

# Project Erfpacht 2<sup>e</sup> technische sessie

Commissie BWB – 19 februari 2025 versie 1.0



Gemeente  
Rotterdam

# Onderwerpen

1. Herhaling hoofdlijnen (1 sheet)
2. Vragen na sessie april 2024 (berekeningen)
3. Vragen in Commissie augustus 2024 en januari 2025

# Herhaling hoofdlijnen

- 25-30.000 tijdelijke erfpachtcontracten
  - Basis contract: grondgebruik en vergoeding (canon)
  - Tijdelijk: recht (50/75/99 jaar) of afkoop canon (50/99 jaar)
  - Bij einde periode verandert situatie; dat kost geld
  - Canon uitgangspunt; conversie, (aanvullende) afkoop opties
- Informeren: 250 brieven, reacties...

# Berekeningen

- Grondwaarde: vooral residueel
- Canon: percentage over grondwaarde
- (Aanvullende) afkoop: canon vooruitbetaald
- Conversie: omzetting naar permanente situatie  
(eigendom of eeuwigdurend)

# Grondwaarde

- Alleen verkoopcijfers aan zittende erfpachters
- Daarom “residueel taxeren” (NRVT):  
totale waarde -/- stichtingskosten = grondwaarde
- Ook: controle met andere methodes waar mogelijk
- En: controles door interne en externe experts

# Canon

- Percentage grondwaarde; aftrekbaar IB
- Jaarlijkse indexatie, 10-jaarlijks herziening (max 15%)
- Per 2025 aangepast: Europese bodemrente eruit
  - Stabieler en voorspelbaarder
- Afgelopen 10 jaar ongeveer 3%, 20 jaar 3,5%
  - 2025 gemiddeld € 3000/jr bruto = € 160/mnd netto

# Afkoop

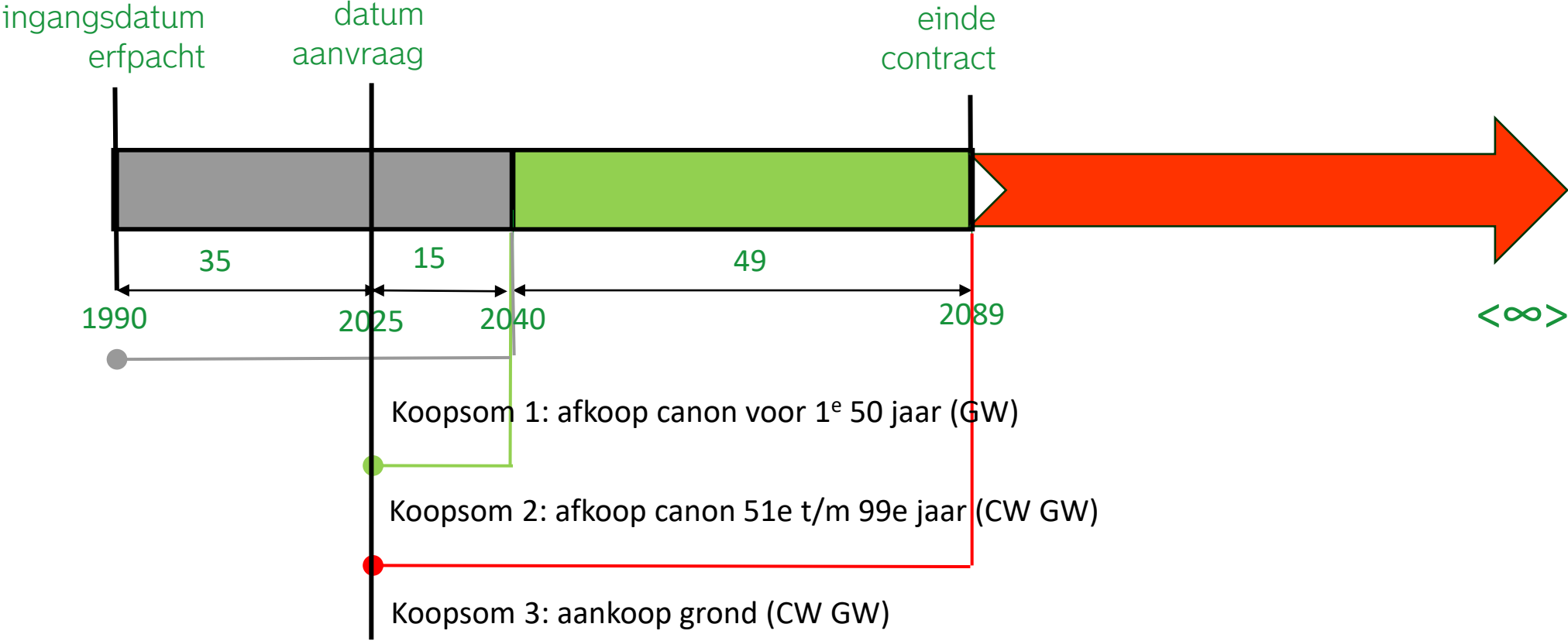
- Vooruitbetalen van canon; bij 90% aan de orde
- Bij aanvang: voor 50 jaar of (AV 1988/1993) gehele looptijd
- AV 1988/1993: aanvullend afkopen resterende looptijd
- Tijdens 1<sup>e</sup> 50 jaar; bij transactie of canonherziening
- Op basis van historische grondwaarde
- 5 jaar later aankoop bloot eigendom (tegen actuele GW)

# Conversie

- Omzetting naar eigendom of eeuwigdurend
  - Afkopen lopende verplichtingen en aankopen grond
- Sinds 2002, met "grondwaardefixatie" (voordeel) en maximaal actuele grondwaarde, meestal minder
- Conversiesom afhankelijk van grondwaarde, rente en resterende looptijd van het erfpachtcontract



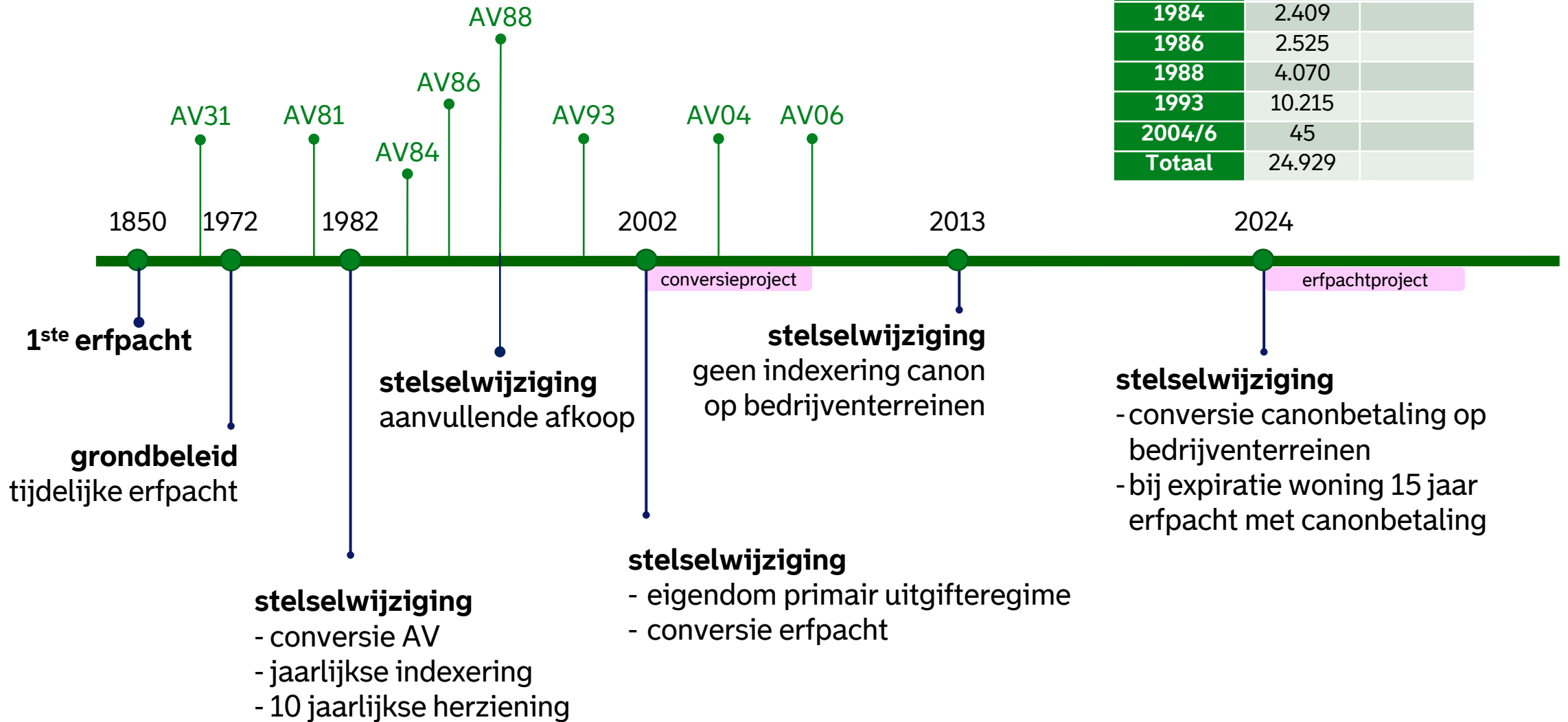
# Berekeningsmethodiek conversiesom



# Vragen na april 2024

1. Algemene voorwaarden
2. Cijfervergelijk G4
3. Depreciatie
4. Financieel
5. Historische GW
6. Portaal

# Algemene voorwaarden



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

NB: niet alle algemene bepalingen zijn in tijdlijn opgenomen

## AV-en uniformeren?

- Veel verschillende AV-en met grote verschillen
- Met name looptijd, indexering en herziening canon, aanvullend afkopen en milieubepalingen
- Uniformering alleen met instemming erfpachter
- Dus alleen indien voordelig; kan per persoon verschillen
- Eerder (1982) geprobeerd, veel erfpachters reageren niet
  - dan resulteert alleen maar meer AV-en!

# Cijfervergelijk G4: canon

## VARIANT CANONBETALING

VERGELIJKING	Utrecht	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam
<b>Gemiddelde EGW</b>				
WOZ-grondwaarde	€ 248.775		€ 440.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 225.000		€ 160.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	10%	0%
Canon %	2,55%	3,30%	2,49%	3,06%
<b>Canon per maand</b>	€ 476	€ 340	€ 822	€ 408
Netto canon per maand*	€ 297	€ 213	€ 514	€ 255
<b>Gemiddelde MGW</b>				
WOZ-grondwaarde	€ 100.800		€ 210.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 100.000		€ 75.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	10%	0%
Canon %	2,55%	3,30%	2,49%	3,06%
<b>Canon per maand</b>	€ 193	€ 151	€ 392	€ 191
Netto canon per maand*	€ 120	€ 95	€ 245	€ 120
<b>Grondwaarde € 100.000,-</b>				
Grondwaarde	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	10%	0%
Canon %	2,55%	3,30%	2,49%	3,06%
<b>Canon per maand</b>	€ 191	€ 151	€ 187	€ 255
Netto canon per maand*	€ 120	€ 95	€ 117	€ 159

\*Na fiscale aftrek (aannname 37,5% aftrek)

# Cijfervergelijk G4: conversie

VARIANT CONVERSIE NAAR EIGENDOM / EEUWIGDUREND AFGEKOCHT				
VERGELIJKING	Utrecht	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam
<b>Gemiddelde EGW</b>				
WOZ-grondwaarde	€ 248.775		€ 440.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 225.000		€ 160.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	7%	34%
<b>Totale som</b>	<b>€ 107.699</b>	<b>€ 126.463</b>	<b>€ 227.400</b>	<b>€ 105.707</b>
<b>Gemiddelde MGW</b>				
WOZ-grondwaarde	€ 100.800		€ 210.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 100.000		€ 75.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	7%	34%
<b>Totale som</b>	<b>€ 43.638</b>	<b>€ 56.603</b>	<b>€ 107.850</b>	<b>€ 49.550</b>
<b>Grondwaarde € 100.000,-</b>				
Grondwaarde	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	8%	34%
<b>Totale som</b>	<b>€ 43.292</b>	<b>€ 56.603</b>	<b>€ 51.000</b>	<b>€ 66.067</b>

*Aanname canon is op moment van conversie afgekocht voor 15 jaar afgekocht (m.u.v. Den Haag)*

# Depreciatie

- Afwaardering of afprijzing
- Wegens “belemmeringen” eigendom,  
“verwevenheid” eigendom en erfpacht
- Niet exact te berekenen: geen bruikbare verkoopcijfers
- Dus benaderingsvraagstuk en/of politieke keuze (020)
- Enige mate van depreciatie bij eeuwigdurende erfpacht?

# Depreciatie II

- Waarom niet in Rotterdam?
- Tijdelijke rechten: belemmering en verwevenheid eindig
  - minder dan gemiddeld?
- Privaatrechtelijke beperkingen eigendom: verschil kleiner
  - minder dan gemiddeld?
- Grondwaardefixatie: scheelt gemiddeld ongeveer 1/3
  - Commissie Depreciatie adviseert!



# Financieel

- Onderdeel begroting Erfpacht
- Prognosemodel bij bestaand beleid en 10% conversiegraad
- Totale opbrengst in 5 jaar project € 200 mln  
(inclusief € 10 mln/jr = € 50 mln op eigen verzoek)
- Totale opbrengsten MJB 2025 – 2028

Erfpachtconversies	2025	2026	2027	2028	Totaal MJB
Erfpachtproject	18,2 mln	24,6 mln	29,6 mln	35,9 mln	108,3 mln
Regulier (CBE)	9,7 mln	9,7 mln	9,7 mln	9,7 mln	38,8 mln
<b>Totaal</b>	<b>27,9 mln</b>	<b>34,3 mln</b>	<b>39,3 mln</b>	<b>45,6 mln</b>	<b>147,1 mln</b>

# Historische grondwaarde

- Speelt bij aanvullend afkopen van canon
- Mogelijk onder AV 1988 en 1993 (14.000 contracten):  
binnen 1<sup>e</sup> 50 jaar van looptijd, tot einde recht,  
bij transactie of canonherziening
- “Opslag” 10% (woningen); ieder jaar vanaf aanvang erfpacht  
5% extra (rente op rente)
- Bijvoorbeeld: € 25.000 HGW > € 2.500 opslag x 1,05 = € 2.625  
x 1,05 = € 2.756,25 x 1,05 = € 2.894,06 enz.

## Historische grondwaarde II

- Bloot eigendom pas 5 jaar later (tegen CW actuele GW)
- Scheelt ongeveer 60% t.o.v. conversie
- Dus ook voor de gemeente...
- Indien voor alle erfpachters zou conversiegraad halveren,  
dus € 100 mln minder opbrengsten in 5 jaar

# Financieel II

- Aanvullend afkopen voor gehele bestand
  - halvering conversieopbrengst naar € 100 mln
  - ook extra afkoopopbrengsten, maar lager en later
- Depreciatie: ieder % korting scheelt € 2 mln (in projectperiode)
  - dus 25% depreciatie scheelt € 50 mln
- Terugwerkende kracht??

# Portaal

- Nodig: grondwaarde en berekeningsmodule
- Berekeningsmodule kan gebouwd worden
- Grondwaarde beschikbaar na taxaties
  - (Amsterdam WOZ-quote, max 50%)
  - (residueel berekenen, per wijk/straat/woningtype, jaarlijks)
- Alternatief: indicaties o.b.v. taxaties?
- NVM: vooral aanvullend afkopen; relatief eenvoudig

# Samengevat

- Canonbetaling basis, afkoop en conversie opties
- Conversie: verrekenen contract en aankoop grond;  
maximaal huidige grondwaarde, meestal lager
- Rotterdamse canon en conversie niet uitzonderlijk in G4
- Uniformering AV-en moeilijk
- Commissie onderzoekt depreciatie in Rotterdamse stelsel
- Breder openstellen aanvullend afkopen dure optie
- Werken aan portaal of alternatieven

# Vragen

**Vragen of opmerkingen?**

**Dank voor uw aandacht!**