

Project Erfpacht Rotterdam



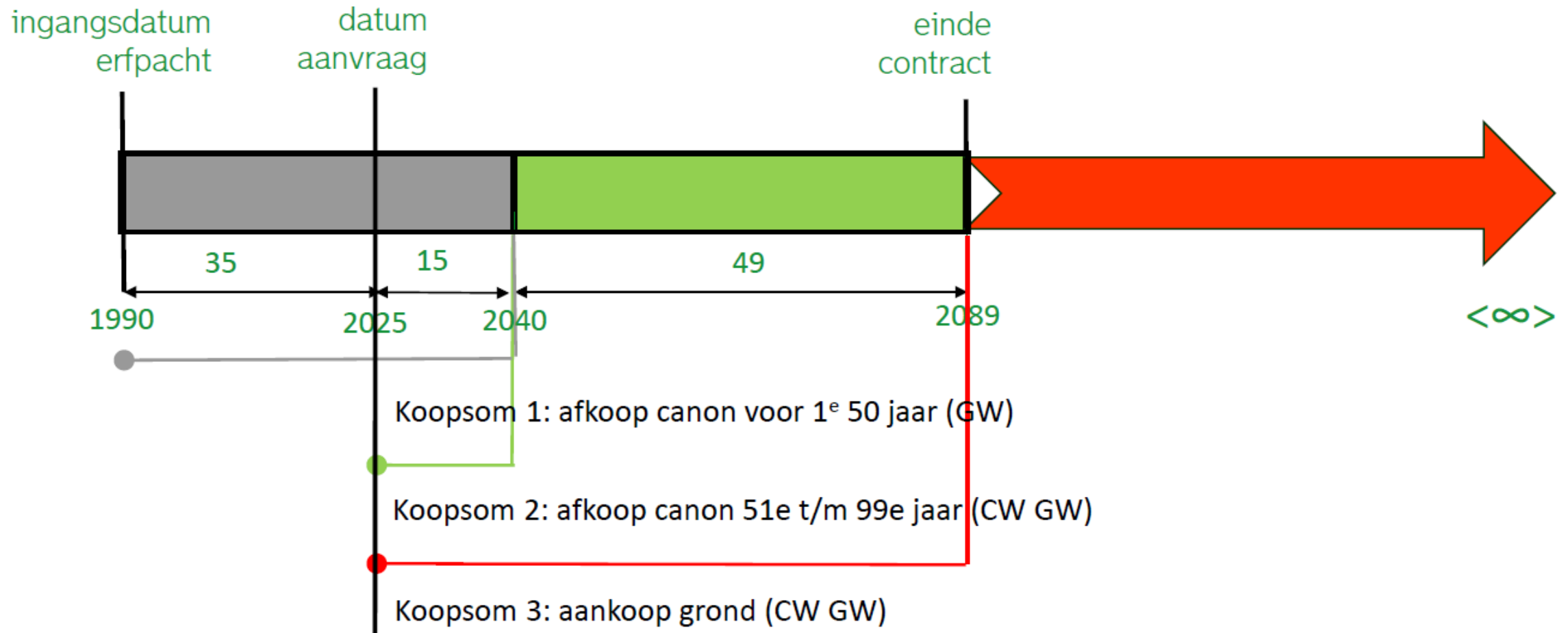
Informatiebijeenkomst BOEG en VERBETER! – 15 december 2025

Rob de Wildt en Koen de Lange

NivE

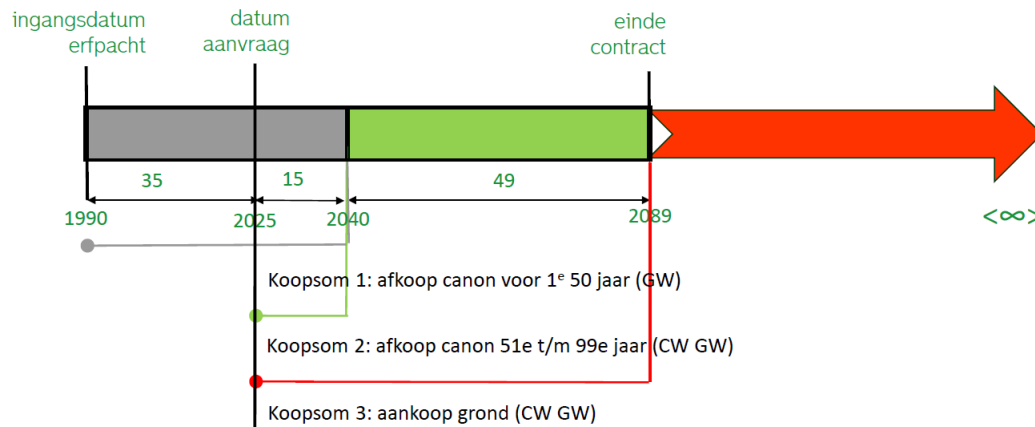
Vastgoed
Ned.

ONDERZOEK: 3 KEER DE GRONDWAARDE



ONDERZOEK: 3 KEER DE GRONDWAARDE

1. Eerste tijdvak – jaar 1-50
2. Tweede tijdvak – jaar 51-99
3. Einde looptijd - aankoop/
heruitgifte



Conversiesom = afkoopsom 1^e + 2^e tijdvak + aankoopsom

Uitkomsten van ons onderzoek

- Afkopen tegen HGW-regeling was **helemaal vergeten**
- Te hoge canonrente (al in **2002** door B&W aangegeven)
- Te lage disconteringsvoet maakt afkopen **te duur**
- Taxatiemethode grondwaarde in 2002 en 2013 vervangen door **fantasie**-berekening (**bijzonder** uitgangspunt)

Toepassing HGW-regeling

1. Bij **aankoop** door nieuwe erfpachter
2. Bij **10-jaarlijkse canonherziening** (erfpachters die canon betalen)
3. Bij **elke 10 jaar na uitgifte** (erfpachters die gedeeltelijk hebben afgekocht)
4. Op **aanvraag** van de zittende erfpachter

Opkloppen conversiesommen door gemeente

- Taxatie grond als **onbebouwd** (zeker 30-40% te duur)
- **Geen** toepassing **depreciatie** (ondanks positief advies)
- Door **disconteringsvoet** te hoge afkoopsom jaar 99 (+ 60%)
- Toepassing **HGW** maakt afkoopsom jaar 51 nu 10x lager

Verbeteren erfpachtbeleid

- Taxatie volgens methode 2002 en 2013: **WOZ waarde** als uitgangspunt
- Geen dubbele inflatie in **canonpercentage**
- Stabiele **disconteringsvoet**
- Goede regeling voor **verlenging / heruitgifte** bij einde erfpacht

Verbeteren erfpachtbeleid

- **HGW-regeling** integraal onderdeel van de conversiesom

Conversievoorstel college van BenW					Amendement voorstel incl HGW-regeling					
EUR	Afkoopsom tot	Koopsom blote	Subtotaal	Conversiesom	Afkoopsom tot	Koopsom blote	Subtotaal	Conversiesom	Amendement	Amendement
	einde looptijd (actuele GW)	eigendom (actuele GW)		inclusief aftopping 60%	einde looptijd (HGW-regeling)	eigendom (actuele GW)		inclusief aftopping 60%	als % BenW conversiesom	vs BenW conversiesom
1	40.065	24.845	64.910	41.400	777	24.845	25.622	25.622	62%	15.778
2	121.330	19.332	140.662	85.800	5.030	19.332	24.362	24.362	28%	61.438
3	180.609	28.451	209.060	173.400	8.482	28.451	36.933	36.933	21%	136.467
4	96.910	15.131	112.041	73.800	5.684	15.131	20.815	20.815	28%	52.985
5	85.622	13.644	99.266	61.200	5.189	13.644	18.833	18.833	31%	42.367
6	56.068	53.585	109.653	99.000	3.775	53.585	57.359	57.359	58%	41.641
7	56.571	9.441	66.013	39.600	4.659	9.441	14.100	14.100	36%	25.500
8	59.272	9.444	68.716	43.200	5.124	9.444	14.568	14.568	34%	28.632
9	59.272	9.444	68.716	43.200	5.124	9.444	14.568	14.568	34%	28.632
10	52.285	8.727	61.012	36.600	4.659	8.727	13.386	13.386	37%	23.214
11	78.296	12.180	90.476	72.600	7.840	12.180	20.021	20.021	28%	52.579
12	52.770	8.250	61.020	61.020	5.369	8.250	13.618	13.618	22%	47.402
13	59.417	9.145	68.563	58.200	8.025	9.145	17.171	17.171	30%	41.029
14	72.235	11.513	83.748	74.400	10.319	11.513	21.833	21.833	29%	52.567
15	47.956	29.646	77.602	55.800	4.495	29.646	34.142	34.142	61%	21.658
16	352.465	55.586	408.052	330.600	79.988	55.586	135.574	135.574	41%	195.026
gemiddeld	91.946	19.898	111.844	84.364	10.284	19.898	30.181	30.181	36%	54.182

Toepassing HGW-regeling bij conversie

- Erfpachters moeten aanbieding krijgen (grote achterstand)
- Doorkruist het voorgestelde conversiebeleid
- Neem het daarom op in dat beleid
- Betekent drastische aanpassing huidige aanbiedingen

Vragen ?



NivE

Vastgoed
Ned.