

Erfpacht in Rotterdam



Technische sessie – Gemeenteraad – 2 april 2024 versie commissie BWB



Gemeente
Rotterdam

Erfpacht in Rotterdam

Agenda:

- 1) Welkom en kennismaking
- 2) Erfpacht in Rotterdam (30 - 45 minuten)
- 3) Erfpachtproject (30 - 45 minuten)





Erfpacht in Rotterdam



Gemeente
Rotterdam

Contractbeheer door gemeente Rotterdam

Uitgangspunt

Als grond in het verleden is uitgegeven in erfpacht of verkocht in eigendom met privaatrechtelijke voorwaarden dan blijft de gemeente als contractbeheerder betrokken.



Rollen van de gemeente

- *Uitvoerder*. Gemeente moet afspraken nakomen. Dit is een actieve gemeentelijke uitvoering van de verplichtingen uit de akten. Denk aan het factureren van de canon en het monitoren van de middenhuur voorwaarden in de akten;
- *Contractpartij*. Gemeente is contractpartij bij wijzigingen in de akten. Dit is een reactieve gemeentelijke handeling. Denk aan wijzigingen in de akte bij transformaties en wijzigingen in de splitsingsstructuren (goederenrechtelijke herstelacties);
- *Toestemmingverlener*. Gemeente verleent toestemming opdat bepaalde handelingen door de eigenaar of erfpachter uitgevoerd kunnen worden. Gemeente is hierbij geen contractpartij. Dit is een indirecte gemeentelijke rol als toestemmingverlener. Veel voorkomende toestemmingen zijn o.a. vervreemding, splitsing en verhuring;
- *Bijzonder beheer*. Eigenaar of erfpachter moet de afspraken nakomen. Komt eigenaar of erfpachter de afspraken niet na, dan kan de gemeente nakoming vorderen → rol als bijzonder beheerder.

Erfpacht in Rotterdam

Rotterdam hanteert erfpacht sinds 1850

Uitgifteregime

- Vóór 2002 primair uitgifteregime → erfpacht;
- Vanaf 2002 primair uitgifteregime → eigendom;
 - Uitzondering: sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijventerreinen en bijzondere objecten --> uitgifte in erfpacht.

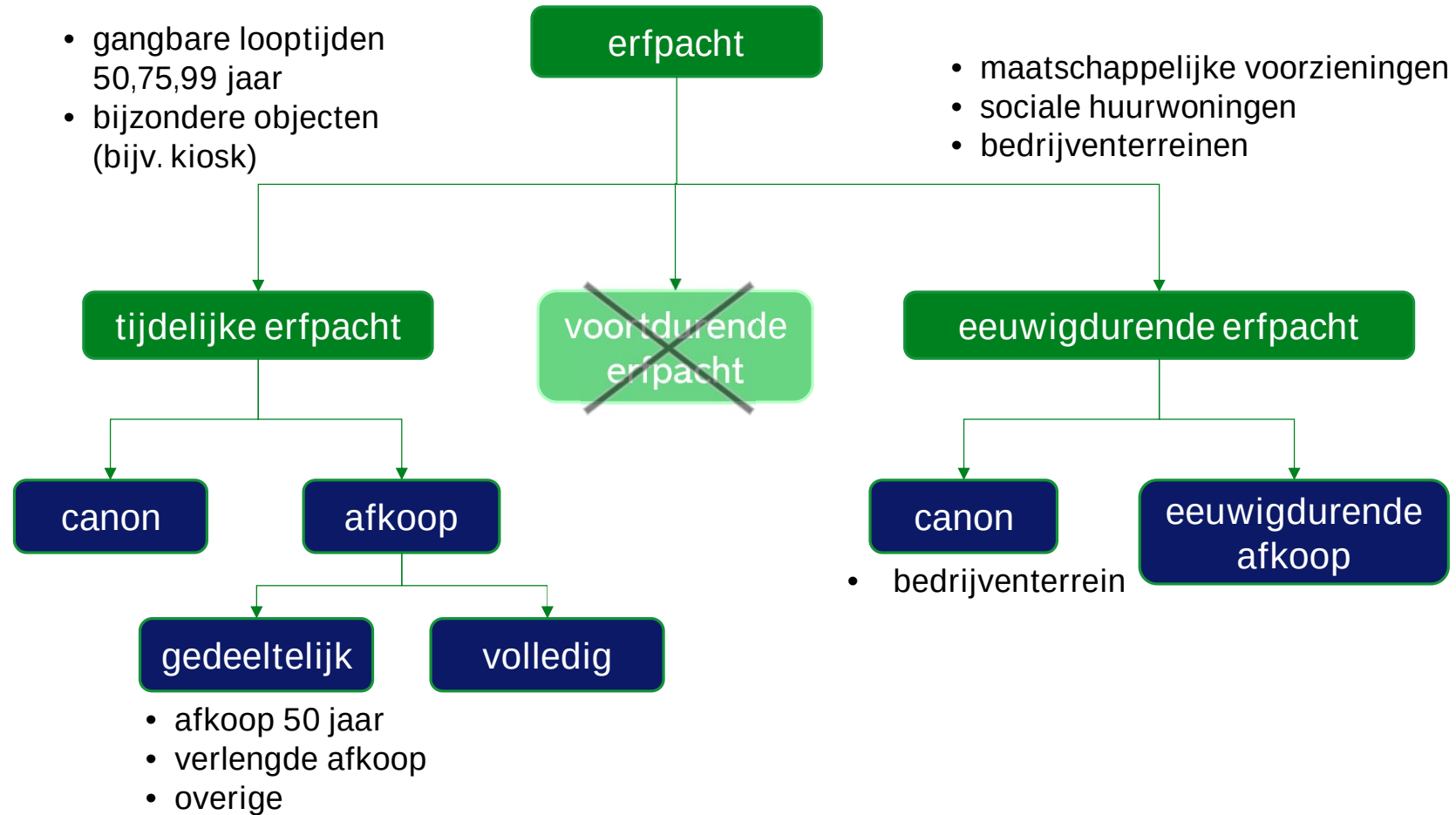
Waarom erfpacht?

Sturingsmogelijkheden en betaalbaarheid.

Uitgangspunten grondbeleid

- Geen financiële/economische verschillen tussen erfpacht en vol eigendom;
- Functioneel grondbeleid;
 - Voorwaarden opleggen bij uitgifte/grond/vastgoed;
- Doelstellingen: veilig stellen van maatschappelijke belangen, efficiënt grondgebruik en functionele grondprijspolitiek.

Soorten erfpachtrechten



Tijdelijke erfpachtcontracten

Kenmerken:

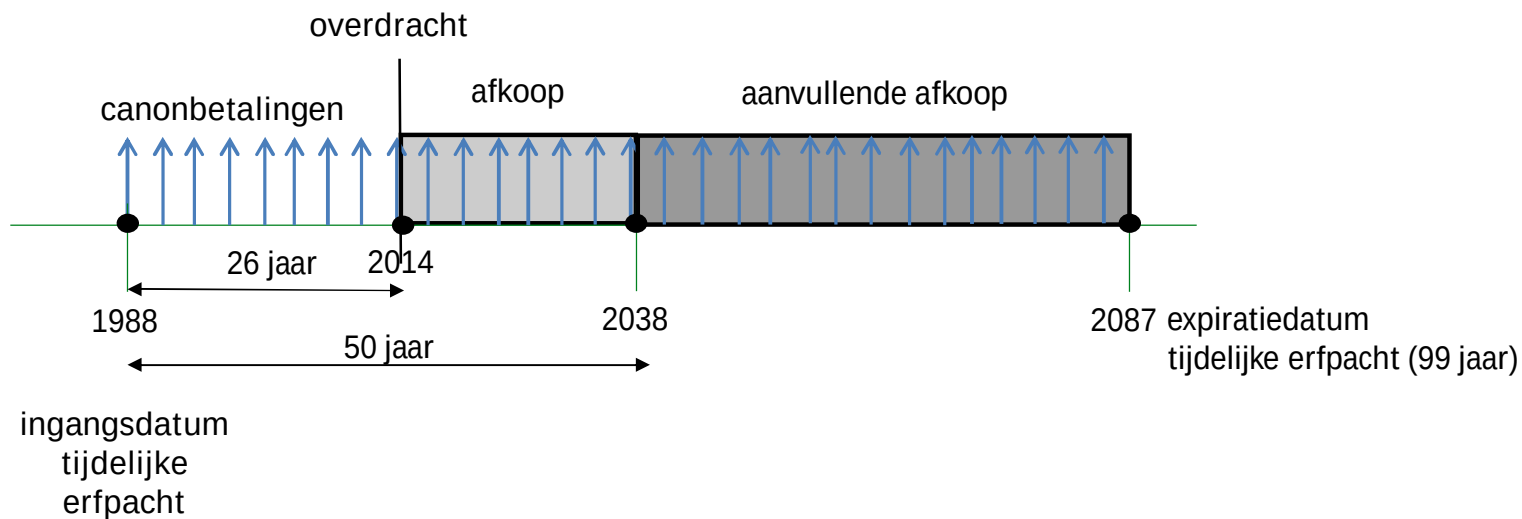
- Ingangsdatum erfpachtcontract;
- Expiratiedatum erfpachtcontract;
- Canonbetaling: een vergoeding voor het gebruik van de grond / onroerende zaak;
- Berekening van de canon:
 - De grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage;
- Canon:
 - Merendeel wordt jaarlijks geïndexeerd;
 - wordt elke 10 jaar herzien (vaak met maximale aanpassing van 15%);
 - Ter voorkoming van grote schommelingen.
- Vergelijk met andere gemeenten:
 - Indexering en herziening wordt in andere gemeenten vaak niet of pas later toegepast.



Afkoop van erfpachtcontract

Wat is afkopen?

- Vooruitbetalen van de toekomstige canonverplichtingen:
 - gedeeltelijk voor 50 jaar;
 - geheel tot expiratedatum;
- Exacte voorwaarden staan in het erfpachtcontract;
- Alleen in bepaalde situaties mogelijk zoals bij herziening of overdracht woning/pand.



Conversie

Algemeen

- Sinds 2002 mogelijkheid tot omzetting erfpacht naar eigendom (en in sommige situaties eeuwigdurende erfpacht);
- Berekeningssystematiek is in 2021 geëvalueerd en bekrachtigd als bestendige systematiek;

Uitgangspunten conversiebeleid

- Sturingsinstrument;
- Geen financiële en economische verschillen tussen erfpacht en eigendom;
- De grondwaardestijging komt toe aan de eigenaar.



Het afwikkelen van het erfpachtcontract zonder toekomstige grondwaardestijging in rekening te brengen

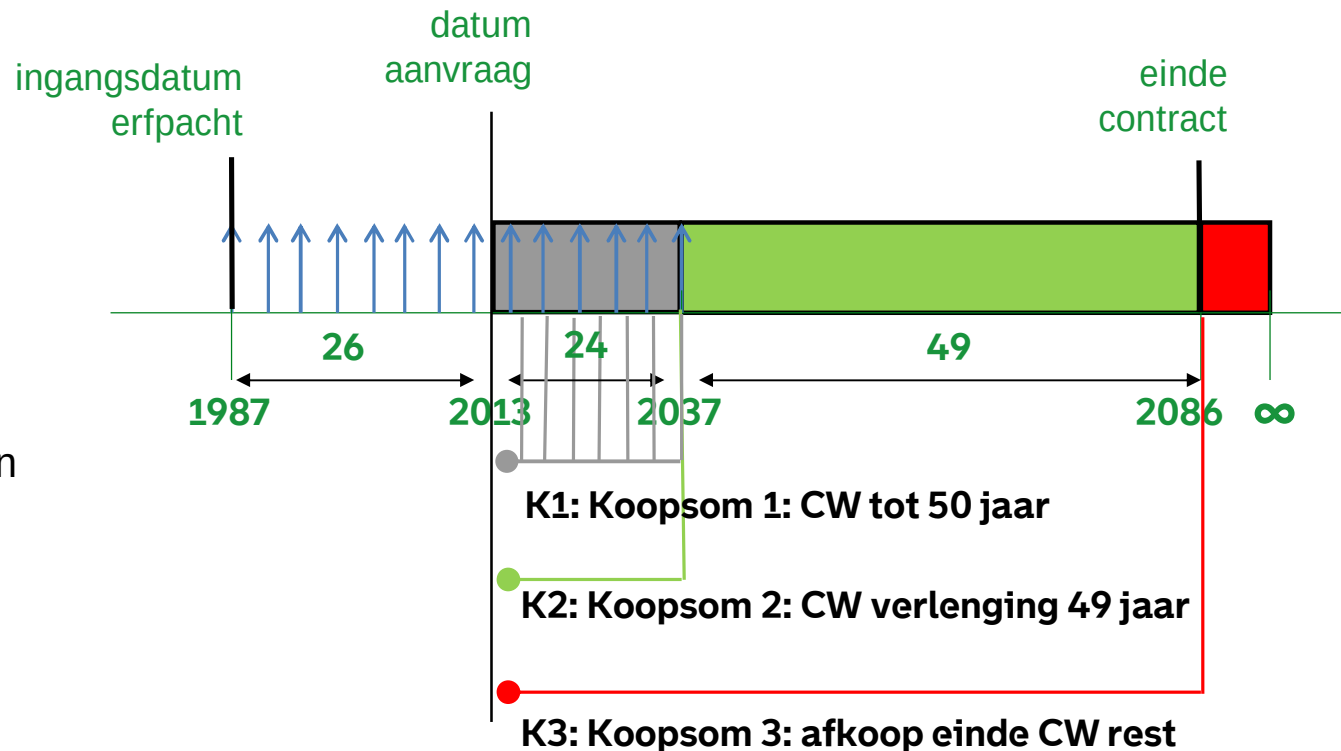
Berekeningssystematiek conversie

Belangrijke elementen

- (Getaxeerde) grondwaarde;
- Rente (disconteringsvoet);
- Resterende looptijd erfpachtcontract.

Werking conversie

- De hoogte van de conversiesom is afhankelijk van de grondwaarde, rente en de resterende looptijd van het erfpachtcontract;
- Hoe dicht(er) tegen het einde van het erfpachtcontract, hoe hoger de conversiesom;
- Conversiesom is gemaximeerd tot de getaxeerde grondwaarde.



Voorbeeld: Canon → Eigendom / Eeuwigdurende erfpacht



Erfpachtproject 2024



Gemeente
Rotterdam

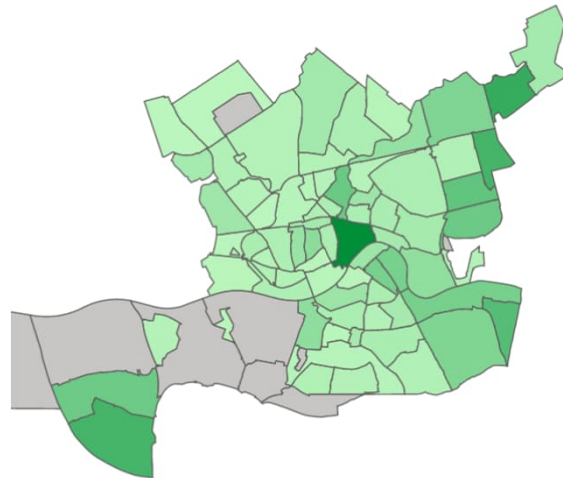
Aanleiding Erfpachtproject (1)

In Rotterdam 25.000 tijdelijke erfpachtcontracten

- Recht van erfpacht tijdelijk uitgegeven, vaak voor 99 jaar
Betreft ongeveer 10% van de contracten die zonder afkoop expireren
- of
- Canon (= jaarlijkse betalingsverplichting) tijdelijk afgekocht, vaak voor 50 jaar
Betreft 90% van de contracten; ruim 20.000 woningen waarbij vanaf 1976 voor 50 jaar canon is afgekocht

Zie kaartje voor spreiding over gebieden in de stad;

Aantal panden groter dan aantal contracten; soms meer panden in één contract.



Aanleiding Erfpachtproject (2)

Aan het einde van tijdelijk erfpachtcontract hebben eigenaren twee opties:

- Conversie (eigenaar worden van de grond): aanzienlijk bedrag ineens betalen;
Voor maatschappelijk vastgoed en op bedrijventerreinen conversie naar eeuwigdurende erfpacht;
- of
- Jaarlijks canon gaan betalen: percentage van grondwaarde;

Einde tijdelijk contract betekent **niet** automatisch einde erfpacht of huis kwijt!

- Bij expiratie stilzwijgende verlenging wettelijk geregeld;
- Bij afloop afkoop loopt onderliggend erfpachtrecht nog door, bij de meeste woningen nog 49 jaar;
- Maar zeker ook niet automatisch eigenaar...

Erfpachters blijken zich weinig bewust van situatie, consequenties, mogelijkheden

- Sinds 2003 mogelijkheid tot conversie: 31% eigenaar geworden, dus 69% nog niet;
- In 2003-2008 alle tijdelijke erfpachters aangeschreven met informatiebrief;
- Bij behandeling van conversieverzoeken blijken erfpachters weinig op de hoogte;
- Naar verwachting erfpachters die niet om conversie verzoeken, nog minder.

Aanleiding Erfpachtproject (3)

Situatie, consequenties en mogelijkheden

- Problemen met waardedaling, verkoopbaarheid, verkrijging hypotheek;
- Conversie nu kost gemiddeld ruim € 50.000 (contracten lopen gemiddeld nog 25 jaar);
 - Prijs afhankelijk van grondwaarde, resterende looptijd en conversierente
 - eerste groep van 300 contracten loopt af voor 2030, daardoor fors duurder;
 - Door korte resterende looptijd valt de conversieprijs hoog uit
- Jaarlijkse canon kost (in 2024) 5% van grondwaarde (gemiddeld $\pm$ € 100.000);
 - dus enkele duizenden euro's per jaar, aftrekbaar: gemiddelde maandlast $\pm$ € 250 netto;

Daarom erfpachters informeren zodat zij bewust kunnen handelen => kern Erfpachtproject

- Erfpachters informeren over situatie, consequenties, mogelijkheden;
- Begeleiden naar beslissing tussen conversie naar eigendom of hernieuwde canonbetaling;

Daarbij

- Continuering beleidslijn 2002: mogelijkheid tot conversie en zelfde berekeningsmethodiek;
- Waardoor vergelijkbare voorwaarden met alle andere (voormalige) erfpachters sinds 2003.

Opzet Erfpachtproject

First things first: 300 contracten die aflopen tussen 2026 en 2029 (benadering in 2024)

- Persoonlijk benaderen met individueel aanbod tot aankoop van de grond;
- Steeds met intensieve communicatie, individueel en in groepsbijeenkomsten;
- Per gebied, op volgorde van afloop contracten;

Daarna: algemene informatiebrief aan alle andere erfpachters (verzending in 2024)

- Met uitleg van hun situatie, consequenties, mogelijkheden;
- Met planning op hoofdlijnen wanneer zij individueel benaderd worden met aanbod;
- Met website/email/telefoonnummer voor vragen die ze nu al beantwoord willen hebben;

Tegelijkertijd brede communicatie aan alle Rotterdammers via diverse media

Vervolgens: 1500 contracten die aflopen tussen 2030 en 2034 (benadering in 2024/2025)

- Zelfde intensieve communicatie als eerste 300, individueel en in groepsbijeenkomsten.

En dan: 23.000 overige erfpachters minstens 10 jaar vooruit (benadering 2025-2030?).

Impact en flankerend beleid

Naar verwachting grote impact op erfpachters

- Erfpachters bewust maken van contractuele verplichtingen en financiële consequenties;
- Betreft aanzienlijke bedragen, vooral voor eerste 300 erfpachters die binnen 5 jaar uit contract lopen;
- “Leuker kunnen we het niet maken”: **we kunnen erfpachters weinig bieden ter verzachting;**
 - In de kern gaat het om contracten met consequenties (afpraak is afspraak).

Wel: afstemming met incasso- en armoedebeleid

- Incasso (van canonbedragen) geeft tot nu toe beperkte betalingsproblemen;
- Huiseigenaren geen doelgroep van armoedebeleid; meestal ook boven 110% WSM;
- **Dus:** maatwerkoplossingen zoeken en ondersteuning bij financiële huishouding voor erfpachters.

Ook: grondwaardefixatie

- Bij conversie betaalt erfpachter grondwaarde van **vandaag** in plaats van waarde per einddatum contract;
 - Waardeontwikkeling tot einddatum contract voor erfpachter die eigenaar wordt;
 - Gemiddeld scheelt dat ongeveer de helft van de waarde!

Kortingen?

Amsterdam en Den Haag: ook erfpacht maar heel andere situaties

- Vooral omzetting naar eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling;
- Vanuit historische canon die nooit is aangepast;
- Slechts bij uitzondering mogelijkheid eigenaar te worden; Rotterdam 90%!

We denken mee, maar financieel kunnen we niet ontzorgen: kortingen ongewenst

- Kost veel geld en restantbedragen dan nog steeds fors;
- Moet worden betaald door alle andere Rotterdammers;
- Sinds 2002 bestendig beleid: grondwaardefixatie, geen (verdere) kortingen, waarde objectief bepaald door externe taxateurs;

Belangrijkste doel van het project is erfpachters tijdig en correct te informeren, zodat zij zich kunnen beraden op situatie, consequenties en mogelijkheden:
ruim 90% erfpachters krijgt bericht minstens 10 jaar vóór afloop contract,
bijna 99% minstens 5 jaar

Communicatie

Lastige boodschap: communicatie en omgevingsmanagement essentieel

Vooraf correct en tijdig informeren over situatie, consequenties en mogelijkheden

Communicatie langs twee hoofdlijnen:

- **Collectief:** alle Rotterdammers informeren over doel en opzet van project;
- door brede inzet op diverse media om algemene boodschap over te brengen;
- met inloopspreekuren in de wijk voor erfpachters;
- ook voorafgaande benadering van stakeholders als makelaars/taxateurs, financiers, notarissen, VEH, wijkraden/wijkmanagers en media;
- **Individueel:** alle tijdelijke erfpachters persoonlijk informeren over hun situatie, consequenties en mogelijkheden, inclusief exacte conversieprijs;
- via individuele brieven en (mogelijkheden tot) gesprekken: per mail, per telefoon, liefst in persoon, op kantoor, in de wijk of indien gewenst in eigen huis;
- zodat erfpachter goed geïnformeerd en tijdig kan besluiten over concreet aanbod om eigenaar te worden.

Omgevingsmanagement

Risico's:

Impact/publiciteit, procedures, personeel, database

(Financieel: vooral verschuiving inkomsten naar voren, verdeling volgens bestaande afspraken)

Ervaringen Amsterdam/Den Haag/Utrecht opgehaald

- Vooraf database op orde brengen;
- Vooraf makelaars/taxateurs, financiers, notarissen, VEH betrekken;
- Eenduidige taxatie/berekeningsmethodiek;
- Communicatie over perspectief van erfpachter.

Interne en externe afstemming vóór en tijdens project

- Ronde Tafels met makelaars/taxateurs, financiers, notarissen, VEH (sinds 2021);
- Afstemming gemeentebreed:
 - CD, B&W, Raadscommissie;
 - Afstemming met Fysiek (gebiedsontwikkeling, funderingsherstel, erfpacht incl. Data op Orde), Sociaal (armoedebeleid, schuldhulpverlening) en Dienstverlening (Debiteuren/incasso, 14010);
 - Wijkraden/wijkmanagers vooraf betrekken, op volgorde van benadering erfpachters.

Vragen of opmerkingen?

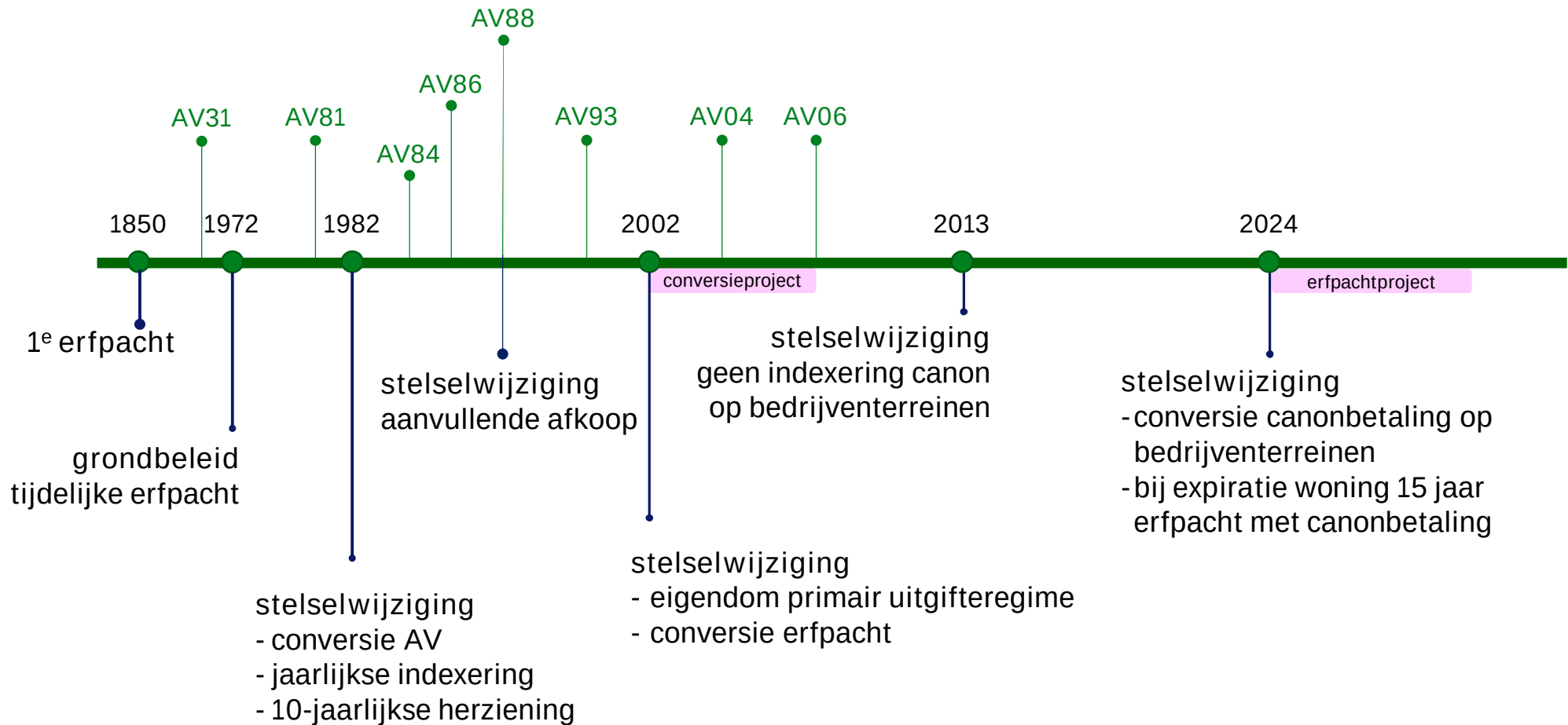


Dank voor uw aandacht!



Gemeente
Rotterdam

Geschiedenis erfpacht Rotterdam



NB: niet alle algemene bepalingen zijn in tijdlijn opgenomen