

Wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam

Financiële indicaties

Tevens verslag van activiteiten en feiten gedurende de indicatieve berekeningen

Gemeente Rotterdam, OBR

Wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam

Eerste financiële indicaties

Tevens verslag van activiteiten en feiten gedurende de indicatieve berekeningen

Gemeente Rotterdam, OBR

ir. W.N.J. Rust
R.J.A. Hamers MRE MRICS

02-0379 / 20287 - 3
Rotterdam, 24 oktober 2002

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>Samenvatting</u>	1
<u>2</u>	<u>Nieuwe uitgiften</u>	3
<u>2.1</u>	<u>Programma en prijzen</u>	3
<u>2.2</u>	<u>Berekening consequenties nieuwe uitgifte</u>	5
<u>3</u>	<u>Conversie erfpacht</u>	8
<u>3.1</u>	<u>Programma en prijzen</u>	8
<u>3.2</u>	<u>Berekeningen consequenties conversie</u>	9
<u>3.3</u>	<u>Bijzonderheden conversie</u>	12
<u>4</u>	<u>Gehanteerde rekenkundige parameters</u>	16
<u>5</u>	<u>Boekwaarden</u>	18
<u>6</u>	<u>Consistentie, volledigheid en second opinion</u>	19

1 Samenvatting

Voor u ligt de rapportage over de eerste financiële indicaties van wijziging van het grondbeleid van de gemeente Rotterdam. Naast de rapportage over de financiële indicaties is dit rapport tevens een verantwoording van en verslag over de gehanteerde parameters, rekenmethodieken en werkwijzen om tot de indicaties te komen.

Uitgangspunten:

Om tot de indicaties te komen is gewerkt conform het memorandum “wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam”. Belangrijk zijn enkele uitgangspunten die geformuleerd zijn voor de berekeningen van de verschillen tussen de huidige erfpacht en mogelijk nieuw beleid.

Belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de eerste indicaties bij **nieuwe uitgaven** zijn geweest, dat er een periode van 10 jaar wordt bezien en dat het nieuwe beleid de verkoop van volle eigendom betreft.

De belangrijkste uitgangspunten voor **de conversie** zijn geweest, dat voor de berekening vanaf 1 januari 2003 afgezien is van grondwaardestijging. Verder is uitgegaan van een volledige deelname aan de conversie. Dus vooralsnog alle contracten, inclusief woningcorporaties, bedrijfsterreinen, non profit enz., en bij 100% deelname aan de conversie.

Bij grootschalige herzieningen van de canon, na ommekomst van het tijdvak, bij andere gemeenten is gebleken dat die gemeenten er niet in slaagden om de volledige grondwaarde wederom als afkoopsom in rekening te brengen. Om jezelf niet rijk te rekenen is ten aanzien van het geldende Rotterdamse erfpachtsysteem zodoende een inschatting gemaakt dat bij herziening van de lopende erfpachten in jaar 50 en of 99 evenmin de volledige grondwaarde aan de erfpachters kan worden berekend, hiervoor is een korting van 40% gerekend.

Opbouw rapportage:

De rapportage behandelt in hoofdstuk 2, de aanpak van en indicaties voor nieuwe uitgaven. Belangrijk hiervoor was de bepaling van een uitgifteprogramma en de uitgifteprijs.

In hoofdstuk 3 wordt de aanpak van en indicaties ten gevolge van conversie van erfpacht in eigendom beschreven. Voor de conversie zijn ondermeer aannames gedaan op gebied van deelname, (af-) koopprijs en grondwaarden.

De algemeen geldende aannames over grondwaardestijging, inflatie en rendementsparameters zijn benoemd in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven dat in de berekeningen geen rekening is gehouden met de boekwaarde van de erfpachten.

Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 6 bij de consistentie van de eerste financiële indicaties stilgestaan.

Financiële indicaties:

Voor de nieuwe uitgiften zal, onder de genoemde condities, in het eerste jaar de kasstroom bij verkoop van volle eigendom ongeveer 12,7 miljoen euro hoger zijn dan bij uitgifte in erfpacht onder het geldende erfpachtbeleid. Dit komt door het vervallen van de keuze voor canonbetalingen.

Op de lange termijn zullen deze extra kasstroom bij verkoop van volle eigendom echter afnemen in verband met het ontbreken van canonbetalingen en hernieuwde afkoopsommen en na ca 15 jaar negatief worden

Uitgedrukt in de contante waarde per 2003 bedraagt de vermogenspositie bij **nieuwe uitgiften** in eigendom € 427 miljoen minder dan bij uitgifte onder het geldende erfpachtbeleid. Bij deze indicatie is geen rekening gehouden met een mogelijke positievere waardering bij uitgifte van eigendom.

Bij **volledige conversie** van de erfpachten in eigendom zal, onder de genoemde condities, in 2003 (om precies te zijn: in de aanstaande conversie periode) de kasstroom, vanwege de omzetting van erfpachten in eigendom met ca € 916 miljoen toenemen. Met zaken als waardedrukkende bodemverontreiniging is hierbij geen rekening gehouden. Op lange termijn zullen de opbrengsten echter afnemen in verband met het ontbreken van canonbetalingen en hernieuwde afkoopsommen.

Uitgedrukt in de contante waarde per 2003 bedraagt de vermogenspositie bij conversie van erfpacht in eigendom € 922 miljoen minder dan onder voorzetting van het geldende erfpachtbeleid.

2 Nieuwe uitgften

2.1 Programma en prijzen

Inzichtelijk zal worden gemaakt het vermogensverschil tussen uitgifte onder het huidige erfpachtsysteem en uitgifte in eigendom. Uitgangspunt voor nieuwe uitgften is uitgifte in eigendom tegen de grondwaarde. Verkoop en uitgifte in volle eigendom heeft als gevolg dat er wordt afgezien van toekomstige canonbetalingen en hernieuwde afkoop bij herzieningen. Per 2003 wordt met de verkoop van eigendom feitelijk afgezien van de bij erfpacht geldende mogelijkheid om toekomstige waardestijging na uitgifte van de grond te kunnen ontvangen.

Programma:

Op basis van het voorontwerp structuurplan “Ruimtelijk plan Rotterdam 2010” van september 1999, is het programma voor de komende 10 jaar bepaald. Als programma is gerekend met het planaanbod Vinex exclusief reservecapaciteit, de geprognosticeerde vraag naar kantoren, de maximaal mogelijke uitgifte van bedrijfsterreinen en een schatting voor de niet gekwantificeerde behoefte aan en uitgifte van gronden ten behoeve van voorzieningen. Voor het uitgiftetempo is het rekenkundige jaargemiddelde genomen.

Gerekend is in de veronderstelling dat het jaarlijkse programma er de komende 10 jaar als volgt uitziet:

2.250 woningen, 96.000 m2 bvo commercieel, 180.000 m2 bedrijfskavels en 4.000 m2 bvo bijzondere bestemming (voorzieningen).

Prijzen:

De uitgifteprijzen en te hanteren grondquota voor dit programma zijn herleid uit het verstrekte GROBIS-bestand. Deze parameters in het GROBIS-bestand voldoen aan het vigerende grondprijsbeleid. Van de in GROBIS geregistreerde uitgften is een gewogen rekenkundig gemiddelde bepaald. Er is niet gedifferentieerd binnen de klassen woningen, kantoren en bedrijfsterreinen. De grondwaarden (prijspeil 2002) zijn bepaald op:

- kavelprijs voor woningen groot € 38.889,-
- uitgifte kantoren en voorzieningen op € 323,- per m2 bvo.
- uitgifte bedrijfsterreinen tegen een prijs van € 154,- per m2 kavel.

Na de stelselwijziging zou het vanwege economische maar vooral ook emotionele en psychologische motieven in theorie mogelijk zijn dat de toekomstige kopers bereid zijn om meer voor hun woning, kantoor, bedrijfsruimte of belegging te betalen. De waarde van grond wordt daarvan residueel afgeleid en zou in dat geval dus ook stijgen. Hiermee is in de berekening van de financiële indicaties geen rekening gehouden. Deze hogere opbrengst is lang niet zeker. Deze wordt niet door de gemeente bepaald en opgelegd, maar door de vrije marktwerking van vraag en aanbod. Hierover ontbreken Rotterdamse data.

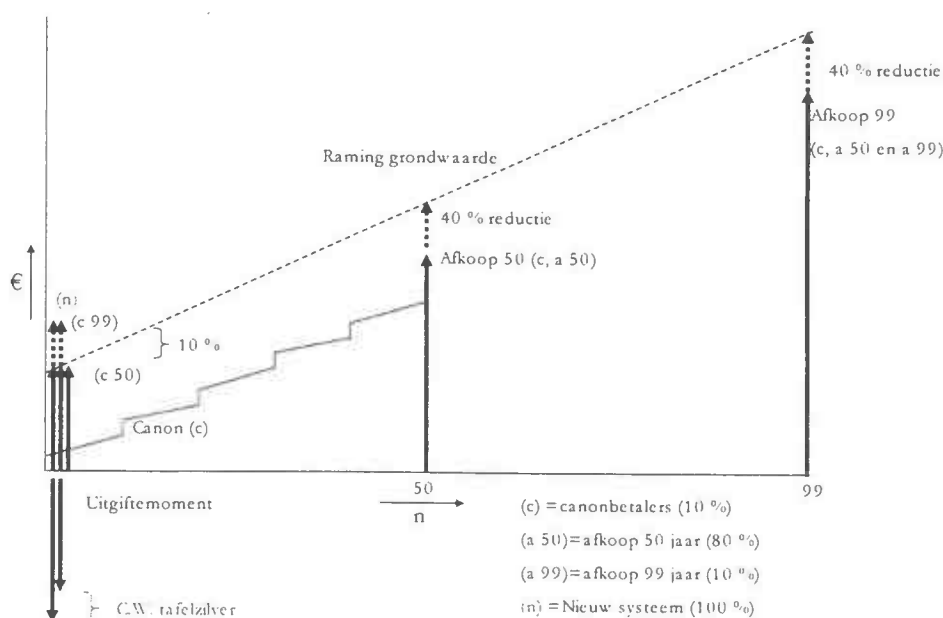
Naast de mogelijke invloed van een stelselwijziging zullen in de toekomst ook andere factoren van invloed zijn op de uitgifteprijs van vastgoed en op de daarvan afgeleide bouwgrondwaarde. Denk hierbij aan ontwikkelingen in vraag en aanbod tengevolge van wijzigingen van onder andere de financieringsgrenzen die banken hanteren, de rente, de inflatie, de besteedbare inkomens, demografische ontwikkelingen en de vraag naar specifiek vastgoed. Ook zullen kopers van woningen waarschijnlijk de voordelen van eigendom anders waarderen dan bedrijven, toegelaten instellingen en institutionele beleggers.

Verder kan bij de verwerving van eigendom sprake zijn van het verkrijgen van meer zeggenschap en minder risico voor aanpassingen bij toekomstige gebeurtenissen. Bij de berekeningen is verondersteld dat de gemeente Rotterdam ten aanzien van de uitgiftevoorwaarden en sturingsmogelijkheden geen wijziging van het geldende erfpachtbeleid beoogt. Verondersteld is dat het nieuwe stelsel geen gevolgen zal hebben voor sturingsonderwerpen zodat het aspect sturing “financieel neutraal” verloopt.

Omdat de wellicht iets hogere grondopbrengst niet valt te onderscheiden van de natuurlijke marktschommelingen en om de andere bovengenoemde redenen is deze extra opbrengst niet in de berekeningen meegenomen.

2.2 Berekening consequenties nieuwe uitgifte

Om de consequenties van wijziging van het uitgiftebeleid inzichtelijk te maken is het verschil in vermogens- en kaspositie tussen het vigerende beleid en het nieuwe uitgiftebeleid bepaald. Hierbij is gerekend met de in hoofdstuk 4 genoemde rekenkundige parameters. De berekening van de vermogenswaarden is hieronder schematisch weergegeven (een puntsgewijze opgebouwd cashflowschema is bijgevoegd).



De berekening van de financiële consequenties heeft als volgt plaatsgevonden.

Voor de vermogenswaarde van uitgifte onder het huidige erfpachtsysteem is ervan uitgegaan dat de erfpachters bij uitgifte, geheel conform de huidige waarnemingen en opgave van het OBR, als volgt zullen kiezen:

- 10 % zal kiezen voor een canonbetaling gebaseerd op de grondwaarde
- 80 % zal afkopen voor 50 jaar tegen de grondwaarde en
- 10 % zal afkopen voor 99 jaar tegen betaling van de grondwaarde met een opslag van 10 % van deze grondwaarde.

Vervolgens heeft voor de waardering van de onder het huidige erfpachtsysteem te verwachten toekomstige afkoopsommen een aanpassing plaatsgevonden. Bij grootschalige herzieningen bij andere gemeenten is gebleken dat die gemeenten er niet in slaagden om de volledige grondwaarde wederom als afkoopsom in rekening te brengen. Om jezelf niet rijk te rekenen is ten aanzien van het geldende Rotterdamse erfpachtsysteem zodoende een inschatting gemaakt dat bij herziening van de lopende erfpachten in jaar 50 en of 99 evenmin de volledige grondwaarde aan de erfpachters kan worden berekend, hiervoor is een korting van 40% gerekend.

Tot slot is voor de berekening van de financiële consequenties onder het nieuwe systeem gerekend dat alle uitgften in eigendom plaatsvinden, onder de eerder genoemde voorwaarden. Er is in dat geval dus niet gerekend met de keuze voor erfpacht.

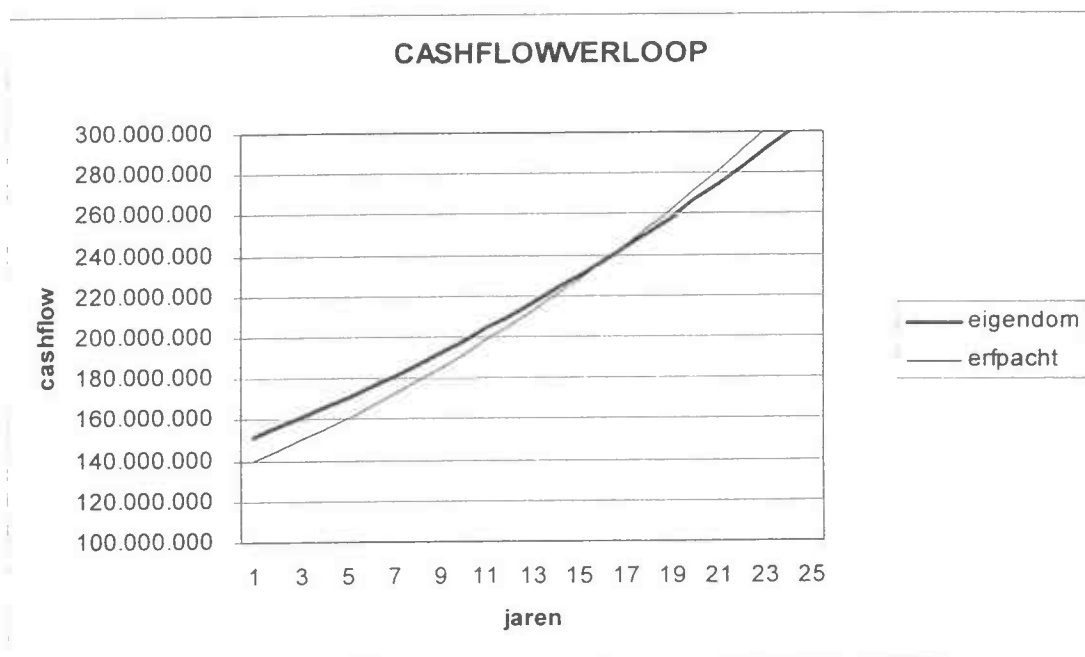
Hieronder staan de eerste indicaties voor de nieuwe uitgften voor de komende 10 jaar.

Tabel: vermogenswaarde nieuwe uitgifte komende 10 jaar
(x 1 miljoen, peil 2003)

Omschrijving	Vermogenswaarde
vermogenswaarde erfpacht (incl. 40% herzieningskorting)	€ 1.781
vermogenswaarde eigendom	€ 1.354
verschil vermogenswaarden	- € 427

Uit de tabel is af te lezen dat de vermogenswaarde van erfpacht, rekeninghoudend met de 40% korting op de grondwaarde na ommekomst van de 50 en -90 jarige € 1.781 miljoen bedraagt.

Voor de nieuwe uitgften zal, onder de genoemde condities, in de eerste 10 jaren de kasstroom bij verkoop van volle eigendom in het eerste jaar ongeveer 12,7 miljoen euro hoger zijn dan bij uitgifte in erfpacht onder het geldende erfpachtbeleid. Dit komt door het vervallen van de keuze voor canonbetalingen. Op lange termijn zullen de opbrengsten bij verkoop van volle eigendom echter afnemen in verband met het ontbreken van canonbetalingen en hernieuwde afkoopsommen. Na 15 jaar wordt het omslagpunt bereikt



Uitgedrukt in de contante waarde per 2003 bedraagt de vermogenspositie bij nieuwe uitgiften in eigendom € 427 miljoen minder dan bij uitgifte onder het geldende erfpachtbeleid..

Kanttekeningen bij nieuwe uitgiften:

- Bedragen zijn uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2003.
- Betreft de uitgiften in de periode 2003 tot 2013.
- Met nieuwe uitgiften na 2012 is geen rekening gehouden.
- Kasstromen erfpacht niet eeuwigdurend maar tot en met de herzienings betaling in het 99e jaar.
- Geen verschil in verwervings- en productiekosten bij de twee alternatieven.

3 Conversie erfpacht

3.1 Programma en prijzen

De vermogenspositie onder het huidige erfpachtsysteem is afgezet tegen het voorgestelde systeem (In bijlage 8, systeem A2) waarin wordt afgezien van grondwaardestijging per 2003. De gevolgen worden verder in principe bepaald op basis van de in het memorandum geformuleerde uitgangspunten.

Daarnaast zijn ten behoeve van bijlage 8 berekeningen gemaakt om de financiële gevolgen voor de gemeente en erfpachter van de diverse conversie systemen in kaart te brengen.

Programma:

Aan de basis van de indicatieve rekenexercitie ligt de door het OBR verstrekte erfpachtadministratie.

Voor de conversie van de erfpachten is gerekend dat alle huidige erfpachters per 1-1-2003 kunnen en zullen converteren. Dat is dus voor alle in navolgende tabellen genoemde categorieën, inclusief bijvoorbeeld woningcorporaties en de non profit sector. Van het feit dat de werkelijke omzetting een ander verloop zal kennen is zodoende geabstraheerd. Achtereenvolgend is in tabelvorm de verdeling van het huidige erfpachtbestand weergegeven naar looptijd, voorwaarden en gebruiksfuncties.

Tabel: Verdeling looptijd en voorwaarden erfpachten

Looptijd en voorwaarden	jaren					
	99	75	<75	eeuwig	totaal	%
canon jaarlijkse index en 10 jaarlijkse herziening met maximaal 15 %	537	3.809	69	0	4.415	15%
canon afwijkend	16	1.208	33	157	1.414	5%
subtotaal	553	5.017	102	157	5.829	20%
afgekocht voor 50 jaar	15.869	3.383	58	7	19.317	67%
afgekocht voor de volle looptijd	3.059	661	0	75	3.795	13%
subtotaal	18.928	4.044	58	82	23.112	80%
totaal aantal rechten	19.481	9.061	160	239	28.941	100%

Tabel: segmentering gebruikfuncties erfpachten

functies	Aantal	%	Historische grondwaarde	%
wonen totaal (incl. huur)	25.816	89%	€ 1.083.296.046	63%
Commercieel	2.812	10%	€ 520.846.059	31%
non profit	371	1%	€ 103.188.497	6%
Totaal	28.999	100%	€ 1.707.330.602	100%

Prijzen:

Basis voor de waarde van zowel het huidige erfpachtsysteem als voor de conversie is de verwachte kasstroom uit lopende canonbetalingen, toekomstige herzieningen en afkoopsommen. Van belang hierbij zijn de algemene voorwaarden geweest en een inschatting van de grondwaarden.

De basisgegevens zijn grotendeels uit de OBR administratie overgenomen en deels uit WOZ- gegevens die verstrekt zijn door de gemeentelijke belastingdienst. Later in dit hoofdstuk wordt nauwkeurig beschreven hoe de diverse kasstromen bepaald zijn. Voor de waardering van de onder het huidige erfpachtsysteem te verwachten toekomstige afkoopsommen heeft een aanpassing plaatsgevonden. Bij grootschalige herzieningen bij andere gemeenten is gebleken dat die gemeenten er niet in slaagden om de volledige grondwaarde wederom als afkoopsom in rekening te brengen. Om jezelf niet rijk te rekenen is ten aanzien van het geldende Rotterdamse erfpachtsysteem zodoende een inschatting gemaakt dat bij herziening van de lopende erfpachten in jaar 50 en of 99 evenmin de volledige grondwaarde aan de erfpachters kan worden berekend, hiervoor is een korting van 40% gerekend.

3.2 Berekeningen consequenties conversie

Om de consequenties inzichtelijk te maken is het verschil in vermogens- en kaspositie tussen het vigerende beleid en het conversiebeleid bepaald. Hierbij is gerekend met de in hoofdstuk 4 genoemde rekenkundige parameters.

In de navolgende tabel staan de eerste indicaties voor de vermogenswaarden van de diverse systemen. In de eerste kolom staan de waarden van het huidige erfpachtstelsel wanneer er rekening gehouden wordt met de inschatting dat bij herziening in jaar 50 en 99 niet weer de volledige grondwaarde kan worden berekend (korting). De tweede kolom geeft de waarden van de beschreven conversieslag. In de laatste kolom staan de verschillen tussen beide systemen.

In de tabel wordt naast een opsplitsing in wonen en niet wonen een onderverdeling gemaakt naar verschillende kasstroommomenten. Onder de noemer "canon" wordt de contante waarde vermeld van de lopende canonbetalingen. Onder afkopers staan de contante waarden vermeld van te verwachten afkoopsommen bij herziening na 50 jaar en na 99 jaar.

Tabel: vermogenswaarde erfpacht en conversie
(x 1 miljoen, peil 2003)

categorie	kasstroom-moment	erfpacht	conversie	verschil
Totaal	Canon	€ 644	€ 312	€ 332
	Afkopers	€ 1.195	€ 604	€ 591
	Totaal	€ 1.839	€ 916	€ 922

Uit de tabel worden een aantal zaken duidelijk. Bij conversie van de erfpachten zal, onder de genoemde condities, in 2003 de kasstroom, vanwege de omzetting van erfpachten in eigendom met € 916 miljoen toenemen. De vermogenswaarde van het huidige erfpachtsysteem bedraagt tengevolge van de inschatting dat bij herziening in jaar 50 en 99 niet weer de volledige grondwaarde kan worden berekend (korting 40%) € 1.839 miljoen. Op lange termijn zullen de opbrengsten afnemen in verband met het ontbreken van canonbetalingen en hernieuwde afkoopsommen. Uitgedrukt in de contante waarde per 2003 bedraagt de vermogenspositie bij conversie van erfpacht in eigendom € 922 miljoen minder dan onder voorzetting van het geldende erfpachtbeleid.

Interessant is ook het bedrag dat erfpachters moeten gaan betalen voor de conversie, uitgedrukt als percentage van de huidige grondwaarde. (voor tabel zie bijlage 8, pag. 7) Canonbetalers betalen in het voorgestelde systeem ca 78,4% van de huidige grondwaarde; afkopers gemiddeld 12,1%. Indien wij uitgaan van een grondquote van 20% dan impliceert dit een benodigde financiering voor de erfpachter van 16% resp. 2,5% van de WOZ waarde

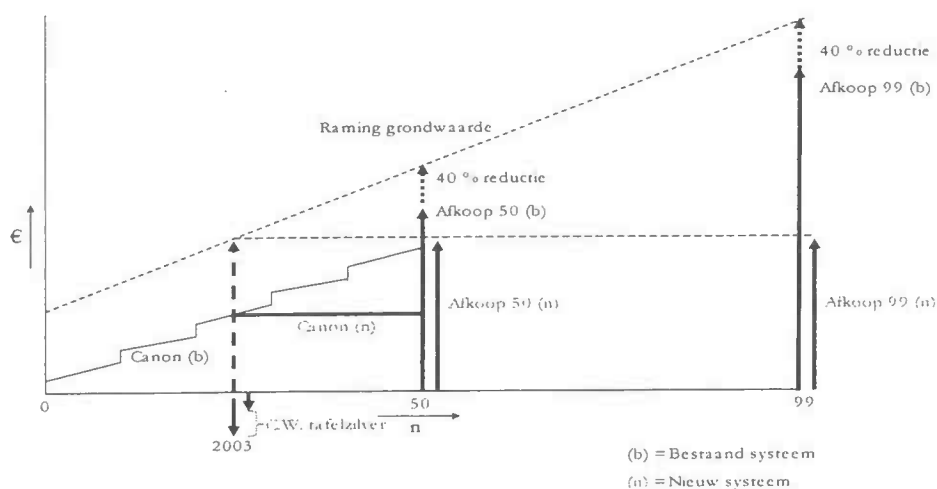
Kanttekeningen bij berekeningen conversie:

- Bedragen zijn uitgedrukt in de contante waarde per 1 januari 2003.
- Er is gerekend op een volledige deelname op het moment van conversie. Dus alle erfpachters zijn in staat en bereid om tot conversie over te gaan per 1 januari 2003.
- Generieke toepassing van de conversie, dus geen gebieds-, segment- of functiebeperkingen gerekend.

- Kasstromen erfpacht niet eeuwigdurend maar tot en met de herzienings betaling in het 99e jaar. .
- Geen rekening gehouden met eventuele bodemverontreiniging of risicobeperkende maatregelen.
- Bij de vermogenspositie dient rekening gehouden te worden met de afschrijving van de boekwaarde van de huidige erfpachtrechten (Zie hiervoor hoofdstuk 5. Voor het totale bezit door OBR geraamd op € 179,4 mln). en de winstreserve op afkoopsommen gestort door de 99 jarige afkopers: € 38,4 miljoen
- Geen rekening gehouden met afkoopmogelijkheid onder huidige erfpachtvoorwaarden.

3.3 Bijzonderheden conversie

Berekening van de vermogenswaarden van de verschillende systemen zal als hierna schematisch voor de “standaard” erfpachters weergegeven plaatsvinden (een puntsgewijze opgebouwd cashflowschema is bijgevoegd).



Waarde van erfpacht, conversie en de prijs voor conversie:

Gerekend is voor beide systemen met de vermogenswaarde per 2003 van de te verwachten toekomstige kasstromen. Voor de conversie is er vanuit gegaan dat de erfpachters die conversie wensen de contante waarde betalen van hun toekomstige verplichting als erfpachter, waarbij echter de grondwaarde stijging 0 % is.

Niet kiezen voor conversie, ofwel het huidige erfpachtstelsel, betekend dus in beginsel het voortzetten van de lopende erfpacht onder de geldende voorwaardenⁱ.

De toekomstige afkoopsommen zijn dus gefixeerd op de grondwaarden per 2003 en de canonverplichtingen zijn eveneens gefixeerd op het niveau van 2003.

In beginsel is voor beide systemen gerekend met de geldende algemene voorwaarden. Niet alle contracten verlopen volgens de “standaard” voorwaarden. Vanwege de van “standaard” afwijkende algemene voorwaarden is de navolgende rekenmethodiek gehanteerd.

Tabel: Rekenschema tafelzilver:

Looptijd en voorwaarden	99	75	<75	Eeuwig
canon jaarlijkse index en 10 jaarlijkse herziening met maximaal 15 %	CW Canon(50) CW GW(50) CW GW(99)	CW Canon(75) CW GW(75)	CW Canon(N) CW GW(N+49)	n.v.t.
canon afwijkend	CW Canon(50) CW GW(50) CW GW(99)	CW Canon(75) (*) CW GW(75)	CW Canon(N) CW GW(N+49)	CW Canon(N)
afgekocht voor 50 of N jaar	CW GW(50) CW GW(99)	CW GW(50) CW GW(99)	CW GW(N) CW GW(N+49)	CW GW(50) CW GW(99)
afgekocht voor de volle looptijd	CW GW(99)	CW GW(75)	n.v.t.	CW = Nihil

Verklaring van de tabel:

Contante waarde (CW):

Waarde van alle toekomstige kasstromen per 1 januari 2003. De toekomstige kasstromen worden op deze wijze gecorrigeerd voor tijdverschillen. Hierbij wordt gerekend met een te verwachten rendement op kasgelden. Zie hiervoor hoofdstuk 4. “Gehanteerde rekenkundige parameters”.

Canonbetaling (CanonN):

Huidig systeem: geïndexeerd tot jaar N met inflatie (*) index iedere vijf jaar aanpassing aan de hand van BNP tegen marktprijzen mutatie. Index BNP jaarlijks 3% gerekend).

Nieuw systeem: gefixeerd op de canon van 2003

Grondwaarde (GWN):

Grondwaarde in het N-de jaar.

Huidig systeem: de grondwaarde van 2003 geïndexeerd met grondwaardestijging tot jaar N, waarna een korting van 40% op de dan geldende grondwaarde is toegepast.

Nieuw systeem: de grondwaarde gefixeerd op de waarde van 2003. Deze zal echter maximaal de grondwaarde volgens het huidige systeem bedragen. Dus geïndexeerde grondwaarde met aftrek van 40%.

[LAP: Deze passage lijkt mij niet nodig. Bovendien loopt de zin niet].

Afstemproces WOZ-bestand met erfpachtbestand:

- Op verschillende manieren is geprobeerd het erfpachtbestand te matchen aan het WOZ bestand. Uiteindelijk is bij de eerste financiële berekeningen gekozen voor het schrijven van een programma in Microsoft Excel. Dit programma doorloopt alle records van het erfpachtbestand en past de volgende regels toe:
- als voor de sleutel [postcode, huisnummer en huisletter] een exacte 1-op-1 match in het WOZ bestand gevonden wordt dan beschouwt het programma dit als een 100% match en gaat verder met de volgende regel.
- als voor de sleutel [postcode en huisnummer] meerdere matches in het WOZ bestand worden gevonden dan voegt het programma het kadastrale sectienummer en appartementsindex toe aan de sleutel. Als deze sleutel een 1-op-1 match oplevert, dan beschouwt het programma dit als een 90% match en gaat verder met de volgende regel.
- als het programma op de sleutel [postcode en huisnummer] meerdere matches in het WOZ bestand vindt, dan markeert het voorlopig de eerste van deze matches als een 50% hit. Het programma gaat wel verder met het vinden van een match op kadastrale sleutels.
- als op de postcode-sleutel geen enkele (of slechts een 50%) match wordt gevonden dan probeert het programma een match te vinden op kadastrale gegevens. De sleutel waarop een match gezocht wordt is [kadastrale gemeente, gemeentenummer, sectie, sectienummer en appartementsindex]. Als een exacte 1-op-1 match wordt gevonden, dan beschouwt het programma dit als een 100% match en gaat het verder met de volgende regel. Als op bovenstaande kadastrale sleutel geen match wordt gevonden, dan probeert het programma te matchen op de sleutel [kadastrale gemeente, gemeentenummer, sectie, sectienummer en huisnummer]. Vindt het programma op die manier een 1-op-1 match dan beschouwt het programma dit als een 90% match en gaat verder met de volgende regel.
- als het programma met bovenstaande regels nog geen match heeft gevonden, dan zoekt het programma matches op de sleutel [kadastrale gemeente, gemeentenummer, sectie en sectienummer]. Vindt het programma meerdere matches dan markeert het programma de eerste van de matches als een 50%- hit en gaat verder met de volgende regel.
- als volgens bovenstaande regels geen match is gevonden dan markeert het programma het record uit het erfpachtbestand als een 0%-hit.

Uiteindelijk is er bij 17.281 van de bijna 29.000 erfpachten (60%) een koppeling met de WOZ-gegevens tot stand gekomen. Deze groep vertegenwoordigt een historische grondwaarde van € 459 miljoen (27 %). Voor de overige 11.753 (40%) erfpachten is de match niet gemaakt.

Vooraf bij woningen bleek een match goed haalbaar. Bij niet woningen was hit rate gering. Positieve en negatieve match van beide bestanden levert geen aanzienlijke andere hit rate op. Bij de groep woningen waren er ondanks de goede match nog bijzonderheden. Woningen in WOZ-bestand bleken niet altijd niet bekend in het erfpachtbestand (en visa versa).

Op een erfpachtdossier kunnen meerdere WOZ-records voorkomen (opdeling WOZ naar subjecten). Op een WOZ-object kunnen meerdere erfpachtovereenkomsten van toepassing zijn (latere uitbreiding van perceel, zoals aanbouw aan een restaurant).

In WOZ bestand komen meerdere regels voor met gelijke objectcodering, adressen en WOZ-waarde maar verschillende kadastrale kenmerken.

Berekeningswijze grondwaarde per 2003:

De grondwaarde is daar waar sprake was van een succesvolle koppeling tussen WOZ-gegevens en erfpachtgegevens conform memorandum "wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam", gedateerd 19 juni 2002, bepaald door de tot prijspeil 2003 aangepaste WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de in de kaderbrief "grondprijzen 2002" Rotterdam vigerende grondquote. Daar waar geen match verkregen is, is de grondwaarde bepaald door de historische grondwaarde uit het erfpachtbestand te indexeren tot de waarde van 2003.

Voor de bepaling en aanpassing ten gevolge van de grondwaardestijging in het verleden is gerekend met gebruikmaking en extrapolatie van:

- voor woningen de NVM historie stijging woningprijzen regio Rotterdam en een inschatting van de historische bouwkostenontwikkeling;
- voor kantoren de huurprijsontwikkeling Rotterdam uit de Neprom publicatie cijfers 1974-2000, een inschatting van de historische bouwkostenontwikkeling en de historische bruto aanvangsrendementen.

4 Gehanteerde rekenkundige parameters

Om rekenkundig de verschillende systemen vergelijkbaar te maken is gerekend met de volgende parameters:

Rendementseis of disconteringsvoet: 5,75%

De rendementseis of disconteringsvoet betreft de discontering van toekomstige kasstromen vanuit de positie van het OBR. Het veronderstelt aanwending van vrijkomende gelden tegen een financieel rendement van 5,75% bijvoorbeeld door aflossing leningen. Als er geen financieel hergebruik plaatsvindt, is verondersteld dat het maatschappelijke rendement in dat geval gelijk is aan 5,75%.

De disconteringsvoet ligt volgens opgaven van de NVM vanwege risico-opslagen historisch gezien tenminste 3% boven de inflatie. Er zijn tevens relaties met de concernrente van het OBR en de kosten van vreemd en eigen vermogen.

Canonpercentage nieuwe uitgifte: 6% Conform geldend beleid van de gemeente Rotterdam. Verwoord in de concept "Kaderbrief Grondprijzen 2002 Gemeente Rotterdam"

Inflatie van canons en dergelijke: 2,0 %.

Dit percentage komt overeen met de inflatieverwachting en prognoses op langere termijn conform de Economische verkenning 2003-2006 van Centraal Planbureau.

Aanpassing canon op basis van Bruto Nationaal Product tegen marktprijzen: 3%

Stijging van het Bruto Nationaal Product ligt in de prognoses boven de verwachte inflatie. Er wordt van een reële groei van de economie uitgegaan.

Gemiddelde jaarlijkse stijging van de grondwaarde: 3 %.

Uitgebreid onderzoek gebaseerd op actuele cijfers en specifiek op de grondmarkt gericht is niet voorhanden. Gijp (1995) constateert echter op basis van bewerkingen en interpretatie van grondprijsontwikkelingen, met als bron statistiek voor de bouwnijverheid, dat op de lange termijn een koppeling tussen inflatie en grondprijs bestaat. Ook onderzoek naar de ontwikkeling van vastgoedprijzen (gebouwen) door Kruijt (1974, 1977), Eichholtz en Opsteeg (1994) en Van Dalen (1995) leidt tot de conclusie dat op de lange termijn de prijzen c.q. de waarde en de inflatie gelijke tred houden. Op de kortere termijn zijn er echter aanzienlijke verschillen waarneembaar tussen grondwaarestijging en inflatie. Vooral de laatste decennia ligt de stijging van de grondwaarde boven de inflatie.

Bij de aanname van 3% is verondersteld dat de bouwkosten- en woningprijsstijging, en als afgeleide de grondwaarden, gemiddeld iets boven de inflatie zullen blijven liggen. Echter zal de afwijking van de inflatie de komende decennia gemiddeld niet zo fors meer zijn als de laatste jaren. Ook is de waardevastheid van vastgoed volgens opgaven van diverse beleggende instanties reden om dergelijke zaken in een beleggingsportefeuille op te nemen.

Beperkte deelname: wordt in de eerste indicatieve berekening geen rekening mee gehouden.

De bereidheid of het vermogen van de erfpachter om de eigendom te verwerven, erfpacht af te kopen of te converteren naar eigendom is afhankelijk van de vraagprijs die de gemeente hanteert. Een volledige deelname is niet waarschijnlijk. Verder is er bij de definitieve vaststelling van het nieuwe beleid mogelijk sprake van een afwijkend uitgiftebeleid voor specifieke gebieden, segmenten of functies. Bij de berekening wordt hiermee geen rekening gehouden.

Fiscaliteit: wordt in de eerste indicatieve berekening geen rekening mee gehouden.

Met mogelijke fiscale consequenties ten gevolge van conversie of prijsbepaling bij conversie en nieuwe uitgften is in de eerste indicatie van de financiële consequenties geen rekening gehouden.

5 Boekwaarden

Met boekwaarden is bij de eerste financiële indicatieberekeningen geen rekening gehouden.

Bij de berekening van de vermogenswaarden dient rekening gehouden te worden met de afschrijving van de resterende boekwaarden. Het OBR (Hans van de Bosch) heeft de boekwaarde berekend en raamt deze op € 179,4 mln.

De inkomsten uit de conversie moeten dus worden verminderd met de boekwaarde op deze geconverteerde erfpacht contracten.

Bij eventuele latere verfijning van de ramingmethodiek kan de boekwaarde in de berekening worden opgenomen via navolgende formule.

Canonbetalers:

De boekwaarde wordt bepaald door op de historische grondwaarde in mindering te brengen "het cumulatieve aflossingsdeel van een 75 jarige annuïteit tegen 8%" (factor = 12,4610839859526).

De annuïteit is bij een Historische grondwaarde van € 1.000,- / factor = € 80,25,-.

VB.

Historische grondwaarde € 1.000,-. De annuïteit € 80,25 (afgerond)

Jaar 1: de rente € 80,- aflossing is € 0,25 boekwaarde € 999,75,-

Jaar 2: de boekwaarde € 1000,- € 0,25 - € 0,27 (1,08 * € 0,25) = € 999,48,-

Einde van het 50e jaar is de boekwaarde € 1000,- € 143,36 = € 856,64.

Einde van het 60e jaar is de boekwaarde € 1000,- € 313,10 = € 686,90.

Einde van het 70e jaar is de boekwaarde € 1000,- € 679,59 = € 320,41.

Uiteindelijk is na 75 jaar de boekwaarde 0.

Note:

Bij een tussentijdse afkoop (vb na 10 jaar) ontstaat dus een saldo. Immers de restant boekwaarde is lager dan de historische grondwaarde en de ontvangen afkoopsom is in 99,9% van de gevallen hoger dan de historische grondwaarde.

In het erfpachtbestand staan de historische grondwaarden en de ingangsdatum.

Afkoopcontracten:

De boekwaarde is alleen relevant voor erfpachtgronden waarvan de canonverplichting niet is afgekocht. Voor de erfpachtgronden die zijn afgekocht geldt, dat in één keer de grondwaarde op het moment van afkoop wordt afgeschreven (restant boekwaarde is 0).

De 99 -jarige afkopers hebben indertijd een bedrag van 10% extra gestort. Dit bedrag, € 38,5 mln. is geboekt als winst reserve opslag afkoopsommen. Tot 1999 is hierop rente bijgeschreven. Daarna is de rente bijschrijving afgedragen aan het groeifonds.

De huidige stand van de reserve valt bij conversie van de 99 -jarige erfpachters, bij omzetting vrij.

6 Consistentie, volledigheid en second opinion

Consistentie, volledigheid en controle:

De gepresenteerde cijfers betreffen een eerste indicatie op basis van nog te benoemen beleid.

De berekeningen zijn tot stand gekomen op basis van een groot aantal aannamen. Van verificatie en verfijning van berekeningen door fakton wordt afgezien. Het OBR heeft de consistentie en controle van de in deze rapportage beschreven rekenmethodiek en gehanteerde aannamen laten uitvoeren door de FGH in de vorm van een "second opinion".

De verschillen tussen de FGH en de in de notities gehanteerde berekeningen betroffen met name :

- De verwachtingen voor de uitgifte van kantoorgronden: 80.000 m² (FGH) versus 100.0000 m² per jaar
- De inflatie verwachting (2,25% versus 2,0%)
- De extra betalingen die voor commercieel onroerend goed moeten worden betaald bij afkoop voor 99 jaar i.p.v 50 jaar. (20% versus 10%)
- De reductie op de grondwaarde bij ommekomst van de 50 of 99 jarige periode (25% versus 40%)

De gevolgen hiervan voor de resultaten (bij nieuwe uitgiften) waren nihil: De FGH randvoorwaarden leidden tot 3,5% lagere contante waarde van de eigendom positie en 1,8% hogere waarde van de erfpacht positie. Afwijkingen die volledig binnen de marges liggen

In de voorgaande hoofdstukken en het memorandum "wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam" is aangegeven, dat er geen rekening gehouden is met:

- Met nieuwe uitgiften van grond na 2012.
- Kasstromen uit erfpacht na een periode van 99 jaar.
- Afkoopmogelijkheid tot einde looptijd onder de huidige erfpachtvoorwaarden.
- Verschil in verwervings- en productiekosten tussen de alternatieven.
- Mogelijke beperkte deelname aan conversie.
- Gebieds-, segment- of functiebeperkingen bij uiteindelijk uitgiftebeleid
- Afwijkende prijsafspraken met toegelaten instellingen, appartementen.
- Consequenties van eventuele bodemverontreiniging of risicobeperkende sturingsmaatregelen.

Wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam

Second Opinion op aanpak en rekenmethodiek voor de bepaling van het vermogensverschil

(DEFINITIEF)

In opdracht van : Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Uitgevoerd door : FGH Vastgoed Expertise
Datum : 27 augustus 2002

Inhoudsopgave

1. Opdrachtformulering	2
2. Beschikbare informatie.....	3
3. Uitgangspunten en aannames	4
Huidige en nieuw systeem.....	4
Afkoopsommen	4
100% deelname.....	4
Typen erfpachtcontracten	5
4. Inputgegevens	6
Gronduitgifte	6
Grondprijzen nieuwe uitgifte	6
Grondwaarde bij uitgifte in eigendom	6
Basis voor conversieprijs erfpachtcontracten	7
5. Rekenmethodiek	8
6. Parameters	9
Disconteringsvoet	9
Grondwaardestijging	9
Inflatiecijfer	9
7. Conclusie en aanbevelingen	10

Bijlage

Consumenten Prijs Index

Wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam

Second Opinion op aanpak en rekenmethodiek voor de bepaling van het vermogensverschil

(DEFINITIEF)

In opdracht van : Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Uitgevoerd door : FGH Vastgoed Expertise
Datum : 27 augustus 2002

Inhoudsopgave

1. Opdrachtformulering	2
2. Beschikbare informatie.....	3
3. Uitgangspunten en aannames	4
Huidige en nieuw systeem.....	4
Afkoopsommen	4
100% deelname.....	4
Typen erfpachtcontracten	5
4. Inputgegevens	6
Gronduitgifte	6
Grondprijzen nieuwe uitgifte	6
Grondwaarde bij uitgifte in eigendom	6
Basis voor conversieprijs erfpachtcontracten	7
5. Rekenmethodiek	8
6. Parameters	9
Disconteringsvoet	9
Grondwaardestijging	9
Inflatiecijfer	9
7. Conclusie en aanbevelingen.....	10

Bijlage

Consumenten Prijs Index

1. Opdrachtformulering

Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) dient ten behoeve van de collegeperiode 2002-2006 nader onderzoek te verrichten naar de consequenties die een mogelijke herziening van het grondbeleid met zich meebrengt. Deze herziening betreft de omzetting van het huidige erfpachtsysteem naar gronduitgifte in eigendom en de conversie van lopende erfpachtcontracten naar eigendom.

Het onderzoek omvat de consequenties van deze herziening op het vlak van het vermogensverschil vanaf 1-1-2003, de organisatorische gevolgen en de sturingsmogelijkheden.

Ten aanzien van de bepaling van een indicatie van het vermogensverschil is Fakton BV gevraagd nadere studie te verrichten. Een eerste financiële indicatie is verwoord in de definitieve rapportage "wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam, eerste financiële indicaties" d.d. 10 juli 2002.

FGH Vastgoed Expertise is gevraagd om een Second Opinion uit te voeren op de uitkomsten van de studie van Fakton BV. De second opinion heeft zich gericht op:

- De gehanteerde rekenmethodiek
- De gebruikte uitgangspunten en aannames
- De input van de marktgegevens
- De toegepaste parameters

Deze rapportage bevat alleen een beschrijving van die onderdelen waar de Second Opinion betrekking op heeft gehad en waar mogelijke opmerkingen bij zijn gemaakt.

2. Beschikbare informatie

Voor de Second Opinion heeft FGH Vastgoed Expertise de volgende stukken ingezien:

- "Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam", coproductie OBR, Loyens & Loeff en Fakton, 19 juni 2002
- "Eerste financiële indicaties", Fakton, 10 juli 2002 (definitief)
- "Algemene bepalingen voor erfpacht", OBR, 24 maart 1993
- "Bouwstenen voor de grondprijs", OBR, november 2001
- "2^{de} concept notitie inzake grondwaarden", Loyens & Loeff, 15 juli 2002
- "Voorontwerp structuurplan, Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010", dS+V, september 1999

Mondeling is er een toelichting op de aanpak gegeven door het OBR (de heer J.C. van Driel) en Fakton BV (de heer R.J.A. Hamers).

3. Uitgangspunten en aannames

Huidige en nieuw systeem

Om een vergelijking te kunnen maken tussen de cashflows in de toekomst bij het voortzetten van uitgifte in erfpacht en uitgifte in eigendom, zijn aannames gedaan voor de herziening van de afkoopsommen na 50 en 99 jaar. Hierbij is uitgegaan dat in die gevallen een tegemoetkoming dient te worden gedaan op de basis grondprijs voor de nieuwe afkooptermijn. Gesteld wordt dat, gelet op de ervaringen die in dergelijke gevallen bestaan voor Amsterdam en Den Haag, uitgegaan dient te worden van een reductie van 40%.

Hoewel wij eveneens van mening zijn dat er sprake dient te zijn van een reductie, kunnen er kanttekeningen worden gemaakt bij het hanteren van de Amsterdamse systematiek. Het Amsterdamse erfpachtsysteem wijkt op belangrijke punten af van de erfpachtregels van Rotterdam, namelijk:

- in Amsterdam gelden voortdurende contracten en in Rotterdam 99-jarige contracten;
- de canon in Amsterdam werd gedurende de looptijd gefixeerd (75 jr.) en in Rotterdam wordt de canon jaarlijks geïndexeerd en om de 10 jaren aangepast aan de dan geldende marktgrondprijzen (met een maximum van 15%).

Naast deze verschillen hebben de toegepaste reducties in Den Haag en Amsterdam betrekking gehad op de herziening van de geldende canon. Afskoop van erfpacht vond in Amsterdam plaats vanaf circa 1980. Herziening van afkoopsommen heeft danook (nog) niet plaatsgevonden. Aangezien de reductie in de rekenmodellen voor de bepaling van het vermogensverschil wel betrekking heeft op de bepaling van nieuwe afkoopsommen, is een direct vergelijk naar onze mening niet te maken.

Op basis van bovenstaande zou de reductie afgevlakt dienen te worden indien sprake zou zijn van met name canonbetalers. Echter, gelet op het gegeven het merendeel van de contracten afgekocht zijn voor 50 jaar en derhalve verondersteld kan worden dat men niet bereid zal zijn nogmaals voor de dan geldende grondwaarde af te kopen, wordt een reductie van 40% zoals aangehouden in de berekeningen als reëel geacht.

Afkoopsommen

Voor de afkoopsommen voor de nieuwe uitgifte van 99 jaar is in alle gevallen uitgegaan van een opslag van 10% op de grondprijs. In de huidige erfpachtvoorwaarden geldt echter een opslag van 10% voor uitgifte ten behoeve van woningen en 20% voor de uitgifte ten behoeve van commercieel vastgoed. Voor de volledigheid zouden beide percentages opgenomen dienen te worden. De beperkte invloed van een dergelijke aanpassing levert volgens opgave een contante meerwaarde op van circa 2.4 miljoen euro.

100% deelname

In de berekeningen wordt uitgegaan van een deelname van 100% bij de conversie van erfpacht naar eigendom. Zoals ook wordt aangegeven in de rapportages is dit afhankelijk van meerdere individuele factoren. Omdat de verwachting is dat zeker niet iedere erfpachtcontractant direct zal kunnen of willen deelnemen, zou een alternatief (negatief) scenario doorerekend dienen te worden met de volgende uitgangspunten:

- ♦ geen deelname aan conversie door
 - institutionele beleggers
 - woningcorporaties
 - midden en kleinbedrijf
 - 50% van de erfpachters50 ten behoeve van woningen.

Gelet op praktijkervaringen zullen deze groepen onder de erfpachters de met de conversie gepaard gaande investeringen zover mogelijk voor zich uit schuiven.

Met name de woningcorporaties die bezit hebben op erfpacht vereisen bijzondere aandacht. Mede gelet op de toenemende uitpondactiviteiten vormen zij een complexe groep erfpachters in het kader van mogelijke conversie. Op het moment van dit schrijven is niet inzichtelijk wat het aandeel van erfpachtcontracten onder de woningcorporaties is.

De bewoners onder de erfpachters⁵⁰ zullen ten opzichte van de erfpachters⁹⁹ een hogere conversieprijs krijgen die in de praktijk niet altijd genomen kan worden.

Typen erfpachtcontracten

In Rotterdam gelden sinds circa 1985 alleen contracten met een looptijd van 99 jaar. Hierbinnen zijn 3 vormen te onderscheiden, namelijk de canonbetalers, erfpachters 50 en erfpachters 99.

Voor de bepaling van de cashflows bij handhaving van het erfpachtsysteem is uitgegaan van een de volgende verhouding bij nieuwe uitgifte:

- canonbetalers 10%
- erfpachters 50 80%
- erfpachters 99 10%

Uit de verstrekte gegevens is af te leiden dat voor de lopende erfpachtcontracten zoals opgenomen in het erfpachtbestand, een verhouding geldt van respectievelijk 20, 67 en 13%. Deze percentages hebben betrekking op meerdere varianten contracten qua looptijd en voorwaarden.

Wij gaan er vanuit dat de gehanteerde, hiervan afwijkende, percentages conform recente waarnemingen zijn waarbij alleen 99-jarige contracten met bijbehorende voorwaarden gelden.

4. Inputgegevens

Gronduitgifte

Voor de vaststelling van het vermogensverschil is voor de komende 10 jaren in de berekeningen uitgegaan van het volgende (jaarlijkse) gronduitgifteprogramma:

- 2.250 woningen
- 96.000 m2 BVO commercieel
- 180.000 m2 bedrijfskavels
- 4.000 m2 BVO bijzondere bestemming

Dit uitgifteprogramma kan, behoudens het aangenomen commerciële volume, worden voor de berekeningen. Voor de uitgifte van grond ten behoeve van commerciële doeleinden is in de afgelopen 10 jaar in de gemeente Rotterdam ca. 80.000 m2 BVO uitgegeven. Op basis daarvan wordt de geprognoseerde 96.000 m2 BVO aan de hoge kant geacht. Hoewel de invloed op de uitkomsten gering zal zijn, adviseren wij dit metrage in de berekeningen bij te stellen.

Grondprijzen nieuwe uitgifte

Voor de uitgifte van gronden na 1-1-03 zijn de volgende gemiddelde prijzen gehanteerd:

- Commercieel euro 323,- per m2 BVO
- Woningen euro 38.889,- per kavel
- Bedrijventerrein euro 145,-/m2

Vanuit recente transacties in de gemeente Rotterdam kunnen de volgende bandbreedtes worden aangegeven:

- Commercieel (kant.) euro 225 – 475 per m2 BVO
- Bedrijventerrein euro 145 – 180 per m2 grond

Voor de kavelprijs voor woningen kan de volgende benadering worden aangehouden:

Gemiddelde verkoopprijs woningen Rotterdam	euro 164.000,-
Grondaandeel vrije sector (30%) afgerond	euro 50.000,-
Gemiddelde prijs kavel sociale sector	euro 12.500,-
Verhouding bouw in sociale en vrije sector	30%:70%
Gemiddelde kavelprijs	euro 38.750,-

Resumerend kan derhalve gesteld worden dat de gehanteerde uitgifteprijzen marktconform zijn. Hierbij dient te worden aangetekend dat de m2-prijs ten behoeve van bedrijventerreinen aan de onderkant van de bandbreedte ligt.

Grondwaarde bij uitgifte in eigendom

Er is onderscheid gemaakt tussen de opbrengst bij uitgifte in eigendom en uitgifte in erfpacht. Voor de eigendomsvariant wordt een meerwaarde toegekend van 10%.

Emotionele factoren zouden een positief effect kunnen hebben op de grondwaarde. Dit kan, indien beide systemen naast elkaar zouden bestaan, leiden tot een hogere marktwaarde bij eigendom die, afhankelijk van de bebouwingsmogelijkheden, bestemming en toekomstige (beleggings-) waarde, kan variëren in hoogte. De grondwaarde is echter, zowel bij een erfpacht- of eigendomsituatie, met name afhankelijk van de economische situatie en toekomstverwachting waardoor de waarde door de markt bepaald wordt. Dit kan zowel een positief als negatief scenario tot gevolg hebben.

Referentiekaders zijn bij deze probleemstelling niet aanwezig, waardoor de grondwaarde in beide situaties gelijk dient te worden gesteld. Rekentechnisch (residuele grondwaarde methodiek) blijft de grondwaarde bij beide systemen stabiel, zoals ook is gesteld in het Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam.

Basis voor conversieprijs erfpachtcontracten

Voor de bepaling van de waarde van de lopende erfpachtcontracten bij conversie naar eigendom is een grondprijs vastgesteld middels twee methoden. Ten eerste is het WOZ-bestand van 1999 vergeleken (automatisch) met de gegevens van het erfpachtbestand. Voor die adressen waar een match is gevonden (60% van het bestand, met name woningen) is de WOZ-waarde aangepast naar het prijspeil 2003. Op basis van de grondquota uit de kaderbrief "grondprijzen Rotterdam" is de grondwaarde afgeleid. Daar waar geen match gevonden werd, is uitgegaan van de historische grondwaarde die vervolgens op basis van NVM en Neprom-gegevens is geïndexeerd naar 2003. De zodoende vastgestelde grondwaarden gelden als basis voor de conversieprijs.

Deze methodiek geeft naar ons idee een reëel beeld van de geldende grondprijzen in Rotterdam. Hierbij dient opgemerkt te worden dat FGH Vastgoed Expertise de hierboven beschreven match niet inhoudelijk heeft beoordeeld.

5. Rekenmethodiek

Methode

Bestaande erfpachtsysteem

Vermogen wordt vastgesteld door de toekomstige kasstromen voortkomend uit de bestaande erfpachtcontracten (canonbetalingen en de herziene afkoopsommen na afloop van 50- en 99-jarige contracten) en nieuwe uitgifte in erfpacht, te corrigeren naar het jaar 2003.

Nieuwe systeem (uitgifte in eigendom)

Vermogen wordt vastgesteld door de toekomstige kasstromen voortkomend uit de gronduitgifte voor de komende 10 jaren (grondprijs plus 10%), plus de conversieprijsen voortkomend uit de omzetting van lopende erfpachtcontracten naar eigendom.

Tussen de vaststelling van de conversieprijs bestaan in het voorlopige rapport "Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam" en de door Fakton gehanteerde methodiek verschillen. Aangegeven is dat in het definitieve Memorandum de rekenmethodiek gelijk is gesteld aan die van Fakton.

De volgende methodiek is toegepast (hieronder enkel toegespitst op 99-jarige contracten):

- Canonbetalers : contant gemaakte canonverplichting tot jaar 50 plus de contante waarde van de grondwaarde per 1-1-2003 in het 50^{ste} jaar plus de contante waarde van de grondwaarde per 1-1-2003 in het 99^{ste} jaar. Hierbij is de canon per 1-1-03 gefixeerd.
- Erfpachters50 : de contante waarde van de grondwaarde per 1-1-2003 in het 50^{ste} jaar plus de contante waarde van de grondwaarde per 1-1-2003 in het 99^{ste} jaar.
- Erfpachters99 : de contante waarde van de grondwaarde per 1-1-2003 in het 99^{ste} jaar.

FGH Vastgoed Expertise is, conform de gehanteerde methodiek, van mening dat voor lopende erfpachtcontractanten enige coulance dient te worden betracht bij het omzetten van de erfpachtcontracten naar eigendom.

De methodiek zoals hierboven globaal weergegeven geeft daarin de juiste richting.

6. Parameters

Disconteringsvoet

Ten behoeve van het contant maken van de toekomstige gelden is gerekend met een te verwachten rendement op kasgelden van 6% per jaar. Deze rendementseis is marktconform.

Grondwaardestijging

De toegepaste te verwachten grondwaardestijging is gesteld op 3%. Hoewel er grote fluctuaties zijn en ook in de toekomst zullen voorkomen, is, mede gebaseerd op bevolkings- en economische groeiverwachtingen, een gemiddelde van 3% per jaar reëel te achten.

Inflatiecijfer

Het percentage van 2% is volgens opgave overeenkomstig het cijfer voortkomend uit de Economische verkenning tot 2006 van het Centraal Planbureau.

In de bijlage zijn de historische Consumenten Prijs Indexen van de afgelopen 30 jaar weergegeven. Over deze totale periode geldt een gemiddelde inflatie van 4,0% en over de laatste 12 jaren (vanaf 1990) geldt een gemiddelde inflatie van 2,7%. Hoewel sterke fluctuaties zullen voorkomen, achten wij 2% te laag en adviseren 2,25% per jaar te hanteren voor zowel het scenario bij 100% deelname als het hiervoor geschetste alternatieve scenario.

7. Conclusie en aanbevelingen

Samenvattend kan gesteld worden dat de vaststelling van het vermogensverschil tussen het huidige en nieuwe systeem in grote lijnen op een juiste wijze is benaderd. Wel kunnen enkele kanttekeningen worden gemaakt op basis waarvan aanpassing wordt geadviseerd.

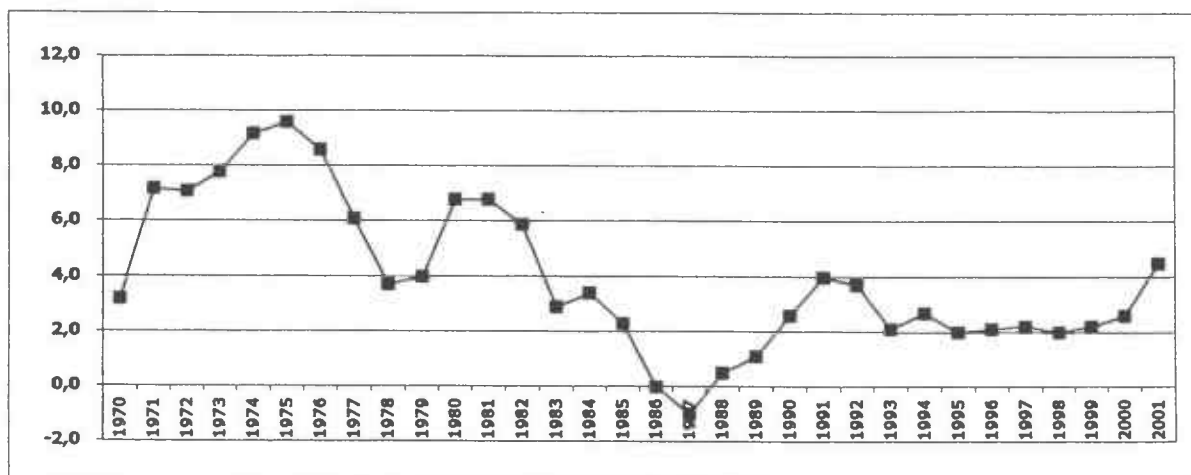
Samenvattend:

- FGH vastgoed Expertise heeft de daadwerkelijke uitkomsten van de berekeningen niet kunnen controleren. Gegevens aangaande (gemiddelde) looptijden en gemiddelde grondwaarde van de erfpachtcontracten per type, zijn niet voor handen. Echter, gelet op het feit dat Fakton de daadwerkelijke contracten als input bij de berekeningen heeft gehanteerd, kunnen de uitkomsten op basis van de toegepaste methodiek als juist worden aangenomen.
- De verwachting is dat niet iedere erfpachter zal deelnemen aan de conversie. Er dient een alternatief (negatief) scenario te worden doorgerekend tegenover het scenario waarbij 100% deelneemt. In dit scenario dient te worden uitgegaan dat institutionele beleggers, woningcorporaties, het midden- en kleinbedrijf en 50% van de erfpachters50 onder de bewoners niet zullen of kunnen deelnemen.
- Het meenemen van een meerwaarde van de grond bij uitgifte in eigendom is discutabel. Vanwege het ontbreken van een referentiekader en de invloed van de markt op de bepaling van de grondwaarde, achten wij het gelijkstellen van de grondwaarden bij uitgifte in eigendom en uitgifte in erfpacht als reëler. Rekentechnisch is de grondwaarde onder beide systemen stabiel.
- Op basis van historische reeksen van het inflatiecijfer wordt de gehanteerde 2% te laag bevonden. Toepassing van een percentage van 2,25% wordt als reëler geacht.
- De opslag op de grondprijs bij afkoop voor 99 jaar zouden voor de volledigheid aangepast moeten worden conform de geldende erfpachtregels (10% ten behoeve van grond voor woningen en 20% ten behoeve van grond voor commerciële doeleinden). De invloed op de uitkomsten zal echter relatief zeer gering zijn.
- De omschreven prognose voor gronduitgifte ten behoeve van kantoren zou op basis van ervaringscijfers moeten worden verlaagd naar 80.000 m2 BVO. Echter, de invloed op de uitkomsten zal hiervan eveneens gering zijn.
- Voor de uitgifte van nieuwe gronden is uitgegaan van een termijn van 10 jaar, wat voor dit onderzoek in samenhang met het gehanteerde uitgifteprogramma een reëel uitgangspunt is. Hoewel volgens opgave verlenging van de termijn niet tot nauwelijks een effect heeft op de toekomstige kasstromen en een gering effect op de vermogenspositie (negatief), kan bij nadere analyse verlenging van het uitgifteprogramma tot 25 jaar overwogen worden. Wel zal de nauwkeurigheid hierdoor afnemen en dient het uitgifteprogramma in dat geval te worden bijgesteld naar beneden.
- Niet inzichtelijk is het aandeel van de erfpachtcontracten van woningcorporaties. Mede gelet op toenemende uitpondactiviteiten binnen de corporatiebranche is dit bij nadere analyse wel wenselijk.

Consumenten Prijs Index (inflatiecijfer) van 1970 tot 2001

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979		
CPI	3,2	7,2	7,1	7,8	9,2	9,6	8,6	6,1	3,7	4,0		
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989		
CPI	6,8	6,8	5,9	2,9	3,4	2,3	0,0	-1,0	0,5	1,1		
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
CPI	2,6	4,0	3,7	2,1	2,7	2,0	2,1	2,2	2,0	2,2	2,6	4,5

Gemiddeld	1970-2001	1970-1979	1980-1989	1990-2001
CPI	4,0	6,7	2,9	2,7



BIJLAGE 6

Fiscale Paragraaf

Financieel economisch kan een erfpacht worden beschouwd als een grondhuur. De wijze van heffing van overdrachtsbelasting is hierop gebaseerd. Het uitgangspunt daarbij is dat de economische waarde van een erfpacht bij de vestiging feitelijk op nihil kan worden gesteld. (Immers, tegenover het genot van de grond van de erfpachter staat een marktconforme schuldplicht.) Uitgaande van een grondwaarde van bijvoorbeeld 1000 en een markttrente van 6% is sprake van een canon van 60. (De waarde van het recht ontstaat eerst nadat ook de markttrente stijgt of de grondwaarde stijgt of beide.) De waarde van de grond voor de eigenaar blijft 1.000.

Teneinde te vermijden dat de erfpacht wordt benut om overdrachtsbelasting te ontgaan, is in de wet de regeling opgenomen dat voor de heffing van de overdrachtsbelasting aan de erfpacht een waarde wordt toegekend die resulteert door de canon forfaitair te kapitaliseren, met dien verstande dat de heffingsgrondslag niet kan uitstijgen boven de grondwaarde, zijnde de waarde in volle eigendom.

In het voorbeeld zou bij een erfpacht voor 50 jaar of langer een kapitalisatiefactor worden gehanteerd van 17, hetgeen resulteert in een heffingsgrondslag van 1.020 (17×60) waardoor de heffing wordt beperkt tot een heffing over 1000.

Voor de omzetbelasting geldt eveneens dat als de vestiging als een levering van de zaak wordt beschouwd, geheven moet worden over waarde in volle eigendom.

Bij de vestiging van een erfpacht op een bouwkaavel is de erfpachter derhalve BTW verschuldigd over deze 1.000. Dit geldt voor alle erfpachters (ook voor de erfpachters-99). In het huidige stelsel betalen echter de erfpachters-99 (voor woningen) nog een opslag van 10% over de gehanteerde waarde. Deze opslag wordt gezien als een afkoop van de schuldplicht (de canonverplichting) over de periode die ingaat in jaar 51 en loopt tot en met jaar 99. Over deze opslag is dan geen BTW verschuldigd.

Deze visie heeft een arbitrair karakter en kan worden betwist. Immers, zeer wel verdedigbaar is dat blijkbaar sprake is van een waarde van de onroerende zaak van 1.100.

Mocht dit laatste standpunt juist zijn, dan zou dat impliceren dat:

- a. de canon-erfpachters BTW moeten betalen over 1.020 en niet over 1.000;
- b. voor de erfpachters-50 hetzelfde geldt; en
- c. de erfpachters-99 BTW zijn verschuldigd over 1.100.

De gemeente heeft zich vanaf 1988 op het standpunt gesteld dat de grondwaarde waarover afgerekend moet worden de waarde in volle eigendom is (derhalve de "1.000").

Het voordeel is duidelijk; immers, particulieren hoeven dan geen (niet aftrekbare) BTW te betalen over het surplus van 20 respectievelijk de opslag van 100. Hoewel nooit feitelijk geaccordeerd, is vanaf 1988 conform het door de Gemeente ingenomen standpunt gehandeld.

Voor de BTW dient in beginsel de vestiging van de erfpacht te worden gezien als een levering tegen een vergoeding.

In 1995 is echter de Wet op de omzetbelasting gewijzigd met het oog op constructiebestrijding. Op grond van de vigerende omzetbelastingwetgeving dient de vestiging van een erfpacht te worden beschouwd als een levering, tenzij de vestiging plaatsvindt op basis van een grondwaarde lager dan de waarde in het economisch verkeer (welke waarde op haar beurt nooit lager mag zijn dan de kostprijs). Wordt niet voldaan aan deze voorwaarde, dan wordt de vestiging gezien als een dienst (verhuur). Bij gronduitgiften kan deze regel tot grote problemen leiden. Voorbeelden daarvan buiten Rotterdam zijn thans actueel. Dit geldt met name voor residuale grondwaardeberekenningsmethoden respectievelijk voor kavels die zijn "gesubsidieerd", waardoor de grondwaarde (voor de erfpacht) kan worden vastgesteld op een lager bedrag dan de marktwaarde (of de kostprijs).

Indien sprake is voor de omzetbelasting van een verhuur, is de vestiging van de erfpacht niet belast met B.T.W., tenzij gemeente en erfpachter opteren voor een belaste verhuur. Dit opteren kan alleen plaatsvinden door een erfpachter die voor 90% of meer belaste prestaties verricht. Non-profit instellingen, particulieren, verzekeringsmaatschappijen e.d. kunnen daardoor niet opteren. Dit leidt ertoe dat de vestiging wordt belast met overdrachtsbelasting en dat de gemeente de voordruk (de B.T.W. berekend over de investeringskosten) niet in aftrek kan brengen. Wil de gemeente deze belastingschade eveneens vergoed krijgen dan heeft dit weer een kostprijsverhoging tot gevolg, mogelijk zelfs met meer dan 19%, waarover eveneens overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Gezien het voorgaande dient vermeden te worden dat met terugwerkende kracht het standpunt kan worden ingenomen dat de grondwaarde bij de in het verleden plaatsgevonden hebbende vestiging van erfpachten een grondwaarde had die lager was dan de grondwaarde voor eigendom. Niet alleen is alsdan onjuist gehandeld door het OBR met betrekking tot belastingaangiften in het verleden met mogelijke consequenties van dien, maar bestaat ook de mogelijkheid dat erfpachters alsdan achteraf blijkende onverschuldigde omzetbelasting terug kunnen vorderen. Immers deze vestigingen zijn afgewerkt als een levering voor de omzetbelasting terwijl sprake had moeten zijn van een afwerking als een verhuur voor de omzetbelasting. Ter zake van een dergelijke vestiging/verhuur zou de erfpachter geen omzetbelasting zijn verschuldigd. Deze is dan in het verleden onverschuldigd betaald. Een vergelijking met de zogenaamde "Sint Oedenrode-problematiek" dringt zich op.

Daarnaast is het denkbaar dat alsnog over het verschil tussen de gekapitaliseerde canon en de grondwaarde respectievelijk de 10% opslag bij volledige afkoop overdrachts- of omzetbelasting wordt verschuldigd.

-O-O-O-O-

BIJLAGE 7

Notitie “Berekening koopsom bij conversie”

Inleiding

In deze notitie wordt een korte omschrijving en vergelijking weergegeven van mogelijke wijzen van berekening van de koopsom, verschuldigd door de zittende erfpachters die hun erfpacht converteren in eigendom.

Achtereenvolgens zullen worden beschreven:

- I. De criteria die bij de beoordeling van de hierna te beschrijven berekeningssystemen als uitgangspunt hebben gediend.
- II. Het al dan niet fixeren van de grondwaarde.
- III. Drie berekeningssystemen.
- IV. Consequenties/verschillen met betrekking tot de onder III omschreven berekeningssystemen.
- V. Beoordeling berekeningssystemen aan de hand van de criteria vermeld sub I.

I. Criteria:

Bij het bepalen van het meest wenselijke berekeningssysteem, zijn de volgende criteria van belang:

- a. De financiële consequenties, voor zowel de gemeente als de erfpachter;
- b. Rationele argumenten (de regeling dient te zijn: objectief, consistent, logisch, juridisch correct en non-discriminatoir - zowel in positieve als in negatieve zin -);
- c. Praktische uitvoerbaarheid;
- d. Communicatief: het systeem moet aan een ieder duidelijk kunnen worden uitgelegd.

II. Fixatie grondwaarde.

Uitgangspunt voor wijziging van het grondbeleid voor nieuwe gronduitgiften is dat de toekomstige grondwaardestijging ten aanzien van die gronden niet meer toevalt aan de gemeente.

Zouden de zittende erfpachters geen conversiemogelijkheid aangeboden krijgen, dan blijven de bestaande erfpachten gehandhaafd, met als gevolg dat de grondwaardestijging ten aanzien van die gronden aan de gemeente blijft toekomen; zulks leidt tot een ongewenste ongelijkheid tussen de nieuwe eigenaren en de zittende erfpachters.

Indien geconverteerd wordt, dient allereerst een principiële keuze te worden gemaakt (in alle systemen) of wordt uitgegaan van een fixatie van de grondwaarde per 1 januari 2003 of niet.

Indien de grondwaarde niet wordt gefixeerd, wordt (conform contract) de grondwaardegroei door de gemeente (zelfs vooruit en min of meer volledig) geïncasseerd. Dit betekent welbeschouwd dat de conversie geen financiële offers voor de gemeente met zich brengt en dat feitelijk de ongelijke behandeling in stand blijft.

Indien wel wordt uitgegaan van grondwaardefixatie houdt dit een offer in van de gemeente ten behoeve van de zittende erfpachters, waartegenover staat dat de zittende en toekomstige grondgebruikers gelijk worden behandeld. Vanwege deze reden wordt uitgegaan van een systeem met een grondwaardefixatie per 1 januari 2003.

III. Berekeningssystemen.

Ter berekening van de conversieprijs (koopsom) zijn de drie volgende systemen te onderscheiden:

- A. Afwikkeling van de bestaande erfpachtverhouding door afkoop door de erfpachter van zijn toekomstige betalingsverplichting(en);
- B. Beëindiging van de erfpachtverhouding waarbij de erfpachter een eenmalige vergoeding (koopsom) betaalt;
- C. Beëindiging van de erfpachtverhouding waarbij de erfpachter een eenmalige vergoeding (koopsom) betaalt en de waarde van de erfpacht wordt verrekend.

Uiteraard zijn andere systemen denkbaar; bij nadere analyse is vastgesteld dat deze systemen mede in verband met de sub I bedoelde criteria niet verder voor uitwerking in aanmerking kwamen.

De drie systemen worden hierna verder omschreven.

Systeem A:

De bestaande erfpachtverhouding wordt afgewikkeld. Dit houdt in dat de erfpachter - ter verkrijging van de eigendom - zijn toekomstige betalingsverplichtingen afkoopt.

Dit systeem leidt ertoe dat:

- a. een canon-erfpachter (een erfpachter die jaarlijks de canon betaalt) een koopsom verschuldigd is die bestaat uit de volgende componenten:
 - (i) de contante waarde van de lopende en per 1 januari 2003 te fixeren canonverplichting tot en met het 50-ste jaar;
 - (ii) de contante waarde van de per 1 januari 2003 te fixeren grondwaarde (lees: afkoopsom) in het 50-ste jaar;
 - (iii) de contante waarde van de per 1 januari 2003 te fixeren grondwaarde (lees: afkoopsom) in het 99-ste jaar.
- b. een erfpachter-50 (een erfpachter die de canon voor 50 jaar heeft afgekocht) een koopsom verschuldigd is gelijk aan de som van de sub a(ii) en a(iii) bedoelde componenten van de koopsom van een canonbetaler.
- c. een erfpachter-99 (een erfpachter die de canon voor 99 jaar heeft afgekocht) een koopsom verschuldigd is gelijk aan de sub a(iii) bedoelde component voor de koopsom van een canonbetaler.

Systeem B:

De bestaande erfpachtverhouding wordt beëindigd en de erfpachter verkrijgt eigendom tegen betaling van een koopsom, vast te stellen naar het eerstvolgende betalingsmoment.

Deze variant leidt tot het volgende:

- a. een canon-erfpachter is verschuldigd: een koopsom gelijk aan de grondwaarde per 1 januari 2003;
- b. een erfpachter-50 is verschuldigd: een koopsom gelijk aan de contante waarde van de per 1 januari 2003 gefixeerde grondwaarde (lees: afkoopsom) in het 50-ste jaar;
- c. een erfpachter-99 is verschuldigd: een koopsom gelijk aan de contante waarde van de per 1 januari 2003 gefixeerde grondwaarde (lees: afkoopsom) in het 99-ste jaar.

Systeem C:

In dit systeem wordt het erfpachtcontract beëindigd tegen betaling van een koopsom gelijk aan de grondwaarde per 1 januari 2003 te verminderen met - voor erfpachters-50 en erfpachters-99 - de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd.

Deze variant leidt tot het volgende:

- a. een canon-erfpachter is verschuldigd: een koopsom gelijk aan de grondwaarde per 1 januari 2003;
- b. een erfpachter-50 is verschuldigd: een koopsom gelijk aan de grondwaarde per 1 januari 2003 te verminderen met de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd;
- c. een erfpachter-99 is verschuldigd: een koopsom gelijk aan de grondwaarde per 1 januari 2003 te verminderen met de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd.

Bedoelde te verrekenen waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd kan worden bepaald op basis van:

- (i) de historische grondwaarde; of
- (ii) de grondwaarde per 1 januari 2003.

Op grond hiervan kan Systeem C worden onderverdeeld in twee varianten.

IV. Consequenties/verschillen met betrekking tot de hiervoor onder II beschreven systemen.

De hiervoor omschreven berekeningssystemen kunnen worden onderscheiden als volgt.

Systeem A:

Systeem A is een genuanceerd systeem dat uitgaat van het bestaande contract. De tussen de erfpachter en de gemeente bestaande rechten en verplichtingen worden afgewikkeld. Alle erfpachters worden gelijk behandeld.

De afwikkeling is echter niet volledig consistent, doordat voorbij wordt gegaan aan de tussentijdse afkoopmogelijkheid voor de koper van een lopende erfpacht; dit is echter strikt genomen geen recht van de erfpachter zelf.

Het nadeel van Systeem A is dat het systeem gecompliceerd oogt en derhalve moeilijker uitlegbaar lijkt aan de "leek". Gezien het uitgangspunt van contractafwikkeling en de consistentie van het systeem is Systeem A wel eenvoudiger uitlegbaar aan de "expert".

Systeem B:

Systeem B gaat niet uit van afwikkeling van de bestaande erfpachtrelatie, maar kent als startpunt het verwachtingspatroon van de erfpachter. Gekeken wordt naar het eerst komende betalingsmoment waarna op basis daarvan de koopsom wordt bepaald. Voor de canon-erfpachter is dat "vandaag" en voor de erfpachters met een afgekochte canonverplichting is dat het einde van de afgekochte periode. Dit leidt tot de hiervoor omschreven wijze van berekenen van de koopsom.

Hoewel minder genuanceerd dan het onder A beschreven systeem, heeft Systeem B het voordeel van de eenvoud (en is derhalve communicatief).

Een nadeel van Systeem B is dat recente erfpachters-50 naar verhouding minder betalen dan recente erfpachters-99. Voor dit discriminatoire effect zou een correctie in het systeem aangebracht moeten worden.

Systeem B heeft een nadeel dat de canon-erfpachters feitelijk niet de "beleggingswaarde" voor de bloot-eigendom voor de gemeente betalen maar de actuele grondwaarde. Dit kan ertoe leiden dat indien een canonbetaler de koopsom hypotheekair moet financieren, zijn jaarlasten hoger zijn dan het bedrag van de jaarlijkse canon.

Dit effect doet zich voor indien de actuele canon gebaseerd op de historische grondwaarde lager uitkomt dan de hypotheeklast gebaseerd op de actuele grondwaarde. Dit wordt ondermeer veroorzaakt door de "booming" vastgoedmarkt eind jaren negentig en begin deze eeuw. De grondprijzen zijn in die periode meer gestegen dan de inflatie.

Een ander is een waardedrukkende factor, waarmee een "belegger" indien deze de bloot-eigendom van de gemeente zou verwerven bij de prijsbepaling rekening zou houden. Het is niet redelijk om bij de prijsbepaling bij de conversie daarmee geen rekening te houden. De vergelijking met bijvoorbeeld uitpodingen van woningen door corporaties (of institutionele beleggers) aan zittende huurders dringt zich op. De waarde van een huurwoning in verhuurde staat blijkt ook veelal lager dan de waarde onbewoond; dit resulteert in een aanbod aan de zittende huurder om de woning te kopen tegen een koopsom van 70 à 80% van de waarde in onbewoonde staat.

Aangenomen mag worden dat het hiervoor geschetste effect communicatief een averechts effect heeft.

Systeem C:

Systeem C gaat eveneens niet uit van afwijking van de bestaande erfpachtrelatie, maar is gebaseerd op de gedachte dat de erfpachter de grondwaarde aan de gemeente betaalt waartegenover de gemeente de resterende waarde van de erfpacht terugbetaalt.

Bij Systeem C is de actuele grondwaarde derhalve het uitgangspunt, waarop de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd in mindering wordt gebracht.

Aan Systeem C zijn de volgende nadelen verbonden.

Verrekening op basis van de historische grondwaarde

- a) Verrekening van de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd op basis van de historische grondwaarde leidt tot een vergelijking van "oud geld met nieuw geld". Hierdoor zal dit systeem door de erfpachter als niet redelijk worden ervaren.

Een overweging immers voor erfpachters om de canonverplichting af te kopen, is dat de waardeontwikkeling tot circa 17 jaar voor het eerstvolgende betaalmoment zal toevallen aan de erfpachter (zie ook hierna). De erfpachter koopt zijn canonverplichting derhalve niet af om een rentevergoeding over zijn investering te behalen.

- b) Uitgangspunt van het systeem is dat met de oorspronkelijke erfpachter wordt gecontracteerd. Voorbij wordt gegaan aan de situatie die veelal speelt dat een erfpacht gedurende de looptijd is verkocht. De huidige erfpachter heeft bij de koop een prijs betaald die gerelateerd was aan de op dat moment geldende grondwaarde. De omstandigheid dat in het 50-ste respectievelijk 99-ste erfpachtjaar opnieuw aan de gemeente betaald dient te worden, speelde voor de prijsbepaling van erfpachten, waarvoor eerst in jaar 50 (of jaar 99) opnieuw aan de gemeente betaald moet worden, geen of een ondergeschikte rol; immers dit deprecieërende effect lijkt eerst op te treden vanaf het 17^e jaar voor de betreffende expiratedatum.

Als gevolg van dit effect zullen erfpachters die hun erfpacht recent van een vorige erfpachter verworven hebben, wellicht een beperkte conversiebereidheid (moeten) tonen. Voor deze erfpachters leidt de koopsom ter zake van de conversie tezamen met de recent betaalde koopsom (voor zover toe te rekenen aan de grond/erfpacht) tot een totaalbedrag dat (ver) zal uitstijgen boven de actuele grondwaarde.

Verrekening op basis van de actuele grondwaarde

Indien voor de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd uitgegaan wordt van de grondwaarde per 1 januari 2003, ontstaan forse bedragen die op de actuele waarde in mindering gebracht dienen te worden. Voor recente erfpachters-99 zou dit zelfs tot terugbetalingen door de gemeente kunnen leiden.

Algemene consequenties van Systeem C

- a) Bovendien geldt het bij Systeem B gesignaleerde bezwaar ook voor Systeem C.
- b) De keuze van het op de grondwaarde in mindering te brengen bedrag en de vaststelling daarvan is arbitrair. Dit kan aanleiding zijn voor discussies,

hetgeen de uitvoerbaarheid van de conversie negatief kan beïnvloeden.
Voorts bevordert zulks de uitlegbaarheid van het systeem bepaald niet.

V. Financiële indicaties conversiesystemen.

Bij de systeemkeuze dienen te worden betrokken:

- a) de financiële gevolgen van de conversiesystemen voor de gemeente; en
- b) de gevolgen van de conversiesystemen voor een erfpachter.

Financiële gevolgen voor de gemeente

In het hierna weergegeven financiële schema zijn opgenomen:

- (i) de conversieopbrengsten voor de gemeente in de diverse systemen;
- (ii) het afzetten van de vermogenswaarde van het huidige erfpachtstelsel tegen de te verwachten totale opbrengst in de diverse systemen; en
- (iii) het gemiddelde percentage van de actuele grondwaarde dat door de koopsommen wordt gevormd.

Voor alle duidelijkheid zijn tevens de Systemen A en B zonder grondwaardefixatie in het schema opgenomen, opdat ook inzage kan worden gegeven in de financiële effecten van het niet fixeren van de grondwaarde.

In het schema zijn de volgende conversiesystemen te onderscheiden:

- A1:** Systeem A (afwikkeling van de bestaande erfpachtrelatie) zonder grondwaardefixatie;
- A2:** Systeem A (afwikkeling van de bestaande erfpachtrelatie) met grondwaardefixatie;
- B1:** Systeem B (beëindiging op basis van het eerstkomende betalingsmoment) zonder grondwaardefixatie;
- B2:** Systeem B (beëindiging op basis van het eerstkomende betalingsmoment) met grondwaardefixatie;
- C1:** Systeem C (met verrekening van de waarde van de erfpacht op basis van historische grondwaarde;
- C2:** Systeem C (met verrekening van de waarde van de erfpacht op basis van actuele grondwaarde.

De systemen leiden tot de volgende vergelijking weergegeven in een tabel.

Tabel conversie (bedragen in miljoenen)	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieopbrengsten						
van canon-erfpachters	385	312	419	419	419	419
van erfpachters-50 en -99	1.992	604	1.517	555	2.848	348
totale conversieopbrengst	2.377	916	1.936	974	3.267	767
verschil met vermogenswaarde huidige erfpachtstelsel	538	-922	98	-865	1.429	-1.072
conversieprijs versus grondwaarde:						
conversieprijs t.o.v. grondwaarde canon-erfpachters	93,2%	78,4%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
conversieprijs t.o.v. grondwaarde afkopers	43,3%	12,1%	33,5%	11,6%	54,7%	6,7%

Bij de uitgevoerde berekeningen zijn de nodige aannamen gedaan. De belangrijkste daarvan zijn:

- De vermogenswaarde van het huidige erfpachtstelsel is bepaald onder de aanname dat bij herziening in jaar 50 of 99 niet weer de volledige grondwaarde kan worden berekend (korting 40%). De totale vermogenswaarde bedraagt € 1.839.000.000,-;
- Uitgegaan is van een volledige deelname;
- Het volledige erfpachtbestand is doorgerekend, dus ook voor de andere categorieën dan woningen of kantoren;
- Toegepast is een disconteringsvoet of rentevoet van 5,75%;
- Uitgegaan is van een gemiddelde grondwaardestijging van 3%;
- Uitgegaan is van een gemiddelde inflatie van 2%;
- Uitgegaan is van een opslag voor afkoop van de canon voor 99 jaar van 10%, ook bij niet woningen (voor andere categorieën dan woningen wordt een opslag van 20% gehanteerd).

Financiële gevolgen voor de erfpachter

Als BIJLAGEN zijn aan deze notitie gehecht een aantal voorbeelden van zittende erfpachters uit het betand van het OBR. In deze voorbeelden zijn de hierboven omschreven systemen eveneens qua gevolgen tegen elkaar afgezet.

Uit deze voorbeelden kan ondermeer worden afgeleid dat de Systemen A1 en B1 (systemen A en B zonder grondwaardefixatie) voor de erfpachters-50 en -99 leiden tot redelijkerwijs te verwachten onaanvaardbare uitkomsten.

Hetzelfde geldt in nog sterkere mate voor Systeem C1 (afkoop met verrekening van de waarde van de erfpacht op basis van historische grondwaarde). Tenslotte kan worden geconcludeerd dat Systeem C2 (afkoop met verrekening van de waarde van de erfpacht op basis van actuele grondwaarde) onevenwichtig doorslaat ten faveure van de erfpachters-50 en -99 en ten nadele van de gemeente.

VI. Verdere beoordeling van de systemen aan de hand van de criteria vermeld sub I.

Ten aanzien van de te maken keuzen kan het volgende worden vastgesteld.

- a) Uitgaande van een non-discriminatoire benadering van de zittende erfpachters versus de toekomstige eigenaren komt een conversieaanbod rekening houdend met een toekomstige grondwaardestijging niet in aanmerking.
(Op grond hiervan vallen de sub V Bedoelde Systemen A1 en B1 af).
- b) Gezien de onevenwichtige uitkomsten ten gevolge van de vast te stellen koopsommen voor de erfpachters-50 en -99 ligt de keuze voor Systeem C met een verrekening van de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd op basis van de actuele grondwaarde eveneens niet voor de hand.
(Op grond hiervan valt het sub V bedoelde Systeem C2 af).
- c) Gezien de hoogte van de koopsommen die aan de erfpachters-50 en -99 worden berekend in Systeem C (met een verrekening van de waarde van de erfpacht voor de resterende looptijd op basis van de historische grondwaarde) ligt dit systeem eveneens niet voor de hand.
(Op grond hiervan valt het sub V bedoelde Systeem C1 af).
- d) Tegen beide Systemen C kan verder nog worden aangevoerd dat:
 - (i) de uitkomst leidt tot een onevenwichtige benadering door de gemeente jegens de canon-erfpachters enerzijds en de erfpachters-50 en -99 anderzijds;
 - (ii) de praktische uitvoerbaarheid lager scoort dan bij de Systemen A en B, mede gezien de arbitraire keuzen die eraan ten grondslag liggen;
 - (iii) de systemen – mede gezien het voorgaande – ook communicatief op bezwaren zullen stuiten.
- e) Resteert een keuze tussen de Systemen A en B met grondwaardefixatie. Met betrekking tot de afweging daartoe kan het volgende worden vastgesteld.

- (i) Hoewel de financiële uitkomst voor de gemeente in Systeem B (iets) aantrekkelijker is, ontlopen de financiële consequenties voor de gemeente van beide Systemen elkaar niet veel.
- (ii) Qua praktische uitvoerbaarheid wordt thans geen verschil tussen de systemen vastgesteld.
- (iii) Systeem B heeft de charme van de eenvoud voor op Systeem A dat gecompliceerder oogt, waar tegenover staat dat:
 - Systeem A meer logisch, consequent en consistent is dan Systeem B (en derhalve daardoor uiteindelijk beter uitlegbaar is); en
 - Canon-erfpachters op valide gronden bezwaren kunnen maken tegen de voor hen geldende regeling in Systeem B.

Concluderend is Systeem A2 (met grondwaardefixatie) toetsend aan de sub I bedoelde criteria in het voordeel.

-0-0-0-0-

Rotterdam, 26 oktober 2002
mr. L.A. Platier (OBR)
dhr. J. van den Bosch (OBR)
Ir. W.N.J. Rust (Fakton)
dhr. R.J.A. Hamers MRE/MRICS (Fakton)
mr. H.M. Kolster (Loyens & Loeff)
mr. H.M.I.Th. Breedveld (Loyens & Loeff)

Bijlage voorbeeld berekeningen "koopsommen bij conversie naar eigendom".

Erfpachter:	Voorbeeld 1
Conversie jaar:	2003
Uitgiftejaar erfpachtrecht:	1992
Looptijd van het erfpachtrecht:	99 jr.
Expiratiejaar erfpachtrecht:	2091
Afloopjaar afkoop 1e tranche:	2042
Afloopjaar afkoop 2e tranche:	2091
Grondwaarde uitgiftejaar:	80.818,26 €
Grondwaarde conversiejaar:	193.440,00 €
Startcanon:	7.031,19 €
Startcanon percentage:	8,70%
Huidige canon:	8.742,40 €
Opslag afkoop 2e tranche:	10%
Rente conversiejaar:	5,75%
Inflatie (prognose):	2,0%
Grondwaardestijging (prognose):	3,0%
Rest looptijd 1e tranche:	39 jr.
Rest looptijd erfpachtrecht:	88 jr.

NB *)	gelimiteerd tot de grondwaarde in het conversiejaar en inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
**)	inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
***)	inclusief het onder afkoop 99jr vermelde component.
****)	gelimiteerd tot nihil.

Systeem	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieprijsen voor erfpachters die:						
Canon betalen:	193.440,00 *)	159.543,84 **)	193.440,00	193.440,00	193.440,00	193.440,00
<i>(zonder limitering)</i>	290.040,91					
50 jaar hebben afgekocht:	88.259,89 ***)	23.270,19 ***)	69.225,07	21.858,06	117.089,56	10.693,81
99 jaar hebben afgekocht:	19.034,83	1.412,13	19.034,83	1.412,13	104.839,20	0,00 ****)
<i>(zonder limitering)</i>						18.627,65-

Erfpachter:	Voorbeeld 2
Conversie jaar:	2003
Uitgiftejaar erfpachtrecht:	1995
Looptijd van het erfpachtrecht:	99 jr.
Expiratiejaar erfpachtrecht:	2094
Afloopjaar afkoop 1e tranche:	2045
Afloopjaar afkoop 2e tranche:	2094
Grondwaarde uitgiftejaar:	69.224,17 €
Grondwaarde conversiejaar:	174.052,36 €
Startcanon:	5.745,61 €
Startcanon percentage:	8,30%
Huidige canon:	6.731,89 €
Opslag afkoop 2e tranche:	10%
Rente conversiejaar:	5,75%
Inflatie (prognose):	2,0%
Grondwaardestijging (prognose):	3,0%
Rest looptijd 1e tranche:	42 jr.
Rest looptijd erfpachtrecht:	91 jr.

NB *) gelimiteerd tot de grondwaarde in het conversiejaar en inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
 **) inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
 ***) inclusief het onder afkoop 99jr vermelde component.
 ****) gelimiteerd tot nihil.

Systeem	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieprijsen voor erfpachters die:						
Canon betalen:	174.052,36 *)	124.669,17 **)	174.052,36	174.052,36	174.052,36	174.052,36
(zonder limitering)	256.868,44					
50 jaar hebben afgekocht:	73.378,29 ***)	17.704,85 ***)	57.552,95	16.630,45	107.368,65	6.387,55
99 jaar hebben afgekocht:	15.825,34	1.074,40	15.825,34	1.074,40	98.075,95	0,00 ****)
(zonder limitering)						16.977,35-

Erfpachter:	Voorbeeld 3
Conversie jaar:	2003
Uitgiftejaar erfpachtrecht:	1989
Looptijd van het erfpachtrecht:	99 jr.
Expiratiejaar erfpachtrecht:	2088
Afloopjaar afkoop 1e tranche:	2039
Afloopjaar afkoop 2e tranche:	2088
Grondwaarde uitgiftejaar:	92.656,25 €
Grondwaarde conversiejaar:	366.976,35 €
Startcanon:	7.875,78 €
Startcanon percentage:	8,50%
Huidige canon:	10.391,93 €
Opslag afkoop 2e tranche:	10%
Rente conversiejaar:	5,75%
Inflatie (prognose):	2,0%
Grondwaardestijging (prognose):	3,0%
Rest looptijd 1e tranche:	36 jr.
Rest looptijd erfpachtrecht:	85 jr.

NB *)	gelimiteerd tot de grondwaarde in het conversiejaar en inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
**)	inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
***)	inclusief het onder afkoop 99jr vermelde component.
****)	gelimiteerd tot nihil.

Systeem	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieprijsen voor erfpachters die:						
Canon betalen:	366.976,35 *)	211.953,81 **)	366.976,35	366.976,35	366.976,35	366.976,35
<i>(zonder limitering)</i>	558.916,54					
50 jaar hebben afgekocht:	181.211,04 ***)	52.207,48 ***)	142.129,63	49.039,33	281.478,64	28.352,26
99 jaar hebben afgekocht:	39.081,41	3.168,15	39.081,41	3.168,15	265.534,01	0,00 ****)
<i>(zonder limitering)</i>						34.798,38-

Erfpachter:	Voorbeeld 4
Conversie jaar:	2003
Uitgiftejaar erfpachtrecht:	1979
Looptijd van het erfpachtrecht:	75 jr.
Expiratiejaar erfpachtrecht:	2054
Afloopjaar afkoop 1e tranche:	2053
Afloopjaar afkoop 2e tranche:	2054
Grondwaarde uitgiftejaar:	11.303,67 €
Grondwaarde conversiejaar:	38.630,71 €
Startcanon:	1.017,33 €
Startcanon percentage:	9,00%
Huidige canon:	1.636,31 €
Opslag afkoop 2e tranche:	10%
Rente conversiejaar:	5,75%
Inflatie (prognose):	2,0%
Grondwaardestijging (prognose):	3,0%
Rest looptijd 1e tranche:	50 jr.
Rest looptijd erfpachtrecht:	51 jr.

NB *)	gelimiteerd tot de grondwaarde in het conversiejaar en inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
**)	inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
***)	inclusief het onder afkoop 99jr vermelde component.
****)	gelimiteerd tot nihil.

Systeem	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieprijsen voor erfpachters die:						
Canon betalen:	38.630,71 *)	33.542,47 **)	38.630,71	38.630,71	38.630,71	38.630,71
(zonder limitering)	69.130,81					
50 jaar hebben afgekocht:	20.423,08 ***)	4.591,70 ***)	10.346,06	2.360,01	27.327,04	0,00
99 jaar hebben afgekocht:	10.077,02	2.231,69	10.077,02	2.231,69	26.735,37	0,00 ****)
(zonder limitering)						2.022,06-

Erfpachter:	Voorbeeld 5
Conversie jaar:	2003
Uitgiftejaar erfpachtrecht:	1992
Looptijd van het erfpachtrecht:	99 jr.
Expiratiejaar erfpachtrecht:	2091
Afloopjaar afkoop 1e tranche:	2042
Afloopjaar afkoop 2e tranche:	2091
Grondwaarde uitgiftejaar:	24.190,16 €
Grondwaarde conversiejaar:	53.601,65 €
Startcanon:	2.104,54 €
Startcanon percentage:	8,70%
Huidige canon:	2.616,74 €
Opslag afkoop 2e tranche:	10%
Rente conversiejaar:	5,75%
Inflatie (prognose):	2,0%
Grondwaardestijging (prognose):	3,0%
Rest looptijd 1e tranche:	39 jr.
Rest looptijd erfpachtrecht:	88 jr.

NB *)	gelimiteerd tot de grondwaarde in het conversiejaar en inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
**)	inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.
***)	inclusief het onder afkoop 99jr vermelde component.
****)	gelimiteerd tot nihil.

Systeem	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieprijsen voor erfpachters die:						
Canon betalen:	53.601,65 *)	47.205,54 **)	53.601,65	53.601,65	53.601,65	53.601,65
(zonder limitering)	80.369,48					
50 jaar hebben afgekocht:	24.456,55 ***)	6.448,10 ***)	19.182,06	6.056,80	30.748,78	2.963,22
99 jaar hebben afgekocht:	5.274,49	391,30	5.274,49	391,30	27.082,06	0,00 ****)
(zonder limitering)						5.161,67-

Erfpachter:	Voorbeeld 6
Conversie jaar:	2003
Uitgiftejaar erfpachtrecht:	2002
Looptijd van het erfpachtrecht:	99 jr.
Expiratiejaar erfpachtrecht:	2101
Afloopjaar afkoop 1e tranche:	2052
Afloopjaar afkoop 2e tranche:	2101
Grondwaarde uitgiftejaar:	64.482,17 €
Grondwaarde conversiejaar:	64.482,17 €
Startcanon:	3.868,93 €
Startcanon percentage:	6,00%
Huidige canon:	3.946,31 €
Opslag afkoop 2e tranche:	10%
Rente conversiejaar:	5,75%
Inflatie (prognose):	2,0%
Grondwaardestijging (prognose):	3,0%
Rest looptijd 1e tranche:	49 jr.
Rest looptijd erfpachtrecht:	98 jr.

NB *) gelimiteerd tot de grondwaarde in het conversiejaar en inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.

**) inclusief de onder de afkoop vermelde componenten.

***) inclusief het onder afkoop 99jr vermelde component.

****) gelimiteerd tot nihil.

Systeem	A1	A2	B1	B2	C1	C2
Conversieprijs voor erfpachters die:						
Canon betalen:	64.482,17 *)	64.482,17 *)	64.482,17	64.482,17	64.482,17	64.482,17
(zonder limitering)	91.722,41	68.901,66				
50 jaar hebben afgekocht:	22.606,08 ***)	4.434,96 ***)	17.730,67	4.165,83	241,25	241,25
99 jaar hebben afgekocht:	4.875,41	269,13	4.875,41	269,13	0,00 ****)	0,00 ****)
(zonder limitering)					6.432,06-	6.432,06-

BIJLAGE 8

Tekst "overgangsregeling"

//1.// Het is Partijen bekend dat in het programma van het college van B&W van de Gemeente een voornemen is opgenomen voor een stelselwijziging van gronduitgiften.

Mocht door de Gemeente voor of na de vestiging van de erfpacht een stelselwijziging worden ingevoerd, dan zal de Contractant in de gelegenheid worden gesteld om van de stelselwijziging gebruik te maken en wel als volgt:

- Vindt de invoering van de stelselwijziging plaats voor 31 december 2005, dan wordt de Contractant in de gelegenheid gesteld het bestaande en overeengekomen stelsel te wijzigen in het nieuwe stelsel op basis van de nieuw geformuleerde uitgangspunten.
- Vindt de invoering plaats na de hiervoor bedoelde datum, dan wordt de Contractant in de gelegenheid gesteld om het bestaande en overeengekomen stelsel te wijzigen in het nieuwe stelsel conform het beleid dat met de stelselwijziging wordt geformuleerd voor conversies voor zittende erfpachters.

=====

2. Wordt de erfpacht gevestigd voor de hiervoor bedoelde datum, dan is erfpachter bevoegd om gedurende het kalenderjaar 2006 alsnog te kiezen voor een afkoop van de canon voor de gehele erfpachtperiode van negenenegentig jaar conform de geldende erfpachtvoorwaarden.

=====

N.B. tweede lid alleen opnemen indien erfpachter voor een afkoop van 99 jaar heeft geopteerd bij het sluiten van de overeenkomst.

BIJLAGE 9

Uitgangspunten raming organisatiekosten bij verkoop in blote eigendom.

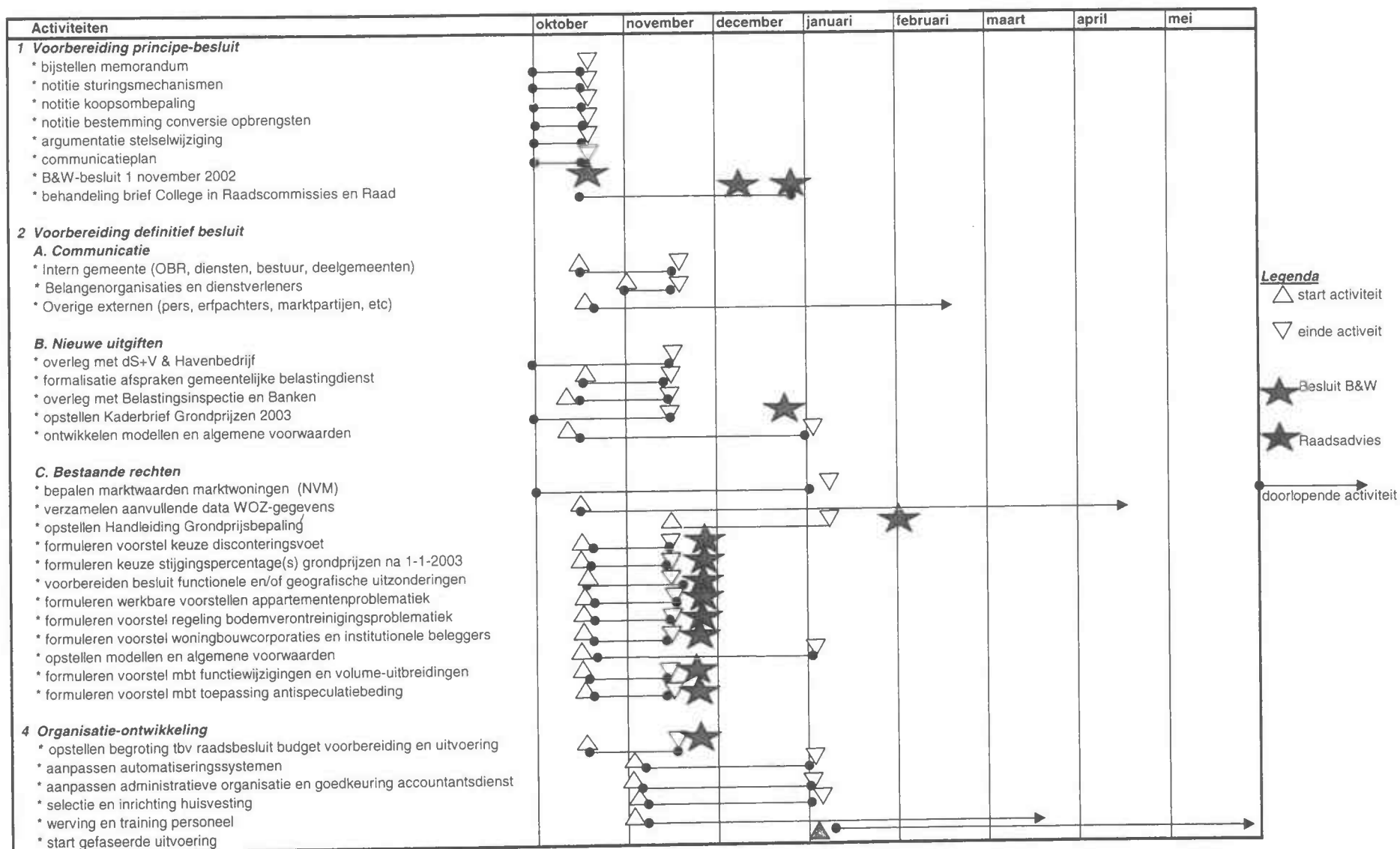
- 1 Voorbereidende werkzaamheden eenmalig € 1.000.000,- (Stelpost)
- 2 Verwerking in 4 jaar.
- 3 Aantal dossiers is 30.000 stuks
- 4 Inzet per dossier is 4,5 uur.
- 5 Effectieve bezetting is 1.100 uur per fte. per jaar.
- 6 Benodigde voor het project is 27 fte. a € 75.000,- per fte. per jaar.
- 7 Interim Manager € 250.000,- per jaar.
- 8 Werving en selectie door verloop per jaar 20% van totaal salarispost (incl. training).
- 9 Huisvestingslasten € 15.000,- per fte. per jaar.
- 10 Externe Communicatie: Initieel € 200.000,- daarna € 20,- per recht.
- 11 Automatisering: Initieel € 200.000,- daarna € 1.000,- per fte per jaar.
- 12 100% aanbieding aan de erfpachters.
- 13 90% acceptatie door de erfpachters.
- 14 Inzet Makelaars/Taxateurs 1.500 taxaties á € 200,- is € 300.000,-.

Totaal overzicht: (in euro's)

Activiteit	2002	2003	2004	2005	2006	Totaal
Voorbereiding werkzaamheden	€ 1.000.000,00	-	-	-	-	€ 1.000.000,00
Werving, selectie en training personeel	€ 113.750,00	€ 455.000,00	€ 455.000,00	€ 455.000,00	€ 455.000,00	€ 1.933.750,00
Salarissen personeel	€ 568.750,00	€ 2.275.000,00	€ 2.275.000,00	€ 2.275.000,00	€ 2.275.000,00	€ 9.668.750,00
Huisvesting en inrichting	€ 105.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 1.785.000,00
Communicatie	€ 200.000,00	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 2.600.000,00
Automatisering	€ 200.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 312.000,00
Kosten Makelaars/Taxateurs	€ 150.000,00	€ 150.000,00	-	-	-	€ 300.000,00
Onvoorzien (10%)	€ 133.750,00	€ 392.800,00	€ 377.800,00	€ 377.800,00	€ 377.800,00	€ 1.659.950,00
Totalen	€ 2.471.250,00	€ 4.320.800,00	€ 4.155.800,00	€ 4.155.800,00	€ 4.155.800,00	€ 19.259.450,00

BIJLAGE 10

"TIJDSHEMA"



BIJLAGE 11

Overleg met andere organisaties

KNB

Uitgangspunt is dat het projectbureau een notariële akte voor de verkoop en levering van de bloot-eigendom kant en klaar aanlevert aan het notariaat. Kadastrale gegevens daarin dienen actueel te zijn, zodat het passeren zonder veel handelingen in het dossier door de notaris kan worden afgewerkt. Dit betekent dat tarievenafspraken ten behoeve van de erfpachters met de KNB zullen moeten worden gemaakt. Uitgaande van circa 30.000 mogelijke conversies in vier jaar tijd lijkt het niet haalbaar één of twee notarissen hiervoor speciaal aan te wijzen. Mocht dit wel het geval zijn, dan zal het OBR mogelijk tot een openbare aanbesteding van deze notariële werkzaamheden moeten overgaan. Vooralsnog heeft het de voorkeur om de erfpachters een eigen Rotterdamse notaris te doen aanwijzen die de (koop en) leveringsakte passeert.

Kadaster

Zodra een dossier is gelicht dient de conversie snel te worden opgestart en uitgevoerd. Immers het is denkbaar dat andere handelingen in het dossier moeten worden verricht, bijvoorbeeld ten gevolge van een mogelijke verkoop of uitmeting van het kadastrale perceel. Het dossier is derhalve te beschouwen als bederfelijke waar, zodat snelheid geboden is. Een belangrijk onderdeel in de afhandeling betreft de kadastrale informatie en de kosten die daarmee gemoeid zijn. Daarover zullen afspraken met het Kadaster moeten worden gemaakt.

Belastingdienst

Per conversie zal een belastbaar feit of een mogelijk belastbaar feit ontstaan waarbij de vraag rijst over welke waarde een heffing moet plaatsvinden. Hierover dienen (werk)afspraken te worden gemaakt (zie ook het memorandum).

Consumentenorganisaties/Belangenorganisaties

Vermeden moet worden dat consumentenorganisaties (Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis) zich verzetten tegen het aanbod. Voor een snelle en probleemloze uitvoering lijkt steun van deze organisaties welkom.

Hetzelfde geldt voor IBVN (Vereniging Institutionele Beleggers), de Neprom (Vereniging van Projectontwikkelaars), de Kamer van Koophandel en de NVM die kunnen worden beschouwd als belangenorganisaties ten behoeve van commercieel opererende partijen. Ook bij deze organisaties moet een draagvlak worden gecreëerd.

Banken/Nederlandse bankiersvereniging

Indien hypothecaire financieringen vereist zijn, dienen daarvoor procedures en modellen te worden vastgelegd ten behoeve van de banken zodat zo nodig vanuit het projectbureau een initiatief daartoe kan worden opgestart. Indien mogelijk zouden tevens daarbij afspraken kunnen worden gemaakt, waardoor snelheid van handelen en afhandelen wordt bevorderd en de kosten voor de erfpachters worden beperkt.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woning

Bij een hypothecaire financiering zal mogelijk een volledige herfinanciering plaatsvinden. Indien ten behoeve van de erfpachter en zijn hypothecaire financier een borgtocht (de zogenaamde "Nationale Hypotheek Garantie") is afgegeven door Stichting Waarborgfonds Eigen Woning zal de herfinanciering moeten leiden tot afgifte van een nieuwe borgtocht.

Andere gemeentelijke diensten

In verband met de uitvoering is overleg met de gemeentelijke accountantsdienst en dS+V noodzakelijk m.b.t. diverse nader uit te werken onderwerpen.