

07 JUN 2005

A Hamerstukken

cf/ **CF**
Thans terug ter verdere behandeling

2.3 Beleid/BWV (Ontwikkelingsbedrijf)

5

Onderwerp:

Koopsomberekeningsmethodiek terzake huurwoningen in de vrije sector en conversie in eeuwigdurende erfpacht alsmede invulling bevroezingsbesluit afkoop canonverplichtingen.

Gevraagde beslissing:

- A. Marktwaaardevaststelling van huurwoningen in de vrije sector te laten plaatsvinden analoog aan de in de erfpachtconversie gehanteerde methodiek voor koopwoningen.
- B. De koopsomberekening voor de conversie in eeuwigdurende erfpacht analoog te stellen op de voor de conversie in eigendom vigerende systematiek.
- C. Uw besluit van 1 november 2002 om vooruitlopend op de conversie van bestaande erfpachtrechten naar eigendom uit te gaan van een bevrozing van de bestaande rechten op afkoop per 1 november 2002 als volgt in te vullen:
 - 1. indien een erfpachter besluit gebruik te maken van zijn recht p "aanvullende afkoop" kan ter voorkoming van speculatief gedrag geen conversie naar eigendom plaatsvinden binnen 5 jaar na die afkoop;
 - 2. voor die gevallen waarbij de erfpachter heeft afgekocht tussen 1 november 2002 en de datum eerste aanbieding, wordt de koopsom voor de conversie berekend alsof er niet is afgekocht, vervolgens worden de betaalde afkoopsommen verrekend;
 - 3. behoudens het vorenstaande eindigt het bevroezingsbesluit na het moment van eerste aanbieding.

Financiële en Personele consequenties:

N.v.t.

pag: 13



Adviezen:

Bestuursdienst (directie Beleid en DMC):
eerder is besloten over te gaan tot het converteren van erfpacht naar eigendom van gronden in Rotterdam. Ten behoeve van het concretiseren van de uitvoering hiervan, wordt nu een aantal beslissingen gevraagd.

Het betreft de wijze van bepaling van de waarde van markthuurloningen en de conversieberekening in eeuwigdurende erfpacht. Tevens wordt invulling gegeven aan het bevroren van bestaande rechten op afkoop per 1 november 2002. Ter voorkoming van een gunstiger koopsom voor de eigenaar bij de conversie van erfpacht naar eigendom.

Beslispunt A: akkoord.

Beslispunt B: akkoord.

Beslispunt C: akkoord.

Wethouder Fysieke Infrastructuur: akkoord (26 mei 2005).

Communicatie en voorlichtingsaspecten:

In de aanbiedingsbrief worden de erfpachters op de hoogte gesteld van de wijze waarop de marktwaarde van de huurwoningen wordt vastgesteld alsmede de koopsomberekening in geval van eeuwigdurende erfpacht wordt toegepast.

Voor wat betreft de invulling van het bevrozingsbesluit:
Één op één informeren van de erfpachters

Concepttekst B&W-bericht:

Het College heeft besloten om in het kader van de grondwaardevaststelling ten behoeve van de erfpachtconversie de marktwaarde van de vrije sector huurwoningen in de beschermende sector, te waarderen overeenkomstig de methodiek voor de vaststelling van de marktwaarde van koopwoningen.

Verder heeft het college besloten dat de koopsomberekening bij de erfpachtconversie in eeuwigdurende erfpacht op gelijke wijze plaatsvindt als bij de erfpachtconversie in eigendom.



Het college heeft besloten om zijn eerder besluit van 1 november 2002 tot bevrozing van de bestaande rechten tot afkoop van de canonverplichtingen vooruitlopend op de conversie van bestaande erfpachtrechten naar eigendom als volgt in te vullen. Indien een erfpachter besluit gebruik te maken van zijn recht op "aanvullende afkoop" kan ter voorkoming van speculatief gedrag geen conversie naar eigendom plaatsvinden binnen 5 jaar na afkoop. Voor die gevallen waarbij de erfpachter heeft afgekocht tussen 1 november 2002 en de datum eerste aanbieding wordt de koopsom voor de conversie berekend alsof er niet is afgekocht, vervolgens worden de betaalde afkoopsommen verrekend; Behoudens het vorenstaande eindigt het bevrozingsbesluit na het moment van eerste aanbieding.

Verdere procedure:

Informeren van de commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer door middel van bijgevoegde conceptbrief van wethouder Fysieke Infrastructuur.

Toelichting:

- A. *Marktwaaardevaststelling van vrije sector huurwoningen.*
1. Overeenkomstig de uitgangspunten van de agendapost "Wijziging grondbeleid 2^e tranche" krijgen vrije sector huurwoningen, (hierna te noemen huurwoningen) een aanbod van de gemeente Rotterdam om het recht van erfpacht te converteren in eigendom. Deze categorie huurwoningen veronderstelt woningen waarvan het recht van erfpacht eigendom is van (institutionele) beleggers en corporaties.
 2. In het kader van het vigerende conversiebeleid voor de (reguliere) koopwoningen wordt de grondwaarde verkregen door middel van de residuele waarderingsmethodiek. Dit houdt in dat de stichtingskosten op de verkoopwaarde van de woning in mindering wordt gebracht. Het hieruit voortvloeiende residu vormt de grondwaarde.



3. De bedoelde categorie huurwoningen wordt door de erfpachter gekwalificeerd als beleggingsobject. De waarde die het gekwalificeerde object heeft voor een belegger, wordt voornamelijk bepaald door het opbrengende vermogen. Kort gezegd: de hoogte van de huur beïnvloedt de hoogte van de verkoopwaarde. In de huidige markt verloopt echter het huurniveau niet parallel met het prijsniveau van de vrije woningmarkt hetgeen tot gevolg hebbende dat de "beleggingswaarde" (verkregen door de huurwaarde te kapitaliseren) achter blijft ten opzichte van de onderhandse verkoopwaarde. Er blijft overigens wel sprake van een marktwaarde.
- Indien deze "beleggingswaarde" als uitgangspunt geldt voor de residuele waardering in het kader van de erfpachtconversie, leidt dit tot een lagere grondwaarde dan in vergelijkbare gevallen waarbij de erfpachter tevens de gebruiker is.
4. Indien ten aanzien van deze huurwoningen de marktwaarde wordt vastgesteld analoog aan de methodiek voor koopwoningen (de fictie van onderhandse verkoopwaarde waarbij de woning op de vastgoedmarkt wordt aangeboden leeg en vrij van huur en gebruik) vindt objectivering plaats van de grondwaarde. In dit geval wordt (in het modelmatige proces) voorkomen dat onevenredige verschillen in grondwaarden en koopsommen gaan ontstaan voor objectief bepaalde gelijke objecten.
- Ter illustratie:

	Koopwoning	Huurwoning
Verkoop/beleggingswaarde	€ 300.000,==	€ 250.000,==
Stichtingskosten	€ 200.000,==	€ 200.000,==
Grondwaarde (residueel)	€ 100.000,==	€ 50.000,==
Koopsom (50 jr. afgekocht/uitgifte 1995)	€ 10.153,88	€ 5.076,94

Vorengenoemde tabel is gebaseerd op basis van het vigerende conversiebeleid en laat zien dat op basis van een verschil in waarderingsmethodiek onaanvaardbare verschillen optreden in koopsommen (€ 10.153,88 versus € 5.076,94).

5. Voorts speelt in de overweging mee om de waarbepaling van marktconforme huurwoningen analoog te stellen aan die van koopwoningen dat met name de institutionele beleggers door de gekozen koopsom methodiek in belangrijke mate worden bevoordeeld. Een belangrijk uitgangspunt hierin vormt de fixatie van de grondwaarde. De heersende doctrine –welke ook door Facton wordt ondersteund- gaat ter zake echter uit van een waardegroei gelijk aan de inflatie. Met gebruikmaking van vorengegeven voorbeeld, betekent dit in concreto:

	Fixatie grondwaarde	Grondwaarde incl. correctie inflatie 2,5%
Grondwaarde 1/1 2003	€ 100.000,==	€ 100.000,==
Grondwaarde 1/1 2045	€ 100.000,==	€ 282.000,==
Grondwaarde 1/1 2094	€ 100.000,==	€ 946.000,==
Koopsom conversie	€ 10.153,88	€ 32.784,20

6. Indien volgens de heersende doctrine de koopsom wordt vastgesteld op grond van de contante waarde methode, zou de belegger een conversieaanbod ontvangen van € 32.784,20. De ervaring leert dat professionele marktpartijen dit ook als uitgangspunt nemen voor de eerste inschatting van de conversiesom. Dit zetten zij af tegen de gestelde rendementseisen van vastgoedportefeuille. De gemeente Rotterdam heeft echter gekozen voor een fixatie van de grondwaarde ten gevolge waarvan dit een aanzienlijk lagere koopsom met zich meebrengt. Deze fixatie van de grondwaarde brengt de koopsom in een gunstig perspectief bij de belegger die de conversie afweegt ten opzichte van de eventueel optredende gevolgen voor de rendementseisen.

7. Indien de belegger in staat wordt gesteld om te converteren op grond van de beleggingswaarde, verplicht de gemeente Rotterdam tot actieve opstelling in beheer en sturing. Immers op het moment dat de belegger overgaat tot verkoop van de huurwoning betekent dit de effectuering van de bijbetalingsregeling. Los van de overweging of de huidige bijbetalingsregeling adequaat is (er is in dit verband namelijk geen sprake van wijziging van gebruik en bestemming dan wel onttrekking aan de sociale sector) zal de actieve opstelling in beheer en sturing er toe leiden dat overheidsbemoeienis eerder toeneemt dan de gewenste afname die de erfpachtconversie beoogt te bereiken. Een verregaande overheidsbemoeienis vergt derhalve toename in administratieve lasten, welke in het kader van huidige politieke klimaat niet is gewenst.
8. In dit verband wordt ten enenmale benadrukt dat ook de beleggingswaarde een marktconforme waarde betreft. Indien de gemeente aanspraak wil maken op de latente betalingsverplichting van de belegger bij verkoop van zijn huurbestand op een later tijdstip, zal vermoedelijk een aanscherping van de bestaande verplichtingen noodzakelijk zijn. Afgevraagd kan worden in hoeverre het voor een belegger interessant is om te converteren op een lagere koopsom in de wetenschap dat aanvullende verplichtingen hem in zijn autonomie beperken. De erfpachtconversie op basis van de beleggingswaarde zal dan ook niet leiden tot overwegend voordeel ten opzichte van het bestaande erfpachtrecht.
Hetgeen dus eerder een ontmoediging betekent dan een stimulans om tot erfpachtconversie over te gaan.
- B. *Vaststelling koopsomberekening ten behoeve van conversie in eeuwigdurende erfpacht*



1. In het besluit van uw college d.d. 1 juli 2003 ten aanzien van de wijziging van het grondbeleid 2^e tranche wordt voor een aantal vastgoedbestemmingen gekozen voor uitgifte en conversie in eeuwigdurende erfpacht. Denk hierbij aan bestemmingen als non-profit, sociale huursector en bedrijventerreinen. Erpachters van de vastgoedbestemmingen in kwestie ontvangen het aanbod om hun tijdelijk recht te converteren in een eeuwigdurende variant.
2. In tegenstelling bij conversie naar eigendom verandert de goederenrechtelijke status van het erfpachtcontract niet bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht. Er is derhalve slechts sprake van een "termijnconversie": van expiratedatum naar oneindig termijn.
Eeuwigdurende erfpacht blijft een erfpachtvorm waarbij de gemeente als bloot-eigenaar haar (beperkte) invloed op de grond in kwestie kan uitoefenen.
3. Hoewel de goederenrechtelijke status in het geval van conversie in eeuwigdurende erfpacht gelijk blijft, vindt overeenkomstig de conversie in eigendom wel afwikkeling van het contract plaats. Immers wordt de erpachter in de gelegenheid gesteld om zijn toekomstige financiële verplichtingen volledig af te kopen, in ruil waarvoor hij meer autonomie krijgt, het recht van erfpacht niet langer kan expireren en de gemeente niet langer een periodieke vergoeding van de erpachter kan verlangen.
4. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (BW 5:1). Erfpacht is een zakelijk recht dat de erpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en gebruiken (BW 5:85). Erfpacht is dus een beperkt recht ten opzichte van eigendom. In zuivere juridische theorie zou dit onderscheid waarderings technisch tot uitdrukking dienen te worden gebracht. Doordat bij eeuwigdurende erfpacht de erpachter beschikt over verregaande autonomie dat zich grotendeels laat vergelijken met alles omvattend rechtbeginsel van eigendom is het onderscheid tussen **eeuwigdurende** erfpacht en eigendom echter al geminimaliseerd.



Bovendien zijn in de algemene voorwaarden bij verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam dezelfde beperkte voorwaarden opgenomen (ondermeer bijbetalingsregeling bij bestemmings- en/of functiewijziging van de onroerende zaak) die ook bij eeuwigdurende erfpacht worden gesteld. In dit verband kan in waarderingstechnische zin het onderscheid verwaarloosbaar worden geacht.

5. Dit gezichtspunt is ter consultatie voorgelegd aan ir. W. Rust, directeur van Fakton, welk kantoor is gespecialiseerd in financiële rekenkunde op het gebied van vastgoed. Rust onderkent de visie genoemd in punt 4 en adviseert dan ook geen onderscheid te maken in koopsommen voor conversie in eeuwigdurende erfpacht.

C. *Invulling van het bevroezingsbesluit*

1. In zijn besluit tot wijziging van het gronduitgiftebeleid van 1 november 2002 heeft uw college eveneens het zogenaamde bevroezingsbesluit genomen:
"Vooruitlopend daarop (de conversie van bestaande erfpachtrechten naar eigendom) reeds nu te besluiten uit te gaan van een bevroezing van de bestaande rechten op afkoop per datum persbericht; dit om te voorkomen dat door gebruik van die rechten de erfpacht tegen een gunstiger koopsom kan worden geconverteerd naar eigendom".
2. Bij de toepassing van het bevroezingsbesluit is van belang dat de gemeente verplicht is bij iedere 10 jaarlijkse heroverweging een afkoopvoorstel van de canonverplichting te doen. Ook bij vervreemding is de gemeente verplicht op grond van voorwaarden een afkoopvoorstel te doen. Dat betekent dus dat bevroezen niet kan inhouden dat er geen afkoopvoorstellen worden gedaan, maar dat het afkopen invloed heeft op het conversievoorstel.
Er kunnen daarbij twee situaties worden onderscheiden:
 - 1) Er is afgekocht tussen 1 november 2002 en de eerste aanbidding.
 - 2) Er is niet afgekocht voor de eerste aanbidding. De erfpachter ziet af van koop, gaat vervolgens over tot afkoop met daarop volgende koop teneinde een lagere koopsom te verkrijgen.



3. Er zijn een aantal mogelijkheden om te gaan met de toepassing van het bevroezingsbesluit:
 - bevroezingsbesluit toepassen tot het eerst volgende moment dat het erfpacht recht kan worden afgekocht. Dit betekent dat in bepaalde gevallen nog vele jaren de status van een contract bewaakt moet worden.
 - hanteren van een minimumbedrag voor de koopsom van latere aanbiedingen (ongeacht voorafgaande afkopen) dat altijd hoger ligt dan de koopsom bij de eerste conversie aanbieding. Hiermee wordt voorkomen dat de combinatie "afkopen + koop" een lager bedrag oplevert dan "koop".
 - Het niet toestaan van de conversiemogelijkheid gedurende een bepaalde periode na afkoop.
4. *Interpretatie van het bevroezingsbesluit:*

Gezien het feit dat het zakelijke rechten zijn die niet eenzijdig kunnen worden ingetrokken, heeft het bevroezingsbesluit gevolgen voor de conversieprijs. Directeur OBR stelt voor om de koopsom te berekenen alsof er niet is afgekocht. De betaalde afkoopsommen worden verrekend met de koopsom. Het gaat tot nu toe in totaal om circa 150-200 gevallen die hebben afgekocht na 1 november 2002.
5. *Duur van het bevroezingsbesluit:*

De erfpachters met de algemene erfpachtbepalingen van vóór 1988 (1931, 1981/1982 en 1984/1986) konden de canonverplichting aanvullend afkopen op basis van het aanvullende afkoopbesluit van 16 juni 1988. Dit besluit is buiten werking gesteld, zodat de erfpachters met de algemene erfpachtbepalingen van vóór 1988 niet meer aanvullend mogen afkopen.

De erfpachters met de algemene erfpachtbepalingen van na 1986 (1988 en 1993) kunnen de canonverplichting aanvullend afkopen op basis van de algemene bepalingen zelf. De algemene bepalingen van na 1986 zijn op dit punt niet ingetrokken of gewijzigd, zodat de erfpachters met deze algemene erfpachtbepalingen nog steeds, desgevraagd, aanvullend mogen afkopen.



6. *Wanneer is er sprake van strategisch gedrag bij erfpachters?*
Het "strategisch" gedrag zal zich vooral voordoen bij erfpachters met een contract van 99 jaar die gebruik maken van de mogelijkheid af te kopen tot einde looptijd. Het verdient daarom de voorkeur om het bevrozingsbesluit te laten eindigen na het moment van de eerste aanbieding. Het effect van speculatief handelen neemt met het verstrijken van de tijd af. Immers de contantmakingstermijn wordt korter (koopsom hoger) de waardeinstijgingen worden meegenomen (koopsom hoger) en een aanvullende afkoop is rentedragend. Besluit een erfpachter gebruik te maken van zijn recht op "aanvullende afkoop", dan kan speculatief gedrag worden tegengegaan, door als regel te stellen dat kopen binnen 5 jaar na afkoop niet mogelijk is.
Met de termijn van 5 jaar wordt aansluiting gezocht met de termijn van de erfpachtherzieningen. Bovendien wordt verwacht dat de effecten van speculatief gedrag na 5 jaar geminimaliseerd doordat de kortere termijn van de contantmakingsperiode de voor de gemeente negatieve financiële effecten van het speculatieve gedrag opheft.

Bijlage:

Conceptbrief wethouder Fysieke Infrastructuur aan de commissie Fysiek Infrastructuur en Verkeer.

BSD-kenmerk	:	BWV 133803
Zaakdossier bij	:	Ontwikkelingsbedrijf
Dossiernummer	:	pec016157
Beleidswijzernummer	:	
Steller	:	5.1.2e
Telefoonnummer	:	5.1.2e
Behandelend ambtenaar	:	5.1.2e
Telefoonnummer	:	5.1.2e

