

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.

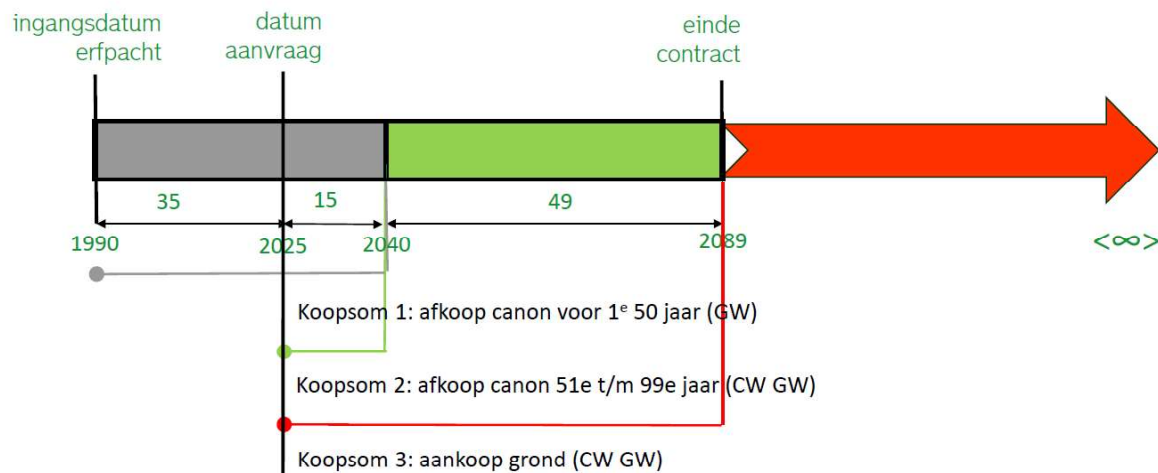
Het nieuwe erfpachtproject (2021-heden)

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.