

**ADVIES** inzake depreciatie van de grondwaarde bij conversie van  
woningen in erfpacht naar eigendom in de gemeente Rotterdam

Op verzoek van de gemeente Rotterdam (de Gemeente) brengen ondergetekenden:

mr. J.R. Vermeulen  
A. Roos RT  
ir. M. de Koe

advies uit over de vraag of bij de bepaling van de koopsom ten behoeve van conversie van woningen op erfpachtgrond naar eigendom depreciatie (lees: een afslag op de grondwaarde in vol eigendom) moet worden toegepast op de grondwaarde. Voorts is aan ondergetekenden de vraag gesteld of in het kader van deze conversie andere uitgangspunten kunnen worden gehanteerd bij de te verrichten taxatie van de grondwaarde waarmee de grondwaarde een andere uitkomst kan krijgen. Tot slot is ondergetekenden verzocht om te reflecteren op financiële en juridische implicaties van het te geven advies.

## **1. Inleiding**

- 1.1. In 2002 is besloten dat de Gemeente met ingang van 1 januari 2003 bij de functies particuliere koopwoningen en kantoren gemeentelijke grond alleen in eigendom zal overdragen. Aan de zittende erfpachters bij deze functies wordt een aanbod gedaan hun erfpacht te converteren naar eigendom. De wijze waarop deze conversie gestalte dient te krijgen is vastgelegd in een Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam (versie 26 oktober 2002), verder te noemen "het Memorandum".
- 1.2. Sedertdien hebben volgens opgave van de Gemeente ongeveer 18.000 erfpachters een conversieaanbod ontvangen en geaccepteerd.
- 1.3. In juni 2024 zijn 250 erfpachters van woningen geïnformeerd over de aankomende (binnen 2 en 5 jaar) afloop van hun tijdelijke erfpachtcontract en de mogelijkheid tot conversie naar eigendom of naar een nieuw erfpachtrecht met canonbetaling en een duur van 15 jaar. Ruim 20% van die erfpachters heeft het conversieaanbod aanvaard en 20% heeft uitstel gevraagd om financieringsmogelijkheden te onderzoeken.
- 1.4. Naar aanleiding van de in de ogen van een deel van de erfpachters te hoge aanbiedingen als gevolg van te hoge grondwaarden heeft het erfpachtproject media-aandacht en politieke aandacht getrokken. Wethouder Zeegers heeft tijdens een commissievergadering op 28 augustus 2024 toegezegd zich te zullen beraden op de gehanteerde uitgangspunten bij de conversieaanbiedingen.
- 1.5. Op verzoek van de Gemeente heeft Pels Rijcken op 13 november 2024 een advies uitgebracht over de waardebepaling bij erfpachtconversie. In de kern heeft Pels Rijcken geadviseerd geen reden te hebben om te twifelen aan de juridische houdbaarheid van de taxatierapporten en voor de Gemeente heel weinig ruimte te zien om de uitkomst van een grondwaardetaxatie te beïnvloeden. Dit laatste houdt verband met de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) waaraan een registertaxateur zich moet houden. Wel heeft Pels Rijcken in overweging gegeven dat de Gemeente laat onderzoeken of een depreciatiepercentage moet worden toegepast op de grondwaarde.

Ook kan volgens Pels Rijcken nader onderzocht worden of een generieke korting op de conversiesom kan worden aangeboden. Tot slot heeft Pels Rijcken de mogelijkheid benoemd dat de Gemeente een second opinion laat uitvoeren op (een deel van) de getaxeerde grondwaarden.

- 1.6. Vorenstaande bevindingen zijn aanleiding geweest voor de Gemeente om met name de vraag over het wel of niet toepassen van depreciatie op de grondwaarde ter beoordeling en advisering voor te leggen aan ondergetekenden, als onafhankelijke commissie van deskundigen. Het doel van dit advies is om het college van burgemeester en wethouders in staat te stellen een beslissing hierover te nemen.

## **2. Vraagstelling**

- 2.1. Aan ondergetekenden zijn door de Gemeente de volgende vragen voorgelegd:
  - 2.1.1. Is het nodig of wenselijk een depreciatie toe te passen op de grondwaarde in het kader van conversie van tijdelijke erfpacht naar eigendom?
  - 2.1.2. Indien het antwoord op de vorige vraag bevestigend luidt, wat zou dan het depreciatiepercentage of de bandbreedte moeten zijn?
  - 2.1.3. Is het mogelijk andere uitgangspunten te hanteren voor de taxatie van de grondwaarde, waarmee deze andere uitkomst kan krijgen?
  - 2.1.4. Welke overwegingen zijn volgens de commissie van belang inzake de financiële en juridische implicaties van de beantwoording van vorenstaande vragen door ondergetekenden.
- 2.2. In het kader van de onafhankelijkheid van de commissie van deskundigen is met de Gemeente afgesproken dat zij alleen feitelijke informatie zal verstrekken over het grondprijsbeleid en de conversiesystematiek en antwoord zal geven op vragen van de commissie.
- 2.3. Op 24 april 2025 hebben ondergetekenden het concept van hun advies aan de Gemeente toegezonden met het verzoek daarop te reageren. Op 1 mei 2025 heeft de Gemeente een reactie op het concept gegeven. Deskundigen hebben die reactie in de tekst verwerkt en daarop waar nodig aangepast.

## **3. Onafhankelijkheid**

- 3.1. Ondergetekenden verklaren dat zij voorafgaand aan het onderhavige verzoek om advies van de Gemeente in ieder geval niet in de afgelopen 10 jaar in opdracht van de Gemeente werkzaam zijn geweest of opdrachten hebben ontvangen.

## **4. Conversiesystematiek**

- 4.1. Dit advies heeft betrekking op conversie van erfpacht naar eigendom van bestaande woningen in de particuliere sector. Onder conversie wordt verstaan de verwerving door de erfpachter van de bloot-eigendom van zijn perceel gedurende de looptijd of kort na expiratie van het recht van erfpacht.

Daarmee verkrijgt de (voormalig) erfpachter dus de volle eigendom van zijn perceel en de zich daarop bevindende woning.  
De hierna volgende beschrijving van de conversie-systematiek ontleent de commissie in hoofdzaak aan het Memorandum.

- 4.2. Dit advies heeft geen betrekking op ander vastgoed, zoals sociale huurwoningen en commercieel vastgoed, dit mede in verband met de afwijkende markt en prijsvorming van die onroerende zaken.
- 4.3. Sinds 2002 voert de Gemeente het beleid dat aan zittende erfpachters een aanbod wordt gedaan tot koop van de bloot-eigendom van hun perceel, veelal aangeduid als "de koop van de grond".
- 4.4. Qua canonbetaling is sprake van drie groepen: erfpachters die periodiek canon betalen (circa 20%), erfpachters die de canonverplichting hebben afgekocht voor vijftig jaar (circa 67%) en erfpachters die de canon hebben afgekocht voor negenennegentig jaar (circa 13%).
- 4.5. Het staat de erfpachter vrij het aanbod tot conversie te aanvaarden of niet. Aanvaarding van het aanbod is gebonden aan een termijn. Na eerdere weigering van een aanbod tot conversie heeft de erfpachter het recht op een later moment te verzoeken om een nieuw aanbod, gebaseerd op de alsdan op dat latere tijdstip te fixeren grondwaarde. Indien het conversie-aanbod wordt geweigerd en het erfpachtrecht expireert, wordt aangeboden het erfpachtrecht voor vijftien jaar te verlengen.
- 4.6. Gekozen is voor een conversiesysteem waarbij de Gemeente afziet van haar recht op toekomstige waardeinstijgingen van de grond en de erfpachter zijn toekomstige verplichtingen afkoopt. Dit is als volgt uitgewerkt.
  - 4.6.1. Bij de bepaling van de koopsom van de bloot-eigendom wordt de grondwaarde gefixeerd op een peildatum die gelijk is aan de datum van het verzoek tot conversie. Dit wordt grondwaarde-fixatie genoemd. Waar in dit advies over de peildatum wordt gesproken, betreft het de datum waarop de grondwaarde wordt gefixeerd.
  - 4.6.2. De bepaling van de koopsom is afhankelijk van de vraag of sprake is van een afgekochte canonverplichting. Indien geen sprake is van afgekochte canon, omvat de koopsom:
    - (1) de contante waarde van de lopende canonverplichting tot en met het vijftigste jaar, gefixeerd per peildatum,
    - (2) een vergoeding gelijk aan de contante waarde van de per peildatum gefixeerde grondwaarde in het vijftigste jaar en
    - (3) een vergoeding voor de bloot-eigendom gelijk aan de contante waarde van de per peildatum gefixeerde grondwaarde in het negenennegentigste jaar.Indien sprake is van afkoop van de canonverplichting tot en met het vijftigste jaar, omvat de koopsom alleen de hiervoor omschreven elementen (2) en (3). Indien sprake is van afkoop van de canonverplichting tot en met het negenennegentigste jaar omvat de koopsom alleen element (3).

Voor zover sprake is van een erfpachttermijn van vijfenzeventig jaar, is de systematiek op grond van een door het college op 8 juni 2004 genomen uitvoeringsbesluit aangepast waarbij voor element 2 van de koopsom niet wordt gerekend met een contante waarde van de grondwaarde, maar de contante waarde op basis van een fictieve canontermijn (=getaxeerde grondwaarde x discontovoet) voor de resterende duur van het erfpachtrecht na de afkooptermijn..

- 4.6.3. Over de koopsom wordt rente gerekend over de periode vanaf de peildatum tot de datum van notarieel transport. Dat rentepercentage is gelijk aan de vastgestelde discontovoet waarmee de grondwaarde contant wordt gemaakt.
- 4.6.4. De koopsom wordt gemaximeerd op de (gefixeerde) grondwaarde per peildatum.
- 4.7. De commissie constateert dat als gevolg van de hiervoor geschetste systematiek de koopsom voor de bloot-eigendom lager is naarmate de termijn van het lopende erfpachtrecht langer is. Dit wordt met name veroorzaakt door de fixatie van de grondwaarde per peildatum en het contant maken van de verschuldigde bedragen.
- 4.8. De hoogte van de koopsom wordt mede bepaald door de daarbij toe te passen discontovoet en (bij canonbetalers) het geldende canonbedrag. De discontovoet wordt jaarlijks vastgesteld namens het college van burgemeester en wethouders. De discontovoet wordt vastgesteld op basis van de rente op tienjarige staatsleningen per 1 januari met een opslag van 1,5% en een minimum discontovoet van 2%. Laatstgenoemde ondergrens is op 12 januari 2021 door het college vastgesteld. De discontovoet kende in de periode 2003 tot en met 2025 een bandbreedte van 1,44% tot 5,75%.
- 4.9. De commissie heeft in beeld gebracht wat het effect van de resterende duur van de erfpacht, de fixatie van de grondwaarde en de hoogte van de discontovoet is op de koopsom. In onderstaande afbeelding is een fictieve grondwaarde van € 100.000 contant gemaakt (NCW = Netto Contante Waarde) voor een drietal looptijden. Het minimale en maximale effect is **vet** weergegeven. Hieruit blijkt onder meer dat het voordeliger is om te converteren naar eigendom naarmate de resterende erfpachttermijn langer is en de discontovoet hoger is.

Jaartal	Discontovoet	NCW 30 jaar	NCW 15 jaar	NCW 5 jaar
2003	5,75%	<b>18.689</b>	<b>43.231</b>	<b>75.613</b>
2004	5,50%	20.064	44.793	76.513
2005	5,20%	21.854	46.748	77.611
2006	4,80%	24.500	49.497	79.103
2007	5,46%	20.294	45.049	76.659
2008	5,20%	21.854	46.748	77.611
2009	4,60%	25.945	50.936	79.862
2010	4,50%	26.700	51.672	80.245
2011	4,20%	29.105	53.949	81.407
2012	3,75%	33.140	57.568	83.188
2013	3,12%	39.784	63.075	85.760
2014	3,73%	33.333	57.734	83.268
2015	2,18%	52.363	72.362	89.778
2016	2,29%	50.700	71.204	89.296
2017	1,83%	58.040	76.184	91.332
2018	2,03%	54.722	73.974	90.440
2019	1,89%	57.023	75.514	91.063
2020	1,44%	<b>65.121</b>	<b>80.698</b>	<b>93.101</b>
2021	2,00%	55.207	74.301	90.573
2022	2,00%	55.207	74.301	90.573
2023	4,30%	28.279	53.178	81.017
2024	3,82%	32.477	56.988	82.908
2025	3,86%	32.103	56.660	82.748

- 4.10. Een centraal element bij de bepaling van de koopsom is de grondwaarde. De commissie is gedetailleerd geïnformeerd over de wijze waarop de grondwaarde thans wordt bepaald via taxatie. De navolgende informatie over de wijze van taxeren acht de commissie in het kader van dit advies van belang.
- 4.10.1. Na aanbesteding is opdracht tot taxatie van alle te taxeren objecten met de functie wonen<sup>1</sup> verstrekt aan vier onafhankelijke taxatiekantoren om de grondwaarde van de individuele kavels te taxeren.
- 4.10.2. De opdracht is het taxeren van de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten. Als bijzondere uitgangspunten zijn geformuleerd allereerst de fictie "eigen grond" c.q. "volledig eigendom". Het recht van erfpacht is nadrukkelijk buiten beschouwing gelaten omdat de Gemeente de conversie van het recht van erfpacht baseert op het volledig eigendom van de grond. Het tweede bijzonder uitgangspunt is de fictie bouwrijpe grond. Dit bijzonder uitgangspunt is gekozen omdat de Gemeente de conversie van het recht van erfpacht baseert op de bouwrijpe grondwaarde. Dit bijzonder uitgangspunt impliceert tevens dat er sprake is van een btw-belaste levering. De getaxeerde waarde van de grond is derhalve exclusief btw.
- 4.10.3. De marktwaarde van de grond – met bijzondere uitgangspunten fictie 'eigen grond' / 'volledig eigendom' en bouwrijpe grond is vastgesteld door middel van de residuele grondwaardemethode, waarbij de marktwaarde van de te realiseren opstallen (fictie: nieuwbouw) wordt verminderd met de btw-afdracht en normatieve stichtingskosten. Behoudens de metrages (op basis van het BAG-register) worden de bestaande opstallen verder nadrukkelijk buiten beschouwing gelaten.

<sup>1</sup> Daarnaast is ook opdracht verstrekt tot taxatie van objecten met de functie bedrijventerrein, overige bedrijfsmatige functie en maatschappelijke functies.

- 4.10.4. Voor de te realiseren opstal wordt uitgegaan van het gebruik zoals privaatrechtelijk is vastgelegd in het recht van erfpacht.
- 4.10.5. De verkoopopbrengst vrij op naam (inclusief btw) van de te realiseren opstal wordt comparatief vastgesteld (vergelijkende methode) op basis van referentietransacties. Omdat sprake is van nieuwbouw wordt de verkoopopbrengst van de te realiseren opstal verminderd met het btw-verlies, wat resulteert in de verkoopopbrengst (exclusief btw).
- 4.10.6. De verkoopopbrengst wordt vervolgens verminderd met de stichtingskosten. De stichtingskosten omvatten de bouwkosten, de algemene kosten, de bijkomende kosten, financieringskosten, een winst- en risicomarge en eventueel een stelpost voor een garage.
- 4.10.7. Voor de bouwkosten is in alle ter beschikking gestelde taxaties uitgegaan van een 'basis' bouwkostenniveau op basis van de kengetallen van Bouwkostenkompas. De oppervlakte uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) wordt vermenigvuldigd met een vormfactor uit Bouwkostenkompas en bruto vloeroppervlakte beschouwd.
- 4.10.8. Indien sprake is van een hoek- of eindwoning wordt verondersteld dat deze gelijke bouwkosten kennen als een tussenwoning, uitgaande van seriematige bouw van de woningen.
- 4.10.9. De som van de bouwkosten, algemene kosten, financieringskosten, bijkomende kosten, winst- en risicomarge en eventuele stelposten zijn stichtingskosten. De stichtingskosten zijn exclusief btw.
- 4.10.10. De verkoopopbrengst minus de stichtingskosten resulteert in de residuele grondwaarde vrij op naam (exclusief btw) en ziet toe op de marktwaarde van de grond op basis van de ficties 'eigen grond' / 'volledig eigendom' en 'bouwrijpe grond'.
- 4.11. De commissie concludeert dat de getaxeerde grondwaarde derhalve de marktwaarde van een nieuwbouwkavel in vol eigendom betreft.

## **5. Overwegingen over depreciatie**

- 5.1. In deze paragraaf schetst de commissie haar overwegingen over het begrip depreciatie, ofwel de waardedruk op de erfpachtzaak ten opzichte van volle eigendom als gevolg van de beperking van het genot op de erfpachtzaak. Onder erfpachtzaak wordt hier verstaan de onroerende zaak waarop een recht van erfpacht is gevestigd. Deze overwegingen zijn deels ook te vinden in en overgenomen uit het boek "De waarde van erfpacht" van ondergetekende De Koe<sup>2</sup>. Ook in andere vakliteratuur wordt op basis van vergelijkbare overwegingen over het begrip depreciatie gesproken<sup>3</sup>. De navolgende overwegingen worden door de commissie tot uitgangspunt genomen.
- 5.2. In de wet is bepaald, dat de erfpachter hetzelfde genot heeft van de zaak als een eigenaar, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> M. de Koe, De waarde van erfpacht (Recht en Praktijk nr. VG12), Deventer: Wolters Kluwer 2020.

<sup>3</sup> Bijvoorbeeld: Taxatieleer Vastgoed I, Van Arnhem, Berkhout, Ten Have.

<sup>4</sup> Artikel 5:89 BW.

Indien de erfpachter hetzelfde genot heeft van de zaak als een eigenaar, kan worden gesteld dat de waarde van de erfpachtaak gelijk is aan de waarde van de onroerende zaak. Dat is echter nagenoeg nooit het geval omdat in de akte van vestiging bezwarende bepalingen zijn opgenomen die het genot van de erfpachter in meer of mindere mate beperken ten opzichte van het genot dat een vol eigenaar heeft. Met die beperkingen moet rekening worden gehouden bij de waardering van de erfpachtaak. Aangezien de economische waarde wordt bepaald door het nut dat de erfpachter van de erfpachtaak heeft, heeft dat waardering-technisch als consequentie dat de waarde van een erfpachtaak lager is dan de waarde van eenzelfde onroerende zaak in volle eigendom.

- 5.3. Voorts heeft de commissie kennisgenomen van de uitgave "Taxeren bij erfpacht Briefing paper" van RICS (2018), alsmede een (openbaar) advies van Pels Rijcken van 20 juni 2024 aan de gemeente Utrecht<sup>5</sup>. Ook deze bronnen ondersteunen de conclusie dat de waarde van een erfpachtaak lager is dan de waarde van eenzelfde onroerende zaak in volle eigendom.
- 5.4. Hierbij tekent de commissie wel aan, dat bij agrarische erfpacht voor zover bekend niet wordt gewerkt met depreciatie. Bij bedrijfsmatige kavels is sprake van een wisselend beeld. In de Amsterdamse erfpachtpraktijk wordt depreciatie als regel ook bij bedrijfsmatige kavels toegepast, bij sommige andere erfverpachters juist niet. Bij sociale huurwoningen wordt de prijsvorming in het algemeen politiek bepaald en is er geen aanleiding om depreciatie toe te passen.
- 5.5. De commissie wijst er verder op, dat dit advies geen betrekking heeft op de bepaling van de marktwaarde van de bloot eigendom van de onroerende zaak. De marktwaarde is immers het bedrag dat een willekeurige derde over zou hebben voor de verwerving daarvan. Die marktwaarde wordt bij voorkeur bepaald met de inkomstenmethode als de contante waarde van de toekomstige geldstromen (de canonbetalingen) uit het bloot eigendom en de contant gemaakte grondwaarde aan het einde van het recht.
- 5.6. Dit advies heeft betrekking op de wijze waarop de fysieke allocatie van de waarde van opstal en grond bij toepassing van de door Rotterdam vastgestelde conversiesystematiek (lees verkoop van de bloot eigendom aan de zittende erfpachter) plaatsvindt en of daarbij depreciatie van de grondwaarde zou moeten plaatsvinden.
- 5.7. Voorts benoemt de commissie dat in erfpachtvoorwaarden soms wordt bepaald dat de grondwaarde moet worden bepaald "vrij van erfpacht". De commissie meent dat dit een rechtsgeldige bepaling is gelet op de contractsvrijheid van partijen. Het gevolg hiervan is dat geen ruimte bestaat voor toepassing van depreciatie. Of dit vervolgens resulteert in een redelijke canonvaststelling dan wel redelijke koopsom bij conversie kan door de rechter worden getoetst. De hoogte van de grondwaarde is daarbij niet de enige variabele die een rol speelt. In de Rotterdamse erfpachtvoorwaarden die aan de commissie zijn verstrekt is een dergelijke bepaling niet opgenomen. In de besluitvorming omtrent het conversiebeleid heeft de commissie dit evenmin aangetroffen.

---

<sup>5</sup> <https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/710cc802-4e44-4c64-945a-46fbff06fb79?documentId=cde9bdd3-4f82-490d-ad14-f420eaa20640&agendaItemId=40b3b2fb-102f-4d10-82c6-a1bd4caf01cb>

- 5.8. Het omgekeerde zou ook het geval kunnen zijn, namelijk dat erfpachtvoorwaarden of conversiebeleid expliciet bepalen dat de grondwaarde moet worden vastgesteld, rekening houdend met de erfpacht. Voor zover de commissie bekend is dat in de Rotterdamse situatie niet het geval.
- 5.9. De constatering van de commissie dat de waarde van een erfpachtzaak lager is dan de waarde van eenzelfde onroerende zaak in volle eigendom geldt ook voor de onderhavige in erfpacht uitgegeven woningkavels in Rotterdam. Ten opzichte van kavels in vol eigendom valt onder meer te wijzen op ingevolge de wet en/of erfpachtakte geldende tijdelijkheid van het recht, bezwarende bepalingen over bestemming en toestemming en de gebondenheid tussen bloot eigenaar en de erfpachter. De commissie onderkent, dat de Gemeente bij uitgifte in vol eigendom sinds 2003 consequent min of meer bezwarende bepalingen aan de koper oplegt doch ten eerste zijn die vaak minder verstrekkend dan bij erfpacht en ten tweede zijn er in Rotterdam ook vele particuliere percelen in eigendom zonder enige privaatrechtelijke beperking.
- 5.10. Zoals in paragraaf 4 uiteengezet wordt de koopsom bij conversie mede gebaseerd op de residueel bepaalde marktwaarde van een nieuwbouwkavel in vol eigendom. Gelet daarop is het logisch en ligt het voor de hand om bij het bepalen van de grondwaarde van in erfpacht uitgegeven woningen in het kader van conversie van erfpacht naar vol eigendom depreciatie toe te passen.
- 5.11. Hetzelfde geldt indien de grondwaarde bepaald moet worden in het kader van een heruitgifte of verlenging van erfpacht of de bepaling of herziening van de canon. Of en wanneer dit het geval is, hangt af van de inhoud van de erfpachtakte en toepasselijke voorwaarden. Bij de eerste uitgifte in erfpacht van een bouwkavel is nog geen sprake van bebouwde staat en zijn partijen nog niet gebonden aan elkaar en kan wel worden uitgegaan van dezelfde waarde als een kavel in eigendom.
- 5.12. De depreciatie wordt toegepast op de grondwaarde en niet op de opstalwaarde, omdat de bezwaring over het genotsrecht op de erfpachtzaak zich primair uitstrekt tot de grond.
- 5.13. De commissie benoemt de navolgende factoren van depreciatie.
- 5.13.1. Bij de bepaling van de grondwaarde van reeds bebouwde woonpercelen (hetgeen in het kader van conversie steeds het geval is), geldt dat de bebouwde staat is aan te merken als depreciatiefactor. Algemeen wordt aangenomen dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. De rechtbank Arnhem en het Hof Arnhem-Leeuwarden onderschreven dit ervaringsfeit in de bekende Paasberg-zaak<sup>6</sup>. Overwogen werd, dat de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning kan bouwen. Zou hij dat op een bebouwde kavel willen doen, dan moet hij eerst de bestaande bebouwing slopen en daarvoor kosten maken. In een deskundigenbericht wordt gesproken van de ruimere aanwendingsmogelijkheden van een onbebouwde kavel, waarbij de bebouwing gunstiger en in ieder geval overeenkomstig de wensen van de eigenaar kan worden ingericht.

---

<sup>6</sup> Rb. Arnhem 5 oktober 2005, ECLI:NL:RBARN:2005:AU5335 en Hof Arnhem-Leeuwarden 11 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:CA2457.

- 5.13.2. Voorts zijn als depreciërende factor aan te merken de op grond van de wet en de erfpachtakte opgelegde bouw-, bestemmings- en gebruiksbeperkingen. Artikel 5:89 lid 2 BW bepaalt, dat de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak mag geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak mag verrichten. Met de bestemming wordt niet de publiekrechtelijke bestemming uit het bestemmingsplan (thans: functie in het Omgevingsplan) bedoeld, maar de bestemming die in de akte aan de erfpachtzaak is gegeven. Voor zover de bestemming in de erfpachtakte een beperking betekent ten opzichte van de functie in het Omgevingsplan, is de eerste maatgevend voor het genot van de erfpachter op de erfpachtzaak. Bij wijze van voorbeeld noemt de commissie de navolgende beperkende bepalingen die zij in de ter beschikking gestelde erfpachtakten en algemene erfpachtvoorwaarden heeft aangetroffen:
- de verplichting tot bebouwing overeenkomstig een omschreven bouwplan;
  - bewoning door de erfpachter;
  - uitsluitend gebruik voor wonen, al dan niet in een specifieke vorm of voor een specifieke doelgroep;
  - wijze van oplevering van het terrein na afloop van de erfpachttermijn indien geen nieuwe overeenkomst wordt aangegaan.
- 5.13.3. Ook is vaak sprake van bevoegdheidsbeperkingen die ingevolge de wet of erfpachtakte voor de erfpachter gelden. De wet benoemt in de artikelen 5:89, 91, 93 en 94 BW een aantal rechtshandelingen waarvoor toestemming of medewerking van de bloot-eigenaar kan worden vereist. Denk aan het wijzigen van de bestemming van de zaak, de overdracht of toedeling van de zaak, en het in ondererfpacht of verhuur of gebruik geven van de zaak. Daarnaast kunnen aanvullend in de erfpachtakte ook andere (rechts)handelingen zijn opgenomen waarvoor de erfpachter toestemming moet vragen aan de eigenaar of waaraan nadere voorwaarden zijn verbonden. In de beoordeelde erfpachtakten en erfpachtvoorwaarden in Rotterdam heeft de commissie onder meer de navolgende bepalingen aangetroffen:
- vervreemdingsbedingen zonder toestemming;
  - het slopen of veranderingen aanbrengen aan de opstallen zonder toestemming;
  - behalve de bij wet gevorderde Hinderwetvergunning, een nadrukkelijke toestemming van B&W krachtens de erfpachtvoorwaarden;
  - opzegging erfpacht in het algemeen belang.
- 5.13.4. Indien sprake is van tijdelijke erfpacht, geldt de duur van de erfpacht ook als een depreciërende factor ten opzichte van eigendom. De totale looptijd heeft een drukkend effect op de grondwaarde naarmate de totale looptijd korter is. De reden hiervoor is dat het genot op een oneindig recht als eigendom in de markt hoger wordt gewaardeerd dan het genot op een recht dat voor bepaalde tijd geldt. Bij een voorgenomen beslissing van een erfpachter bij uitgifte in erfpacht of aankoop van een bestaande erfpacht, zal deze de voorkeur geven aan een recht dat zo lang mogelijk zekerheid biedt.<sup>7</sup> Dat kleinere genotsrecht vertaalt zich in een lagere grondwaarde van de erfpachtzaak en de canon die daarvan wordt afgeleid.

---

<sup>7</sup> P.C. van Arnhem, T.M. Berkhout en G.G.M. ten Have, *Taxatieleer Vastgoed 1*, Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers 2013, p. 460.

Vergeleken met eeuwigdurende of voortdurende erfpacht, weegt de belemmering bij erfpacht voor bepaalde tijd het zwaarst, omdat de factoren continuïteit, canonherziening en nieuwe erfpachtvoorwaarden een onzeker element bevatten. Terzijde merkt de commissie nog op, dat zij de duur van 15 jaar van het aangeboden nieuwe erfpachtrecht (indien geen gebruik wordt gemaakt van het aanbod tot conversie naar eigendom) als ongebruikelijk kort voor woningen beschouwt.

- 5.13.5. Van vergelijkbare aard als de beperking in de duur van de erfpacht, is aan te merken de gebonden staat als element van depreciatie. Het feit dat partijen, bloot-eigenaar en erfpachter, aan elkaar gebonden zijn heeft tot gevolg dat het genotsrecht op de erfpachtzaak kleiner is ten opzichte van vol eigendom en dat naar mate de gebondenheid zwaarder weegt de grondwaarde verder afneemt. Een erfpachtovereenkomst kan slechts op een beperkt aantal gronden worden opgezegd. Veelal is de wettelijke bepaling van artikel 5:87 lid 1 BW dat de erfpachter de erfpacht kan opzeggen in de erfpachtakte uitgesloten en de eigenaar kan slechts op bij de wet vastgestelde gronden de erfpacht opzeggen. Daar staat tegenover dat er uit de erfpachtvoorwaarden veel meer situaties voortkomen waar partijen er samen uit moeten komen. Bij een conflict over bijvoorbeeld een canonherziening, zijn partijen tot elkaar veroordeeld en weegt mee dat de rechtspositie van erfpachter vaak zwakker is dan die van de eigenaar, zeker in geval van woningerfpacht. Weliswaar wordt dat effect verzacht omdat het mogelijk is om conflicten op te lossen via een geschillenregeling zoals een bindend advies (wanneer de erfpachtvoorwaarden daarin voorzien) of anders door arbitrage of een gang naar de rechtbank. De last die dat met zich meebrengt, in geregel, in gedoe en in geld, staat mede voor het financiële effect van de gebondenheid.
- 5.14. Ten aanzien van de hoogte van de toe te passen depreciatie van de grondwaarde bij erfpacht overweegt de commissie het volgende.
- 5.14.1. In de wet is niets bepaald over depreciatie, dus ook niet over de hoogte daarvan. In de afgelopen decennia is in de literatuur discussie gevoerd over de waardering van grond belast met een recht van erfpacht. Nelisse constateert terecht dat er geen eenduidige theoretische methode is om de waarde van bebouwde grond vast te stellen. Wel kunnen de beschikbare methoden, residuele grondwaarde en residuele opstalwaarde, elkaar in de praktijk aanvullen<sup>8</sup>.
- 5.14.2. Gelijktijdig met deze discussie is een aantal erfverpachters om uiteenlopende redenen bij de bepaling van de grondwaarde rekening gaan houden met depreciatie. Te constateren is dat verschillende erfverpachters uiteenlopende regelingen hanteren bij het toepassen van depreciatie.
- 5.14.3. In de afgelopen decennia zijn meerdere erfverpachters depreciatie gaan toepassen. Het eerst is dit gebeurd bij stedelijke erfpacht<sup>9</sup>, daarna ook bij erfpacht van woningen in het landelijk gebied. Te wijzen is onder meer op:

---

<sup>8</sup> Nelisse, P. C. J. (2008). Stedelijke erfpacht. [Thesis, externally prepared, Universiteit van Amsterdam]. Reed Business.

<sup>9</sup> Als eerste kan gewezen worden op Den Haag en de Taxatie-instructie t.b.v. heruitgifte in erfpacht, Gemeentelijke Dienst Stadsontwikkeling gemeente Den Haag (Den Haag 1987).

- Amsterdam (tot 1 januari 2011 40%, daarna 25% en inmiddels 10%);
- Den Haag (45%);
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (40%);
- Hoogheemraadschap Rijnland (40 %);
- Staatsbosbeheer (voor woningen: 25%);
- Natuurmonumenten (voor woningen 25%);
- Vlaardingen (maximaal 30% bij verkoop bloot-eigendom of uitgifte in eeuwig durende erfpacht);

- 5.14.4. De door bovenstaande erfverpachters vastgestelde percentages van depreciatie worden op uiteenlopende wijze gemotiveerd. Datzelfde geldt voor gepubliceerde taxatierapporten en jurisprudentie. De commissie is van oordeel dat de vaststelling van een bepaald depreciatiepercentage door taxateurs wordt gebaseerd op een inschatting van relevante depreciatiefactoren in een concreet geval en deels ook intuïtief kan geschieden<sup>10</sup>. Voorts kan sprake zijn van vaststelling van een depreciatiepercentage door de erfverpachter bij wijze van politiek/bestuurlijk besluit, zoals is gebeurd in Den Haag. In deskundigenprocedures en jurisprudentie wordt ook wel aangesloten bij een in die gemeente bestendig gebruik of wordt de vaststelling van een depreciatiepercentage door deskundigen als begrijpelijk en consistent beoordeeld.
- 5.14.5. Uit de hiervoor gegeven voorbeelden van geldende depreciatiepercentages van erfverpachters die depreciatie toepassen, blijkt een bandbreedte van 10% tot 45%. De commissie overweegt dat het door de gemeente Amsterdam bepaalde percentage van 10% beduidend lager is dan het door andere erfverpachters bepaalde percentage. Eerder gold een depreciatie van 40% (afgeleid uit een fiscale regeling en destijds toegepast ter vergroting van de maatschappelijke acceptatie en begrijpelijkheid van erfpacht), nadien verlaagd tot 25%. Thans is het depreciatiepercentage verlaagd naar 10% omdat de bebouwde staat van de kavel is verwerkt in de buurtstraatquote die gebaseerd is op de WOZ-waarde en de door de gemeente berekende herbouwwaarde. De depreciatie houdt volgens gemeentelijke toelichting nu nog slechts verband met de gebonden staat van erfpachter en bloot eigenaar, de bestaande contractrelatie en enige mate van coulance met erfpachters en het bevorderen van het draagvlak voor het erfpachtstelsel. Indien het komt tot de in de erfpachtvoorwaarden geregelde deskundigenprocedure, plegen die deskundigen (bij koopwoningen) echter nog steeds uit te gaan van 40% depreciatie. Dit wordt meestal gemotiveerd door verwijzing naar het eerder geldend gemeentelijk beleid en een bestendig gebruik. Gelet op het vorenstaande houden deskundigen als ondergrens van de bandbreedte van depreciatiepercentages niet de beleidsmatig bepaalde 10% aan maar 25%.
- 5.14.6. Het door Den Haag aangehouden depreciatiepercentage van 45% bij heruitgifte is hoger dan gebruikelijk. Het betreft een politiek bepaald percentage naar aanleiding van een eerder advies van de commissie Jager om uit te gaan van een percentage van maximaal 38%. Gelet hierop houdt de commissie als bovengrens van de bandbreedte niet 45% maar 40% aan.
- 5.14.7. Volledigheidshalve vermeldt de commissie dat niet alle overheden met een erfpachtstelsel depreciatie in beleid of voorwaarden hebben opgenomen. Als voorbeeld kan gewezen worden op de gemeente Utrecht.

---

<sup>10</sup> Zie ook de Briefing Paper van RICS.

Dat lijkt echter niet altijd een bewuste keuze maar kan ook een gevolg zijn van het feit dat het voor de betreffende overheid nog niet opportuun was om hierover een beslissing te nemen. Zo kan het zijn dat bij discussies met erfpachters de grondwaarde door middel van deskundigenadvies wordt beslecht en dus per geval wel of niet depreciatie wordt toegepast.

- 5.15. Zoals hiervoor uiteengezet houdt de commissie na vergelijking van een aantal belangrijke erfverpachters die hebben gekozen voor depreciatie als een min of meer gebruikelijke bandbreedte voor depreciatie van de grondwaarde een ondergrens van 25% en een bovengrens van 40%. De vraag voor welk percentage vervolgens concreet wordt gekozen is naar het oordeel van de commissie gelet op de verschillende objecten en erfpachtvoorwaarden in zijn algemeenheid moeilijk, zo niet onmogelijk objectief te beantwoorden. In de visie van de commissie zou die vraag neergelegd kunnen worden bij de taxateurs die de grondwaarde per object bepalen. Een meer gebruikelijk alternatief is dat de Gemeente een voor alle objecten geldend percentage van depreciatie vaststelt. Bij het kiezen van een percentage in de bandbreedte is naar inschatting van de commissie niet een bijzondere motivering vereist.
- 5.16. Vervolgens heeft de commissie zich de vraag gesteld of bij het bepalen van een depreciatiepercentage onderscheid moet worden gemaakt tussen de situatie van heruitgifte in erfpacht, verlenging van erfpacht en canonherziening enerzijds en conversie in eigendom anderzijds. Die laatste situatie onderscheidt zich immers van de eerdergenoemde door het eindigen van de erfpacht en daarmee verband houdende bezwarende bepalingen. Wel blijft onverkort gelden de bebouwde staat van de grond. De commissie overweegt daarover het volgende.
- 5.16.1. In de eerder genoemde Paasberg-zaak hebben deskundigen overwogen dat wanneer de erfpachttermijn eindigt en de gemeente als erfverpachter de keuze biedt tussen heruitgifte in erfpacht en verkoop van de eigendom van de grond, er bij verkoop van de grond geen acht hoeft te worden geslagen op de erfpachtvoorwaarden en de eventueel daaruit voortvloeiende beperkingen. De grond wordt immers zonder beperkingen verkocht. Zij hielden wel rekening met de waardedrukkende werking van de bebouwde staat van de grond<sup>11</sup>.
- 5.16.2. In taxatietermen wordt dit een bijzonder kopersbelang genoemd, omdat koper en verkoper een bijzonder belang hebben. Bij iedere andere transactie (de erfpachter verkoopt de erfpacht aan een derde of de bloot eigenaar verkoopt de bloot eigendom aan een derde) blijft de erfpachtverhouding bestaan en blijven de beperkende bepalingen van kracht. Bij koop van de bloot eigendom door de zittende erfpachter ontstaat echter weer vol eigendom omdat de erfpacht teniet gaat door vermenging<sup>12</sup>.
- 5.16.3. In Groot-Brittannië is dit aspect onderdeel van wetgeving en uitgebreide jurisprudentie omtrent "leasehold enfranchisement". Wanneer de erfpachter (leaseholder) gebruik maakt van zijn wettelijk recht om de bloot eigendom (freehold) te kopen, dan wordt het waardeverschil tussen de oude en de nieuwe situatie de "marriage value" genoemd. Dit verschil wordt bij helfte gedeeld tussen de erfpachter (leaseholder) en de eigenaar (landlord).

---

<sup>11</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden 11 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:CA2457.

<sup>12</sup> Artikel 3:81, lid 2 onder e BW.

De reden hiervoor is dat de waardevermeerdering alleen voortvloeit uit de wettelijk verplichte medewerking van de eigenaar om de bloot eigendom te verkopen. De wetgeving bepaalt wel dat wanneer de resterende erfpachtovereenkomst langer dan 80 jaar duurt, de marriage value gelijk is aan nul. In dat geval wordt verondersteld dat door de lange termijn, het voordeel dat de bloot eigenaar zou behalen zover weg ligt in de tijd, dat de waarde daarvan verwaarloosbaar klein is.

- 5.16.4. De waardevermeerdering die het gevolg is van het eindigen van de erfpacht is alleen te realiseren indien eigenaar en erfpachter in onderling overleg en op vrijwillige basis tot overeenstemming komen. Omdat zij beiden een belang hebben om een transactie met elkaar te doen is het bij gelijke belangen niet ongebruikelijk om dat voordeel te delen. Dit gebeurt met betrekking tot vastgoed ook in andere situaties, zoals bijvoorbeeld het verdelen van de meerwaarde door bestemmingswijziging of het vergoeden van de waarde van onwinbare bodembestanddelen in onteigeningssituaties.
- 5.16.5. In de gemeenten Den Haag en Utrecht zijn ten aanzien van de verkrijging van vol eigendom door de erfpachter andere keuzes gemaakt. Voorafgaand aan conversie moet de erfpacht eerst zijn omgezet in een eeuwigdurend erfpachtrecht waarvan de canonbetaling is afgekocht. In het tot 2020 in Den Haag geldende systeem betaalt de erfpachter naast de behandelkosten een koopprijs van 2,5% van de waarde van de grond in bebouwde staat, welke waarde op zijn beurt wordt gelijkgesteld met 55% van de getaxeerde waarde van een vergelijkbare en onbebouwde kavel bouwgrond (oftewel de gedeprecieerde grondwaarde)<sup>13</sup>. Inmiddels heeft Den Haag dit systeem losgelaten en hanteert zij een aan de WOZ-waarde van de woning gerelateerd vast bedrag van minimaal € 625,00 tot maximaal € 2.501,00. In Utrecht werden alleen de gemeentelijke behandelingskosten en notariskosten in rekening gebracht. In september 2024 heeft Utrecht besloten geen bloot eigendom meer te verkopen. Beide situaties betreffen overigens eeuwigdurende erfpacht, waar de gemeente als bloot eigenaar dus nooit meer de opbrengst van een eindwaarde in het verschiet heeft. Dit in tegenstelling tot Rotterdam, waar de erfpacht wel tijdelijk van aard is.
- 5.16.6. Staatsbosbeheer maakt, op aangeven van het Rijksvastgoedbedrijf (vanuit haar goedkeurende rol op grondtransacties van Staatsbosbeheer), bij verkoop van de bloot eigendom aan de zittende erfpachter wel aanspraak op de helft van de depreciatie (van 25%) die is toegepast op de getaxeerde grondwaarde.
- 5.16.7. De gemeente Vlaardingen hanteerde een beleid voor de verkoop van de bloot eigendom van tijdelijke erfpachten aan de zittende erfpachter, waarvan de canon is afgekocht. De koopsom is gebaseerd op een stappenplan, waarbij de grondwaarde van de erfpachtzaak wordt bepaald door de waarde van een onbebouwde bouwkavel in vol eigendom te laten taxeren. Vervolgens wordt een correctie toegepast vanwege de bebouwde staat door voor ieder jaar dat de erfpacht loopt, die waarde te verlagen met 0,8% per jaar tot een maximum van 40%. Vervolgens wordt die gecorrigeerde waarde jaarlijks verhoogd met een percentage van 2,5% voor de waardestijging om in de laatste stap contant te maken tegen een NCW-factor van 7%.

---

<sup>13</sup> Gemeente Den Haag 2010.

- 5.17. De commissie concludeert dat goed te beargumenteren is dat bij verkoop aan de zittende erfpachter de waardevermeerdering die het gevolg is van het eindigen van de belemmeringen van het erfpachtrecht gedeeld wordt tussen koper en verkoper. Volledigheidshalve wijst de commissie erop, dat de verkoop aan de zittende erfpachter geen wijziging brengt in de depreciërende werking van de bebouwde staat van de grond. Uiteindelijk betreft het, zoals de hiervoor genoemde voorbeelden ook laten zien, een politiek-bestuurlijke beslissing om dit wel of niet te doen en op welke wijze. De gemeente kan er dus voor kiezen om de waardevermeerdering die het gevolg is van het eindigen van de belemmeringen van het erfpachtrecht geheel aan de koper te laten of een deel daarvan aan zichzelf toe te kennen bij voorbeeld in de vorm van een gelijkelijk verdeeld percentage van de grondwaarde of een vast bedrag.

## **6. Andere overwegingen over taxatie en financiële en juridische implicaties van dit advies**

- 6.1. Op dit moment past de gemeente Rotterdam bij de bepaling van de grondwaarde in het kader van heruitgifte in erfpacht, verlenging van erfpacht, herziening van de canon en conversie van erfpacht naar eigendom geen depreciatie toe. Indien er voor wordt gekozen om dat wel te gaan doen bij de bepaling van de koopsom in het aanbod tot conversie, komt de vraag op of dit ook zou moeten gebeuren in de andere genoemde erfpachtsituaties. Of en in welke mate die situaties zich voordoen, hangt geheel af van de inhoud van de erfpachtakte en daarop van toepassing zijnde voorwaarden. Zoals eerder aangegeven behoeft bij de eerste uitgifte in erfpacht van een bouwkaavel bij de vaststelling van de canon geen depreciatie te worden toegepast. Die bouwkaavel heeft immers geen beperkingen die voortvloeien uit een bestaande erfpacht, is niet bebouwd en partijen zijn nog niet gebonden aan elkaar. Bij een latere heruitgifte of verlenging is dat wel het geval. Indien dan de grondwaarde opnieuw moet worden bepaald ligt het in de rede om wel depreciatie toe te passen. Hetzelfde geldt indien de canon wordt herzien en volgens de toepasselijke herzieningssystematiek de grondwaarde opnieuw moet worden bepaald.
- 6.2. De commissie realiseert zich dat het toepassen van depreciatie van de grondwaarde in andere situaties dan conversie juridische en financiële implicaties heeft. Uitgaande van een taxatie van de grondwaarde als onbebouwde bouwkaavel in vol eigendom, is het waarderingstechnisch consequent om depreciatie ook toe te passen bij heruitgifte of verlenging en tussentijdse herziening van de canon. Indien de Gemeente het advies van de commissie om depreciatie van de grondwaarde toe te passen niet wenst op te volgen maar wel de conversie naar eigendom wil stimuleren, zou overwogen kunnen worden een (nader te bepalen) korting op de koopsom te geven. Dat is geen depreciatie en heeft geen effect op andere situaties.
- 6.3. De vraag zou kunnen worden gesteld of een wijziging van beleid, waarbij de Gemeente bij toekomstige aanbiedingen tot conversie depreciatie van de grondwaarde toepast, gevolgen heeft voor erfpachters die in het verleden het aanbod tot conversie hebben aanvaard. De omstandigheid dat die erfpachters uit vrije wil en zonder daartoe op enigerlei wijze gedwongen te zijn het aanbod van de gemeente hebben aanvaard, lijkt een ontkennende beantwoording van deze vraag te indiceren.

Nadere beantwoording van deze juridische vraag valt echter buiten de reikwijdte van dit advies.

- 6.4. De commissie constateert verder dat de Gemeente in de bestaande conversie-systematiek rekent met een grondwaarde die op de peildatum (de datum waarop een verzoek tot conversie wordt gedaan) wordt gefixeerd. Het effect daarvan is dat als de bestaande erfpacht nog niet is geëxpireerd, de koopsom feitelijk lager is dan de grondwaarde. Hoe langer de looptijd van het bestaande erfpachtrecht is, hoe lager de koopsom. Ook de hoogte van de gehanteerde discontovoet is sterk van invloed op de hoogte van de koopsom. In de tabel in randnummer 4.9 is getoond hoe sterk de invloed van tijd en discontovoet op de hoogte van de koopsom is. In die zin veronderstelt de commissie dat de huidige beroering over de koopsommen bij conversie mede wordt veroorzaakt door het gegeven dat in de periode vanaf 2003 de meeste erfpachtrechten nog een relatief lange duur hadden en de koopsommen destijds laag waren. Inmiddels, tegen het eind van de erfpachttermijn, liggen die koopsommen hoger en zal de getaxeerde grondwaarde, mede als gevolg van stijging van de vastgoedmarkt, ook hoger zijn.
- 6.5. Toepassing van depreciatie op de grondwaarde zal leiden tot verlaging van de koopsom. Een keuze voor depreciatie zal in de visie van de commissie niet hoeven leiden tot herziening van het systeem van gefixeerde grondwaarde. De reden voor die fixatie is volgens de besluitvorming in 2002 immers een geheel andere, namelijk te bewerkstelligen dat de toekomstige waardevermeerdering toekomt aan de erfpachter (zoals dat ook toekomt aan de koper in eigendom). Dat argument verandert niet door toepassing van depreciatie.
- 6.6. Aan de commissie is ook de vraag gesteld of het mogelijk is andere uitgangspunten te hanteren voor de taxatie van de grondwaarde, waarmee deze andere uitkomst kan krijgen. De vraag impliceert dat het dan dus niet gaat om een verandering van de conversiesystematiek maar uitsluitend om de wijze van taxatie. Naar het oordeel van de commissie is de thans door de taxateurs toegepaste wijze van taxatie, via de residuele grondwaardemethode, gebruikelijk en redelijk.
- 6.7. Wel constateert de commissie – en leest dat ook in de taxatierapporten – dat als gevolg van de toegepaste residuele grondwaardemethode sprake is van een bovengemiddelde schattingsonzekerheid. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de onderliggende grondwaarden te bepalen respectievelijk te controleren op basis van de comparatieve methode, dus door vergelijking met geschikte referenties van bouw kavels. Volgens de opdrachtbevestiging van de taxatiekantoren zou dit niet optimaal zijn vanwege het ontbreken van goede marktreferenties. Dit vindt de commissie opvallend omdat de Gemeente sinds 2002 alleen nog nieuwbouwkavels voor woningbouw uitgeeft in eigendom en er in veel gevallen dus wel marktreferenties beschikbaar zouden moeten zijn. Hier zou nader onderzoek naar gedaan kunnen worden.
- 6.8. Zoals hiervoor aangegeven kan de Gemeente aan de taxateurs opdragen om bij iedere taxatie van de grondwaarde rekening te houden met het verschil in waarde tussen een erfpachtzaak en een vergelijkbare nieuwbouwkavel in eigendom door toepassing van een depreciatiepercentage.

Meer gebruikelijk en ook praktischer is naar het oordeel van de commissie de vaststelling van één depreciatiepercentage door de Gemeente.

- 6.9. Binnen het kader van de conversiesystematiek ziet de commissie verder geen voor de hand liggende andere uitgangspunten voor de taxatie van de grondwaarde.

## **7. Conclusie en advies**

- 7.1. Dit advies heeft betrekking op conversie van erfpacht naar eigendom van bestaande woningen in de particuliere sector. Onder conversie wordt verstaan de verwerving door de erfpachter van de bloot-eigendom van zijn perceel gedurende de looptijd of kort na expiratie van het recht van erfpacht. Daarmee verkrijgt de (voormalig) erfpachter dus de volle eigendom van zijn perceel en de zich daarop bevindende woning. Dit advies heeft geen betrekking op ander vastgoed, zoals sociale huurwoningen en commercieel vastgoed, dit mede in verband met de afwijkende markt en prijsvorming van die onroerende zaken.
- 7.2. De commissie heeft in paragraaf 5 van dit advies geconstateerd, dat de waarde van een erfpachtzaak lager is dan de waarde van eenzelfde onroerende zaak in volle eigendom. Dat is het gevolg van op grond van de wet en de akte van vestiging voor de erfpachtzaak geldende bezwarende bepalingen die het genot van de erfpachter in meer of mindere mate beperken ten opzichte van het genot dat een vol eigenaar heeft. Met die beperkingen moet rekening worden gehouden bij de waardering van de erfpachtzaak. Omdat de economische waarde wordt bepaald door het nut dat de erfpachter van de erfpachtzaak heeft, heeft dat waarderingstechnisch als consequentie dat de waarde van een erfpachtzaak lager is dan de waarde van eenzelfde onroerende zaak in volle eigendom.
- 7.3. De commissie heeft vastgesteld, dat bij de bepaling van de koopsom in het kader van conversie van erfpacht naar vol eigendom gebruik wordt gemaakt van een residueel berekende grondwaarde van een veronderstelde nieuwbouwkavel in vol eigendom. Ook de bebouwde staat van de erfpachtzaak speelt daarmee een rol in de vaststelling van de hoogte van de depreciatie. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen over het verschil in waarde tussen een bouwkavel in vol eigendom en een vergelijkbare bebouwde kavel in erfpacht, concludeert de commissie dat het logisch is en voor de hand ligt om bij het bepalen van de grondwaarde in het kader van conversie van erfpacht naar vol eigendom depreciatie van de grondwaarde toe te passen.
- 7.4. Met betrekking tot de vraag of een keuze voor depreciatie in het kader van conversie ook gevolgen heeft voor andere erfpachtsituaties in Rotterdam overweegt de commissie dat dit geheel afhangt van de inhoud van de erfpachtakte en daarop van toepassing zijnde voorwaarden. Bij de eerste uitgifte in erfpacht van een bouwkavel behoeft bij de vaststelling van de canon geen depreciatie te worden toegepast. Er is dan immers nog geen sprake van bebouwde staat en partijen zijn nog niet gebonden aan elkaar. Bij een latere heruitgifte of verlenging is dat wel het geval. Indien dan de grondwaarde opnieuw moet worden bepaald ligt het in de rede om wel depreciatie toe te passen.

Hetzelfde geldt indien de canon wordt herzien en volgens de toepasselijke herzieningssystematiek de grondwaarde opnieuw moet worden bepaald.

- 7.5. Ten aanzien van de vraag welk depreciatiepercentage gekozen zou kunnen worden ziet de commissie door vergelijking met andere erfverpachters die gekozen hebben voor depreciatie een bandbreedte tussen 25% en 40%.
- 7.6. Deze bandbreedte heeft betrekking op situaties waarin een grondwaarde wordt bepaald voor een kavel die is uitgegeven in erfpacht. Bij een conversie van erfpacht naar eigendom, waarbij de zittende erfpachter vol eigenaar wordt, is sprake van een waardestijging die wordt veroorzaakt door het eindigen van (de beperkingen van) de erfpacht. Dit wordt ook wel het bijzonder kopersbelang genoemd. Zoals in dit advies uiteengezet gaan erfverpachters hier verschillend mee om. Uiteindelijk betreft dit niet een waarderingskwestie maar een politiek-bestuurlijke beslissing. De bebouwde staat van de kavel wijzigt bij conversie niet, maar de Gemeente kan er voor kiezen om de waardevermeerdering die het gevolg is van het eindigen van de belemmeringen van het erfpachtrecht geheel aan de koper te laten of een deel daarvan aan zichzelf toe te kennen bij voorbeeld in de vorm van een gelijkelijk verdeeld percentage van de grondwaarde of een vast bedrag.
- 7.7. Toepassing van depreciatie op de grondwaarde zal leiden tot verlaging van de koopsom voor conversie. Een keuze voor depreciatie zal in de visie van de commissie niet hoeven leiden tot herziening van het systeem van gefixeerde grondwaarde. De reden voor die fixatie is volgens de besluitvorming in 2002 immers een geheel andere, namelijk te bewerkstelligen dat de toekomstige waardestijging toekomt aan de erfpachter (zoals dat ook toekomt aan de koper in eigendom). Dat argument verandert niet door toepassing van depreciatie.
- 7.8. De vraag voor welk depreciatiepercentage concreet wordt gekozen is naar het oordeel van de commissie gelet op de verschillende objecten en voorwaarden in zijn algemeenheid moeilijk, zo niet onmogelijk objectief te beantwoorden. In de visie van de commissie zou die vraag neergelegd kunnen worden bij de taxateurs die de grondwaarde per object bepalen. Een meer gebruikelijk (en ook praktischer) alternatief is dat de Gemeente een voor alle objecten geldend percentage van depreciatie vaststelt. Bij het kiezen van een percentage in de aangegeven bandbreedte is naar inschatting van de commissie niet een bijzondere motivering vereist.
- 7.9. Met betrekking tot de toegepaste residuele grondwaardemethode is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de onderliggende grondwaarden te bepalen respectievelijk te controleren op basis van de comparatieve methode, dus door vergelijking met geschikte referenties van bouwkavels. Dit vindt de commissie opvallend omdat de Gemeente sinds 2002 alleen nog nieuwbouwkavels voor woningbouw uitgeeft in eigendom en er in veel gevallen dus wel marktreferenties beschikbaar zouden moeten zijn. Hier zou nader onderzoek naar gedaan kunnen worden.

versie 9 mei 2025

- 7.10. Binnen het kader van de conversiesystematiek ziet de commissie verder geen voor de hand liggende andere uitgangspunten voor de taxatie van de grondwaarde.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 9 mei 2025,

J.R. Vermeulen

A. Roos

M. de Koe

namens allen:



J.R. Vermeulen