interne rente van de gemeente gehanteerd als canonpercentage. Voor de meeste erfpachters en de conversie was dit niet relevant: er was geen sprake meer van nieuwe erfpachttuitgifte. Bovendien werden rente- en disconteringspercentages van de Europese Commissie als ondergrens gehanteerd, terwijl deze alleen voor gemeentelijke ondernemingsactiviteiten relevant waren.

²⁰ Collegebrief over onjuiste uitvoering bij historische grondwaarde en stand van zaken erfpachtproject, 2 september 2025

²¹ Besluit B&W Rotterdam, “Rentepercentage bij contant maken grondwaarde erfpachtconversie” 15 februari 2005.

Opvallend hierbij is wel dat de gemeente de canonpercentages niet corrigeert voor de prijsontwikkeling. De erfpachtcanon gaat namelijk jaarlijks met inflatie omhoog, een effect dat neerkomt op ongeveer 2% extra rendement. Deze dubbele aanslag voor de inflatie is al in 1981 ingevoerd met nieuwe Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht. In de jaren na 2002 daalde de rente sterk als gevolg van de crises in de financiële wereld. Dit leidde tot forse stijgingen van woningprijzen en grondwaarden in de residuele methodiek. Bij een lage disconteringvoet is de conversiesom automatisch gelijk aan de actuele grondwaarde die als maximum in rekening kon worden gebracht. Deze hoge conversieprijzen hielden in de latere jaren het aantal conversies laag.

3.3 Erfpachtproject 2021 - heden

In de periode 2017-2019 komen er vragen van gemeenteraadsleden over aspecten van het erfpachtbeleid. Zo is er een in 2017 een motie die onder meer vraagt om de conversie naar eigendom ook voor ondernemers mogelijk te maken. Ook in 2018 en 2019 zijn er raadsvragen over erfpacht. Beantwoording hiervan neemt lange tijd in beslag. Pas begin 2021 krijgt de gemeenteraad een brief van toenmalig wethouder Kurvers, die aangeeft dat het erfpachtbeleid is geëvalueerd en dat B&W het conversiebeleid kunnen continueren, mede omdat herzieningsmomenten na 50 jaar erfpacht naderbij komen en omdat tijdelijke erfpachtrechten ook kunnen aflopen, waarbij verlengingen of nieuwe overeenkomsten nodig kunnen zijn²². Een verslag van de evaluatie wordt niet meegezonden met deze brief.

Het plan is dat in de periode 2021-2026 bepaalde erfpachters actief met een aanbieding zullen worden benaderd. Het beleid daarvoor zal nog verder worden uitgewerkt in een beoogd implementatieplan, dat medio 2021 klaar moet zijn. Onderdeel ervan is de mogelijkheid een eindigende tijdelijke overeenkomst voor een beperkte periode te verlengen. Over de implementatie zal worden overlegd met stakeholders, op basis van een communicatieplan²³.

Dit blijkt echter niet zo eenvoudig. Beoogde aanbiedingen in 2021, daar komt het niet van. Pas in 2024 worden 250 eerste nieuwe conversieaanbiedingen verzonden.

In november 2021 neemt de gemeenteraad een motie aan *“om in beeld te brengen welke alternatieve rekenmethodieken gebruikt (kunnen) worden in andere gemeenten, dan wel door materiedeskundigen worden voorgesteld, om plotselinge en excessieve prijsstijgingen en zeer hoge conversiesommen te voorkomen”*.²⁴ Deze moet in 2022 in een expertmeeting worden gedeeld met de gemeenteraad.

Begin 2022 wordt door de gemeente de ontwikkeling van een erfpachtproject ter hand genomen, met een interne kick-off bijeenkomst eind januari van dat jaar. De voorbereiding neemt vervolgens ruim 2 jaar in beslag. Pas in april 2024, inmiddels ruim 3 jaar na de brief over uitwerking erfpachtbeleid krijgt de raadscommissie BWB in een technische sessie de hoofdlijn van het project voorgelegd. De kern daarvan is dat de berekening van de conversiesom op de wijze waarop dit in 2002 is vastgelegd word gecontinueerd. Opvallend is hoe ambtenaren en adviseurs samen het beleid bepalen. Een tekenend voorbeeld is een conclusie in een email naar elkaar: *“Samen zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij het huidig beleid omtrent aanvullend afkopen (AB 88/93) niet zullen wijzigen. Dit betekent dat het bevroeringsbesluit uit 2002 in stand blijft en aanvullend afkopen enkel*

²² B&W Rotterdam, “Uitwerking erfpachtbeleid”, 19 januari 2021.

²³ Er lag al een communicatieplan klaar: Leene Communicatie, “Erfpachtbeleid gemeente Rotterdam, Van besluitvorming (2020) tot implementatie (2021-2026) Communicatiestrategie en -aanpak”, 17 november 2020.

²⁴ Gemeenteraad Rotterdam, motie “Nadenken over erfpacht”, 11 november 2021.

blijft bestaan voor de erfpachters met AB 88 en 93.” (13 mei 2022, toen informateur Koolmees werkte aan een nieuw collegeakkoord, dus in een bestuursvacuüm);²⁵

In mei 2024 wordt een aanbesteding gehouden om de grondwaarde te taxeren voor (indicatief) 29.000 woningen en 3.500 andere bestemmingen. Kern van de aanbesteding is de definiëring van de grondwaarde, die nadrukkelijk fictief is:

15.	De grondwaarde dient bepaald te worden onder de volgende ficties: • bouwrijpe staat • volledig eigendom • prijspeil 1 januari 2024 (geldt voor de gehele Opdracht)
-----	--

Immers, er is geen bouwrijpe staat. Daarvoor zal de woning of het blok woningen moeten worden gesloopt. En er is geen volledig eigendom.

Het gaat om de volgende aantallen taxaties per type object en per deelgemeente:

	Waarderingsobjecten per perceel
Perceel 1: wonen	Totaal: 30.350 Onderverdeeld naar type: - Eensgezinswoning: 12.700 - Meergezinswoning: 16.600 - Parkeerplaatsen (los): 1.050

Tabel [2]. Indicatieve uitsplitsing te taxeren gronden per deelgemeente, afgerond op tientallen.

Deelgemeente	Aantal waarderingsobjecten
Charlois	1.590
Delfshaven	1.280
Feyenoord	4.270
Hillegersberg/Schiebroek	1.270
Hoek van Holland	620
Hoogvliet	2.280
IJsselmonde	3.240
Kralingen	2.400
Noord	2.100
Overschie	210
Prins Alexander	6.660
Stadscentrum	4.380
Wijk Pernis	70
Totaal	30.350

In 2024 krijgt een beperkt aantal erfpachters een nieuwe aanbieding voor conversie naar eigendom voorgelegd, die bij velen van hen een paniecreactie teweeg brengt. Het zijn erfpachters die in de eerstkomende jaren met een herziening of einde erfpacht worden geconfronteerd. De grote sprong die de grondwaarde en de conversiesom maken wordt niet herkend. In een essentieel opzicht volgt deze ook niet de werkwijze van 2003-2005: deze taxatie van de grondwaarde is sterk afwijkend.

²⁵ Derde WOO-besluit 695583-2024, document 9, mailwisseling gemeente-Deloitte-Fakton-Pels-Rijcken-Leene communicatie.

Wel overeenkomstig met de werkwijze uit 2003-2005 is dat de erfpachter in de brief met de grondwaarde (volgens de gemeente) en de daaruit volgende conversiesom geen inzicht krijgt in de uitgevoerde taxatie, in de gehanteerde uitgangspunten en de grondslagen voor de berekening van de conversiesom. De berekening van de contante waarde van toekomstige canonbetalingen is niet te controleren en niet te begrijpen. De contante waarde van de afkoopsommen in jaar 51 en 99 (of 75) is alleen met gedetailleerde kadastrale informatie te achterhalen. De erfpachter moet maar geloven in de onfeilbaarheid van de gemeentelijke rekenaars.

3.4 De actuele stand van het erfpacht- en conversiebeleid

Voor erfpachters die de conversiesom niet kunnen betalen biedt de gemeente nu de optie om een van de nieuwe grondwaarde afgeleide erfpachtcanon te gaan betalen. Dit geldt dan vooral voor aflopende contracten die zo voor maximaal 15 jaar worden verlengd. Want voor de lopende erfpachtovereenkomsten geldt een vastgelegde procedure om de erfpachtcanon te herzien in jaar 51: zij zijn niet genoodzaakt de door de gemeente vastgestelde grondwaarde te accepteren. En ook de nieuwe erfpacht voor 15 jaar kan via een deskundigenprocedure worden betwist.

De onrust over de hoge lasten van erfpachtherzieningen en conversie leidt momenteel tot een heroverweging van het voorgestelde beleid. De uitkomst daarvan is medio 2025 nog ongewis. Inmiddels hebben Fakton en Pels Rijcken de nodige stukken aangeleverd aan wethouder en gemeenteraad. Deze strekken voornamelijk ter onderbouwing van het bestaande beleid.

Pels Rijcken gaf aan dat het redelijk en billijk is om een depreciatie of korting toe te passen. De wethouder heeft daarom nog een commissie van drie deskundigen ingesteld die daarover moet adviseren. In een commissie Depreciatie werken de heren Vermeulen, Roos en De Koe momenteel aan een advies, dat ook een eventuele 'spijtoptantenregeling' zou moeten bezien. Deze commissie heeft aangegeven dat niet is voorzien in overleg met of consultatie van erfpachters.

Begin september krijgt het erfpacht- en conversiebeleid een nieuwe wending. In een nieuwe brief van B&W wordt aangegeven dat in het verleden het gebruik van de 'historische grondwaardeberekening' (HGW) onjuist is geweest. Deze gunstige regeling voor de afkoop van de tweede erfpachtperiode, jaar 51-99, is slechts toegepast bij de AV1988 en 1993, en dan alleen indien erfpachters dit direct na aankoop van hun woning verzochten aan de gemeente.

Volgens B&W ging het om een ambtelijke fout. Maar we zagen al eerder dat in de brief uit 2005 B&W van mening was dat het de toepassing van de gunstige aanvullende regeling voor zittende erfpachters uit 1988 'buiten gebruik' had gesteld. Dit terwijl er nooit zo'n besluit was genomen.

De gevolgen van deze onjuiste weergave zijn ingrijpend. Want anders dan de recente brief weergeeft kent het aanvullende afkoopbesluit uit 1988 een zeer ruime toepassing. Dit ligt in het verlengde van het afkoopbesluit voor zittende erfpachters uit 1984. Het gebruik van de regeling is er:

1. Voor canonbetalende erfpachters op hun eigen verzoek, waarbij dan wel de lopende periode van canonbetaling ook zal worden afgekocht.
2. Voor erfpachters met een afkoop van de eerste 50 jaar in vier gevallen:
 - a. Op de twee eerstvolgende begindata van een kwartaal vallend binnen een periode van 6 maanden te rekenen vanaf het moment dat van de zijde van de gemeente daartoe een aanbieding wordt gedaan;
 - b. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtsrecht, mits de erfpachter daartoe binnen één maand na het tijdstip van vervreemding schriftelijk verzoekt; de afkoopperiode gaat dan in op de eerste dag van het kwartaal volgend op dat tijdstip van vervreemding:

- c. Bij de tienjaarlijkse herziening van de canon, indien deze herziening contractueel is voorgeschreven; De erfpachter zal daartoe telkens, zodra het bedrag van de herziene canon definitief vaststaat een aanbieding van de gemeente ontvangen; de afkoopperiode gaat in op de eerste dag van het kwartaal volgend op het moment van de definitieve vaststelling van de herziene canon;
- d. Om de 10 jaar te rekenen vanaf de eerste dag van een kalenderkwartaal volgend op de ingangsdatum van het erfpachtsrecht in de gevallen dat geen 10-jaarlijkse herziening van de canon is voorgeschreven; De erfpachter zal daartoe telkens een aanbieding van de gemeente ontvangen; de afkoopperiode gaat in op de eerste dag van een 10-jaarlijkse periode zoals hiervoor bedoeld.

Deze regeling geldt voor alle zittende erfpachters die nog in de eerste 50 jaar van hun erfpachtovereenkomst zitten. Volgens deze regeling had de gemeente in de afgelopen decennia om de 10 jaar moeten voorzien in een aanbieding voor afkoop voor de grote groep erfpachters met de eerste 50 jaar afgekocht. In de loop der jaren werd dit steeds gunstiger in vergelijking tot de bedragen die de gemeente rekent voor conversie.

In meerdere opzichten zal dit nu moeten leiden tot aanzienlijke aanpassingen in het beleid. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende aspecten daarvan inhoudelijk uitgewerkt.

4. Waardeontwikkeling en parameters

De grootste problemen met erfpacht hebben te maken met veranderingen in de tijd. Herzieningen van het contract of de erfpachtcanon en berekeningen van afkoopsommen zijn de momenten waarop erfpachters daarmee worden geconfronteerd. In de rekensommen zijn drie elementen van groot belang: de grondwaarde, het canonpercentage en de discontovoet.

De Rotterdamse erfpachtcontracten hebben bij canonbetaling vaak 10-jaarlijkse herzieningsmomenten voor de canon en de canon stijgt jaarlijks met inflatie. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Omdat canonbetaling relatief weinig voorkomt ligt hier niet het grootste knelpunt. De gemeente heeft terecht voorzien dat de erfpachtherziening voor jaar 51 en de contractherziening bij afloop knelpunten zullen gaan vormen. Naar verluidt hanteert de gemeente bij 10-jaarlijkse canonherziening de WOZ-waarde als uitgangspunt voor de grondwaarde berekening. Wij hebben geen voorbeeld van een dergelijke berekening ter beschikking gehad, maar wellicht dat deze bestaande berekeningsmethode ook gebruikt kan worden bij de bepaling van de grondwaarde in jaar 51, c.q. einde contract.

4.1 Grondwaarde bij erfpacht en conversie

Bij de grondwaarde is een onderscheid te maken naar de grondwaarde bij uitgifte en bij herzieningen. Bij uitgifte is in de periode 1970-1990 sprake van een grote invloed van het rijk bij het vaststellen van de grondwaarde, omdat sprake was van locatiesubsidies en premies op de jaarlijkse lasten van veel woningen. In de loop van de jaren '80 kwam de residuele berekening op als methode om de grondwaarde vast te stellen.

Erfpacht: uitgifte en herziening

De grondwaarde bij uitgifte is voor de erfpachter een gegeven. Wanneer echter in de overeenkomst sprake is van een canon bij uitgifte is de onderliggende rekensom, grondwaarde maal canonpercentage, voor de erfpachter vaak niet vastgelegd in de akte van uitgifte. Deze grondwaarde bij uitgifte is nodig om de erfpacht-afkoopsom voor de tweede periode, jaar 51-99, te berekenen. In de AV1988 en AV1993 is deze afkoopsom vastgelegd als 10% van deze grondwaarde, vermeerderd met 5% voor ieder jaar na de uitgifte. Dit geeft de volgende uitkomst voor de afkoopsom als percentage van de grondwaarde bij uitgifte:

uitgifte	10,0%
jaar 10	16,3%
jaar 20	26,5%
jaar 30	43,2%
jaar 40	70,4%
jaar 50	114,7%

In de afgelopen 30 jaar zijn woningprijzen in Rotterdam met een factor 5,5 gestegen (= +450%) waardoor deze afkoopoptie zeer aantrekkelijk is geworden²⁶. Tot 2002 was deze afkoopsom voor alle zittende erfpachters op bepaalde momenten beschikbaar, bij de conversie is dit 'bevroren, c.q. buiten werking gesteld'. In 2005 heeft B&W deze bevroering voor de AV1988 en AV1993 'opgeheven', maar deze is beperkt tot nieuwe kopers van de woning²⁷. Deze nieuwe kopers moeten zelf tijdig na

²⁶ CBS-PBK index, 1995=24,2, 2024=132,5, 2020=100.

²⁷ Het is te betwijfelen dat deze afkoopoptie volgens AV kon worden bevroren.

overdracht om een afkoopvoorstel vragen. Deze B&W besluiten leiden tot ongelijke behandeling van erfpachters, waar de gemeenteraad in 1984 en 1988 juist een gelijke behandeling voorop stelde.

Bij herzieningen van de canon, die sinds 1981 om de 10 jaar, in jaar 51 en bij einde van de erfpachtovereenkomst spelen, kan de formulering in de overeenkomst bepalend zijn voor nieuwe grondwaarde, maar zal ook sprake moeten zijn van een redelijke en billijke uitkomst van de herziening. Er is een relatie met het canonpercentage: hogere vastgoedwaarden gaan samen met lagere rendementen, hetgeen de laatste jaren duidelijk zichtbaar was. De herzieningen hebben betrekking op de canon, dus over grondwaarde maal canonpercentage. De 10-jarige herziening is begrensd binnen een bandbreedte van minimaal 85% en maximaal 115% van de op dat moment geldende canon. Omdat de eerste 50 jaar meestal is afgekocht speelt deze herziening voorsnog een ondergeschikte rol.

De gemeente doet een voorstel voor herziening. Indien de erfpachter dit niet accepteert kunnen drie deskundigen een bindend voorstel uitbrengen. Voor de 10-jarige herziening is dit gezien de kosten die dit met zich meebrengt een zwaar middel. Bij de herziening van jaar 51 of bij verlenging c.q. vernieuwing van de overeenkomst is dit mogelijk meer aan de orde. Er is weinig zicht op de werkwijze van de gemeente en de uitkomsten van deze herzieningen. In het Memorandum wordt aangegeven dat de gemeente voor de grondwaardeontwikkeling kijkt naar de WOZ-waarde.

De AV1981 bepaalt dat *“de canon wordt herzien in verband met de waardeverandering van grond en het marktprijsniveau van erfpachtcanons, van onroerend goed met soortgelijke bestemming binnen en buiten de gemeente Rotterdam”*. Dit geldt zowel voor de 10-jarige herziening als voor de herziening in jaar 51.

In de AV1984 is dit licht gewijzigd: *het bedrag van de canon wordt opnieuw vastgesteld, zulks in verband met mogelijke veranderingen in de waarde van grond en in het marktprijsniveau van erfpachtcanons van onroerend goed met soortgelijke ligging en bestemming binnen en buiten de gemeente Rotterdam*.

In de AV 1993 wordt een nauwere omschrijving gehanteerd: *een mogelijke wijziging van de canon, afhankelijk van de aldan voor de eerste keer vast te stellen canons voor erfpachten op registergoederen met soortgelijke ligging en bestemming binnen de gemeente*.

Vanaf 2003 worden geen nieuwe erfpachtcanons voor particuliere woningen vastgesteld: de gemeente geeft deze gronden uit in eigendom. Daarmee valt de grond onder de bepaling in de AV1993 weg en ook voor oudere overeenkomsten is het de vraag of hiervoor wel actuele referenties beschikbaar zijn. Maar ook kan de vraag gesteld worden of het redelijk en billijk is om de waarde van grond onder bestaande woningen te ontfenen aan die van nieuw uit te geven grond.

De AV1981 en 1984 leggen geen direct verband met nieuwe uitgften. Hier zou kunnen worden aangesloten bij een algemene ontwikkeling van woningprijs, grondwaarde en canonpercentage, ook buiten Rotterdam: eventueel in te schakelen deskundigen bij onenigheid hierover zouden een eigen interpretatie aan moeten geven.

Conversie

Het voorstel voor conversie in eigendom nam de WOZ-waarde als uitgangspunt om de grondwaarde te bepalen, waarbij de vaste peildatum van 1-1-2003 werd gebruikt voor de ‘eerste aanbieding’, die iedere erfpachter moet hebben gekregen in de periode 2003-2008. Het Memorandum stelt hierover:

Het bepalen van de te fixeren grondwaarde is geen sinecure. In overleg met vertegenwoordigers van NVM zullen per wijk en per object-soort selectief grondquota door de gemeente worden vastgesteld. Voor wonen zullen die grondquota mede aan de hand van de WOZ-waarde worden vastgesteld. Het benutten van de WOZ-waarde is een objectieve methode: immers de WOZ-waarde wordt vastgesteld met het oog op diverse toepassingen. Zo wordt de WOZ-waarde thans door het OBR bij de 10-jaars herziening van de canon als richtsnoer gehanteerd. Mede gezien de fiscale toepassing mag worden aangenomen dat de WOZ-waarde in het algemeen de reële marktwaarde niet zal overschrijden. In tegendeel, veelal zal men daaronder blijven. (Naast het afzien van haar rechten op toekomstige waardeontwikkelingen houdt zulks feitelijk nog een zekere tegemoetkoming van de gemeente jegens de erfpachter in.) Deze WOZ-waarden zullen worden gekoppeld aan de bestanden van het OBR; deze koppeling wordt (en is gedeeltelijk al) uitgevoerd.

De wethouder gaf in november 2003 in reactie op een rapport van VEH het volgende beeld van de grondwaardebepaling, waaruit blijkt dat de gedachte van grondquota is verlaten:

"Onafhankelijke taxateurs stellen in een straat de vrije verkoopwaarde vast voor een in die straat "modale" woning. Bij de waardevaststelling wordt, anders dan VEH denkt, geen rekening gehouden met investeringen gedaan door de erfpachter (daaronder begrepen de tuin). De waarde van de aldus getaxeerde woning wordt vergeleken met de bekende WOZ-waarde. zijnde de WOZ-waarde per 1 januari 1999, om zo tot een wijzigingspercentage voor de met de modale woning corresponderende woningen te komen. Daarna worden, wederom objectief, de bouwkosten van de betreffende woning anno 1 januari 2003 vastgesteld. Tenslotte wordt aan de hand van het verschil tussen de geactualiseerde WOZ-waarde en de bouwkosten de grondwaarde per 1 januari 2003 vastgesteld."

De rekenwijze werd toegepast om deze geactualiseerde WOZ-waarde te bepalen, vanwege het tijdsverschil van 4 jaar. De volgende WOZ-waarde zou in 2005 worden bepaald, met peildatum 1-1-2004. Volgens CBS-PBK index stegen de woningprijzen in Rotterdam van 1-1-1999 naar 1-1-2003 aanzienlijk: met bijna 60%.

De bouwkosten of stichtingskosten van de woning zijn van belang om de grondwaarde als saldo of residu van woningwaarde en opstalwaarde te berekenen. De gemeente berekende zelf wat de stichtingskosten van de woning zijn. Dit maakte de grondwaardeberekening bewerkelijker ondoorzichtig voor de erfpachter. In vergelijking met andere gemeenten maakte Rotterdam wel een berekening exclusief de BTW voor de grondwaarde (Amsterdam en Utrecht doen dat niet) maar de investeringen rondom de woning, in tuinaanleg en bestratingen, werden niet als gemaakte kosten gezien, terwijl ze wel in de WOZ-waarde tellen.

Voor de grondwaarde na afloop van de erfpachtovereenkomst hanteert de gemeente dezelfde waardering als voor de afkoop voor de periode jaar 51-99. De definitie van de huidige erfpachtovereenkomst is echter niet 1-op-1 toepasbaar voor deze situatie. Partijen zullen bij einde overeenkomst met elkaar moeten overeenkomen of op dat moment een verlenging van de bestaande overeenkomst, een nieuwe erfpachtovereenkomst of omzetting in eigendom aan de orde is. In nieuwe gevallen is dan de bestaande situatie met de bestaande bebouwing maatgevend voor de waardebepaling. Het is vaste praktijk dat de grond onder bestaande bebouwing lager wordt gewaardeerd dan nieuw uit te geven bouwgrond. In huidige voorstellen dicteert de gemeente eenzijdig een continuering van eigen regels.

Bij de eerste aanbieding van conversie naar eigendom heeft de gemeente Rotterdam zelf de berekening van de grondwaarde uitgevoerd, met input van de NVM-makelaars. De residuele berekening, waarbij op de waarde van de woning de waarde van de opstal in mindering wordt

gebracht, heeft een fictief gehalte. Deze veronderstelt dat de opstal slechts een vervangingswaarde heeft, in de vorm van de kosten van nieuwbouw. De gemeente berekende zelf deze nieuwbouwkosten. Omdat de overstap naar eigendom vrijwillig gebeurt achtte de gemeente zich vrij in de keuze van de methode. De erfpachter kon immers de uitkomst daarvan naast zich neerleggen en zich houden aan de bestaande overeenkomst. Dat betekende wel dat de gemeente de algemene beginselen van goed bestuur hier niet van toepassing achtte.

4.2 Taxatie grondwaarde in erfpachtproject

In het erfpachtproject dat werkt met een nieuwe taxatie van de grondwaarde wordt sterk afgeweken van de uitgangspunten bij de eerste aanbieding van de conversie. De gemeente heeft de uitgangspunten voor de taxatie ook vastgelegd in de aanbesteding van taxatiediensten in 2024, maar ook al eerder zelf en via taxaties de grondwaarde bepaald. Veel openheid werd daarover niet gegeven. Het is de vraag hoe en wanneer de gemeente heeft besloten om af te wijken van de eerdere praktijk bij conversie. De kwaliteit van de WOZ-waardebepaling is in de loop der tijd sterk verbeterd. Voor de uitbestede taxatiediensten rekent de gemeente met een richtbedrag van 24 miljoen euro, 500 euro (exclusief btw) per woning taxatie²⁸. Vier taxatiebureaus verwierven gezamenlijk deze opdracht: Ooms, Briq, Cushman Wakefield en Stone Value.

De taxatie is zoals in 2003-2005 residueel, maar dan nu fictief: alsof er nu een nieuwe woning of woongebouw op eigen en bouwrijpe grond zou kunnen worden gerealiseerd. Dit ligt ver bezijden de werkelijke situatie en is een erg vrije interpretatie van hetgeen in de AV's is aangegeven. De gemeente heeft dit als richtlijn voor de taxatie vastgelegd.

Kenmerkende uitsnede uit een taxatierapport:

UITBREIDING/HERONTWIKKELING

Het getaxeerde perceel verkeerd in een fictieve bouwrijpe staat.

Uit een 9-tal beschikbare in 2024 getaxeerde woningwaarden blijkt dat dit gemiddeld bijna 40% hoger uitvalt dan de WOZ-waarde²⁹. Waar de conversieaanbieding alleen met een toelichting van de gemeente is verrijkt is het de vraag of er een externe taxatie beschikbaar is.

		taxatie	WOZ-waarde	tax/WOZ	
Aarhuispad	1-1-2024	340.000	236.000	144%	toelichting gemeente
Aarhuispad	1-1-2024	330.000	280.000	118%	toelichting gemeente
Cees Seepad	24-8-2024	590.000	355.000	166%	Briq, 30-11-2024
Kastanjesingel	1-1-2024	950.000	687.000	138%	Briq, 31-5-2024
Loganbes	1-1-2024	545.000	415.000	131%	toelichting gemeente
Nijenrodeweg	1-1-2024	440.000	327.000	135%	Ooms, 31-5-2024
Trondheimpad	1-1-2024	390.000	305.000	128%	toelichting gemeente
Wiennekestraat	1-1-2024	650.000	537.000	121%	Briq, 28-2-2025
Zuidhoek	1-1-2024	460.000	263.000	175%	toelichting gemeente
9 woningen		521.667	378.333	138%	

Er zijn vraagtekens te plaatsen bij de eenvoudige manier waarop in de taxaties de stichtingskosten worden geraamd, namelijk door zich geheel te verlaten op de vereenvoudigde woningtype-classificatie van het Bouwkostenkompas met een bedrag per m2 bruto vloeroppervlak. Het is niet helder hoe deze keuze past bij de veronderstelde prijs per m2 van een op de locatie te bouwen

²⁸ Gemeente Rotterdam, "Aanbesteding Taxatiedienst Erfpachtproject", 24 mei 2024

²⁹ Bij 17 van de 26 cases ontbreekt een onderbouwing of toelichting van de grondwaardeberekening.

nieuwe woning. Het Bouwkostenkompas kent een forse bandbreedte in de prijzen per m², van 90% tot 140% van het standaardniveau. In de vier beschikbare taxaties wordt tweemaal met het standaardniveau gewerkt en tweemaal met een hoge prijs per m², dus 40% hoger. Het bruto vloeroppervlak wordt met een omrekenfactor bepaald uit het woonoppervlak, niet gemeten. Bij de stichtingskosten ontbreken nog steeds de kosten van tuin en bestratingen, wat gemotiveerd wordt door uit te gaan van bouwrijpe grond.

Het grote verschil met de WOZ-waarde betekent dat de grondwaarde hierdoor aanzienlijk te hoog uitvalt, mogelijk nog aanzienlijk meer dan het procentuele verschil tussen taxatie en WOZ-waarde, omdat kleine verschillen in een residuele berekening worden uitvergroot.

Waar in het Memorandum 2002 nog werd verondersteld dat bij conversie een korting van 40% reëel zou zijn (maar niet het geval is geweest) lijkt het erfpachtproject de andere kant op uit te slaan: eerder een opslag van 50% of meer op de grondwaarde.

Het taxeren van de grondwaarde van lopende erfpachtovereenkomsten is een lastige materie. Het is de belangrijkste reden om over te gaan op eeuwigdurende erfpachtovereenkomsten of omzetting in eigendom, zeker als het om woningen gaat. Dat vermijdt deze problemen. Rond de eeuwwisseling hebben veel gemeenten zo'n stap gezet. Alleen Amsterdam bleef hierbij achter en nam deze stap toch in 2016-2017. Het problematische van het bepalen van de grondwaarde is de verbondenheid met de bestaande opstallen en de bestaande overeenkomst. Er is geen markt voor het 'bloot eigendom': grond belast met een erfpachtrecht. Vrij onderhandelen tussen verpachter en erfpachter levert niet gauw een overeenstemming over de waarde van grond en opstal, en leidt tot een impasse. Dit is de reden dat vaak een commissie van drie deskundigen aan het werk wordt gezet om dit op te lossen.

Deze gemeentelijke taxatie geeft een eenzijdig bepaalde grondwaarde. Dit gaat voorbij aan de invalshoek van deze taxatie: een waardebepaling voor twee met elkaar verbonden partijen. De standaarden voor taxatie geven aan dat dit af kan wijken van de gangbare marktwaarde. IVS spreekt hierbij over '*evenwichtswaarde of equitable value*' en EVS over '*fair value*'. Dit geeft weer dat de waardebepaling recht moet doen aan de belangen van beide betrokken contractpartijen. Bij erfpachtherzieningen zal de uitgangssituatie hierbij een rol spelen: de gronduitgifte en de erfpachtovereenkomst. Voorts de waardeontwikkeling van het onroerend goed sindsdien en de rol van beide partijen hierbij. De uitkomst van de herziening moet redelijk en billijk zijn voor beide partijen.

Sinds 2003 heeft de regelgeving voor taxaties zich sterk ontwikkeld. Het taxeren van de woningwaarde is door NRV-richtlijnen ingekaderd. De bijzondere aspecten van erfpachtrechten, opstalwaarde en bloot eigendom zijn aan deze dans nog wel ontsprongen, maar de marktwaarde van de woning (waar deze elementen onderdeel van uitmaken) is in de taxatie van grondwaarde een onontkoombaar onderdeel.

De fictieve taxatie in het erfpachtproject mag volgens NRV-regelgeving als 'bijzonder uitgangspunt' worden getaxeerd, maar dan moet de taxateur daarnaast ook de marktwaarde in de gegeven situatie taxeren. Volgens een bij de aanbesteding overlegde modeltaxatie moet worden afgezien van deze 'gewone' marktwaarde, hetgeen ernstig afbreuk doet aan het belang van de erfpachter om een reëel beeld te krijgen van de waarde van grond en opstal en om de fictieve taxatie af te zetten tegen de feitelijke situatie.

Bij de aanbesteding van taxatiediensten geeft de gemeente in een model-taxatie aan zich aan de NRVt-richtlijnen te onttrekken, met de volgende argumentering³⁰:

De bijzondere uitgangspunten worden gehanteerd, omdat deze bijzondere uitgangspunten relevant en noodzakelijk zijn voor het doel van de taxatie, namelijk inzicht bieden in de grondwaarde voor conversie van het recht van erfpacht.

Conform de opdrachtbevestiging wordt er nadrukkelijk géén marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten gerapporteerd, omdat een dergelijke waarde aan het doel van de taxatie voorbij gaat.

Met het weglaten van de marktwaarde van de bestaande woning ontloopt de gemeente een reële vergelijking van de fictieve (grond)waarde met de werkelijke waarde van de woning.

We nemen aan dat de gemeente deze fictieve grondslag ontleent aan de formuleringen voor de grondwaardeherzieningen in de AV's, en dan met name de AV1993. Maar wat in de verschillende AV's als definiëring van grondwaarden voor herziening is opgenomen hoeft voor een conversieaanbieding geen uitgangspunt te zijn en was het ook niet in 2003. Ook binnen de AV's kan op een verschillende manier met de grondwaarde worden gerekend, zie de 10% bijtelling bij afkoop eerder dan jaar 51, die afwijkt van de afkoopsom in jaar 51. Dan knelt het des te meer dat de gemeente nu voor de conversie met een grondwaardeberekening werkt die nog nadeliger uitpakt dan binnen de erfpachtvoorwaarden en ook ongunstiger is geworden dan in eerdere conversieaanbiedingen. In het conversiebeleid van 2003 werd aangesloten bij de WOZ-waarde. Onduidelijk is waarom en sinds wanneer hiervan is afgeweken.

Eind 2024 heeft de gemeente aan Pels Rijcken een oordeel gevraagd over 250 taxaties die tot dan toe door de vier aangestelde taxatiebureaus zijn uitgevoerd³¹. Het gaat om een juridisch oordeel over de toepassing van de taxatieregels. Pels Rijcken komt tot het oordeel dat de taxaties juist zijn uitgevoerd. De gemeente volgt hetgeen in het Grondbeleid 2024 is vastgelegd: dat de grondwaarde door onafhankelijke taxateurs wordt bepaald.

De juristen blijven weg bij een oordeel of de toegepaste werkwijze redelijk en billijk is: die vraag wordt niet behandeld. Een verband met de uitgangspunten van het conversiebeleid in 2002 wordt niet gelegd, al beschikte men wel over het Memorandum. Ze komen tot het oordeel dat het taxeren van de grond als bouwrijp kan, want: "De door de gemeente gehanteerde ficties zijn ook gebruikelijk; de grondwaarde moet worden getaxeerd en niet de waarde van het erfpachtrecht en *verder blijkt uit de toegezonden stukken dat de grond ooit in bouwrijpe staat is uitgegeven.*" Dat dit inmiddels geen werkelijkheid is en dat hiermee wordt afgeweken van de eerdere gebruiken bij conversies blijft onvermeld. Ook wordt niet duidelijk of op deze wijze een evenwichtige toedeling van de waarde aan grond en opstal wordt gemaakt, waarvoor de marktwaarde van de woning van belang is. Ze gaan niet in op het weglaten van de marktwaarde in de taxaties (buiten de NRVt-regels). Niet duidelijk is of de afkoopregelingen uit 1984 en 1988 bij hen bekend waren. Hun belangrijkste kanttekening is dat mogelijk een depreciatie op de grondwaarde moet worden toegepast.

4.3 Canonpercentage

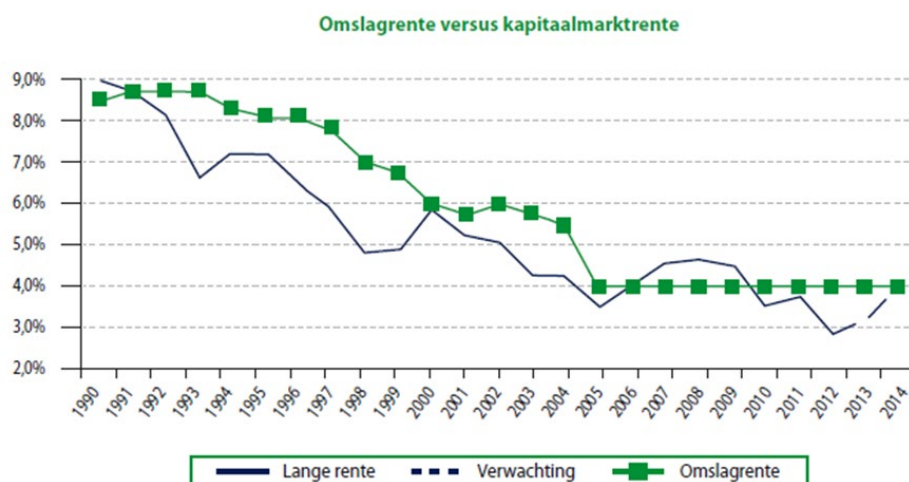
Tot 1981 rekende Rotterdam met een "marktrente" met een opslag van 0,5% als canonpercentage. Met de invoering van de AB1981 is deze vervangen door de zogeheten Algemeen Lening Fonds (ALF) rente zonder opslag. Dit is de rente die de gemeente intern voor zijn financieel beleid hanteert, algemener bekend als de 'omslagrente'. Over de periode 1974-1980 lag deze met 8% gemiddeld

³⁰ Voorbeeld taxatierapport van Ooms taxaties bij Aanbesteding Taxatiediensten Rotterdam

³¹ Pels Rijcken, "Advies waardebepaling erfpachtconversie", 13 november 2024

1,4% lager dan het gehanteerde canonpercentage. Maar ten opzichte van de langjarige rente op staatsleningen was de ALF-rente in deze jaren 0,5% hoger, blijkt uit de bijlage bij de Nota Grondbeleid 1980, die de basis vormde voor het erfpachtbeleid vanaf 1981³². Tot 2014 volgde het canonpercentage deze omslagrente, die sinds 2005 op 4% stond.

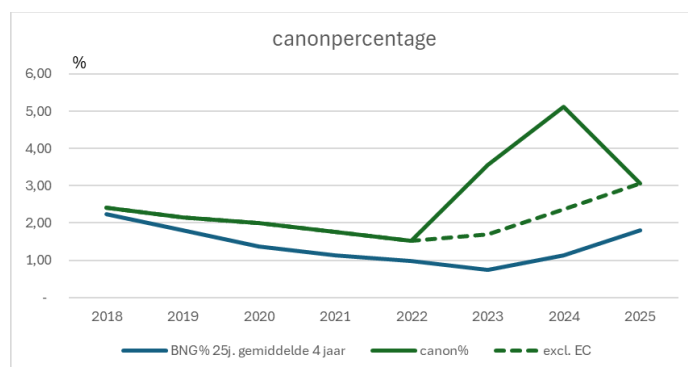
Verloop omslagrente gemeente Rotterdam, 1991-2014 (bron Begroting 2014, programmabegroting)



In de nota Grondbeleid 2013 wordt de grondslag voor het canonpercentage aangepast. In plaats van de omslagrente neemt de gemeente het vierjarig gemiddelde van de rente op 25 jarige leningen bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), vermeerderd met een opslag van 0,625%.

Daar wordt echter nog een minimum aan toegevoegd: het rente- en disconteringspercentage van de Europese Commissie plus 1%. Dit hanteert de EC voor ondernemingsactiviteiten van overheden. Voor uitgifte van woningen in erfpacht is dit echter niet nodig. Lange tijd is dit percentage ook niet relevant, maar in 2023 en 2024 schiet dit percentage omhoog en wordt maatgevend als canonpercentage, zoals zichtbaar is in onderstaande grafiek. Eind 2024 meldt de wethouder aan de raad dat al lange tijd bij de gemeente bekend was dat dit geen relevante minimumeis was en deze komt te vervallen³³. In 2023 en 2024 was het canonpercentage hierdoor meer dan het dubbele van de BNG-rente met opslag. Dit wordt echter niet gecorrigeerd in de canonpercentages voor 2023 en 2024.

Canonpercentage gemeente Rotterdam in recente jaren, bron WOO-besluiten 695583-2024



³² Bijlagen E-G, nota, "Nota Grondbeleid Rotterdam", najaar 1980

³³ B&W Rotterdam, "Aanpassing berekening canonrente", 17 december 2024.

Het gehanteerde canonpercentage sluit niet aan op de praktijk: de erfpachtovereenkomsten voorzien in een 10-jaarlijkse herziening van de canon. Daarin is niet expliciet vastgelegd dat zowel grondwaarde als canonpercentage worden aangepast, maar dit is wel een logische combinatie: de stijgende grondwaarden hangen samen met dalende rente. De rente op 25-jarige leningen sluit niet op aan op deze 10-jaars termijn. En de opslag van 0,625% is niet nader onderbouwd. Bij het grondbeleid tot 1980 was sprake van een opslag van 0,25% voor administratie, die bij de overgang naar de gemeentelijke omslagrente in 1981 in de marge van die rente kon worden opgevangen: de opslag verviel toen. Voorts wordt de canon gecorrigeerd voor inflatie, die ook al in de 25-BNG-rente is verdisconteerd, zodat de inflatie tweemaal in rekening wordt gebracht. Dit laatste werd ook al in het Memorandum van 2002 te berde gebracht als een 'inconstentie en inconsequentie' van de erfpacht: *"De canon wordt in het huidige erfpachtstelsel volledig jaarlijks geïndexeerd. Derhalve wordt de inflatiecomponent die al in de rentevergoeding is begrepen eveneens geïndexeerd. Dit is dubbelop."*³⁴

Dit geeft --na uitschakeling van het EC-minimum-- nog steeds drie ophogende factoren in het canonpercentage: de dubbele inflatie, de hoge opslag en de lange rente in plaats van de 10-jarige.

In de komende jaren zou het canonpercentage een grotere rol kunnen gaan spelen als erfpachters geen gebruik maken van conversie in eigendom en ook de afkoopsom voor de periode na jaar 50 niet willen of kunnen betalen. Dan is het noodzakelijk dat het canonpercentage op een juiste manier wordt vastgesteld en toegepast.

4.3 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is van groot belang bij het vooruit- en terugrekenen van grondwaarde en canonbedragen. Dat begint in 1984 met de afkoopsom voor de eerste 50 jaar canonbetaling. Bij uitgifte wordt die afkoopsom op de grondwaarde gesteld. Maar voor al lopende erfpachtcontracten is al een deel van de 50 jaar canonbetaling voldaan en wordt de contante waarde van de erfpachtcanons tot jaar 51 berekend door discontering van toekomstige canonbetalingen. Hierbij gold aanvankelijk het canonpercentage, dus de omslagrente van het jaar van uitgifte als disconteringsvoet. In de periode 1975-1995 waren dit vrij hoge percentages, in de orde van 8% à 9%. Deze hebben tot gevolg dat de toekomstige opbrengsten van de grond snel minder worden dan de huidige.

Bij een hoog canon- en disconteringspercentage zal de toekomstige opbrengst van erfpacht, in een tweede periode van 50 jaar aanzienlijk lager zijn dan in de eerste 50 jaar, maar niet nul. Om die reden kan de opbrengst van de eerste 50 jaar nooit gelijk zijn aan de grondwaarde, wat wel het uitgangspunt werd bij het afkopen van de eerste 50 jaar sinds 1984³⁵. Naarmate de disconteringsvoet lager wordt neemt hierbij het gewicht van de tweede periode van 50 jaar toe, zodat de waarde van de eerste 50 jaar afneemt ten opzichte van de grondwaarde. Uit de literatuur blijkt dat een opslag op de afkoopsom van 10% voor de tweede periode van in dit geval 49 jaar, zoals bij de AV1988 is ingevoerd, aan de hoge kant is.

Ook bij de invoering van het conversiebeleid speelt de disconteringsvoet een centrale rol. In 2003 stond deze op 5,75%. Daarmee werd het tijdsverschil van de grondwaarde 2003 naar erfpachtjaar 51 en 99 verwerkt. Nemen we een woningkavel die in 1985 in erfpacht werd uitgegeven en een

³⁴ Memorandum, p. 6.

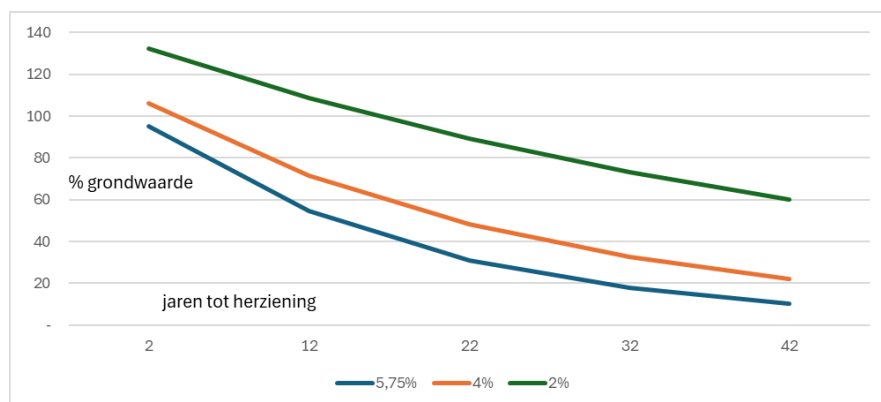
³⁵ prof. L.A. Ankum e.a. " Waardebepaling erfpachtrecht, advisering over enkele aspecten van het Amsterdamse erfpachtstelsel", december 1992

grondwaarde in 2003 van 100. Dan is de afkoopsom voor jaar 51-99 in 2036 15,8% van 100 en voor jaar 99, in 2084, 1,1% van 100, samen zo'n 17%.

Tot 2005 bleef de disconteringsvoet gekoppeld aan het canonpercentage en de omslagrente van de gemeente. Omdat zich toen een daling van de omslagrente inzette koos B&W ervoor om de disconteringsvoet te koppelen aan de 10-jaars obligatierente met een opslag van 1,5%. Deze koppeling was bedoeld om de stap naar 4% die de omslagrente maakte te verzachten: in plaats van 4% werd dit in 2005 5,2%. Dat had als effect dat de conversiesom niet verdubbelde ten opzichte van 2003 maar 'slechts' met 1/3 toenam. In de jaren erna ging de disconteringsvoet met de volatiliteit van de 10-jaar obligatierente alsnog sterk omlaag, met een dramatisch prijsverhogend effect op de prijs van conversie. Na 2015 zakte de disconteringsvoet naar rond de 2%, wat gelijk stond aan de gemiddelde inflatie.

In 2015 adviseerde de werkgroep discontovoet 2015 aan het rijk om voor kosten-baten analyse met een disconto van 3% reëel te rekenen, dus bij 2% inflatie uitkomend op 5%. En deze dan langere tijd stabiel te houden³⁶. In 2020 is dit geactualiseerd naar 4,25% en momenteel wordt aan een nieuw vijfjaars rapport gewerkt.

Conversieprijs als % van grondwaarde conversiejaar=100 bij verschillende disconteringsvoeten



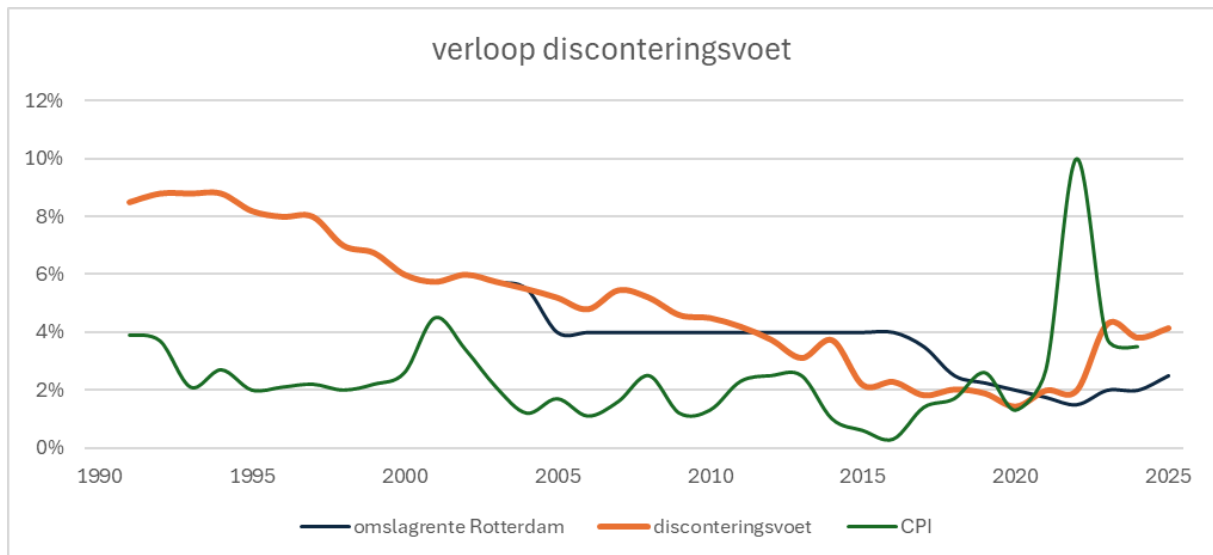
Een lage disconteringsvoet leidt tot een hoge conversieprijs. Weliswaar wordt dit voor oudere erfpachttuitgiften afgetopt tot de grondwaarde, dus 100% in bovenstaande figuur. Bij een kavel die in 1995 is uitgegeven met de eerste 50 jaar afgekocht moet na 8 jaar nog eens 60% van de actuele grondwaarde worden betaald voor omzetting in eigendom. Bij de lage disconteringsvoet gaat ook de afkoopsom voor jaar 99 zwaar aantellen.

In 2020 heeft Rotterdam een minimum disconto van 2% ingesteld, maar dit ligt dan nog ver onder gebruikelijke discontopercentage voor een doel als de afkoop van erfpacht. In de jaren 2017-2021 zijn 177 conversie naar eigendom gepasseerd, die te lijden hebben gehad van deze lage discontovoet. En 420 aanvrager zagen ervan af, waarschijnlijk met 350 euro aan onkosten³⁷.

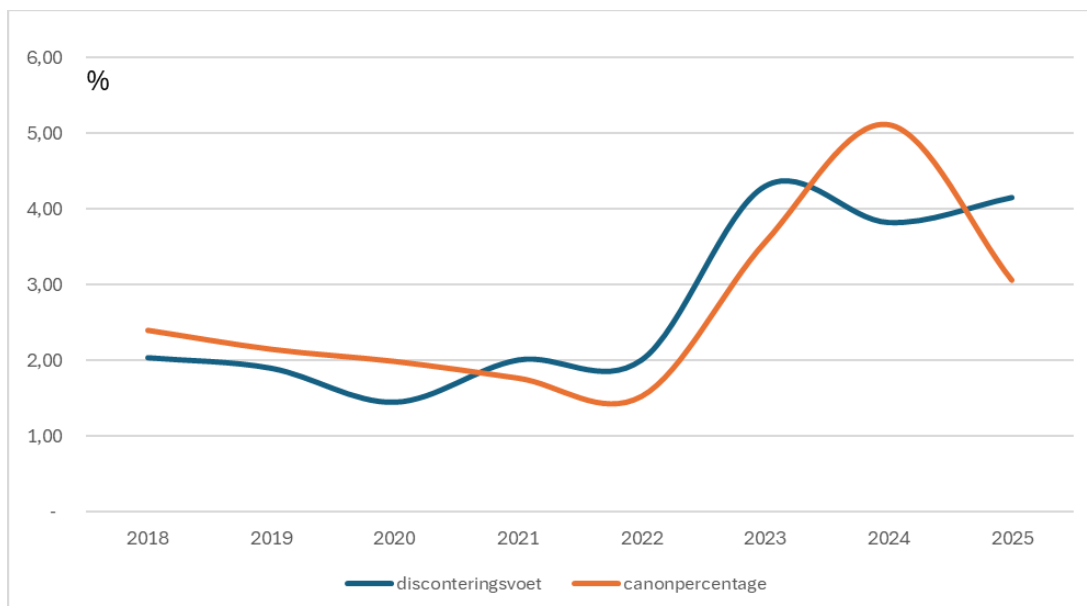
³⁶ Rapport Werkgroep Discontovoet 2015

³⁷ Bron: WOO besluit 250721-2022

Verloop disconteringsvoet Rotterdam, gehanteerd in het erfpachtbeleid (bron: raadstukken en WOO-besluit)



De laatste jaren lag de disconteringsvoet geregeld op of onder het canonpercentage, zo laat onderstaande grafiek zien. Dit terwijl het canonpercentage geflatteerd wordt omdat de canon jaarlijks met inflatie wordt verhoogd. De disconteringsvoet wordt hierbij gebruikt voor langjarige doorrekeningen. Deze relatie tussen canonpercentage en disconto tart de logica. Het discontopercentage zou structureel in de orde van tenminste 2% hoger moeten liggen dan het canonpercentage, vanwege de indexering van de canon. In 2023-2024 is de canon dan nog eens veel te hoog door onterechte toepassing van de EC-regels. In de jaren ervoor was het discontopercentage veel te laag door de koppeling aan de 10-jaars obligatie. Een lange termijn percentage in de orde van 4,5% tot 5% zou verantwoord zijn geweest.



Voor de gemeente Amsterdam heeft de Grondwaarde Commissie (2015), bestaande uit de hoogleraren Berkhout, Brounen en Eichholtz, in navolging op het eerdere advies van de hoogleraren Frijns en Francke (2013) geadviseerd³⁸:

4. Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?

De afkoopsom wordt als een contante waarde van toekomstige canontermijnen vastgesteld. De canonbetalingen zijn op hun beurt een functie van de grondwaarde en het canonpercentage. Kortom, de afkoopsom wordt bepaald op basis van de canon. Dit rekenschema is een gesloten redenering. Indien er consensus is over alle grondslagen en kengetallen (de grondwaarde, het canonpercentage, de termijnen en de discontovoet) kan elke ontbrekende variabele worden herleid uit de overige. Met andere woorden, indien er op voorhand zekerheid bestaat over de hoogte van de afkoopsom (en tevens over de grondwaarde, het canonpercentage, de termijnen en de discontovoet) kan de canon als ontbrekende variabele worden herleid uit de afkoopsom. In de praktijk zal het echter gebruikelijker zijn dat vanuit de canon de afkoopsom wordt bepaald.

De gemeente Rotterdam hanteert dit schematische waardeverband tussen grondwaarde, canonpercentage, canon en afkoopsom momenteel niet.

4.4 Concluderend

De berekening van canon, afkoopsom en conversieprijs in het Rotterdamse erfpachtstelsel kent meerdere aspecten die kritisch moeten worden beoordeeld.

1. De grondwaardetaxaties die de gemeente nu laat uitvoeren wijken sterk af van de uitgangspunten bij invoering van de conversie naar eigendom. De woningwaarde ligt vaak ver boven de actuele WOZ-waarde. Onduidelijk is sinds wanneer deze WOZ-waarde als uitgangspunt is losgelaten en wie daartoe heeft besloten. Dit leidt tot veel hogere grondwaarden. Nader onderzoek is nodig naar de besluitvorming hierover³⁹.
2. Het canonpercentage is al sinds 1981 te hoog vastgesteld. De gemeente rekent met dubbele inflatie, zowel in het canonpercentage als daarnaast een jaarlijkse inflatiecorrectie, dat is al in 2002 vastgesteld. Sinds 2014 wordt met een lange rente gerekend in plaats van een 10-jaars rente en met een niet onderbouwde opslag van 0,625%. Dit laatst speelt momenteel vooral een rol bij 10-jaarscanonherzieningen maar in de toekomst mogelijk ook bij herzieningen in jaar 51 en bij verlenging van de overeenkomst. Door de onterechte hantering van EC-regels voor rendement en disconto was het canonpercentage daarbovenop nog eens meer dan 100% te hoog in 2023 en 2024.
3. De koppeling van de disconteringsvoet aan de 10-jaars obligatierente heeft ongelukkig uitgepakt. In de afgelopen jaren zijn hierdoor waarschijnlijk veel te hoge conversieprijzen gerekend, in combinatie met al te hoge grondwaarden. Dit percentage zou in de orde van 4,5% tot 5% moeten liggen en structureel 2% hoger dan het canonpercentage.

³⁸ prof. dr. Tom M. Berkhout MRE MRICS (voorzitter), prof. dr. Dirk Brounen, prof. dr. Piet M.A. Eichholtz 'Schoon schip', Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, 18 juni 2015

³⁹ Een lopend WOO-verzoek heeft nog geen gegevens over deze besluitvorming boven tafel gekregen.

5 Een vergelijking tussen erfpacht en conversie

5.1 Afkoop jaar 51 tot 99

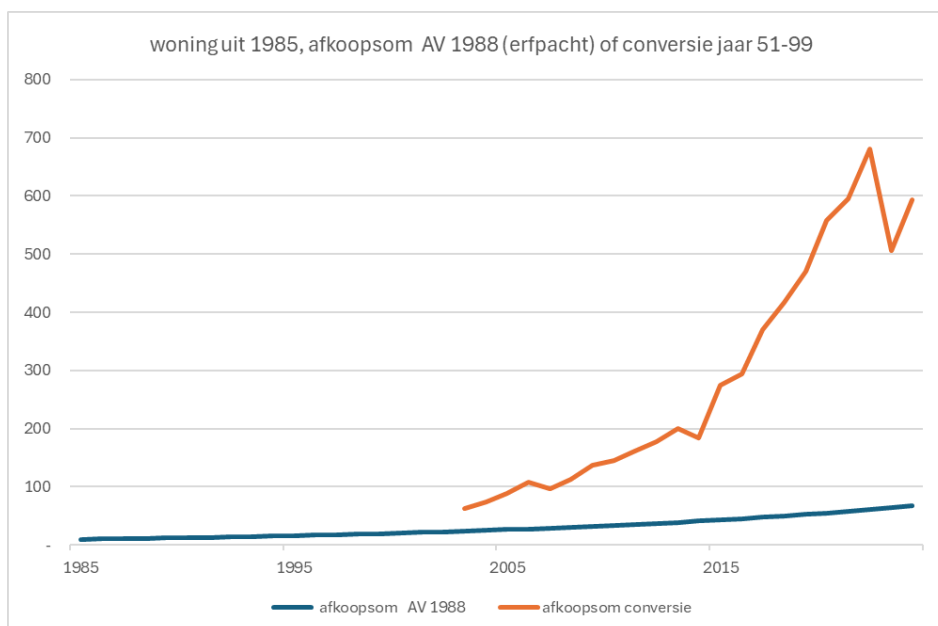
De keuze in 2002 voor het afwickelen van de erfpachtovereenkomst door de afkoop van jaar 51-99 tegen de grondwaarde was geen logische. In de AV1988, in de AV 1993 en in het aanvullend besluit van 1988 voor zittende erfpachters was immers hiervoor een formule aangegeven: 10% van de grondwaarde bij uitgifte, vermeerderd met 5% per jaar. Het was logisch geweest om dit te gebruiken voor deze component in de conversieprijs. Deze viel veel lager uit dan de contante waarde van de grondwaarde in jaar 51.

De 10% toeslag voor een tweede tijdvak van 49 jaar sloot aan bij de afkoopsom voor de eerste periode van 50 jaar. Daarmee had de erfpachter immers al de volle grondwaarde betaald zonder de grond in eigendom te krijgen. Dat zou dan bij de conversie ook logisch zijn.

Het verschil tussen beide is te benaderen met de veronderstelling dat de grondwaarde zich parallel aan de woningwaarde heeft ontwikkeld. Dit is een onderschatting omdat het bouwkostendeel in de nieuwbouw minder hard is gestegen. Van 1985 tot 2003 is de woningwaarde met een factor 4 gestegen. De bouwkosten stegen met een factor 2⁴⁰.

De erfpacht-afkoopsom voor een grondwaarde 100 in jaar 1985 is in 2003 24% daarvan, dus 24. Gesteld dat de grondwaarde in 2003 het viervoudige is, dus 400, dan is de conversie-afkoopsom daarvan, contant gemaakt van 2036 naar 2003 2,6 keer de erfpacht-afkoopsom, namelijk 63⁴¹.

In de jaren erna stijgt de conversie-afkoopsom met de grondwaarde én de afnemende discontering én de daling van de disconteringsvoet, terwijl de erfpacht-afkoopsom rustig met 5% per jaar blijft stijgen. Onderstaande figuur geeft dit weer, nog steeds met de aanname dat de grondwaarde alleen nog de ontwikkeling van de woningindex volgt:



⁴⁰ Woningwaardeontwikkeling volgens NVM (1985-1995) en CBS (1995-2024), bouwkosten woningen volgens CBS (output nieuwbouw).

⁴¹ Bij een disconto van 5,75%.

De laatste jaren blijkt het verschil opgelopen naar ongeveer 10 keer de erfpachtafkoopsom. Het is niet eenvoudig om deze vergelijking in concrete cases te maken, vooral omdat niet altijd de grondprijs bij uitgifte in de kadastrale gegevens te vinden is. En in veel cases was sprake van voorheen sociale huurwoningen met onbekende grondprijs. Maar we hebben in meerdere cases deze ontwikkeling kunnen benaderen.

In een geval kunnen we via (niet geaccepteerde) conversieaanbiedingen in 2003, 2011 en 2017 de ontwikkeling volgen. Deze woning heeft nog geen nieuwe aanbieding 2024 ontvangen. Dit appartement had bij uitgifte een grondwaarde van 11.800 euro. De afkoopsom voor jaar 51-99 was toen dus 1.180 euro. De vergelijking van deze erfpachtafkoopsom voor jaar 51-99 met die in de conversieaanbieding ziet er als volgt uit:

	erfpacht	conversie	factor verhoging	factor woningindex
1994	1.180			
2003	1.830	5.050	2,8	2,6
2011	2.704	15.092	5,6	4,6
2017	3.624	43.229	11,9	7,8
2025	5.354			

Het verschil in latere jaren blijkt hier extremer dan in bovenstaande grafiek op basis van de woningindex, wat moet worden verklaard door een sterkere stijging van de grondwaardetaxatie ten opzichte van de gemiddelde woningprijs. Bij verkoop van deze woning kan nog steeds op basis van de AV 1988 en de AV 1993 de erfpacht tot jaar 99 worden afgekocht volgens de 10% formule.

Bij 11 woningen van de 26 cases blijkt de conversieprijs voor afkoop van de jaren 51-99 12 maal hoger dan de afkoop volgens de voor deze woningen buiten werking gestelde regeling, met gemiddeld een extra prijs voor conversie van ruim 70.000 euro. Maar er is ook het nodige af te dingen op de grondwaarde waarop de conversieprijs zich baseert. Bij aanzienlijk lagere bedragen kan het nog steeds gaan om een prijsverschil in de orde van 1 miljard euro voor 25.000 woningen.

Verskil in afkoopsom in 2024 volgens erfpachtregels (10% grondwaarde uitgifte) en bij conversie

jaar 51-99	uitgifte	afkoop erfpacht	conversieprijs	factor
1	1979	5.124	59.272	11,6
2	1979	5.124	59.272	11,6
3	1976	4.659	54.769	11,8
4	1986	8.500	180.600	21,2
5	1993	5.369	52.770	9,8
6	1976	4.659	59.259	12,7
7	1986	7.850	78.300	10,0
8	1978	5.189	85.632	16,5
9	1980	5.684	96.277	16,9
10	1988	10.300	72.200	7,0
11	1987	8.428	59.071	7,0
gemiddeld		6.444	77.947	12,1

Naar schatting zo'n 55% van de woningen op erfpacht heeft tenminste tot 2038 c.q. 2043 deze optie⁴² bij verkoop van de woning. Momenteel geldt hierbij een beperking voor de koopsom voor de

⁴² Voor canonbetalende erfpachters met AV1988 en AV 1993 ligt dit anders. Het is onbekend hoe vaak dit het geval is.

grond na jaar 99 als sluitstuk van de conversie: die kan dan pas 5 jaar na de verkoop van de woning en zal daardoor duurder uitvallen. Dat zal echter vele malen goedkoper zijn dan een conversieaanbieding inclusief de periode jaar 51-99.

Verzuchting van een bewoner: "een nieuwe koper kreeg het aanbod om voor € 6.200 de erfpacht af te kopen. Het werd daarna ineens on-hold gezet ivm de problemen bij de gemeente. Nu heeft hij uiteindelijk een bod gehad van € 5.200 en zelfs de notariskosten werden door de gemeente betaald. Discriminatie ten top voor een zittende bewoner."

5.2 Einde erfpacht

Erfpachtcontracten die aflopen kunnen via een conversieaanbieding worden omgezet in eigendom. Het gaat dan om contracten die binnen een termijn van 5 tot 10 jaar aflopen. De erfpachter moet voor de conversie dan afrekenen met de gemeente door de grondwaarde te betalen, maar er zullen erfpachters zijn die dit bedrag niet beschikbaar hebben en ook niet gefinancierd krijgen. Dit geldt vooral voor ouderen die al lange tijd in de erfpachtwoning wonen en willen blijven wonen. Hiervoor wil de gemeente een tijdelijke verlengingsoptie aanbieden voor 15 jaar. Na 15 jaar volgt dan weer opnieuw een optie tot conversie of 15 jaar verlengen. Oneerbiedig gezegd lijkt dit op een uitsterfconstructie, niet voor de erfpacht maar voor de bewoner.

De benadering van de gemeente gaat voorbij aan de nieuwe verhouding die bij een einde van de erfpachtovereenkomst ontstaat.

Door de grondwaarde af te leiden van de WOZ-waarde en met een redelijk canon- en discontopercentage te rekenen kan zowel de conversie-optie als de erfpachtoptie redelijker worden voor de erfpachter. Bij het gemeentelijke voorstel van een korte looptijd past een hoge depreciatiefactor.

5.3 Een consistent en consequent conversiebeleid

In het Memorandum over het conversiebeleid uit 2002 werd de inconsistentie en inconsequentie van het erfpachtbeleid op de korrel genomen. Het huidige conversiebeleid scoort daar nu niet beter in. Het beleid is ongemerkt drastisch aangepast en levert geen passende aanbiedingen met een voor de erfpachter redelijke en billijke uitkomst. Met een aantal aanpassingen en gebruikmakend van regelingen die in het erfpachtstelsel waren ingevoerd kan het beter en eenvoudiger.

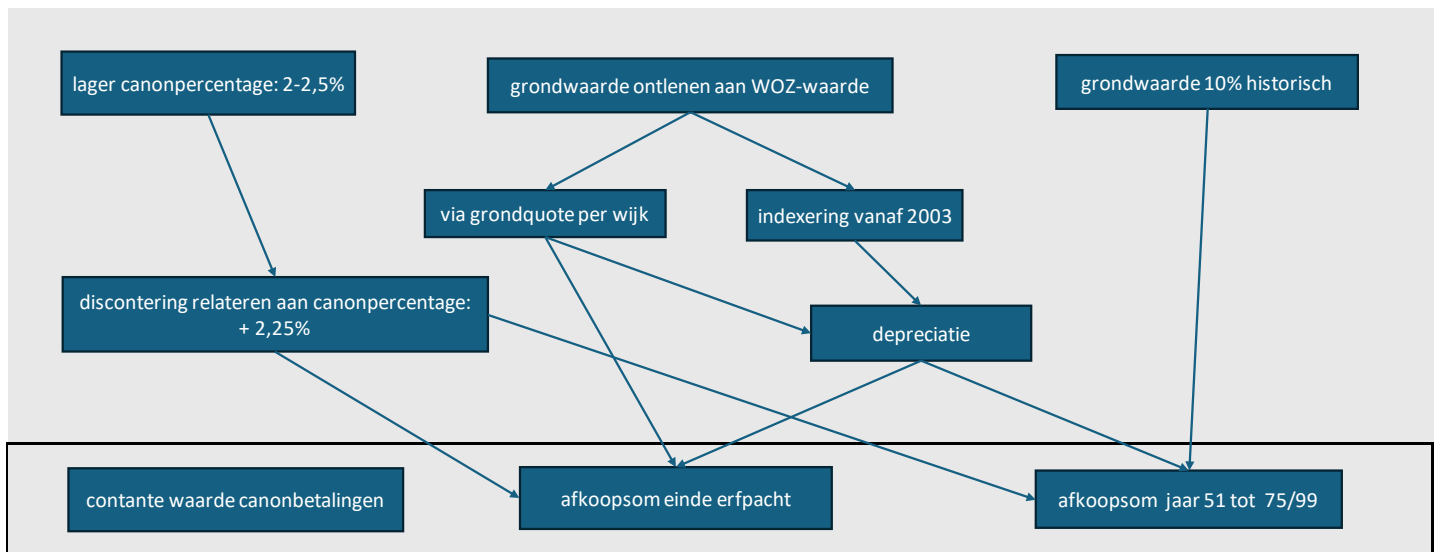
Ontdooien van de 'bevroren' regelingen voor afkoop van de erfpacht

Er golden en gelden verschillende opties om de erfpacht voor de periode jaar 51-99 af te kopen. Erfpachters met AV1988 en AV1993 zouden bij een conversieaanbod, dat immers een herziening van de erfpacht impliceert, aanspraak kunnen maken op een gunstige regeling in hun AV, namelijk 10% van de uitgifteprijs, jaarlijks verhoogd met 5%. De regeling uit 1988 die dit in het algemeen mogelijk maakte kan worden ontdooid, c.q. weer in werking gesteld, om een gelijke behandeling van de erfpachters mogelijk te maken. De brief van B&W van 2 september neemt ineens deze stap en is daarmee geldend voor alle zittende erfpachters. Die conclusie wordt in deze brief nog niet getrokken maar volgt evident uit de tekst van de regeling. Deze afkoopmogelijkheid vervangt dan de berekening op basis van grondwaarde, depreciatie en discontering. We mogen veronderstellen dat dit altijd gunstiger uitpakt dan de afkoop op basis van actuele grondwaarde op basis van WOZ.

Een consistent en consequent conversiebeleid omvat een goede grondslag voor het canonpercentage, een daarmee samenhangend discontopercentage, een van de WOZ-waarde afgeleide grondwaarde en een adequate vertaling van de erfpachtvoorwaarden naar de omzetting in

eigendom. Daarbij past ook een depreciatie van de grondwaarde die aansluit op de bebouwde staat, de gedwongen contractrelatie, de voorwaarden van het erfpachtrecht en bloot eigendom.

In schema omvat dit deze elementen:



Canonpercentage

Voor de conversie is het canonpercentage niet direct relevant. Het belang ervan ligt primair in een consistent verband tussen canonpercentage en disconteringspercentage, rekening houdend met de indexering van de canon. Voor woningen waarbij de eerste 50 jaar zijn afgekocht tegen de grondwaarde geldt dat de gemeente bij herziening geen risico meer loopt dat een te lage canon de kosten niet meer dekt. Dat betekent dat voor een iedere tien jaar te herziene canon de 10-jaars obligatierente kan worden toegepast, met 0,25% tot 0,5% kostenopslag. Met eventueel een minimum van 2,0%. Op deze 10-jaars rente zou de inflatieverwachting in mindering moeten worden gebracht.

Voor 2024 kan met een obligatierente van 2,8% worden gerekend, het gemiddelde van 2023. Voor 2025 zou dat 2,6% zijn, als gemiddelde van 2024. Na correctie voor inflatie en kosten komt dit op het minimum van 2,0%. De gemeente hanteert respectievelijk 5,11% en 3,06% voor deze jaren.

Amsterdam rekent met een minimum canonpercentage van 2,39%, afgeleid van een rendement van minimaal 1% een kostenopslag van 1,5% en 2% inflatie. Daarbij hoort dan een disconto van rendement plus inflatie, dus 4,5%. Hierbij is een methodiek toegepast die door de Grondwaardecommissie in 2015 is geadviseerd.

Het canonpercentage is wel van belang voor erfpachters om een goede afweging te kunnen maken tussen conversie en voortzetting van de erfpacht. Het extreme canonpercentage van 5,11% in 2024 heeft de erfpachters ten onrecht onder druk gezet om met de conversie akkoord te gaan. Bij een canonpercentage van 2,0% tot 2,5% zou dat heel anders worden ervaren.

Discontopercentage

Gekoppeld aan een canonpercentage van 2% tot 2,5% zou het discontopercentage op 4,5% tot 5,0% kunnen worden vastgelegd. De laatste jaren ligt de gemiddelde inflatie hoger dan de 2% die lange tijd als een redelijk langjarig gemiddelde gold. Hierbij wordt aangesloten bij het huidige langjarig

gemiddelde van het CPI van 2,2% (het gemiddelde over de periode 1985-2024) tot 2,5% (het gemiddelde van de laatste 10 jaar).

Het schematisch verband tussen het disconteringspercentage en het canonpercentage is rekenkundig als volgt:

$$d = \frac{c+i}{1-c} \quad \text{of} \quad c = \frac{d-i}{1+d}$$

d : disconteringspercentage

c : canonpercentage

i : indexatie (inflatie)

WOZ-waarde en grondquote bij einde erfpacht

Het is duidelijk dat in 2003 de WOZ-waarde de grondslag vormde voor de taxatie van de grondwaarde. Alle erfpachters hebben indertijd een conversie-aanbieding gekregen die daarop was gebaseerd. We veronderstellen dat deze aanbiedingen nog voorhanden zijn bij de gemeente. Toepassing van de WOZ-waarde betekent dat een taxatie op basis van de aanbesteding door de gemeente niet aan de orde is. Dit bespaart vele miljoenen aan taxatiekosten. Actualisering zou dan eenvoudig mogelijk zijn door eenzelfde grondquote te hanteren als destijds: de grondwaarde stijgt zo evenveel als de woningwaarde, een gelijke verdeling van de waardeverhoging naar gemeente en bewoner. Een probleem kan zijn dat niet alle erfpachters een eerste aanbesteding 2003 met een grondwaarde en grondquote hebben gekregen: dat beeld is niet helder.

Alternatief zou zijn om net als in 2003 op de WOZ-waarde de stichtingskosten van de woningen in mindering te brengen. Hierbij dienen de kosten van bestratingen en beplantingen ook mee te tellen. Op deze methode valt aan te merken dat het bepalen van de stichtingskosten een hoog arbitrair gehalte heeft en dat deze methode zeer gevoelig is voor kleine afwijkingen, zoals deskundigen voor de erfpachtherziening in Den Haag hebben aangetoond. Een grondquote zou ook per wijk of buurt kunnen worden aangepast, zoals dat in 2003 ook is gebeurd. Een alternatief hiervoor zou zijn een vaste grondquote die licht oploopt met de WOZ-waarde per m².

Depreciatie

In de grondwaardebepaling heeft de gemeente het hoofdstuk depreciatie overgeslagen, hoewel het in de advisering in het Memorandum 2002 nadrukkelijk aan de orde was gesteld, door rekening te houden met een korting van 40% op de opbrengst. Met name de grondwaardebepaling voor het tijdvak van jaar 51-99 komt met deze korting van 40% in het gebied van een redelijk aanbod. De tijdelijkheid van de erfpacht en het bevriezen van de afkoopmogelijkheden die de raad in 1984 en 1988 had vastgesteld zijn hierbij belangrijke factoren. Maar ook de ondoorzichtigheid van de waarderings- en de tussentijdse wijzigingen van het eigen beleid, zonder kennisgeving aan de gemeenteraad en de erfpachters. Bovendien is er nog veel onduidelijk over een mogelijke voortzetting van de erfpacht na einde overeenkomst.

Gevolgen voor de gemeentelijke aanbiedingen

Het mag duidelijk zijn dat al deze aangegeven aanpassingen om het erfpacht- en conversiebeleid consistent en consequent te maken gevolgen hebben op de gemeentelijke aanbiedingen. We brengen ze hier voor drie cases in beeld, een voor een woning met AV1988, een voor een woning uit 1986 en een voor een woning uit 1979. We moeten ons hierbij behelpen, omdat gegevens uit 2003 niet beschikbaar zijn. Hierbij is de grondwaarde in vergelijking met de gemeentelijke aanbesteding met

een derde gereduceerd. Dat komt neer op een grondquote van gemiddeld 20% van de WOZ-waarde. Hierbij is vervolgens de depreciatie van 40% toegepast op de erfpachtperiode: de afkoop jaar 51-99. De conversieaanbieding komt dan op circa 30-40% uit van de aanbieding die de gemeente heeft gedaan.

Als tweede (en voorkeurs) alternatief is de conversieaanbieding doorgerekend indien de afkoopregeling 1984/1988 toegepast wordt voor het tijdvak 51-99 jaar. De conversieaanbieding komt dan op circa 10-15% uit van de aanbieding die de gemeente heeft gedaan.

Als derde alternatief is gekeken naar de conversiesom indien het uitgangspunt van Nesselande wordt toegepast, waarbij eenmalig de grondwaarde wordt betaald. Deze drie casussen hadden alle bij uitgifte de volle grondwaarde betaald als afkoopsom voor het eerste tijdvak.

Case 1:

Jean Monnetstraat		jaar uitgifte 1993, AV 1988		% aanbieding gemeente	
grondwaarde volgens gemeente		106.000			
aanbieding gemeente		61.167	disconto 3,82%		
bij grondwaarde ontleend aan WOZ en met 40% depreciatie ('Conv. '03 + Depr.')		21.791	disconto 4,50%	35,6%	
bij erfpacht afkoop jaar 51-99 ('Beleid '84/'88')		8.887	disconto 4,50%	14,5%	
bij eenmalig de grondwaarde ('Nesselande')		-	betaald is grondwaarde uitgifte:		11.586

Case 2⁴³:

Loganbes		jaar uitgifte 1979, AV 1986		% aanbieding gemeente	
grondwaarde volgens gemeente		143.000			
aanbieding gemeente		140.634	disconto 3,82%		
bij grondwaarde ontleend aan WOZ en met 40% depreciatie ('Conv. '03 + Depr.')		56.243	disconto 4,50%	40,0%	
bij erfpacht afkoop jaar 51-99 ('Beleid '84/'88')		14.111	disconto 4,50%	10,0%	
bij eenmalig de grondwaarde ('Nesselande')		-	betaald is grondwaarde uitgifte:		5.422

Case 3

Seepad		jaar uitgifte 1986, AV 1984		% aanbieding gemeente	
grondwaarde volgens gemeente		121.000			
aanbieding gemeente		90.755	disconto 3,82%		
bij grondwaarde ontleend aan WOZ en met 40% depreciatie ('Conv. '03 + Depr.')		30.375	disconto 4,50%	33,5%	
bij erfpacht afkoop jaar 51-99 ('Beleid '84/'88')		12.745	disconto 4,50%	14,0%	
bij eenmalig de grondwaarde ('Nesselande')		-	betaald is grondwaarde uitgifte:		12.025

⁴³ Navrant in deze case is dat voor deze woning uit 1979 bij omzetting sociale huur naar koop in 1991 niet de AV1988 maar de AV1986 van toepassing is verklaard.

Het mag duidelijk zijn dat dit fors lagere conversieprijsen geeft dan de methode die de gemeente nu heeft toegepast. Dat is het sterkst bij toepassing van de oude afkoopregels in het erfpachtstelsel.

De woningen die tegen het einde van de overeenkomst lopen hebben daar echter geen voordeel bij. Voor deze gevallen is de nieuwe grondwaarde na afloop overeenkomst doorslaggevend. Daar telt zwaar de vraag welke waardering past daarna: de grondwaarde bij omzetting in eigendom of een gedeprecieerde grondwaarde bij voortzetting van de erfpacht conform eventuele nieuwe erfpachtvoorwaarden? Deze erfpachters kunnen niet worden gedwongen om het bloot eigendom over te nemen van de gemeente. Afhankelijk van de voorwaarden kan het logisch zijn dat een depreciatie van 40% wordt voortgezet. Dat zal zeker moeten gelden voor een 15-jarige verlenging van de huidige overeenkomst. Omdat voortzetting van de erfpacht dan voordeliger wordt, door depreciatie en een gunstiger canonpercentage zou echter ook de conversie naar eigendom moeten aansluiten bij deze erfpachtbedragen. Anders is dit geen reële keuzemogelijkheid.

6 Conclusies

In voorgaande hoofdstukken is een beeld geschetst van het Rotterdamse erfpachtstelsel en het beleid om via conversie-aanbiedingen dit voor woningen om te zetten naar eigendom. Bij deze conclusies past de kanttekening dat we graag over meer concrete informatie zouden beschikken over beleidswijzigingen die met betrekking tot erfpacht en conversie in de periode 2002-2024 zijn doorgevoerd. Uit een WOO-verzoek van 10 maanden geleden is tot op heden echter maar beperkt informatie beschikbaar gekomen. Ook beschikten we slechts over beperkte gegevens van de cases, met niet van alle cases de opgevraagde taxaties. Niettemin is uit hetgeen wel beschikbaar een beeld ontstaan van het erfpachtstelsel en het conversiebeleid.

6.1 Het algemene beeld

De afgelopen decennia is het beleid voor erfpacht en conversie in eigendom grotendeels op de automatische piloot voortgezet, maar met enkele grote stuurfouten.

In het erfpachtbeleid betreft dit de slechte onderbouwing van het canonpercentage, die al in 2002 is vastgesteld. Vanaf 2014 werd dit nog extra belast met niet relevante EC-regelgeving. Daarnaast is het taxeren van de grondwaarde alsof de kavel onbebouwd is gebleven moeilijk te begrijpen. En dit is niet houdbaar als het gaat om vernieuwing of verlenging van de erfpacht: dan moet worden aangesloten bij de feitelijke situatie.

Na het wegvallen van de bevrozing in 2005 had de gemeente actief de afkoopmogelijkheden moeten aanbieden. Dit beleid werd echter ten onrechte als 'buiten werking gesteld' verklaard.

Het conversiebeleid was al gestart met een flinke premie op de afkoop van het tweede tijdvak voor de erfpacht, voor jaar 51-99, zonder dat dit helder werd gemaakt voor gemeenteraad of erfpachters. Het was wel af te leiden uit het bevrozen van de bestaande afkoopmogelijkheden. En had gecompenseerd kunnen worden door de wel geraamde maar niet doorgevoerde korting van 40%. Dit maakt het verklaarbaar dat de animo om te converteren beperkt was.

Van 2008 tot heden werd de conversie steeds onbetaalbaarder, door te lage disconteringsvoet en te hoog getaxeerde grondwaarde. Het erfpachtproject dat vanaf 2021 is ingezet biedt nog weinig soelaas. De te hoge taxaties leiden inmiddels tot vele malen hogere conversiesommen in vergelijking tot de mogelijke afkoop van erfpacht. Het accent van het beleid op informeren van de erfpachter is met de forse kosten van conversie vooral een ongeluk in slow motion.

De gemeente ziet conversie naar eigendom nog steeds als de wenselijk stap voor de erfpachter, maar dient dit dan in evenwicht te brengen met het erfpachtstelsel: de erfpachter kan niet worden gedwongen om die stap te zetten. En op dit moment is het voor velen aantrekkelijker om in het erfpachtstelsel te blijven, als men gebruik kan maken van de huidige afkoopmogelijkheden.

De stap die de gemeente in oktober moet zetten is het corrigeren van de grote stuurfouten. De brief van B&W van 2 september is mogelijk een belangrijke stap. Dit heeft betrekking op de afkoopmogelijkheid tegen historische grondwaarde. Deze zal voor iedere erfpachter beschikbaar moeten zijn, conform de regeling die in 1988 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voorts moeten canonpercentage en disconteringsvoet in samenhang worden herzien en zal de wijze van taxeren van de grondwaarde moeten aansluiten op enerzijds eerder vastgelegde werkwijze als op de feitelijke situatie van de bebouwde locatie.

6.2 Erfpachtstelsel

Het erfpachtstelsel in Rotterdam heeft enkele eigenzinnige trekken:

1. De keuze voor tijdelijke erfpacht creëert een onzekerheid voor zittende bewoners, kopers en financiers van de woningen. Andere gemeenten kenden dit niet. De gemeente Rotterdam heeft in het verleden al geconstateerd dat naarmate het einde van de erfpacht of een ingrijpende canonherziening nadert dit de woningwaarde aantast, en in een lange periode daarvoor niet. Dit creëert een ongelijke waardeontwikkeling in de tijd.
2. De herziening van erfpachtcanons in jaar 51 met als grondslag de prijs als nieuw uit te geven grond is merkwaardig. Logisch zou zijn de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen. Dat lijkt de gemeente bij de 10-jarige herziening wel te doen, door hier de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen. De formulering in de AV's geeft niet eenduidig aan dat de waarde van bouwrijpe grond moet worden gehanteerd.
3. De gemeente hanteert bij de aanpassing van de canon in de looptijd van de tijdelijke erfpacht en bij een mogelijke verlenging of vernieuwing van de overeenkomst geen depreciatie voor de nadelen die het erfpachtrecht heeft ten opzichte van grondeigendom. Daarmee wijkt Rotterdam af ten opzichte van elders gehanteerde waarderingen van het bloot eigendom van de gemeente.
4. De gehanteerde canonpercentages passen niet bij de regels voor herziening en indexering: de percentages zijn te hoog. De inflatie wordt dubbel gerekend.
5. In de periode 1980-1999 zijn relatief veel wijzigingen doorgevoerd in het erfpachtstelsel, die de positie van de erfpachters verbeterden: de mogelijkheid tot afkoop en de verlenging van de contractduur waren de belangrijkste.
6. De afkoopsom bij uitgifte tegen de totale grondwaarde is te hoog. Dit zou alleen te verdedigen zijn als de na afloop van de afkoopperiode de grondwaarde nihil is, en dat is niet het geval. Verschillende publicaties hebben deze praktijk bestreden. Dat hiermee wordt gerekend is misschien te verklaren vanwege het structureel te hoge canonpercentage. De contant gemaakte canons over 50 jaar zijn mede daardoor dan ook te hoog.
7. Bij in de loop der tijd veranderende Algemene Voorwaarden zijn soms vreemde sprongen gemaakt. Zo voorzagen de AV1981 en AV 1982 in de mogelijkheid later wijzigingen door te voeren, maar in latere AV's verdween deze mogelijkheid. Het gebruik ervan bij de woningen met AV 1981 en 1982 is niet duidelijk.
8. De aanvullende afkoopregelingen voor zittende erfpachters compenseerden deze verdwenen mogelijkheid tot aanpassing. De gemeenteraad steunde deze mogelijkheid om erfpachters gelijk te behandelen sterk. De prijs van de aanvullende afkoop voor de jaren 51-99, 10% van de grondwaarde bij uitgifte, geeft aansluiting bij de hoge afkoopsom bij uitgifte (of tussentijds in de eerste 50 jaar).
9. Er is weinig aandacht voor afwijkende gevallen: erfpacht voor 75, 50 en soms 25 jaar. Bij de tijdelijke erfpacht kan dat problemen geven, zowel in de financiering van de woning als vanwege hoge kosten na afloop van deze periode.
10. De omzetting van sociale huur naar particulier eigendom is ondoorzichtig verlopen. De afwikkeling tussen gemeente en sociale verhuurders kreeg meer aandacht dan de positie van de koper van de woning. Vaak is de grondwaarde onder de erfpacht onbekend en was er ook weinig aandacht voor hetgeen na de afkoopperiode met de erfpacht stond te gebeuren.
11. De onduidelijkheid over opties na afloop van de afkoopperiode is nu het grote knelpunt geworden voor erfpachters en gemeente, Dat komt vooral door de bevrozing van de regelingen daarvoor, tussen neus en lippen door in de besluitvorming over de conversie.

6.3 Conversiebeleid

De invoering van de mogelijkheid tot conversie (omzetting) in eigendom bracht in 2003 een breuk met het erfpachtstelsel. Dit sloot aan bij de toenemende kritiek op erfpachtherzieningen in het land en bij beleidswijzigingen die ook in andere gemeenten werden doorgevoerd. Het Memorandum 2002 van OBR met bijlagen van Fakton, LoyensLoeff en FGH vormde te leidraad voor het conversiebeleid. Iedere woningen op erfpacht kreeg een aanbieding, maar slechts een kwart maakte er gebruik van.

Het voordeel van de conversie was de vrijwaring van toekomstige lasten van de erfpacht. Daartegenover stond de prijs, die velen blijkbaar te hoog vonden. Dat de toekomstige lasten nog zoveel hoger konden worden als de erfpachters ervaren die nu opnieuw een aanbieding krijgen, dat zal men in 2003 niet hebben gedacht.

De prijs van de conversie was afhankelijk van de tijdsduur tot een herziening van de erfpacht en van de mate waarin de erfpacht al was afgekocht, maar komt erop neer dat de grondwaarde drie keer wordt betaald. We veronderstellen dat vooral wanneer de prijs van de conversie laag was er van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt. Er zijn echter geen gegevens over wie wel of niet hiervan gebruik maakten. Het succes van de eerste aanbieding, een programma dat van 2003 tot en met 2008 liep, was beperkt.

De gemeente heeft tegenover het fixeren van de grondwaarde in 2003 een aanzienlijke premie gezet op de afkoop van de jaren 51-99. Deze werd gesteld op de grondwaarde 2003, netto contant gemaakt naar jaar 51. Deze is bij conversie in 2003 2,5 keer zo hoog als dezelfde afkoopsom in het erfpachtstelsel, maar deze afkoopoptie werd bij de eerste aanbieding voor conversie 'bevroren'. Later bleek de gemeente dit niet te willen ontdooien: gunstige regelingen uit 1984 en 1988 waren buiten werking gesteld. De erfpachters en de gemeenteraad zijn niet geïnformeerd over de gevolgen hiervan voor de erfpachters, zodat de vraag kan worden gesteld of hier sprake is geweest van onbehoorlijk bestuur. Het gaat hier in huidige bedragen om honderden miljoenen hogere lasten.

Naast de af te rekenen grondwaarde in jaar 51 was er nog de afkoopsom aan het einde van de tijdelijke erfpacht, ook tegen de grondwaarde 2003. Daarmee werd voor de erfpacht van 99 jaar voor de derde keer de grondwaarde in rekening gebracht. Terwijl de afkoopsom tegen grondwaarde bij uitgifte of de 50 jaar canonbetaling al een te hoge prijs voor de erfpachter was. De eerste aanbieding voor conversie had als nadeel dat de afkoopsom voor jaar 51-99 veel hoger werd.

Na het verlopen van de eerste aanbieding hielden de erfpachters de mogelijkheid voor conversie. Maar de aantrekkelijkheid ervan nam sterk af door oplopende grondwaarden en dalende discontering: de prijs ervan nam extreem toe. De koppeling van de discontovoet aan de 10-jaars obligatierente in 2005 leidde tot veel te sterke stijgingen van de conversieprijs, bij onwaarschijnlijk lage disconto's.

De gemeente en gemeenteraad hadden in de periode 2008-2020 weinig belangstelling voor de erfpachtconversie. Er werden na 2017 wel vragen gesteld, maar beantwoording duurde jaren. De ontwikkeling van woningprijs en rente vergrooten in deze periode de nadelige kanten van conversie voor de erfpachters. Dat verklaart de grote schrik die recente aanbieding voor conversie bij de erfpachters teweeg bracht. En ook de gemeenteraad lijkt overvallen door de effecten van enkele beleidswijzigingen die sinds 2005 zijn doorgevoerd.

Want ergens in de periode 2008 tot heden heeft de gemeente de koppeling bij conversie van de grondwaarde aan de WOZ-waarde losgelaten en is overgestapt op een fictieve grondwaarde van bouwrijpe grond. Hoe en wanneer dat besloten is blijft onduidelijk. De conversieprijs is voor het deel

‘afkoop jaren 51-99’ inmiddels vele malen duurder dan in het erfpachtstelsel. Maar die optie bestond binnen het erfpachtstelsel alleen nog maar bij ruim de helft van de erfpachtwoningen en dan alleen voor nieuwe eigenaren bij verkoop. Recent is B&W hierop teruggekomen, wat een forse verbetering kan brengen.

De huidige taxatie van de grondwaarde als bouwrijpe grond heeft een hoog fictief karakter, want dat is de grond niet en zal deze ook niet gauw zijn. Bij conversie is er ook geen noodzaak om dit als grondslag te nemen, gegeven het irreële daarvan.

Zowel bij de eerste aanbieding voor conversie in het verleden als bij de recentere ontbreekt een toelichting met de onderbouwing van de berekeningen en worden geen taxaties overlegd. Mogelijk gunstiger alternatieven, zoals eerst afkoop erfpacht na verkoop van de woning en vervolgens latere conversie werden niet aangegeven en ook niet actief gecommuniceerd bij de verkoop van de woningen die daarvan zouden kunnen profiteren. Deze optie verschijnt wel recent in een presentatie door B&W aan de gemeenteraad. Waarbij vooral zorgen worden geuit over lagere opbrengsten van conversie hierdoor. Bij een nieuwe activering van het afkoopbeleid voor zittende erfpachters zal dit de regel worden.

6.3 Aanbevelingen

B&W zijn het afgelopen jaren actief geweest om het gevoerde beleid vooral nader te onderbouwen onder meer met rapporten en adviezen van Fakton en Pels Rijcken. Het is echter nodig bij de afwikkeling van het erfpachtstelsel en het conversiebeleid te komen tot verantwoorde, redelijke en billijke aanbiedingen aan de erfpachters. Dat vergt een grondige blik achteruit, naar het erfpachtbeleid sinds 1981 en de wijzigingen in het conversiebeleid na 2003. Dit ontbreekt in deze rapporten.

Het toepassen van de afkoopregelingen voor zittende erfpachters, op basis van HGW, brengt een forse verbetering in de positie van de erfpachters. Daarbij is het nog de vraag welke peildatum moet worden gehanteerd, omdat de gemeente vanaf 2005 verzaakt heeft een 10-jaarlijkse aanbieding tot afkoop te doen, als gevolg van een verkeerde stellingname over het beëindigen van de “bevrozing”.

De taxatie van de grondwaarde zal conform de uitgangspunten van de conversie in 2003 moeten worden gebaseerd op de feitelijke woningwaarde, waarvoor de WOZ-waarde kan dienen. Voor het disconto moet een stabiel percentage worden gehanteerd in de orde van 4,5% tot 5%. Het disconto kan worden afgeleid van het canonpercentage met indexering, dan wel het omgekeerde: een canonpercentage afgeleid van disconto en inflatie. Deze zal bij conversie vooral betrekking hebben op de grondwaarde in jaar 99, voor jaar 51 is het logisch om aan te sluiten bij de HGW.

Bij voortzetting van de erfpacht zal een lager canonpercentage moeten worden gehanteerd, rekening houdend met de doorrekening van de inflatie, de 10 jaarlijkse canonherziening en een reële opslag voor gemeentelijke kosten.

Een aangepast redelijk en billijk stelsel van erfpacht en conversie vergt ook een goede uitleg bij de aanbiedingen aan de erfpachters, die tot op heden heeft ontbroken. De hoofdlijnen van dit consistente en consequente conversiebeleid zijn in paragraaf 5.3 uiteengezet. Dit leidt tot fors lagere conversiesommen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Afwegingskader algemene bepalingen voor erfpacht

4.2 Afwegingskader

Afwegingskader om tot (nieuwe) evenwichtige algemene erfpachtbepalingen te komen

Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	• Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar. • De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk. • Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	• De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief. • De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers. • De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn. Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk). – <u>Kostenefficiëntie</u>: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht. – <u>Nut</u>: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter. – <u>Veilig</u>: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter. – <u>Begrijpelijk</u>: zie begrip Transparantie.
Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.	• De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen. • De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld. • De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.
Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.	• De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's). • Erpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erpachters onderling. • Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen. • De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erpachters niet onredelijk bezwaren (Bijvoorbeeld: 'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	• Bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente ook de belangen van de erfpachter mee (evenwichtige belangenafweging).

Bijlage 2 Aanvullende afkoopregelingen zittende erfpachters 1984 en 1988

	1931	1981	1982	1984	1986	1988	1993	2006	poortugaal 1979	poortugaal 1980
AV gedateerd	1-9-1931	26-2-1981	25-8-1982	19-10-1984	16-10-1986		22-3-1996	12-12-2006	7-6-1979	29-4-1980
	akte van 22-1-1960		vervallen instemming B&W met vervreemding	afkoop eerste 50 jaar		afkoop jaar 51-99 tegen 10% grondwaarde bij uitgifte	2 delen, vestiging erfpacht en algemene bepalingen		3e wijziging van AV van 12-9-1978	terugwerkend kracht van disconto?
vervolg op					8-11-1984		-	-		
type	tijdelijk	tijdelijk	tijdelijk	tijdelijk	tijdelijk		tijdelijk	eeuwigdurend	minimaal?	
tijdsduur	75 jaar	wonen 75 jaar, overig 50 jaar	wonen 75 jaar, overig 50 jaar	99 jaar	99 jaar		99 jaar		75 jaar	
wijziging		door raad of B&W	door raad of B&W	-	-	-	-	-		
canon		raadsbesluit	raadsbesluit				in akte vestiging	eenmalig of periodiek	% BNG 25 jaar + 0,625%	
indexering		jaarlijks CPI	jaarlijks CPI	jaarlijks CPI	jaarlijks CPI		jaarlijks CPI		5 jaarlijks, BBP	
herziening		10 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar		10 jaar		25 jaar, door 3 deskundigen	
bandbreedte		85-115%	85-115%	85-115%	85-115%		85-115%			
opnieuw vaststellen				jaar 51	jaar 51		jaar 51			
onenigheid	3 deskundigen	3 deskundigen	3 deskundigen	3 deskundigen	3 deskundigen		3 deskundigen		3 deskundigen	
kosten procedure	50/50	voor partij in ongelijk	voor partij in ongelijk	voor partij in ongelijk	voor partij in ongelijk		voor partij in ongelijk		50/50	
afkoop				jaar 1 en 51 en bij verkoop (verzoek binnen 1 maand)	jaar 1 en 51 en bij verkoop (verzoek binnen 1 maand)		jaar 1 en 51 of voor 99 jaar en bij verkoop (verzoek binnen 2 maanden)		bij uitgifte en jaar 26 of 51	
hoogte afkoopsom				jaar 1 grondwaarde, jaar 51 contante waarde canons	jaar 1 grondwaarde, jaar 51 contante waarde canons	afkoopsom = grondwaarde, bij 99 jaar 110% grondwaarde	afkoopsom = grondwaarde, bij 99 jaar 110% grondwaarde		NCW over 25 jaar canon	
discontering				canonpercentage	canonpercentage	canonpercentage bij uitgifte, bij afkoop 51-99 5%	canonpercentage bij uitgifte, bij afkoop 51-99 5%		BNG% -1%	BNG% -1% geldend vanaf april 1978
verlenging vragen	veiling na afloop 75 jaar	vanaf 11 jaar tot 5 jaar voor einde	vanaf 11 jaar tot 5 jaar voor einde	vanaf 11 jaar tot 5 jaar voor einde	vanaf 11 jaar tot 5 jaar voor einde	vanaf 11 jaar tot 5 jaar voor einde	vanaf 11 jaar tot 5 jaar voor einde			
vergoeding einde		opstal, max 25% marktwaarde	opstal, max 25% marktwaarde	opstal	opstal		opstal of erfpachtrecht	opstal of erfpachtrecht	opstal, maar bij weigerend verlenging nihil! (art 22.1)	
bijzonder				toezending hypotheek	toezending hypotheek		bodem- verontreiniging		voorkeursrecht, tegen getaxeerde waarde opstellen	

Bijlage 3 Beschikbare cases

Meerdere erfpachters hebben in de afgelopen periode hun conversieaanbieding voorgelegd aan VERBETER. Ze hebben ingestemd met het gebruik ervan voor dit onderzoek. Bij slechts een aantal ervan was een toelichting van de grondwaardeberekening of -taxatie beschikbaar. Via het kadaster waren gegevens over de erfpachtovereenkomst beschikbaar. Meestal bij uitgifte, maar soms bij de omzetting van sociale huur naar koop.

Van de 27 aanbiedingen waren er 16 die op initiatief van de gemeente zijn uitgebracht, omdat voor 2030 een herziening van canon of overeenkomst op handen was. Ze hebben als peildatum 1-1-2024. De 11 andere zijn op verzoek van de erfpachter uitgebracht en hebben de datum aanvraag als peildatum. Drie aanbiedingen betreffen een appartement in plaats van een woning.

Bij de aanbiedingen zijn er 14 voorheen sociale huurwoning, waarbij voor 11 woningen de looptijd van de erfpacht 99 jaar is. Bij de sociale huurwoningen zijn voor de verkoop nieuwe erfpachtvoorwaarden overeengekomen, met de op dat moment geldende AV. Dat is voornamelijk de AV1986 en AV1993. De drie sociale huurwoningen in Hoogvliet zijn afwijkend: ze hebben de erfpachtvoorwaarden van voorheen Poortugaal met een looptijd van 50 jaar, die binnenkort afloopt. De sociale huurwoningen zijn alle vrij standaard rijwoningen, van 2 lagen met kap. De gemiddelde woninggrootte is 115 m².

Er zijn 2 vrijstaande woningen waarbij de eerste eigenaar de grond in erfpacht kreeg en een aantal andere woningen werden door projectontwikkelaars gebouwd⁴⁴. Dit zijn soms aanzienlijk grotere kavels met ook een aanzienlijk hogere conversieprijs.

Een woning heeft een afwijkende erfpacht: een oude boven-benedenwoning in Kralingen kreeg voor 50 jaar erfpacht met de verplichting de woning te renoveren, met een aanbiedingsplicht aan de gemeente bij verkoop⁴⁵.

Naast de drie woningen in Hoogvliet zijn er nog drie meer aan de randen van de stad gelegen woningen: twee in Pernis en een in Hoek van Holland.

Bij de erfpachtuitgifte ligt het zwaartepunt op de tweede helft van de jaren 1970. Een van de vrije kavels dateert uit 1951 en loopt tegen het einde van het contract. De grondwaarden bij uitgifte lopen van 1.500 euro tot 125.000 euro. Die ene woning met 125.000 euro grondprijs neemt de helft in van de grondprijzen die we van 17 woningen hebben kunnen achterhalen. De overige 16 komen dan gemiddeld uit op 8.000 euro.

Aanbiedingen

Bij 16 conversieaanbiedingen is sprake van een combinatie van afkoop voor jaar 51-99 en afrekening grondwaarde in jaar 99. Deze bedragen kunnen we aan de hand van de erfpachtuitgifte, de grondwaarde en het disconteringspercentage gemakkelijk narekenen. Bij de peildatum 1-1-2024 is er een vaste verhouding tussen beide bedragen. De afkoop 51-99 neemt 86,27% van de conversieprijs, terwijl voor jaar 99 dus 13,73% wordt gerekend. Deze verhouding hangt samen met het

⁴⁴ In een geval betreft het een koopwoning die door een sociale verhuurder is gebouwd.

⁴⁵ We zijn ook een te verbouwen woning tegengekomen die een erfpachtcontract voor slechts 25 jaar kreeg.

discontopercentage: bij een hoger percentage neemt het aandeel van jaar 99 af, bij een lager neemt dit toe⁴⁶.

Bij vijf van deze aanbiedingen is de grondwaarde lager dan de som van de twee afkoopbedragen, zodat dit de conversieprijs wordt. Deze hebben allen een herzieningsdatum voor jaar 51 in jaar 2026 of 2027.

Voor de 75-jarige contracten wordt in plaats van een afkoop 51-99 gerekend met de netto contante waarde van de canonbetalingen van heden tot jaar 75. Deze berekeningen zijn niet te achterhalen uit de gemeentelijke aanbiedingen. Zowel de jaarcanon als het canonpercentage waarmee is gerekend ontbreken. In de praktijk blijkt de conversieprijs dicht tegen de afkoopsom voor jaar 51-99 aan te liggen. Daarmee komen deze woningen wat gunstiger uit dan die met een contract voor 99 jaar: ze betalen niet 3x de grondwaarde, maar maar 2x. Aanvankelijk was in het conversiebeleid de conversieprijs voor deze woningen te hoog berekend. Met de aangepaste berekeningen komen ze nu dus juist gunstiger uit, terwijl het moment van einde erfpacht juist dichterbij ligt..

De gemeente komt voor de 14 voorheen sociale huurwoningen gemiddeld een grondwaarde van 92.500 euro. Voor zes woningen van ontwikkelaars is dit gemiddeld 120.000 euro. Er zijn vier woningen met veel hogere grondwaarden, van 290.000 tot 550.000 euro.

De voorheen sociale huurwoningen in Pernis hebben de laagste grondwaarde, minder dan 500 euro per m2 woonoppervlak.

Taxatie versus WOZ

De speciale fictie waarmee de grondwaarde wordt bepaald, namelijk de residuele waarde van de woningwaarde minus stichtingskosten van een nieuw te bouwen woning (of appartementengebouw) op de kavel veroorzaakt hogere grondwaarden. Dat kunnen we afleiden uit het feit dat de woningwaarde bij de 9 woningen waarvan deze beschikbaar is 40% hoger is dan de WOZ-waarde per 1-1-2024. Bij de invoering van het conversiebeleid gold de WOZ-waarde als uitgangspunt voor de berekening van de grondwaarde. De tussentijdse aanpassing van de wijze van taxeren werkt duidelijk in het nadeel van de erfpachter.

	datum	taxatie	WOZ-waarde	tax/WOZ	
app. 1	1-1-2024	340.000	236.000	144%	toelichting gemeente
app. 2	1-1-2024	330.000	280.000	118%	toelichting gemeente
woning 1	24-8-2024	590.000	355.000	166%	Briq, 30-11-2024
woning 2	1-1-2024	950.000	687.000	138%	Briq, 31-5-2024
woning 3	1-1-2024	545.000	415.000	131%	toelichting gemeente
woning 4	1-1-2024	440.000	327.000	135%	Ooms, 31-5-2024
woning 5	1-1-2024	390.000	305.000	128%	toelichting gemeente
woning 6	1-1-2024	650.000	537.000	121%	Briq, 28-2-2025
app. 3	1-1-2024	460.000	263.000	175%	toelichting gemeente
9 woningen		521.667	378.333	138%	

We kunnen niet zonder meer aannemen dat met de WOZ-waarde als uitgangspunt de grondwaarde $1/1,38 =$ op 72,5% van de nu getaxeerde grondwaarde uitkomt. Bij hogere woningwaarden neemt namelijk het aandeel van de grondwaarde wat toe. En omgekeerd zal bij een reductie van de woningwaarde met 27,5% de grondwaarde sterker dalen dan dit percentage: dat zal in de orde van 35% tot 40% liggen. Met ander woorden: gemiddeld zijn de getaxeerde waarden mogelijk ongeveer een derde te hoog.

⁴⁶ Bij de aanbiedingen 2003 was de verhouding 93,94 – 6,06.

Bijlage 4 Conversie, resultaat eerste aanbidding in jaarrekening 2008

Erfpacht

Erfpachtconversie

Het project erfpachtconversie liep officieel van 1 januari 2003 tot 31 december 2007. Doel was dat erfpacht niet langer het enige systeem van gronduitgifte in Rotterdam zou zijn. Bestaande erfpachters kregen zoveel mogelijk de gelegenheid om hun erfpacht om te zetten in eigendom. Erfpachters zullen niet meer actief worden benaderd met de vraag of zij hun erfpachtcontract willen omzetten in een eigendomscontract. Wel kunnen erfpachters de gemeente zelf actief benaderen.

Hierbij geldt dat deze beleidslijn door de erfpachter alleen aangehaald kan worden voor de erfpachtcategorieën, waarvan door de gemeenteraad is besloten dat deze in eigendom kunnen en mogen worden gegeven. Met ingang van 1 januari 2009 is het product Erfpachtconversie overgegaan in het product Erfpacht.

Het netto resultaat van het project erfpachtconversie (na aftrek apparaatskosten en bijkomende kosten) en de totale verkoopopbrengsten zijn:

Verkoop erfpachtrechten	Totaal	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Afgekochte erfpachtrechten:							
Verkoopopbrengst	77.291	4.292	14.175	18.774	21.356	14.872	3.828
Afschrijvingslasten	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat	77.297	4.292	14.175	18.774	21.356	14.872	3.828
Niet-afgekochte erfpachtrechten:							
Verkoopopbrengst	79.293	8.028	10.811	8.226	22.552	26.577	3.099
Afschrijvingslasten	46.367	6.847	7.146	5.646	12.572	12.571	1.585
Resultaat	32.926	1.181	3.665	2.580	9.980	14.006	1.514
Totaal resultaat voor apparaats- en bijkomende kosten	110.223	5.473	17.840	21.354	31.336	28.878	5.342
Apparaats- en bijkomende kosten	15.448	407	1.786	2.536	3.941	5.066	1.712
Resultaat verkoop erfpachtrechten	94.775	5.066	16.054	18.818	27.395	23.812	3.630
Totaal verkoopopbrengst	156.590	12.320	24.986	27.000	43.908	41.449	6.927

Toelichting

In het memorandum van oktober 2002 is een raming van in totaal € 916 mln. gegeven, uitgaande van 100% aanbod en 100% acceptatie. Op basis van het vastgestelde beleid zijn niet alle gronden aangeboden (ruim 48%). Op basis van de ervaringen is gebleken dat niet alle erfpachters het aanbod accepteren. De acceptatiegraad van 39% is beduidend lager dan verwacht.

Oorzaken van dit lagere percentage zijn:

- Er was een lage acceptatiegraad onder appartementseigenaren;
- De prikkel om de grond in volle eigendom aan te kopen, was niet erg groot wanneer de canonverplichting voor 50 jaar of de volle duur (75 of 99 jaar) van het erfpachtrecht al was afgekocht;
- Bedrijven hebben vaak heel bewust de canonverplichting niet afgekocht. Dezelfde bedrijven hebben eveneens vaak de conversieaanbidding niet geaccepteerd;
- Veel aanbiedingen konden niet worden gedaan, omdat deze aanbiedingen betrekking hadden op herstructureringsgebieden die op korte termijn zouden worden ontwikkeld;
- Bij de ramingen voor de opbrengsten van de tweede tranche is een inschatting gemaakt van de gemiddelde koopsommen, gebaseerd op historische grondwaarden. In de praktijk waren de gemiddelde koopsommen echter aanzienlijk lager. Juist de objecten met een hoge koopsom lagen vaak op de te herstructureren bedrijventerreinen.

De eerste conversieaanbiddingen aan corporaties laten we buiten beschouwing. Dit onderdeel wordt niet in vol eigendom verkocht maar in eeuwigdurende erfpacht.

De opbrengsten van erfpachtconversie zijn gereserveerd voor de volgende projecten: Groeibriljanten, Reconstructie Tjalklaan, Investerings Top Sport, Arthouse, Parkstad, Luchtkwaliteit, aanvulling Algemene Reserve OBR en terugdraaien efficiencytaakstelling OBR naar aanleiding van Metrum-rapport.

Bijlage 5 Aanvullende regelingen uit 1984 en 1988

G-27.202/35.710

19 oktober 1984.

Afkoopregeling canonverplichting voor zittende erfpachters van het Grondbedrijf.

Aan de Gemeenteraad.

I. Inleiding:

In uw vergadering van 15 december 1983 heeft u bij wijze van gunst besloten om ook voor wat betreft de reeds afgesloten erfpachtscontracten de mogelijkheid tot afkoop van de canonverplichting te bieden met inachtneming van de volgende voorwaarden/restricties:

1. afkoop in principe over 50 jaar; is de resterende looptijd korter dan vindt afkoop plaats over de resterende periode;
2. de afkoopsom zal in principe worden bepaald aan de hand van:
 - de canon op moment van de afkoop, waarbij bij contracten met een vijfjaarlijkse aanpassing vooraf nog een tussentijdse aanpassing zal plaatsvinden;
 - het rentepercentage op grond waarvan destijds de aanvangscanon/geconverteerde canon is vastgesteld;
3. de afkoopmogelijkheid zich alleen voordoet gedurende de periode van 6 maanden na aanbidding van de gemeente dan wel op datum van de herziening van de canon;
4. de gemeente verstrekt geen aanvullende gemeentegarantie op eventueel voor de financiering van de afkoopsom aan te trekken hypotheekleningen.

Op grond van bovengenoemd besluit hebben wij de bepaling van de afkoopsom en de regeling van de afkoopmogelijkheid nader uitgewerkt.

II. Afkoopmomenten:

Ingevolge uw besluit van 15 december 1983 zouden wij kunnen volstaan met het nader uitwerken van een regeling voor de afkoop na aanbidding van de gemeente en bij de herziening van de canon. Op grond van de navolgende overwegingen verdient het volgens ons aanbeveling om tevens bij de vervreemding van het erfpachtsrecht en bij contracten die geen tienjaarlijkse canonherziening kennen elke 10 jaar de mogelijkheid tot afkoop te bieden. De beslissing van een erfpachter om al dan niet af te kopen wordt in sterke mate bepaald door een (subjectieve) beoordeling zijnerzijds van de geboden afkoopmogelijkheid en vooral ook door zijn financiële mogelijkheden en onmogelijkheden op dat ogenblik. Zonder een afkoopmogelijkheid bij vervreemding van het erfpachtsrecht zou een hiervoor bedoelde beslissing in feite bij een toevallige erfpachter worden neergelegd. Deze willekeurigheid kan worden voorkomen door ook bij vervreemding afkoop toe te staan, zodat iedere erfpachter dan in de gelegenheid wordt gesteld zelf voor afkoop te kiezen.

Voorts dient naar onze mening een onnodige discrepantie tussen erfpachtscontracten met tienjaarlijkse canonherziening en contracten met een andere herzieningsprocedure vermeden te worden door voor de laatstgenoemde categorie om de 10 jaar de mogelijkheid tot afkoop te bieden.

Rekening houdend met bovengenoemde toevoegingen kan thans op de navolgende momenten van de geboden afkoopmogelijkheid gebruik worden gemaakt:

1. Op de twee eerstvolgende begindata van een kwartaal vallend binnen een periode van 6 maanden te rekenen vanaf het moment dat van de zijde van de gemeente daartoe een aanbidding wordt gedaan;
2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtsrecht, mits de erfpachter daartoe binnen één maand na het tijdstip van vervreemding schriftelijk

verzoekt; de afkoopperiode gaat dan in op de eerste dag van het kwartaal volgend op dat tijdstip van vervreemding;

3. Bij de tienjaarlijkse herziening van de canon, indien deze herziening contractueel is voorgeschreven;
de erfpachter zal daartoe telkens, zodra het bedrag van de herziene canon definitief vaststaat een aanbieding van de gemeente ontvangen;
de afkoopperiode gaat in op de eerste dag van het kwartaal volgend op het moment van de definitieve vaststelling van de herziene canon;
4. Om de 10 jaar te rekenen vanaf de eerste dag van een kalenderkwartaal volgend op de ingangsdatum van het erfpachtsrecht in de gevallen dat geen 10-jaarlijkse herziening van de canon is voorgeschreven;
de erfpachter zal daartoe telkens een aanbieding van de gemeente ontvangen;
de afkoopperiode gaat in op de eerste dag van een 10-jaarlijkse periode zoals hiervoor bedoeld.

Voorzover na afloop van de maximale afkoopperiode van 50 jaar de erfpachtstermijn nog niet is verstreken, doet zich de vraag voor of de canonverplichting over de – al dan niet verlengde – resterende periode wederom kan worden afgekocht. Aangezien het antwoord op deze vraag pas in 2034 moet worden gegeven, gaat het ons te ver en komt het ons onnodig voor om de politieke generatie van dat ogenblik nu reeds te binden aan een bepaalde oplossing voor dit vraagstuk. Wij wensen ons daarom te beperken tot de opmerking dat naar ons oordeel de afkoop van de resterende canonverplichting in de rede ligt.

III. Bepaling van de afkoopsom:

De Rotterdamse Vereniging van Erfpachters (R.V.E.) heeft ons er op gewezen, dat de bepaling van de afkoopsom met een contante waardeberekening op basis van uw principebesluit van 15 december 1983 kan leiden tot afkoopsommen die niet in verhouding staan tot de marktwaarde van de desbetreffende erfpachtsgrond. In verband hiermee hebben wij ons beraden over de aanpassing van de uitgangspunten voor de bepaling van de afkoopsom. Dit heeft geleid tot de volgende aanvullingen:

- gelijkshakeling van geconverteerde en niet-geconverteerde contracten in de woningbouwsector;
- hantering van 1 januari 1984 (ingangsdatum nieuw beleid) als ijkdatum voor de eerste aanbieding;
- introductie van een meer gematigde regeling voor een aantal categorieën contracten.

Uit praktische overwegingen hebben wij thans de afkoopregeling in twee delen gesplitst:

A. Afkoopregeling bij eerste aanbieding:

1. Voor de bepaling van de afkoopsom gaan wij in eerste instantie uit van de contante waarde van de canons in de afkoopperiode. Deze worden gefixeerd op het canonbedrag op 1 januari 1984, waarbij zonodig vooraf eerst een tussentijdse canonaanpassing plaatsvindt. De contantmaking geschiedt tegen een rentepercentage dat destijds is gehanteerd bij de vaststelling van de aanvangscanon. De eventueel tussentijdse aangepaste canon tot 1 januari 1984 wordt dan vermenigvuldigd met een factor, welke wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$\frac{1 - (1 + p/100)^{-n}}{p/100}$$

p = het rentepercentage dat destijds is gehanteerd bij vaststelling van de startcanon.
n = het aantal jaren waarvoor de afkoop van de canonverplichting geldt.

2. Bij contracten in de woningbouwsector die op grond van de conversiemogelijkheid in 1982 in aanmerking zijn gekomen voor omzetting in een nieuw contract gebaseerd op de algemene erfpachtsbepalingen van 26 februari 1981, zal op het onder 1 genoemde contantmakingspercentage en – voor zover geen gebruik is gemaakt van deze conversiemogelijkheid – ook op het tussentijds aangepaste

canonbedrag per 1 januari 1984 de destijds geldende conversiecorrectie worden toegepast.

Voor een beter begrip van één en ander brengen wij u in herinnering dat de erfpachtscontracten op basis van de Algemene Bepalingen van 26 februari 1981 een jaarlijkse canonaanpassing kennen aan de hand van het verloop van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie en een tienjaarlijkse herziening van de canon in verband met de waardeverandering van de grond en het marktprijsniveau van de canons voor onroerend goed met soortgelijke bestemming. Deze herziene canon zal nimmer hoger of lager zijn dan 115% respectievelijk 85% van de op het tijdstip van herziening geldende canon.

De meeste contracten op basis van de Algemene Bepalingen van vóór 1981 kennen echter een 5-jaarlijkse aanpassing van de canon aan prijsontwikkeling aan de hand van het verloop van het bruto binnenlands produkt over 5 jaar. De herziening van de canon in verband met de waardeverandering van de grond, zonder enige restrictie naar boven of beneden geschiedt hier om de 25 jaar.

In uw vergadering van 8 oktober 1981 heeft u besloten alle erfpachtscontracten voor onroerend goed met een **woningbouw**bestemming en een C.B.S.-indexclausule, die na 30 mei 1974 zijn verleden in aanmerking te laten komen voor conversie in een contract op basis van de Algemene Bepalingen van 26 februari 1981.

3. Teneinde de afkoopsom beter af te stemmen op de marktwaarde van erfpachtsgronden stellen wij voor terzake van de hierna te noemen categorieën onroerend goed de volgende – gematigde – regeling te hanteren:

a. Voor de premiekoopwoningen geldt de bovengrens van de grondwaarden bij recente uitgifte als toetsingscriterium. Indien de afkoopsom zou uitkomen boven deze bovengrens wordt de afkoopsom vastgesteld op een bedrag gelijk aan deze bovengrens, tenzij de grondwaarde bij de uitgifte al boven deze bovengrens lag. In dit laatste geval is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte. De bovengrens voor de premiekoop-eengezinshuizen, de premiekoop-appartementen met garage en de premiekoop-appartementen zonder garage bedraagt respectievelijk f 31.000, f 27.000 en f 24.000;

b. Voor de vrije-sectorwoningen die niet vallen onder de regeling voor Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E.) hebben wij gekozen voor een wat andere tegemoetkoming, omdat in verband met de sterke verschillen in de grondwaarden bij de vrije-sectorcontracten het onmogelijk is met een maximum te werken. Deze afwijkende tegemoetkoming houdt in dat bij contracten, waarvan het erfpachtsrecht is ingegaan in de periode 1974 tot en met 1979 geen inflatie wordt doorberekend over jaren 1981, 1982 en 1983. Door af te zien van de verdere indexatie van de canon na 1 januari 1981 worden te grote verschillen tussen de huidige marktwaarde van de grond en de afkoopsom op basis van de gebruikelijke canonberekening vermeden. Deze laatstgenoemde datum hebben wij gekozen, omdat omstreeks die tijd de markt voor vrije-sectorwoningen is ingezakt.

Voor contracten, waarvan het erfpachtsrecht op 1 januari 1980 of later is ingegaan geldt de grondwaarde bij uitgifte als afkoopsom voor 50 jaar.

Voor de M.G.E.-woningen is geen tegemoetkoming nodig, omdat een terugkoopverplichting bestaat tegen een bepaalde (anti-speculatie) prijs;

c. Voor de bedrijfsterreinen houden wij de bovengrens van de grondwaarde van recente uitgiften in de randgemeenten (f 240,— per m²) aan. In Rotterdam zelf is onvoldoende vergelijkingsmateriaal aanwezig.

B. Afkoop bij vervreemding, tienjaarlijkse canonherziening en om de 10 jaar:

1. De gemeente zal de gedurende de afkoopperiode verschijnende canontermijnen contant maken. Daarbij zal worden uitgegaan van de fictie, dat de contant te maken canontermijnen aan elkaar gelijk zullen zijn.

De hoogte van de onderhavige canontermijnen zal worden bepaald door de op het moment van afkoop geldende canontermijn of – indien sprake is van contracten met een verplichte canonaanpassing/herziening en bovendien op het moment van afkoop niet juist een verplichte canonaanpassing/herziening zal plaatsvinden – door een canontermijn die wordt berekend door de eerder bedoelde canontermijn over de periode gelegen tussen de laatst gepasseerde aanpassing/herziening en het moment van afkoop aan te passen aan de ontwikkeling van de inflatie, zulks overeenkomstig de in de betreffende contracten voorgeschreven methode van canonaanpassing/herziening.

De contante-waardeberekening zal tenslotte worden uitgevoerd op basis van een samengestelde interest per periode die gelijk is aan de tijd gelegen tussen de vervaldatum van twee elkaar opvolgende canontermijnen tegen een percentage dat gelijk is aan het percentage dat is gehanteerd bij vaststelling van de startcanon.

2. Bij contracten in de woningbouwsector die op grond van de conversiemogelijkheid in 1982 in aanmerking zijn gekomen voor omzetting in een nieuw contract gebaseerd op de algemene erfpachtsbepalingen van 26 februari 1981 zal op het onder 1 genoemde contantmakingspercentage en – voor zover geen gebruik is gemaakt van deze conversiemogelijkheid – de hiervoor bedoelde canontermijn, de destijds geldende conversie correctie worden toegepast.

IV. Gemeentegarantie voor de afkoop:

Wij zijn ons er van bewust, dat voor het volledig slagen van de eerste aanbidding tot afkoop de financiering van de afkoopsom verzekerd moet zijn. Bij de behandeling van de desbetreffende motie van de heer Van Gent e.a. op 5 januari 1984 hebben wij evenwel reeds gewezen op het feit dat bij de verstrekking van een gemeentegarantie voor de financiering van de afkoopsom voor de zittende erfpachters het rijk niet zal deelnemen in het risico, omdat hier geen sprake meer is van de bevordering van het eigenwoningbezit in de zin van de desbetreffende (rijks)regelingen. Dit heeft ertoe geleid dat deze motie werd ingetrokken. Op aandrang van de Rotterdamse Vereniging van Erfpachters hebben wij niettemin alsnog de mogelijkheid gezien of een deel van de te ontvangen afkoopsommen zou kunnen worden gereserveerd als 'stropenpot' voor de invoering van een afzonderlijke gemeentegarantie voor de afkoop, waarbij het rijk niet deelneemt. Het is ons echter gebleken, dat de gemeente voor een dergelijke regeling een (te) omvangrijk risico loopt, omdat o.a. bij een executoriale verkoop van het erfpachtsrecht de opbrengst meestal onvoldoende is om alleen al de hypotheeklening voor de aankoop van de opstal af te lossen. Daar komt nog bij dat bij normale periodieke canonbetaling de gemeente voorrang heeft op de andere schuldeisers bij de inning van de canonschuld, terwijl bij een gemeentegarantie voor de afkoopsom de gemeente zich helemaal achter in de rij van de schuldeisers moet 'schuiven'.

Het alsnog verlenen van een 100% gemeentegarantie op de afkoopsom zou dan ook slecht te rijmen zijn met onze inspanningen om de risico's van de gemeente bij hypotheekgaranties juist (aanzienlijk) te verminderen.

Voor zover bij vervreemding van het erfpachtsrecht de koper gebruik maakt van de afkoopregeling kan deze in principe beroep doen op de bestaande gemeentegarantie voor de aankoop van een woning ter financiering van de opstal plus de afkoopsom van de canonverplichting. Wel geldt hierbij thans het garantieplafond voor bestaande woningen: 110% van de executiewaarde.

V. Verdere procedure:

Na uw besluit over deze afkoopregeling krijgen alle zittende erfpachters het recht om in de toekomst op verschillende momenten een gedeelte van de canonverplichting af te kopen. Dit recht is te beschouwen als een aanvulling op de rechten en plichten van partijen voortvloeiende uit de erfpachtsakte. Het verdient aanbeveling bovengenoemd recht – voorzover het betreft de afkoop bij vervreemding, 10-jaarlijkse herziening, en om de 10 jaar – vast te leggen in een officieel stuk. Komt het tot een daadwerkelijke afkoop, dan dient een onderhandse akte te worden opgemaakt. Deze akte zal dan op kosten van de erfpachter worden overgeschreven in de openbare registers.

VI. Advies:

De commissie voor de Financiën en Grondzaken heeft in haar openbare vergadering van 8 oktober jl., waarbij 1 lid (CPN) afwezig was, beraadslaagd over de onderhavige afkoopregeling.

De voorzitter en 2 leden (1 CDA, 1 PvdA) kunnen zich hiermee verenigen. Twee leden (1 PvdA, 1 PSP/PPR) gaan akkoord met de afkoop van de canonverplichting op basis van het overeengekomen contract, doch zien geen aanleiding voor verdere tegemoetkoming in de vorm van aftopping van de afkoopsommen bij contracten voor bedrijfsterreinen en woningen in de premiekoop en de vrije sector. Twee leden (beiden VVD) achten deze afkoopregeling

onvoldoende bij ontbreken van een afzonderlijke gemeentegarantie voor de financiering van (een deel van) de afkoopsom en de mogelijkheid tot vaststelling van de afkoopsom door middel van arbitrage.

Naar aanleiding van dit advies merken wij nog het volgende op.

Uw raad heeft op 15 december 1983 reeds besloten de zittende erfpachters de gelegenheid te geven hun canonverplichting voor maximaal 50 jaar af te kopen. De aftopping van de afkoopsommen voor bepaalde categorieën contracten heeft tot doel een zo reëel mogelijk bod te doen rekeninghoudend met de financiële beperkingen van de gemeente.

Gelet op de vrije keuze tussen periodieke canonbetaling en afkoop van de canonverplichting, achten wij het onjuist dat de afkoopsom kan worden bepaald door middel van arbitrage. Ook bij de eerste uitgifte van de grond is de vaststelling van de grondwaarde tevens afkoopsom voor de eerste 50 jaar door middel van arbitrage niet mogelijk, net zo als bij particuliere transacties de prijsbepaling niet op een dergelijke wijze tot stand komt. Wij zijn van mening dat de erfpachter, die door het ontbreken van een gemeentegarantie voor de afkoopsom, niet in staat is om zijn canonverplichting af te kopen, zeker in deze tijd van lage inflatie en hoge reële rente, niet in een nadelige positie verkeert. Zou hij immers wel kunnen afkopen dan zal bij zijn woonlasten de canonverplichting vervangen worden door de aanvullende hypotheekverplichtingen.

VII. Voorstel:

Wij stellen u thans voor met de afkoopregeling van de canonverplichting voor zittende erfpachters, zoals door ons is uitgewerkt, in te stemmen door vaststelling van het bij dit voorstel behorende ontwerpbesluit.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J.G. Bannink

W.J. van der Have, l.b.



Ontwerp-besluit

De Raad der gemeente Rotterdam,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 1984, verzameling gedrukte stukken 1984 volgnr. 293, ROSV-G.27.202/35.710;

Gelet op de gemeentewet;

Besluit:

- I. De erfpachters van onroerend goed in beheer van het gemeentelijk Grondbedrijf voor wie de heden vast te stellen Algemene Bepalingen **niet** van toepassing zijn voor één keer de mogelijkheid te bieden gebruik te maken van de hierna volgende afkoopregeling van de canonverplichting.
2. De onder 1 bedoelde afkoop zal plaatsvinden door betaling van een bedrag ineens. Dit bedrag wordt behoudens de hierna volgende uitzondering c.q. correcties als volgt berekend.

De op 1 januari 1984 geldende jaarcanon zal worden vermenigvuldigd met een factor te bepalen aan de hand van de formule

$$\frac{1-(1 + p/100)^{-n}}{p/100}$$

p = het rentepercentage dat destijds is gehanteerd bij vaststelling van de startcanon.

n = het aantal jaren waarvoor de afkoop van de canonverplichting geldt.

3. Bij contracten met een verplichte canonaanpassing/herziening – met uitzondering van contracten inzake onroerend goed bestemd voor vrije-sectorwoningen die in de periode 1974 tot en met 1979 zijn ingegaan – zal, indien op 1 januari 1984 geen verplichte aanpassing/herziening heeft plaatsgevonden, de op genoemde datum geldende jaarcanon over de periode gelegen tussen de laatst gepasseerde aanpassing/herziening en 1 januari 1984 worden aangepast aan de ontwikkeling van de inflatie.

Laatste bedoelde aanpassing zal geschieden overeenkomstig de in het desbetreffende contract voorgeschreven methode van canonaanpassing/herziening.

4. Bij contracten die op grond van de conversiemogelijkheid in 1982 in aanmerking zijn gekomen voor omzetting in een nieuw contract gebaseerd op de algemene erfpachtsbepalingen van 26 februari 1981 met de wijziging van 19 augustus 1982 zal op het onder 2 bedoelde rentepercentage en – voor zover geen gebruik is gemaakt van de onderhavige conversiemogelijkheid – ook op de onder 2 bedoelde jaarcanon de destijds geldende conversiecorrectie worden toegepast.

5. Wordt afgekocht voor een periode van 50 jaar, dan zal bij het bepalen van de afkoopsom een minimum worden aangehouden. Dit minimum is een bedrag gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte.

6. Voor de hierna te noemen contracten zal bij het bepalen van de afkoopsom een bijzondere regeling van kracht zijn.

Contracten inzake onroerend goed bestemd voor premiekoop eengezinswoningen.

Hier geldt als maximum f 31.000,- of – indien de grondwaarde bij uitgifte hoger is dan dat bedrag – een bedrag gelijk aan die grondwaarde.

Contracten inzake onroerend goed bestemd voor premiekoop appartementen.

Hier geldt als maximum f 24.000,- of – indien de grondwaarde bij uitgifte hoger is dan dat bedrag – een bedrag gelijk aan die grondwaarde.

Contracten inzake onroerend goed bestemd voor premiekoop appartementen met parkeerplaats

Hier geldt als maximum f 27.000,- of – indien de grondwaarde bij uitgifte meer bedraagt dan dat bedrag – een bedrag gelijk aan die grondwaarde.

Contracten inzake onroerend goed bestemd voor vrije-sectorwoningen, die niet onder de regeling voor Maatschappelijk Gebonden Eigendom vallen:

- voor zover het erfpachtsrecht is ingegaan gedurende de jaren 1974 t/m 1979.

Hier zal uit de op 1 januari 1984 geldende jaarcanon c.q. de ingevolge het bepaalde onder 4 gecorrigeerde jaarcanon de inflatiecorrectie over de jaren 1981 t/m 1983 worden geëlimineerd. Is echter geen gebruik gemaakt van de conversiemogelijkheid 1982, dan zal – gelet op het bepaalde onder 4 – uit de hiervoor bedoelde jaarcanon uitsluitend de inflatiecorrectie over het jaar 1981 worden geëlimineerd.

- voor zover het erfpachtsrecht is ingegaan op of na 1 januari 1980.

Hier zal de afkoopsom direct worden vastgesteld op een bedrag gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte.

Contracten inzake onroerend goed bestemd voor bedrijfsterreinen.

Hier geldt als maximum f 240,- per m² uitgegeven grond – of indien bij de berekening van de grondwaarde is uitgegaan van een hogere m²-prijs – die hogere m²-prijs.

7. Van de hier geboden afkoopmogelijkheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt:

- op de twee eerstvolgende begindata van een kwartaal vallend binnen een periode van 6 maanden te rekenen vanaf het moment dat van de zijde van de gemeente daartoe een aanbieding wordt gedaan.

8. Gebruikmaking van de afkoopmogelijkheid zal worden geconstateerd bij een door de gemeente op te stellen onderhandse akte. Deze akte zal op kosten van de erfpachter worden overgeschreven in de openbare registers.

9. De gemeente zal geen (aanvullende) gemeentegarantie verstrekken op een eventueel voor de financiering van het bedrag van de afkoopsom aan te trekken hypotheeklening.

II. De onder I bedoelde erfpachters die geen gebruik hebben gemaakt van de hiervoor vermelde aanbieding voor één keer alsmede hun rechtsopvolgers de mogelijkheid te bieden voor de duur van het erfpachtsrecht gebruik te maken van de hierna volgende afkoopregeling:

1. Afgekocht kan worden de verplichting tot betaling van de jaarlijkse canon voor een periode van 50 jaar te rekenen vanaf het moment van afkoop of – indien de resterende looptijd van het erfpachtsrecht korter is dan 50 jaar – voor een periode die gelijk is aan die resterende looptijd.

2. De onder 1 bedoelde afkoop zal plaatsvinden door de betaling van een bedrag ineens.

Dit bedrag zal – behoudens het hierna onder 3 bepaalde – als volgt worden berekend. De gemeente zal de gedurende de afkoopperiode verschijnende canontermijnen contant maken.

Daarbij zal worden uitgegaan van de fictie, dat de contant te maken canontermijnen aan elkaar gelijk zullen zijn.

De hoogte van de onderhavige canontermijnen zal worden bepaald door de op het moment van afkoop geldende canontermijn of – indien sprake is van contracten met een verplichte canonaanpassing/herziening en bovendien op het moment van afkoop niet juist een verplichte canonaanpassing/herziening zal plaatsvinden – door een canontermijn die wordt berekend door de eerder bedoelde canontermijn over de periode gelegen tussen de laatst gepasseerde aanpassing/herziening en het moment van afkoop aan te passen aan de ontwikkeling van de inflatie, zulks overeenkomstig de in de betreffende contracten voorgeschreven methode van canonaanpassing/herziening.

De contante-waardeberekening zal tenslotte worden uitgevoerd op basis van een samengestelde interest per periode die gelijk is aan de tijd gelegen tussen de vervaldata van twee elkaar opvolgende canontermijnen tegen een percentage dat gelijk is aan het percentage dat is gehanteerd bij vaststelling van de startcanon.

3. Bij contracten die op grond van de conversiemogelijkheid in 1982 in aanmerking zijn gekomen voor omzetting in een nieuw contract gebaseerd op de algemene erfpachtsbepalingen van 26 februari 1981 met de wijziging van 19 augustus 1982 zal op het onder 2 bedoelde rentepercentage en – voor zover geen gebruik is gemaakt van de onderhavige conversiemogelijkheid – ook op de onder 2 bedoelde canontermijn de destijds geldende conversiecorrectie worden toegepast.

4. Van de hier geboden afkoopmogelijkheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt:

- bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtsrecht, mits de erfpachter daartoe binnen één maand na het tijdstip van vervreemding schriftelijk verzoekt;

de onder 1 bedoelde afkoopperiode gaat in op de eerste dag van het kwartaal volgend op het moment van vervreemding;

- bij de 10-jaarlijkse herziening van de canon, indien deze herziening contractueel is voorgeschreven;

de erfpachter, zal daartoe telkens, zodra het bedrag van de herziene canon definitief vaststaat een aanbieding van de gemeente ontvangen;

de onder 1 bedoelde afkoopperiode gaat in op de eerste dag van het kwartaal volgend op het moment van de definitieve vaststelling van de herziene canon;

- om de 10 jaar te rekenen vanaf de eerste dag van een kalenderkwartaal volgend op de ingangsdatum van het erfpachtsrecht in de gevallen dat geen 10-jaarlijkse herziening van de canon is voorgeschreven;

de erfpachter zal daartoe telkens een aanbieding van de gemeente ontvangen;

de onder 1 bedoelde afkoopperiode gaat in op de eerste dag van een 10-jaarlijkse periode zoals hiervoor bedoeld.

5. Gebruikmaking van de afkoopmogelijkheid zal worden geconstateerd bij een door de gemeente op te stellen onderhandse akte. Deze akte zal op kosten van de erfpachter worden overgeschreven in de openbare registers.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van november 1984.

De secretaris,

De voorzitter,



Ontwerp-besluit

De Raad der gemeente Rotterdam,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 1988 (Verzameling gedrukte stukken 1988, volgnr. 112, litt. a, RoSV nr. BGZ-27.202/87.544),

Besluit:

I. zittende erfpachters met een canonverplichting die voor een deel is afgekocht — hierna te noemen "erfpachters I" — of zittende erfpachters met een canonverplichting die niet is afgekocht maar nog wel kan worden afgekocht op grond van de erfpachtsakte of de afkoopregeling vastgesteld door de Raad bij zijn besluit van 8 november 1984, Gemeenteblad 1984, nr. 208 — hierna te noemen "erfpachters II" — desgevraagd de mogelijkheid te bieden bedoelde verplichting alsnog voor het niet afgekochte deel af te kopen en wel uitsluitend op de wijze zoals hierna wordt aangegeven.

Artikel I

De afkoop zal plaats vinden door betaling ineens van een bedrag in Nederlandse valuta zonder enige korting of compensatie, hierna te noemen bij erfpachters I "de aanvullende afkoopsom" en bij erfpachters II "de afkoopsom".

De aanvullende afkoopsom is verschuldigd op het moment dat voor de aanvullende periode wordt afgekocht en de afkoopsom op het moment dat de periode gedurende welke wordt afgekocht ingaat.

Zowel de aanvullende afkoopsom als de afkoopsom worden door de gemeente vastgesteld.

De aanvullende afkoopsom voor de erfpachters I wordt als volgt berekend.

Eerst wordt een percentage genomen van de grondwaarde zoals die gold bij ingang van het erfpachtsrecht en wel tien procent in het geval het in erfpacht uitgegeven onroerend goed bestemd is voor wonen en twintig procent in de overige gevallen.

Het aldus verkregen bedrag wordt vervolgens tegen een samengestelde interest van vijf procent per jaar gebracht naar eindwaarde geldend op het moment dat voor de aanvullende periode wordt afgekocht.

De afkoopsom voor de erfpachters II wordt vastgesteld op een bedrag gelijk aan de afkoopsom zoals die zou gelden in het geval dat op het moment van de afkoop volgens deze regeling de canonverplichting voor een deel zou worden afgekocht op grond van de alsdan van toepassing zijnde mogelijkheid in de erfpachtsakte of in de eerder genoemde door de Raad vastgestelde afkoopregeling vermeerderd met de aanvullende afkoopsom, zoals berekend voor de erfpachters I.

Artikel II

De erfpachters I en de erfpachters II kunnen van de hun in deze regeling geboden mogelijkheid tot afkoop uitsluitend gebruik maken met ingang van de hierna volgende momenten:

- erfpachters I met ingang van de eerste dag van een kwartaal of van het daarop volgende kwartaal zulks — naar keuze van de gemeente —, te rekenen vanaf het moment dat van de zijde van de erfpachter een schriftelijk verzoek tot afkoop is ontvangen;
- erfpachters II met ingang van het moment dat de canonverplichting voor een deel afgekocht zou kunnen worden op grond van de alsdan van toepassing zijnde mogelijkheid in de erfpachtsakte of in de eerder genoemde door de Raad vastgestelde afkoopregeling.

Artikel III

Gebruikmaking van de mogelijkheid tot afkoop zal worden geconstateerd bij een door de gemeente op te stellen onderhandse akte. Deze akte zal op kosten van de erfpachter worden overgeschreven in de openbare registers.

Artikel IV

De gemeente zal geen gemeentegarantie verstrekken op een eventueel voor de financiering van het bedrag van de aanvullende afkoopsom casu quo afkoopsom aan te trekken hypotheeklening behoudens in het geval er afgekocht wordt bij vervreemding van het erfpachtsrecht en voldaan wordt aan de voorwaarden die voor het verkrijgen van gemeentegarantie zijn gesteld.

II. de directeur Grondbedrijf te machtigen aan de hiervoor onder I bedoelde regeling namens burgemeester en wethouders uitvoering te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van juni 1988.

De Secretaris,

De Voorzitter,