

Gemeente Utrecht
t.a.v. de heer M. Poley

Gemeente Rotterdam
t.a.v. de heer R. Schaar

Fakton Consultancy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

project@fakton.com
www.fakton.com

NOTITIE ERFPACHTPROJECTEN IN DE G4-GEMEENTEN

Léon van der Wal MSc
Erwin Daalhuisen MSc
Marlo Barnard MSc

Project code 110567/R1/2.0
Rotterdam, 8 oktober 2024
Aangevuld op 28 februari 2025

1. Inleiding: erfpachtprojecten voor woonfuncties onder de loep

1.1. Aanleiding: Utrecht en Rotterdam staan aan de vooravond van erfpachtprojecten

Rotterdam en Utrecht kennen al geruime tijd erfpacht als instrument voor gemeentelijke gronduitgifte. Dat heeft een lange historie: de eerste erfpachtrechten werden door de destijds zelfstandige gemeente Delfshaven rond 1850 uitgegeven. Maar lange tijd werd erfpacht in Utrecht en Rotterdam slechts sporadisch toegepast. Gronduitgifte in eigendom was de regel, erfpacht de uitzondering.

In beide gemeenten is dat sinds de jaren 70 van de vorige eeuw veranderd. Toen werd bij de grote stadsuitbreidingen uitgifte van bouwgrond als regel in erfpacht gedaan. Door de jaren heen zijn diverse stelselwijzigingen geïntroduceerd, leidend tot een lappendeken van diverse bepalingen¹ (AB's). Een stelselwijziging is bijvoorbeeld aan de orde wanneer een gemeente besluit van tijdelijke erfpacht over te gaan naar eeuwigdurende erfpacht, of naar uitgifte in eigendom. Vaak is één van de redenen van een stelselwijziging dat de bestaande AB bij nader inzien nadelig uitpakken voor met name woonfuncties.

Erfpachter-bewoners in lopende erfpachtcontracten profiteren echter niet vanzelf van zo'n stelselwijziging. Een erfpachtrecht is immers een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen, die niet door één daarvan – de gemeente – eenzijdig kan worden aangepast. Zelfs niet als zo'n aanpassing in het voordeel van de erfpachter zou zijn². Daarom wordt vaak bij een stelselwijziging besloten om een grote groep erfpachters aan te schrijven, zonder dat er al direct verzoek van die erfpachters aan ten grondslag ligt. Dat noemen we een erfpachtproject.

Onder *erfpachtproject* verstaan we een projectmatig geleid proces waarin op systematische wijze specifieke groepen erfpachters worden aangeschreven met als doel een verandering in hun lopende erfpachtrecht tot stand te brengen. Het erfpachtproject kan direct volgen op de stelselwijziging. Daar zijn diverse voorbeelden van. Bijvoorbeeld de mogelijkheid die particuliere erfpachters van woningen in Rotterdam vanaf 2002 kregen om hun tijdelijke erfpacht om te zetten naar eigendom. Of de conversieregelingen die in Utrecht in 2003 en 2017 door de raad zijn vastgesteld.

Het erfpachtproject kan ook een meer regulier karakter hebben in het kader van het anticiperen op het naderen van einde tijdelijke erfpacht of einde tijdvak en de daarbij behorende herziening. Dat laatste is nu aan de orde in Utrecht en Rotterdam.

1.2. Vraagstelling: geef inzicht in de erfpachtprojecten in de G4-gemeenten

Op dit moment staan Rotterdam en Utrecht aan de vooravond van nieuwe erfpachtprojecten. In dat kader stelde u ons de volgende vraag:

Voer een analyse uit van de erfpachtsystemen en erfpachtprojecten in de G4.

Het gaat hierbij om een beschouwing van verschillen en overeenkomsten tussen de koersen die de verschillende G4 gemeenten voeren.

De analyse beperkt zich in beginsel tot woonfuncties.

¹ Veelal wordt gesproken van Algemene Bepalingen (afgekort tot AB). Soms is de benaming Algemene Voorwaarden (afgekort tot AV). In deze notitie gebruiken we doorgaans de term AB, tenzij in een gemeente voor AV wordt gekozen.

² Slechts bij het einde van tijdelijke erfpacht of het einde van een tijdvak bij voortdurende erfpacht kan de erfverpachter nieuwe AB voorschrijven, indien die mogelijkheid tenminste in de oorspronkelijke AB was voorzien.

1.3. Leeswijzer: van conclusie naar onderbouwing

In hoofdstuk 2 geven we een korte introductie in gemeentelijke erfpacht. De notitie gaat in paragraaf 3 verder met een samenvatting van de erfpachtprojecten in de G4-gemeenten, waarbij we enkele conclusies trekken. In de navolgende hoofdstukken 4 tot en met 7 beschrijven we de erfpachtprojecten in de G4 gemeenten in meer detail. In de bijlage is een overzichtstabel opgenomen.

Als vervolg op de initiële gemeenschappelijk vraagstelling van opdrachtgevers Gemeente Utrecht en Gemeente Rotterdam heeft de gemeente Rotterdam twee aanvullende vragen gesteld. Dit betreft de vergelijking van de hoogte en bepalingswijze van het canonpercentage binnen de G4 (hoofdstuk 8) en een financiële vergelijking van canon en conversie (hoofdstuk 9).

Deze notitie is op 8 oktober 2024 opgesteld en op 11 februari 2025 aangevuld. De aanvullingen en wijzigingen gedaan op 11 februari 2025 zijn zichtbaar door het gebruik van donkerblauwe tekst.

2. Ontwikkeling van gemeentelijke erfpacht in vogelvlucht

Uitgifte van bouwgrond in gemeentelijke erfpacht is door de jaren heen veelvuldig toegepast. In sommige gemeenten, zoals Vlaardingen, Amsterdam, Leiden en Den Haag, werd erfpacht geïntroduceerd tijdens de snelle groei van de steden vanaf circa 1900. In andere gemeenten, zoals Rotterdam en Utrecht, werd erfpacht pas vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw op grote schaal toegepast. En in veel gemeenten is erfpacht nooit gebruikt bij gemeentelijke gronduitgifte.

Uit een inventarisatie³ in 2020 blijkt dat er op dat moment ruim 300.000 percelen met gemeentelijke erfpacht bestonden in Nederland. In sommige gemeenten is er op enig moment bewust voor gekozen om niet meer te werken met erfpacht, en is de bestaande portefeuille erfpachtrechten afgebouwd door eigenaren de keuze te bieden over te stappen naar koop van het perceel. In andere gemeenten is erfpacht juist als nieuw instrument bij gronduitgifte ontdekt. Dat was bijvoorbeeld zichtbaar als reactie op de woningmarktcrisis in de jaren 2010-2014.

We kunnen dus niet eenduidig stellen of erfpacht in opkomst is, of juist in belang afneemt. Dat verschilt van gemeente tot gemeente. Sommige gemeenten houden vast aan erfpacht als regel bij nieuwe gronduitgifte (zoals Amsterdam en Den Haag), andere gemeenten doen dat alleen nog voor bepaalde functies (zoals in Utrecht en Rotterdam). Wat wel een gemene deler is, is dat gemeenten de vormgeving van erfpacht, vertaald in de erfpachtvoorwaarden opgenomen in de Algemene Bepalingen (AB), van tijd tot tijd aanpassen.

Het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden gebeurt soms om aan te sluiten bij wijzigingen in wet- en regelgeving, en soms om beter aan te sluiten aan de context en eisen van de tijd. Het doel is daarbij veelal om specifieke nadelen voor de erfpachter weg te nemen. Daarbij is het goed om de drie basisvormen van erfpacht in ogenschouw te nemen:

<i>Tijdelijke erfpacht</i>	<i>Contracten met een bepaalde looptijd, waarbij de canonverplichting eventueel voor de looptijd is afgekocht.</i>
<i>Voortdurende erfpacht</i>	<i>Contracten voor onbepaalde tijd, verdeeld in tijdvakken, waarbij de canonverplichting eventueel voor het lopende tijdvak is afgekocht.</i>
<i>Eeuwigdurende erfpacht</i>	<i>Contracten voor onbepaalde tijd, zonder tijdvakken, waarbij de canonverplichting eventueel eeuwigdurend is afgekocht.</i>

³ Bolhuis, MRE-scriptie “De macht van gemeentelijke erfpacht”, ASRE 2020

Erfpacht heeft een zekere gelijkenis met pacht, en de oorsprong is dan ook te vinden in de agrarische wereld. Een pachtovereenkomst is net als een huurovereenkomst een persoonlijk recht, dat in beginsel eindigt bij het overlijden van de pachter. Om pachters van woeste gronden toch langjarige zekerheid te geven, zodat die kon investeren in het ontginnen en irrigeren tot landbouwgrond, werd *erfpacht* bedacht: in essentie een vorm van pacht die kenmerken heeft van een zakelijk recht, zodat het kan worden vererfd.

Tijdelijke erfpacht is voor de agrarische situatie geschikt: er kan een dusdanig lange periode worden gekozen dat de erfpachter de investering kan terugverdienen, maar het erfpachtrecht eindigt wel op een bepaald moment. Doorgaans krijgt de erfpachter geen vergoeding op het moment van expiratie van het erfpachtrecht.

De vorm van tijdelijke erfpacht werd ook bij de invoering van stedelijke erfpacht vanaf de negentiende eeuw gebruikt, vaak met een looptijd van 50 jaar, 75 jaar of 99 jaar. Tijdelijke erfpacht is in dit geval echter minder geschikt. Bij stedelijke erfpacht wordt immers op het erfpachtrecht een gebouw opgericht, en dat zal aan het einde van de erfpachttermijn nog een waarde hebben. Daarnaast is het bij woonfuncties ook vaak de eigen woning van de erfpachter.

Een erfpachtrecht dat eindig is, waarna grond en opstal vervallen aan de erfverpachter, is dan niet erg handig. In het (Nieuw) Burgerlijk Wetboek zijn met name voor erfpacht bij woonfuncties ook bepaalde waarborgen opgenomen. Aflopende tijdelijke erfpacht wordt ofwel van rechtswege stilzwijgend verlengd, ofwel er wordt voor het einde een afspraak gemaakt over heruitgifte.⁴

De oplossing werd gevonden in *voortdurende erfpacht*, waarbij wordt gewerkt met tijdvakken van veelal 50 jaar. In de erfpachtovereenkomst (of in de onderliggende AB) wordt vaak opgenomen dat aan het einde van ieder tijdvak door de erfverpachter de actuele AB's van toepassing kunnen worden verklaard, en dat de grondwaarde en de erfpachtcanon kunnen worden herzien.

De onzekerheid over de nieuwe grondwaarde en erfpachtcanon bij een nieuw tijdvak is voor een erfpachter ingewikkeld. Veelal overziet een erfpachter de financiële consequenties van een erfpachtrecht niet volledig. Ook zien we in de praktijk dat een toekomstige canonaanpassing onvoldoende wordt meegenomen in de prijsvorming van koopwoningen op voortdurende erfpacht; het financiële effect van de canonwijziging bij einde tijdvak is ook voor een taxateur moeilijk in te schatten en wordt – onterecht - vaak onderschat of zelfs volledig buiten beschouwing gelaten. Woningkopers en hypotheekverstrekkers houden hierdoor in veel gevallen onvoldoende rekening met een toekomstige onzekere canonverhoging.

Bij *eeuwigdurende erfpacht* worden deze bezwaren ondervangen. In deze vorm is geen sprake van tijdvakken. De grondwaarde en de canongrondslag staan vast, maar kunnen wel volgens een vaste formule worden herzien. Vaak is het mogelijk de canonverplichting volledig af te kopen. Voor de erfpachter is afgekochte eeuwigdurende erfpacht in economische zin vrijwel gelijk aan volle eigendom. Alleen de bepaling dat de gemeente toestemming moet verlenen aan wijziging van bestemming of bebouwing, en daar een wijziging van de canon aan mag koppelen, blijft vaak overeind. Instemming van de gemeente bij vervreemding van het erfpachtrecht wordt in het algemeen bij woningen niet meer opgelegd, maar bij bedrijfsmatige erfpachtrechten soms nog wel.

We zien over het algemeen dat in gemeenten die al langer met erfpacht werken, het erfpachtsysteem door de jaren heen is veranderd. De beweging van tijdelijke erfpacht via voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht naar eigendom is op veel plekken zichtbaar. Sommige gemeenten kiezen er voor helemaal te stoppen met erfpacht, andere bieden alleen eigenaren van (koop)woningen de mogelijkheid eigenaar te worden. In andere gemeenten, zoals Amsterdam, blijft erfpacht wel de basis voor gronduitgifte. Voor koopwoningen wordt daar wel gekozen voor eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canonverplichting volledig afgekocht kan worden.

⁴ In Rotterdam zien we een vorm van tijdelijke erfpacht met tijdvakken van 50, 75 of 99 jaar. Dat heeft elementen van voortdurende erfpacht in zich, maar in essentie blijft het een aflopend erfpachtrecht. Afkoop van de canonverplichting voor 99 jaar geldt daarbij *niet* als eeuwigdurend afgekocht.

De beweging richting eeuwigdurend afgekochte erfpacht dan wel eigendom voor koopwoningen komt voornamelijk doordat in de wetgeving en in de rechtspraak erfpachter-bewoners anders worden behandeld dan bedrijfsmatige erfpachters. Erfpacht is een zakelijk recht, waarbij partijen een grote vrijheid hebben om zelf de financiële verhoudingen te bepalen. Erfpachter en erfverpachter mogen dus in essentie zelf bepalen hoe ze de vaststelling en wijziging van de canon en de omgang bij einde tijdvak of einde erfpachtrecht vormgeven.

Het Burgerlijk Wetboek maakt echter uitzonderingen voor erfpachter-bewoners, waar het belang van consumentenbescherming wordt benadrukt. Ook in de rechtspraak wordt de kwetsbare positie van de erfpachter-bewoner als minder deskundige partij in toenemende mate erkend. Daarnaast zijn de meeste erfverpachters gemeenten, die altijd moeten handelen met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid. In combinatie met de maatschappelijke weerstand verklaart dit de beweging richting erfpachtstelsels die meer zekerheid bieden aan erfpachter-bewoners van koopwoningen.

Het belang van consumentenbescherming wordt ook benadrukt door het Rijk, dat werkt aan een handreiking voor gemeentelijke erfpacht. Kerngedachte daarvan is dat gronduitgifte in erfpacht naast andere uitgiftetvormen een bruikbaar instrument is, maar dat met name voor woningen de bescherming van de rechtspositie van de erfpachter aandacht verdient.

Belangrijk is dat vernieuwde AB alleen gelden bij nieuw uit te geven erfpachtrechten. Op bestaande erfpachtrechten blijven de bestaande AB gewoon van toepassing. Slechts bij heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten of bij de aanvang van een nieuw tijdvak kunnen vernieuwde AB eenzijdig door de gemeente van toepassing worden verklaard of kunnen bestaande AB worden herzien.

Een erfpachtgemeente kent daarmee doorgaans een portefeuille erfpachtrechten die door de jaren heen is opgebouwd, waarop diverse versies van AB van toepassing zijn. Dat is de reden dat soms wordt gekozen voor een erfpachtproject, waarbij erfpachters die onder oude AB vallen de gelegenheid wordt geboden vervroegd over te stappen (conversie) naar de nieuwste AB of een herziene versie van de oude AB van toepassing wordt.

3. Samenvatting: erfpachtprojecten G4 vergeleken

In Amsterdam en Den Haag wordt erfpacht al erg lang op grote schaal toegepast, respectievelijk sinds 1896 en 1911. In deze gemeenten is een grote diversiteit aan historisch ontstane algemene bepalingen en algemene voorwaarden. In Rotterdam en Utrecht is de situatie iets overzichtelijker: daar heeft grootschalige uitgifte in erfpacht vooral vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw plaatsgevonden.

De erfpachtprojecten die de G4 gemeenten de afgelopen jaren hebben gestart verschillen ook per gemeente. De gemene deler is dat voor erfpachter-bewoners de mogelijkheid wordt geboden verouderde erfpachtsystemen (tijdelijke erfpacht of voortdurende erfpacht met tijdvakken) om te zetten naar voor de erfpachter aantrekkelijkere systemen (eeuwigdurende erfpacht of volle eigendom). Maar de manier waarop dat gebeurt, verschilt aanzienlijk, hetgeen wellicht verklaarbaar is gelet op (1) de aanleiding van de verschillende erfpachtprojecten, (2) het grondbeleid van de gemeenten dat aanzienlijk verschilt en (3) de politieke context waarin een erfpachtproject wordt geïnitieerd.

In *Amsterdam* is sinds 2016 sprake van een grootschalig erfpachtproject, waarbij alle erfpachters de mogelijkheid kregen over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het kostte veel moeite om tot het erfpachtproject te komen en de uitwerking blijkt omslachtiger te zijn dan gehoopt. De gemeente koos bij de overstap voor een modelmatige waardering, waarbij de WOZ-waarde en de buurtstraatquote de belangrijkste

ingrediënten zijn. Ook werd bij invoering een tijdelijke regeling met gunstige voorwaarden aangeboden, doordat van een ouder WOZ-peiljaar werd uitgegaan met een lagere canon als uitkomst. Alle erfpachters werden aangeschreven en geïnformeerd, maar ze moesten zelf de stap nemen om een offerte aan te vragen bij de gemeente. Uiteindelijk heeft, jaren later, het leeuwendeel van de erfpachter zo'n verzoek gedaan.

In *Den Haag* lopen de erfpachtprojecten die zien op heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht en naar volle eigendom al vele jaren. Vanwege de grote hoeveelheid aflopende erfpachtrechten in de periode tot 2035 is gekozen voor 'projectmatige heruitgifte'. De gemeente doet een eerste aanbidding tot heruitgifte enkele jaren voor de einddatum van het erfpachtcontract. Voor heruitgifte geldt een depreciatie van 45% en een aanvullende korting van 4% bij de eerste aanbidding. De grondwaarde wordt bepaald op basis van een taxatie. Indien de erfpachter niet ingaat op de projectmatige aanbidding, wordt gewacht tot einddatum wanneer de gemeente eenzijdig een bindende aanbidding doet. Er zijn geen tijdelijke regelingen. Dat er al geruime tijd aan heruitgifte wordt gedaan, betekent niet dat een en ander rimpelloos gaat. In 2023 maakten erfpachters in Bezuidenhout die voor heruitgifte aan de beurt waren, bezwaar tegen de rekenmethodes van de gemeente.

Ook hier zien we dat *Rotterdam* en *Utrecht* afwijken. Beide gemeenten hebben een relatief bescheiden erfpachtportefeuille, waarbij de grote aantallen sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn uitgegeven. Ze bieden beide al langer de mogelijkheid van conversie naar nieuwere algemene voorwaarden of eigendom. Niet alle erfpachters hebben gebruik gemaakt van die overstapmogelijkheid. In veel gevallen leek er voor die erfpachters geen directe aanleiding of direct voordeel te zijn. Maar dat verandert in de tijd. Want van de resterende (tijdelijke) erfpachtrechten (of een afgekocht tijdvak binnen een tijdelijk erfpachtrecht) lopen er veel binnen tien tot twintig jaar af. Daarom menen beide gemeenten dat het goed zou zijn te kiezen voor een projectmatige aanpak en alle erfpachters ineens te informeren.

Kijken we naar de berekeningsmethode die wordt gebruikt bij het vaststellen van de grondwaarde, canon en afkoopsom, dan zien we ook verschillen. Allereerst de wijze van vaststelling van de nieuwe grondwaarde. In Amsterdam en Utrecht wordt voor woningen een modelmatige residuele berekening gebruikt, waarbij voor de vastgoedwaarde de WOZ-waarde wordt gebruikt. In Den Haag en Rotterdam wordt de vastgoedwaarde via taxatie vastgesteld. Beide methodes houden juridisch stand. Een modelmatige werkwijze heeft als voordeel dat het relatief gemakkelijk is grote aantallen aanbiddingen te doen. Taxatie is bewerkelijker, zeker als dat door drie deskundigen moet plaatsvinden. Daarom wordt taxatie vaak bouwblokgewijs gedaan, zoals in Den Haag maar ook in Amsterdam bij de canonherziening einde tijdvak van de voortdurende erfpacht.

Dan het al dan niet gebruiken van kortingen of depreciatie. In Amsterdam wordt naast 10% depreciatie een korting gegeven van 35% op de grondwaarde of de canon en bovendien zijn daar vanaf de start van het erfpachtproject in 2016 tot medio 2023 gunstige overstapvoorwaarden aangeboden (oud peiljaar WOZ-waarde). In Den Haag geldt een depreciatiefactor van 45%, plus een korting van 4% bij de eerste aanbidding van projectmatige heruitgifte.

Ondanks het gebruiken van kortingen zien we dat in Amsterdam en Den Haag vaak sprake zijn van een grote stijging van de canon, simpelweg omdat het gaat om oude erfpachtrechten waarbij er in de tussentijd beperkt tot geen indexatie en/of herziening van de canon heeft plaatsgevonden.

In Rotterdam en Utrecht worden dergelijke kortingen niet gehanteerd, maar wordt wel grondwaardefixatie toegepast. Op het moment van conversie wordt de grondwaarde bepaald, en die wordt dan zonder waardevermindering naar einde tijdvak gebracht en vervolgens weer contant gemaakt naar de conversiedatum. Dat is voordelig voor de erfpachter, maar omdat het om een relatief complexe berekening gaat, hebben niet alle erfpachters dat scherp. Daarom staat Utrecht bij de herziening eind tijdvak een eenvoudiger aanpak voor.

Ongeacht het toepassen van kortingen of gunstige voorwaarden gaat het veelal om grote stijgingen van canon en hoge afkoopsommen. De reden is eenvoudig: in de afgelopen decennia zijn de woningprijzen sterk gestegen, veel sterker dan inflatie, en daarmee de grondwaardes ook. Om de erfpachter de kans te bieden te wennen aan of zich voor te bereiden op de nieuwe, hogere canon, wordt soms gebruik gemaakt van ingroeiregelingen die aan voorwaarden zijn verbonden. Dat is bijvoorbeeld het geval in Amsterdam, maar ook bij waterschappen en andere instellingen die veel gronden in erfpacht uitgeven.

Onvermijdelijk bij een erfpachtproject is dat niet alle erfpachters ingaan op het aanbod van de gemeente. De gemeente begint een erfpachtproject, er is veel communicatie, er wordt soms duidelijk gemaakt dat er veelal sprake is van een bijzonder voordelige maar wel tijdelijke aanbieding is, en toch blijken dan veel erfpachters niet de stap te wagen. Ze ontvangen wel een aanbieding, maar gaan daar niet op in. Of ze reageren in het geheel niet.

We zien dat wanneer woningen die op oude erfpacht staan van eigenaar veranderen, er vaak een aanpassing van de erfpacht komt. Dat is dan ofwel de oude erfpachter-bewoner, die de zaak rechtstreekt zodat zijn woning beter verkoopbaar is, ofwel de nieuwe erfpachter-bewoner die als onderdeel van de aankoopfinanciering een en ander regelt. Ook na de eerste golf transacties blijft het dus doordruppelen. Het verdient dus aanbeveling om een overstapregeling langdurig te laten lopen, liefst permanent.

De ervaring leert echter dat zelfs met veel inspanningen op het gebied van communicatie altijd een groep erfpachters overblijft die niet ingaat op de mogelijkheid het erfpachtrecht aan te passen. Dat kan komen omdat ze principiële bezwaren hebben (oneens met het principe dat de gemeente recht heeft op de waardeontwikkeling van de grond), omdat ze het niet kunnen betalen, of simpelweg omdat de materie te complex voor ze is. Hoe wordt daar per gemeente mee omgegaan?

De groep niet-overstappers kan niet worden gedwongen om de overstap te maken: de bestaande contractuele situatie dient te worden gerespecteerd. Pas bij einde erfpachtrecht of einde tijdvak ontstaan er mogelijkheden om de overstap af te dwingen, voor zover dat tenminste in de AB was voorzien.

Over het algemeen zit er niets anders op dan te wachten op einde tijdvak. Dan moet er iets gebeuren en kan de gemeente als erfverpachter bepalen wát er gebeurt, bijvoorbeeld dat nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn.

We zien dat de vier onderzochte gemeenten alle vanuit hun eigen situatie en politieke opvattingen met erfpachtprojecten bezig zijn. De gemene deler is dat verbetering van de rechtspositie en vermindering van de onzekerheid voor de erfpachter-bewoner voorop staat. Om te bevorderen dat zoveel mogelijk erfpachters de stap maken, wordt impliciet of expliciet met kortingen gewerkt. De toepassing van kortingen is veelal een politieke afweging; het is een geste van de gemeente. Desondanks zien we steeds dat een deel van de erfpachters niet ingaat op het aanbod van de gemeente.

Dat de vier gemeenten kiezen voor een afwijkende vormgeving van hun erfpachtprojecten, is tweeledig te verklaren. Enerzijds verschillen de oude erfpachtregelingen van elkaar, en anderzijds verschilt ook per gemeente de politieke afweging over de wenselijkheid van het handhaven van erfpacht als uitgiftemethode in de toekomst. Aangezien de vertreksituatie en de doelsituatie in iedere gemeente dus anders is, is het ook onvermijdelijk dat de uitwerking van een erfpachtproject van de ene tot de andere gemeente anders is. Dat maakt ook niet uit, zolang iedere regeling maar goed uitlegbaar is.

In de volgende vier onderdelen worden de erfpachtprojecten van de G4-gemeenten nader toegelicht. Aan het einde is een tabel toegevoegd waarin enkele aspecten van erfpacht in de vier gemeenten naast elkaar worden gezet.

4. Amsterdam: van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

In de gemeente Amsterdam werd erfpacht in 1896 geïntroduceerd door de liberale wethouder Willem Treub. De stad groeide zo snel, dat eenmaal bebouwde grond steeds verder in waarde steeg. Daaruit kwam de gedachte voort dat het eerlijker zou zijn die waardevermeerdering niet toe te laten komen aan de projectontwikkelaar of investeerder, maar aan de gemeenschap.

Erfpacht werd in Amsterdam dus opgezet als instrument om geld te verdienen, ook ná de eerste gronduitgifte. Daarnaast werden de uitgebreide sturingsmogelijkheden van het erfpachtcontract gezien als voordelig. Op die manier kan, veel nauwkeuriger dan via publiekrechtelijke maatregelen als het bestemmingsplan, blijvend sturing worden gegeven aan het grondgebruik.

Steeds was in Amsterdam sprake van tijdelijke erfpacht of voortdurende erfpacht met tijdvakken. Door de jaren heen werden veel verschillende AB's geïntroduceerd. In 2016 vond een fundamentele stelselwijziging plaats, toen de gemeente besloot om voor nieuwe erfpachtrechten van in ieder geval woonfuncties eeuwigdurende erfpacht toe te passen.

Waarom een erfpachtproject?

Bij het einde tijdvak is sprake van canonherziening. Door de jaren heen zijn de woningprijzen in wijken met veel erfpacht in Amsterdam zeer sterk gestegen. De canonsprong bij einde tijdvak werd daarmee navenant groot: een verhoging met een factor 50 of meer is niet ongewoon. Dat leidt begrijpelijkerwijs tot bezwaren bij erfpachters. De AB's voorzien in een gemeentelijk aanbod bij einde tijdvak. Wanneer de erfpachter dat aanbod niet accepteert, volgt een bindende vaststelling van de canon door drie deskundigen.

De praktijk was dat de drie deskundigen altijd veel lager uitkwamen dan het gemeentelijk aanbod, maar ook dan was nog sprake van een forse canonsprong. Een en ander leidt tot veel protesten, tot rechtszaken aan toe. Het gevolg is dat het beheer van de erfpachtportefeuille veel ambtelijke capaciteit vergde en veel politieke bemoeienis.

Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht bij de AB 2016 werd beoogd het erfpachtstelsel zodanig te moderniseren, dat de bezwaren van de erfpachters van met name woonbestemmingen zouden afnemen. Erfpacht wordt in Amsterdam dus al lang als regel toegepast, wat als gevolg heeft dat een groot deel van de woningen in de stad op erfpacht staat. Van de circa 450.000 woningen in de stad staan ongeveer 170.000 corporatiewoningen en zo'n 160.000 koopwoningen op erfpacht⁵. Daarmee is Amsterdam goed voor circa de helft van alle gemeentelijke erfpachtrechten in Nederland.

Wat omvat het erfpachtproject?

Bij de invoering AB 2016 werd een overstapregeling voor bestaande erfpachter-bewoners aangekondigd. Het expliciete doel was zoveel mogelijk bestaande erfpachter-bewoners te laten overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, en zodoende de procedures einde tijdvak bij voortdurende erfpacht te voorkomen. De overstapregeling werd in oktober 2019 opengesteld en omvat op hoofdlijnen:

- Bij het aanvragen van de overstap wordt de *grondwaarde* bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de zogenaamde buurtstraatquote. Vervolgens wordt daarop een korting van 35% toegepast.
- Het *canonpercentage* wordt bepaald op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen met een opslag voor beheerkosten en risico, en rekening houdend met de gemiddelde inflatie. De bandbreedte van het canonpercentage is begrensd tussen 2,39% en 4,23%.
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.

⁵ Een erfpachtrecht kan meerdere woningen omvatten; met name bij ongesplitste corporatiecomplexen komt dat voor. In het overzicht op pagina 3 gaat het om het aantal erfpachtrechten, op deze pagina om het aantal woningen.

- Het is voor erfpachters mogelijk om de afkoopsom voor het lopende en het daaropvolgende eeuwigdurende tijdvak ineens te voldoen. Maar het is ook mogelijk om slechts de canon “vast te klikken”. Die canon wordt jaarlijks met inflatie geïndexeerd en vervolgens is het op ieder moment mogelijk om de complete afkoopsom te betalen, of na einde tijdvak de nieuwe canon te kiezen voor canonbetaling.

Wat zijn de resultaten tot op heden?

Gelet op de ervaringen met de procedure canonherziening einde tijdvak mocht worden verwacht dat de afkoopsom voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor de meeste erfpachters als (te) hoog zou worden ervaren. Daarom is bewust gewerkt met kortingen om de overstap aantrekkelijk te maken. Allereerst is er de korting van 35% op de modelmatig berekende grondwaarde. Vervolgens werd bij de start van de overstapregeling tot begin 2020 in de berekening de laagste van de WOZ-waarden 2015 en 2016 gebruikt. Gelet op de stijging van de woningprijzen in de jaren daarna was dat een betekenisvol voordeel. Veel erfpachter deden echter niet tijdig een aanvraag, en de verwerking van aanvragen door de gemeente was complex en tijdrovend. Daarom zijn de gunstige voorwaarden keer op keer verlengd.

In 2022 werd door het college nog een spijtoptantenregeling aangeboden aan alle erfpachter die begin 2020 al wel erfpachter waren, maar niet tijdig een aanvraag tot overstap hadden gedaan. Dat bleek nog om 15% van de woningerfpachters te gaan.

Medio 2022 had dus circa 85% van de woningerfpachters besloten een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht te doen. Slechts een deel daarvan is ook daadwerkelijk overgestapt. Het lage percentage overstappers komt voornamelijk door de trage verwerking van de aanvragen. Actuele cijfers over het aantal overstappers zijn niet bekend.

5. Den Haag: alle tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurend

Sinds 1911 geeft de gemeente Den Haag bouwgrond uit in erfpacht. Onder de AV 1911 was alleen sprake van tijdelijke erfpacht met een looptijd van 75 jaar. Van dergelijke erfpachtrechten, die tot de jaren zeventig werden uitgegeven, zijn er nog bijna 11.000.

In Scheveningen werden afwijkende voorwaarden gebruikt, waaronder nog een kleine 900 erfpachtrechten vallen.

Onder de AV 1977 werd gronduitgifte in voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar gehanteerd. Daarvan zijn nog zo'n 2.400 erfpachtrechten over.

In 1986 kwam de overgang naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canonverplichting kan worden afgekocht. Inmiddels kent Den Haag door eerste uitgifte en door heruitgifte meer dan 60.000 erfpachtrechten die onder de AB 1986 vallen. Na beperkte aanpassingen in 1993 en 2008 zijn dit de actuele erfpachtvoorwaarden.

Op 1 april 2008 heeft de Haagse gemeenteraad besloten dat erfpachters in sommige gebieden in de gelegenheid zouden worden gesteld om hun erfpachtgrond in volle eigendom te verkrijgen. De gemeenteraad achtte erfpacht als middel om de ruimtelijke ontwikkeling in de stad te sturen in een aantal gevallen namelijk niet meer noodzakelijk. Gronduitgifte in erfpacht bleef echter wel het uitgangspunt, maar eigendom werd onder voorwaarden mogelijk. Voor het verkrijgen van vol eigendom moet er sprake zijn van een actueel bestemmingsplan en moet de canonverplichting eeuwigdurend zijn afgekocht. Bepaalde wijken waar in de toekomst gebiedsontwikkeling wordt verwacht, zijn uitgesloten.

De gemeente Den Haag heeft momenteel zo'n 76.000 erfpachtrechten en is daarmee na Amsterdam de grootste erfpachtgemeente van het land.

Waarom een erfpachtproject?

In Den Haag is feitelijk sprake van twee erfpachtprojecten.

Het primaire erfpachtproject loopt al vele jaren en omvat de *heruitgifte* van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

Daarnaast bestaat zoals gezegd voor sommige erfpachters de mogelijkheid om de eeuwigdurende erfpacht om te zetten in *volle eigendom*.

Wat omvat het erfpachtproject?

Heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten vindt plaats enkele jaren voor de einddatum (eerste aanbieding) of bij de einddatum (tweede aanbieding), of maximaal 15 jaar eerder op verzoek van de erfpachter. Niet alle tijdelijke erfpachtrechten worden heruitgegeven. Heruitgifte kan alleen na een planologische toets; zo zijn bepaalde wijken waar de gemeente veel ontwikkelingen verwacht uitgesloten. Er resteren nog 11.000 tijdelijke erfpachtrechten, en die lopen in de periode tot 2035 af.

Bij heruitgifte geldt op hoofdlijnen de volgende methodiek:

- De grondwaarde wordt door taxatie vastgesteld, rekening houdend met de waardedrukkende werking van bestaande opstallen. Daarvoor wordt in de praktijk standaard een depreciatie van 45% gehanteerd. Die 45% is een politieke keuze; we zien dat overal andere kortingspercentages worden gehanteerd zonder dat die goed theoretisch te onderbouwen zijn.
- In het geval dat de heruitgifte projectmatig plaatsvindt, wordt bij de eerste aanbieding aanvullend 4% korting gegeven. Dit is het geval indien een heel bouwblok ineens wordt getaxeerd. Bij een los verzoek van een erfpachter geldt deze korting niet.
- Het canonpercentage wordt vastgesteld als het gemiddelde van enerzijds de actuele rente voor door de Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van twintig jaar, en anderzijds de actuele rente voor hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde met een rentevaste periode van vijf jaar, bij eerste afsluiting op nieuwbouw.
- Bij afkoop van de canonverplichting dient de grondwaarde (inbegrepen de depreciatie/kortingen) te worden betaald.

De methodiek voor omzetting naar eigendom is in Den Haag relatief eenvoudig, omdat dit alleen kan bij eeuwigdurende erfpachtrechten waarbij de canonverplichting al is afgekocht. Dan geldt alleen een kleine administratieve betaling waarvan de hoogte is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Het tarief bedraagt ca. 0,5% van de WOZ-waarde.

Wat zijn de resultaten tot op heden?

De projectmatige aanpak, waarbij hele bouwblokken ineens worden getaxeerd en een eerste aanbieding ontvangen, lijkt efficiënt. Maar ondanks de expliciete kortingen gaan niet alle erfpachters zonder morren akkoord met de aanbieding. Dat wordt verklaard door de grote stijging van de woningprijzen, waarmee de onderliggende grondwaarde en canon ook hoog wordt, vergeleken met de bestaande erfpachtsituatie. In 2023 ontstond ophef bij erfpachters in Bezuidenhout, waar de reguliere heruitgifte einddatum aan de orde was. Door de opgelopen rente liep ook het canonpercentage en daarmee de canon op. Voor de meeste oude erfpachtrechten is de lopende canon en grondslag (grondwaarde) zeer laag, waardoor de canonschok bij heruitgifte erg groot is. Dit heeft de gemeente ertoe aangezet de aanbiedingen van 2023 te pauzeren en onderzoek te doen naar de taxatiemethodiek, de financiële gevolgen voor de erfpachters en de schokbestendigheid.

6. Rotterdam: alle erfpachters informeren over de keuzes en consequenties van erfpacht

De gemeente Rotterdam maakt al langer gebruik van erfpacht als instrument bij gronduitgifte, maar lange tijd was gronduitgifte in eigendom gebruikelijker. Vanaf 1973 werd gronduitgifte in tijdelijke erfpacht de regel. Een groot deel van de bestaande erfpachtovereenkomsten in Rotterdam betreft tijdelijke erfpacht overeenkomsten met een looptijd van 50, 75 of 99 jaar waarbij een jaarlijkse canonbetaling plaatsvindt of de canon voor een bepaalde periode is afgekocht.

Sinds 2002 wordt erfpacht bij nieuwe gronduitgiften niet meer als regel. Gronduitgifte in volle eigendom is sindsdien het uitgangspunt, en alleen voor bijzondere objecten, sociale huurwoningen, maatschappelijke functies en bedrijventerrein worden gronden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht.

Ook kwam sinds 2002 de mogelijkheid tot conversie naar eigendom of eeuwigdurend afgekochte erfpacht (in lijn met de hiervoor genoemde uitgiftelvorm per functie). Bij het aflopen van tijdelijke erfpachtrechten is voor wonen de reguliere lijn dat omzetting naar eigendom of eeuwigdurende erfpacht plaatsvindt tegen betaling van een conversievergoeding. De tijdelijke erfpachter heeft bij expiratie echter in het actuele Rotterdams Grondbeleid 2024 ook de mogelijkheid om te kiezen voor een nieuw tijdelijk erfpachtrecht van 15 jaar met canonbetaling.

Welke eerdere erfpachtprojecten waren er?

Bij de overgang naar het nieuwe stelsel heeft de gemeente alle erfpachters met een tijdelijk erfpachtrecht een conversievoorstel gedaan: het “erfpachtproject 2002”. Ongeveer 30.000 erfpachters werden aangeschreven. De berekeningswijze van de conversiesom/koopsom bloot eigendom is vastgelegd in het *Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam* van 26-10-2002. Het komt er grofweg op neer dat alle financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lopende tijdelijke erfpachtcontract en mogelijke verlengingen worden berekend. Door het betalen van die conversievergoeding koopt de erfpachter alle toekomstige betalingsverplichtingen af. De hoofdpunten zijn als volgt:

- Er is sprake van grondwaardefixatie. Dat betekent dat de grondwaarde op prijspeil conversiedatum wordt getaxeerd en vervolgens wordt gefixeerd in de tijd. De gemeente ziet dus af van haar recht op toekomstige waardeinstijging of -daling van de grond. Hiermee wordt beoogd de conversie voor de erfpachter financieel aantrekkelijk te maken.
- Door de conversiesom te voldoen koopt de erfpachter haar toekomstige betalingsverplichting af. De conversiesom bestaat uit drie delen:
 - Koopsom 1 is de contante waarde van de toekomstige canons in het lopende tijdvak.
 - Koopsom 2 is de contante waarde van de actuele grondwaarde, vallend aan het einde van het lopende tijdvak van 50 jaar. Deze wordt contant gemaakt tegen de discontovoet.
 - Koopsom 3 is de contante waarde van de actuele grondwaarde, vallend aan het einde van het daarop volgende tijdvak, dus na 99 jaar. Deze wordt eveneens contant gemaakt tegen de discontovoet.
- Afhankelijk van de specifieke situatie (zijn er al één of meerdere tijdvakken afgekocht?) bestaat de conversiesom uit een samenstelling van de drie koopsommen. In beginsel kan de conversiesom nooit hoger uitkomen dan de getaxeerde grondwaarde.
- De disconteringsvoet wordt jaarlijks bepaald.

Waarom nu een erfpachtproject?

In Rotterdam kunnen alle erfpachters sinds 2002 op eigen initiatief afhankelijk van de bestemming kiezen voor conversie naar vol eigendom. Slechts zo’n 30% van alle erfpachters heeft sindsdien gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Daarmee heeft de gemeente nog circa 26.000 tijdelijke erfpachtrechten over, waarvan het

grootste deel woningen betreft waarvan de canonverplichting langjarig is afgekocht. In de praktijk zien we dat erfpachter-bewoners vaak niet doorhebben dat ze op erfpacht wonen, totdat de woning verkocht moet worden en blijkt dat het einde van de tijdelijke erfpacht in zicht is.

Wat omvat het erfpachtproject?

Het voorstel is om alle erfpachters van tijdelijke erfpachtrechten, ongeacht hoe ver de einddatum weg is, actief te informeren over hun erfpachtrecht en de financiële implicaties van erfpacht. Daarbij krijgt de erfpachter inzicht in de verschillende opties die er voor hen bestaan, waaronder een aanbieding om te converteren naar vol eigendom, of eeuwigdurend afgekochte erfpacht (afhankelijk van de functie).

In het erfpachtproject wordt de conversiesom/koopsom bloot eigendom bepaald op de reguliere berekeningswijze. Wel wordt er voor alle aanbiedingen hetzelfde prijspeil gehanteerd: door de grote hoeveelheid worden de erfpachters namelijk verspreid over een periode van naar verwachting vier tot vijf jaar benaderd.

Stelselwijzigingen parallel aan het erfpachtproject

In hetzelfde collegebesluit waarin is besloten tot het starten van een erfpachtproject (collegebesluit van 19 januari 2021) is ook besloten om twee stelselwijzigingen door te voeren:

- 1) Erfpachters met de functie wonen (niet zijnde sociale huurwoningen) die niet tot conversie kunnen of willen overgaan, krijgen bij expiratie alsnog een nieuwe uitgifte in tijdelijke erfpacht met canonbetaling aangeboden. Dit recht krijgt de duur van 15 jaar.
- 2) Erfpachters op bedrijventerreinen krijgen, naast de optie voor conversie naar een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht, ook de keuzemogelijkheid voor conversie naar eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling. Hierdoor hoeft er dus geen grote eenmalige conversiesom te worden voldaan.

Deze stelselwijzigingen worden doorgevoerd voor de start van het erfpachtproject en blijven ook bestaan nadat het erfpachtproject is afgerond.

Wat zijn de resultaten tot op heden?

De gemeente Rotterdam heeft in het collegebesluit van 19 januari 2021 besloten dat er een erfpachtproject komt. Sindsdien zijn er diverse voorbereidingen getroffen en naar verwachting worden de eerste aanbiedingen medio 2024 verstuurd.

7. Utrecht: modernisering van AB 1974

In Utrecht was al sinds de jaren dertig van de vorige eeuw sporadisch sprake was van gronduitgifte in gemeentelijke erfpacht. Sinds die tijd is sprake van een grote variëteit aan contracten, met of zonder algemene voorwaarden, en met diverse afspraken over looptijd en canonherziening. Stapsgewijs ziet dat er als volgt uit:

- De grootschalige uitgifte in erfpacht Utrecht vond plaats vanaf 1961. Dit betrof tijdelijke erfpacht (AB 1961/1967) en voortdurende erfpacht (AB 1974 en AB 1983 met tijdvakken van vijftig jaar en (half)jaarlijkse canonbetalingen. Bijzonder is dat de canon iedere tien jaar wordt geactualiseerd (waarbij ook de grondwaarde wordt geactualiseerd).
- De AB 1983 introduceerden voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar, waarbij de canonverplichting voor het tijdvak is afgekocht met uitzondering van een vast niet afkoopbaar deel van € 11,34.
- Sinds de vaststelling van de AV 1989 werd grond uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht met een eeuwigdurend afgekochte canon, die gelijk is aan de grondwaarde. Er is dan geen canonverplichting meer. Financieel gezien lijkt deze variant erg op koop.

- Sinds 2015 wordt grond voor vrije sector koopwoningen niet meer in erfpacht uitgegeven, maar in volle eigendom. Voor andere bestemmingen, zoals sociale huurwoningen, bestaat erfpacht als gronduitgifte-instrument nog wel.

We zien dat de gemeente Utrecht door de jaren heen steeds met modernisering van het erfpachtstelsel is gekomen, die in algemene lijn vooral aan erfpachter-bewoners meer zekerheid geeft. De inherente onzekerheid aan tijdvakken en tienjaarlijkse canonaanpassingen worden zo vermeden. Maar dat geldt alleen voor erfpachtrechten die onder die gemoderniseerde voorwaarden vallen.

Welke eerdere erfpachtprojecten zijn er geweest?

Na de introductie van de AV 1989 werd aan bestaande erfpachters wiens contracten vielen onder AB 1974 en AB 1983 de mogelijkheid geboden om hun erfpachtrecht te converteren naar AV 1989. Dat kon door betaling van een afkoopsom. Daarvan werd in de praktijk door erfpachters nauwelijks gebruik gemaakt omdat de prijs (mede door sterke grondwaardestijgingen) in hun ogen te hoog was.

In 2001 werd in het collegeprogramma gesteld dat er veel onvrede bestond onder erfpachters. Dat betrof voornamelijk erfpachtrechten onder AB 1974, waarbij sprake is van 10-jaarlijkse aanpassing van de canon (inclusief actualisering van de grondwaarde). Om het ongemak en de onzekerheid van periodieke canonstijgingen voor deze erfpachters weg te nemen, besloot de gemeenteraad op 13 februari 2003 de *Conversieregeling 2003* vast te stellen. Dit kan als het eerste erfpachtproject worden beschouwd.

Deze conversieregeling versoepelt de (financiële) voorwaarden voor conversie van AB 1974 of AB 1983 naar de AV 1989. In totaal waren er op dat moment in Utrecht circa 3.500 voortdurende erfpachtcontracten met woningen die daarvan gebruik konden maken, waarvan ongeveer de helft appartementen. De regeling was niet van toepassing op verhuurde woningen. De regeling was zo vormgegeven dat snel overstappen (aanvankelijk voor 1 januari 2004, maar later verlengd tot eind april 2004) tot de aantrekkelijkste afkoopsom leidde.

Uit een evaluatie in 2004 bleek dat de *Conversieregeling 2003* door meerdere erfpachters als een complexe materie wordt beschouwd. Voorts vond een aantal erfpachters de aanbiedingsbrief op een aantal punten niet duidelijk genoeg. Veel erfpachters maakten dan ook geen gebruik van de regeling, die een beperkte looptijd had. De meest recente versie van de regeling staat bekend als de *Conversieregeling 2017*. Deze regeling is bedoeld voor erfpachter-bewoners met een al dan niet afgekocht voortdurend erfpachtrecht. Op basis van de WOZ-waarde en een grondquotetabel wordt de actuele grondwaarde vastgesteld. Vervolgens wordt er van uit gegaan dat de grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak gelijk is aan de huidige grondwaarde. Ook wordt de lopende canonverplichting tot einde tijdvak berekend. De afkoopsom bestaat uit de contante waarde van de canons tot einde tijdvak plus de grondwaarde bij einde tijdvak.

Gevolg van conversie naar AV 1989 is dat een afkoopsom moet worden betaald. Vanwege de sterke stijging van de woningprijzen zijn die afkoopsommen fors: in enkele gevallen gaat het om tonnen. Omdat niet iedere erfpachter dat kan of wil betalen, is in de conversieregeling de mogelijkheid geboden de afkoopsom vast te klikken en daarover canon te betalen, totdat op een later moment de afkoopsom wordt betaald.

Waarom een nieuw erfpachtproject?

Niet alle erfpachters hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot conversie. Er resteren nog zo'n 200 erfpachtrechten met woonbestemming onder de AB 1974 en zo'n 900 onder de AB 1983. Vanaf 2025 krijgen de eerste erfpachtrechten die onder AB 1974 zijn uitgegeven te maken met hun einde tijdvak. Die erfpachtrechten moeten op basis van de afspraken bij uitgifte moeten worden herzien.

De gemeente kiest ervoor bij einde tijdvak niet alleen de canon te herzien, maar ook de AB 1974 die van toepassing zijn. Die herziening van de AB 1974 komt erop neer dat bij einde tijdvak een eeuwigdurend tijdvak aanbreekt, dat kan worden afgekocht of waarbij canon betaald kan worden. Met deze herziening van de AB 1974 reageert de gemeente op een groot deel van de door erfpachters geuite bezwaren op het bestaande stelsel. Deze werkwijze gaat waarschijnlijk ook gelden voor de AB 1983.

Wat omvat het erfpachtproject?

Het project omvat de vaststelling van de wijze van canonherziening bij einde tijdvak en de modernisering van de AB 1974, die bij dat einde tijdvak van toepassing worden verklaard. Hiermee creëert de gemeente feitelijk een nieuwe eeuwigdurende vorm van AV. De hoofdlijnen daarvan voor woonfuncties zijn:

- De tegen het einde van het erfpachttijdvak te bepalen *canon* wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.
- Bij woonfuncties wordt de *grondwaarde* vastgesteld met de WOZ-waarde en een grondquote.
- [Op de grondwaarde wordt een depreciatie van 10% toegepast.](#)
- Het *canonpercentage* is opgebouwd uit een basisgrondslag (BNG 25 jaar), inflatiecorrectie en kostenopslag.
- Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend.
- De canon wordt alleen nog jaarlijks geïndexeerd met 2,0%. De canon wordt verder niet meer herzien.
- Conversie naar AV 1989 is mogelijk door betaling van de grondwaarde die bij einde tijdvak is vastgesteld.

Omdat veel erfpachters in de komende jaren te maken zullen krijgen met einde tijdvak, is ervoor gekozen om ze allemaal gelijktijdig te informeren over de mogelijkheden hun erfpachtrecht te moderniseren. Er zijn twee mogelijkheden: de erfpachter-bewoners maakt toch gebruik van de bestaande conversieregeling 2017, ofwel hij wacht tot einde tijdvak, wanneer een aanbieding via de herziene AB 1974 volgt. Door alle erfpachters gelijktijdig te informeren, kunnen ze een bewuste keuze maken voor één van beide mogelijkheden.

Wat zijn de resultaten tot op heden?

Het erfpachtproject moet nog worden ingevoerd. Tot op heden heeft het college een besluit genomen om het conceptvoorstel met de financiële uitgangspunten vrij te geven om te kunnen bespreken. Op 8 december is aan alle 1.200 erfpachters een brief gestuurd met de aankondiging van het nieuwe erfpachtproject.

8. Een vergelijking van het canonpercentage

In de verschillende gemeenten wordt op verschillende manieren het canonpercentage vastgesteld. De canonpercentages verschillen daarmee ook behoorlijk tussen de vier gemeente. Dit is een logisch gevolg van het beperkte wettelijk kader waardoor gemeenten veel beleidsvrijheid hebben in het bepalen van het percentage.

De canonpercentages in Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam variëren van 2,5% tot 3,3%. Daarbij heeft de wijze van indexering impact op de hoogte van het canonpercentage: een langere periode prijsvast vertaalt zich in een hoger canonpercentage. Dit is ook logisch omdat bij een prijsvaste periode prijsstijging als het ware wordt “afgekocht” door een erfpachter.

Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht hebben allemaal, zoals gebruikelijk, een koppeling met de kapitaalmarkt. In Amsterdam wordt deze koppeling gemaakt door het canonpercentage af te leiden van een 10 jarige staatslening. In Rotterdam wordt het canonpercentage bepaald aan de hand van de rente van een hypotheeklening bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). In Den Haag wordt zowel naar de rente van een lening bij de BNG als de hypotheekrente gekeken. In Utrecht alleen naar de BNG rente.

Amsterdam: variatie van 2,5% tot 3,7% afhankelijk van index of vaste canon

De gemeente Amsterdam baseert haar canonpercentage op een reële rente op een staatsleningen van 10 jaar met daar bovenop een risico- en beheeropslag en rekening houdend met de lange termijn inflatie. De risico- en beheeropslag is samen vastgesteld op 1,5%. Het canonpercentage wordt elk kwartaal bepaald en beweegt dus mee met de rentemarkt. Het canonpercentage is in Amsterdam afhankelijk van de wijze waarop de canon geïndexeerd wordt (link met de inflatie).

De canonpercentages in het vierde kwartaal van 2024 liggen op:

- 2,71% (AB 2000) / 2,49% (AB 2016) bij jaarlijks te indexerende canon voor woonbestemmingen en 3,0% voor niet-woonbestemming (AB 2000)
- 3,52% (AB 2000) bij 10 jaar vaste canon
- 3,71% (AB 2000) bij 25 jaar vaste canon

Rotterdam: 3,06% op basis van rente 25 jaar BNG lineaire lening

In Rotterdam wordt het canonpercentage volgens in 2014 vastgesteld grondprijzenbeleid in principe bepaald door het vierjarig gemiddelde van de rente op een 25-jaars lineaire BNG-hypotheklening waarbij de rente voor 10 jaar is vastgezet, vermeerderd met een opslag voor beheerskosten van 0,625%.

Tot en met 2024 hanteerde de gemeente Rotterdam in haar systematiek de rente die de Europese commissie hanteert voor Nederland bij de terugvordering van staatssteun plus één 1% als ondergrens voor het resulterende canonpercentage. Deze ondergrens is vanaf 2025 vervallen waardoor het canonpercentage van 5,11% in 2024 gezakt is naar 3,06% voor 2025.

Rotterdam indexeert een eenmaal vastgestelde canon jaarlijks met de CPI. Iedere 10 jaar wordt bovendien beoordeeld of de ontwikkeling van de grondwaarde aanleiding vormt tot aanvullende herziening, die beperkt is tot maximaal 15% omhoog of omlaag. Daarmee is de canon voor een lopend erfpachtrecht relatief stabiel.

Den Haag: 3,30% als gemiddelde van rente 20 jaar BNG lening en hypotheekrente

Het canonpercentage wordt in Den Haag vastgesteld als het gemiddelde van enerzijds door de BNG te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar, en anderzijds hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde met een rentevaste periode van vijf jaar, bij eerste afsluiting op nieuwbouw. In Den Haag wordt dus een gemiddelde genomen van de rentelasten voor de gemeente en de rente die een consument betaald bij een hypotheek. Het canonpercentage wordt jaarlijks bepaald en is in 2024 vastgesteld op 4,2%. **Voor 2025 is het canonpercentage vastgesteld op 3,3%.**

In 2023 lag het canonpercentage in Den Haag op 4% maar in de jaren daarvoor heeft deze ook onder de 2% gelegen. In 2023 en 2024 resulteert daarmee een veel hogere canon voor de erfpachters dan in de jaren daarvoor. De gemeente Den Haag onderzoekt daarom op dit moment hoe het systeem "schokbestendiger" gemaakt kan worden. Daar is op dit moment echter nog geen besluit over genomen.

Utrecht: 2,55% op basis van rente 25 jaar BNG annuïtaire lening minus inflatie

De gemeente Utrecht hanteerde tot eind 2024 een canonpercentage van 5,0%. De canon werd niet geïndexeerd. De onderbouwing van deze 5,0% lijkt volledig beleidsmatig ingegeven en werd naar ons weten ook niet jaarlijks herzien. De gemeente Utrecht is recent overgestapt naar een nieuwe grondslag voor het opbouwen van het canonpercentage. De gemeente neemt de rente van een 25 jaar BNG annuïtaire lening als grondslag, verminderd die met 2,0% en verhoogt die vervolgens met 1,1% opslag voor kosten en risico. De canon wordt vervolgens jaarlijks met een vast percentage van 2,0% geïndexeerd.

9. Tot slot: een financiële vergelijking van canon en conversie

Wij maakten tot slot een financiële vergelijking van canon en conversie tussen de G4. Een goede financiële vergelijking is maar tot op zekere hoogte te maken. De erfpachtstelsels en daarmee erfpachtvoorwaarden van de verschillende gemeenten wijken immers behoorlijk af, zoals ook blijkt uit de voorgaande hoofdstukken van deze rapportage. In navolgende tabel de indicatieve financiële vergelijking.

Voor de vergelijking namen we een "gemiddelde" grondgebondenwoning (EGW) en "gemiddeld" appartement (MGW) 'binnen die G4 steden als basis. Wat een gemiddelde woning is varieert per gemeente, maar door een gemiddelde woning als startpunt te nemen ontstaat inzicht in wat erfpacht bij benadering betekend voor een gemiddelde erfpachter binnen deze gemeenten.

Uit de financiële vergelijking is globaal op te maken dat de canonbedragen en conversiesommen op basis van deze gemiddelde woningen op een redelijk vergelijkbaar niveau liggen in Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Dit ondanks verschillen in systematiek voor de grondwaarde bepaling (Utrecht op basis van WOZ-waarde en vaste quotes terwijl Den Haag en Rotterdam de grondwaarde laten taxeren) en eventuele correctie/depreciatie/korting die wordt toegepast. Amsterdam is op zowel canon als conversiesom substantieel duurder dan de overige G4 gemeenten, ondanks het toepassen van zowel depreciatie als korting. Dit is ook verklaarbaar door de substantieel hogere grondwaarden als gevolg van de hoge woningprijzen in Amsterdam.

Als we niet een gemiddelde woning maar een fictieve grondwaarde van € 100.000,- hanteren dan zien we dat Rotterdam een stukje hoger uitkomt dan de andere G4 gemeenten. Waar Utrecht, Den Haag en Amsterdam dan op een periodieke netto canon van circa € 95,- tot € 120,- per maand komen, ligt Rotterdam op circa € 160,- per maand. Ook voor de conversiesom is Rotterdam onder die fictieve situatie duurder dan de andere G4 gemeenten, verhoudingsgewijs is het verschil echter minder groot dan in het geval van canonbetaling. Bij deze fictieve benadering moet echter wel worden opgemerkt dat de woning die bij deze grondwaarde hoort substantieel verschilt. Voor Rotterdam komt de € 100.000,- grondwaarde en daarmee een conversiesom van afgerond € 66.000,- overeen met een groot appartement of een kleine grondgebonden woning terwijl in Amsterdam de conversiesom van € 51.000,- aansluit op een studio of éénkamer appartement.

VARIANT CANONBETALING				
VERGELIJKING	Utrecht	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam
Gemiddelde EGW				
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%
Canon per maand	€ 476	€ 340	€ 822	€ 408
Netto canon per maand*	€ 297	€ 213	€ 514	€ 255
Gemiddelde MGW				
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%
Canon per maand	€ 193	€ 151	€ 392	€ 191
Netto canon per maand*	€ 120	€ 95	€ 245	€ 120
Grondwaarde € 100.000,-				
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%
Canon per maand	€ 191	€ 151	€ 187	€ 255
Netto canon per maand*	€ 120	€ 95	€ 117	€ 159

*Na fiscale aftrek (aanslag 37,5% aftrek)

Tabel: indicatieve vergelijking G4, canonbetaling

- Utrecht eeuwigdurende erfpacht met jaarlijkse indexatie van 2,0% (vaste index)
- Den Haag AB1986 herziening 1993, zonder indexatie maar met vijfjaarlijkse canonherziening
- Amsterdam AB 2016, eeuwigdurende erfpacht met jaarlijkse indexatie op basis van CPI (inflatie)
- Rotterdam erfpacht met jaarlijkse indexatie op basis van CPI (inflatie) en elke 10 jaar herziening met max. +/- 15%.

VARIANT CONVERSIE NAAR EIGENDOM / EEUWIGDUREND AFGEKOCHT				
VERGELIJKING	Utrecht	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam
Gemiddelde EGW				
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%
Totale som	€ 107.699	€ 126.463	€ 227.400	€ 105.707
Gemiddelde MGW				
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%
Totale som	€ 43.638	€ 56.603	€ 107.850	€ 49.550
Grondwaarde € 100.000,-				
Grondwaarde	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	8%	34%
Totale som	€ 43.292	€ 56.603	€ 51.000	€ 66.067

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

Tabel: indicatieve vergelijking G4, conversie naar eigendom (Den Haag en Rotterdam) of eeuwigdurend afgekochte erfpacht (Amsterdam en Utrecht)

Beknopte toelichting op de financiële vergelijking:

- Utrecht en Amsterdam baseren de grondwaarde op de WOZ-waarde terwijl Den Haag en Rotterdam de grondwaarde laten taxeren:
 - Voor de grondwaarde in Utrecht en Amsterdam sluiten we aan op de volgende WOZ-waarde (eigen aanname) en daarbij horend quote (conform gemeentelijk beleid)
 - Utrecht: EGW € 775.000,- WOZ x 32,1% quote / MGW € 480.000,- WOZ x 21% quote
Ter referentie: gemiddelde WOZ-waarde 2024 € 563.000,- (bron: CBS) inschatting gemiddelde WOZ-waarde 2025 naar circa € 600.000,-
 - Amsterdam: EGW € 1,1 mln. WOZ x 40% quote / MGW € 525.000,- WOZ x 40% quote
Ter referentie: gemiddelde WOZ-waarde 2024 € 666.000,- (bron: CBS) inschatting gemiddelde WOZ-waarde 2025 naar circa € 700.000,-
 - Voor de grondwaarde in Den Haag en Rotterdam baseren wij ons op inzichten in grondwaardetaxaties en ervaringscijfers.
- **Utrecht:** overstap van voortdurend naar afgekochte eeuwigdurende erfpacht
 - 10% depreciatie
 - Grondwaarde minus depreciatie 15 jaar contant gemaakt met disconteringsvoet van 5,00%
- **Den Haag:** overstap van voortdurende erfpacht naar eigendom
 - Conversie/overstapmoment bij aflopen van tijdvak (dus geen tijdcorrectie)
 - Stap 1: van voortdurend naar eeuwigdurend afgekocht
 - 45% depreciatie
 - Conversiesom is grondwaarde minus depreciatie
 - Stap 2: van afgekocht eeuwigdurend naar eigendom
 - Opslag op conversiesom afhankelijk van WOZ-waarde, gemiddeld 0,4% tot 0,5% van WOZ-waarde
 - Niet in elke buurt mogelijk
- **Amsterdam:** overstap van voortdurend naar afgekochte eeuwigdurende erfpacht
 - 10% depreciatie en vervolgens 35% overstapkorting
 - Verrekening voor afgekochte periode door terugbetaling van een deel van de historische afkoop
 - Aanname op basis van globale inschatting EGW: € 30.000,-
 - Aanname op basis van globale inschatting MGW: € 15.000,-
- **Rotterdam:** aanname conversie 99 jarig tijdelijk erfpachtrecht naar eigendom met conversieberekening op basis van koopsom 1, 2 en 3 methode.
 - Koopsom 1: nvt omdat de canon voor de eerste periode is afgekocht
 - Koopsom 2: grondwaarde 15 jaar contant gemaakt met disconteringsvoet van 3,82%
 - Koopsom 3: grondwaarde 64 jaar (15 + 49) contant gemaakt met disconteringsvoet van 3,82%

	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht
Huidig systeem voor nieuwe gronduitgiften vrije sector koopwoningen	AB 2016: eeuwigdurende erfpacht	AB 1986: eeuwigdurende erfpacht	Sinds 2002: eigendom	Sinds 2015: eigendom
Nog lopende oude systemen voor gronduitgiften vrije sector koopwoningen	Vele varianten, doorgaans voortdurende erfpacht	Tijdelijke erfpacht en voortdurende erfpacht	Tijdelijke erfpacht	Voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht
Lopende erfpachtprojecten vrije sector koopwoningen	Overstapregeling	(1) Conversie tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht; (2) Omzetting eeuwigdurende erfpacht naar eigendom	Omzetting van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht of eigendom	Conversieregeling 2017: omzetting voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht
Toekomstige erfpachtprojecten vrije sector koopwoningen			Informerende alle erfpachter-bewoners tijdelijke erfpachtrechten; optie verlenging tijdelijke erfpacht	Informerende alle erfpachter-bewoners tijdelijke erfpachtrechten; optie herziening canon en AB 1974