

Geachte raadsleden, voorzitter,

Vandaag ben ik aanwezig in deze commissie om u uit te leggen waarom de erfpachter door de kat of door de hond gebeten wordt. Ik verwacht dat u het eerder doorziet dan de gemiddelde erfpachter, de consument waar u een relatie mee bent aangegaan.

Toen ik begon te schrijven kwam ik al snel tot een stuk dat niet binnen de inspreektijd van 5 minuten zou passen. Daarom heb ik het helaas terug moeten brengen tot hoofdlijnen en is er geen mogelijkheid om de bijbehorende grafieken te laten zien die een aantal van uw leden al eens te zien heeft gekregen.

Ik begin met de rente... In 2022 steeg de rente op de kapitaalmarkt, daarmee steeg de rente van BNG en dus het daaraan gerelateerde canonpercentage. Een Rotterdamse consument kan al deze variabelen hiervan en de externe factoren, zoals extreme inflatie, niet overzien.

Dit canonpercentage is overigens maar één van de factoren van belang in de bepaling van de kosten van erfpacht. Grondwaarde is een andere. Die kan door de onterecht gehanteerde rekenmethode, de consument in haar rechten grof schenden. Feit is, dat de consument ernstig verrast werd door de hoogte van de grondwaarde, want die leidde, in combinatie met het eveneens door de gemeente vastgestelde discontopercentage, tot de zeer hoge voorgestelde koopsommen in 2024.

Geen nood, zei de wethouder toen; als de consument de conversie niet kan betalen, dan mag er ook canon betaald worden. En daar wil ik het graag met u over hebben.

Canonpercentage x grondwaarde is jaarlijkse canon. Deze canon mag vervolgens jaarlijks geïndexeerd worden en 10-jaarlijk herzien worden. Deze herziening mag maximaal 15% omhoog of omlaag zijn. Dus soms heb je geluk en zitten we net in een periode van lage rentes in Europa en is dus jouw afgeleide canonpercentage ook lager en zou je dus naar beneden bijgesteld kunnen worden. Maar... maximaal 15%. Omgekeerd zou je pech kunnen hebben... Ook daar, maximaal 15%, maar dan omhoog.

Laan op Zuid is voor een consumenten wirwar van regels, omdat er consumenten zijn die in 2025 gebruik alsnog gemaakt hebben, binnen één complex, van de 'Nesselande-deal' de erfpachtconversie tegen enkel notariskosten. Bij andere complexen is daarvan géén sprake.

De eerder beschreven 'spijtoptantenregeling' voor de consumenten van de Laan op Zuid, leidde tot een conversieprijs van NUL in 2025. Immers, zij hadden tegen de toenmalige grondwaarde (i.c. 32.537 euro) de eerste 50 jaar canon afgekocht en mochten vervolgens **om niet converteren** naar eigen grond, omdat de Gemeente Rotterdam een gewijzigd erfpachtbeleid had aangekondigd en zij in de overgangsfase vielen.

Dit gewijzigde erfpachtbeleid werd ingegeven door de door toenmalig wethouder Marco Pastors gekozen koers (verkiezingsbelofte) die inhield dat de **waardestijging van de grond niet langer hoorde toekomen aan de gemeente, maar aan de consument**. Die toezegging is nimmer ingetrokken door de gemeente Rotterdam.

Aan wie moest de waardestijging toekomen? Aan de gemeente Rotterdam of aan de consument?

Nu de relatie met de grondwaarde... We snappen dat het lastige materie is, dat de grondwaarde niet altijd eenvoudig te herleiden is als een erfpacht in een omvangrijk project is uitgegeven. Maar voor een specifieke consument, Consument A, met erfpacht hebben we deze terug kunnen vinden. In 1978 is de erfpacht voor de eerste 50 jaren afgekocht voor een bedrag ter grootte van de (toenmalige) grondwaarde; omgerekend 5.422,29 euro.

Waar in Nesselande en op de Laan op Zuid na het betalen van de afkoopsom voor 50 jaar erfpacht (welke overeen kwam met de grondwaarde) de erfpacht om niet geconverteerd mocht worden en dus feitelijk **één (1) keer de oorspronkelijke grondwaarde** betaald werd, betaalt Consument A bij erfpachtconversie feitelijk nog **26 x de oorspronkelijke grondwaarde**. Als Consument A niet kan converteren (en dat is inderdaad zo) dan zouden zij eigenlijk tot aan einde van de erfpachtovereenkomst ruim **118 x de oorspronkelijke grondwaarde** betalen.

Door de kat of door de hond... daar moet ik nog even op terugkomen...

De discontovoet wordt gebruikt om de toekomstige verplichtingen (die uit de erfpachtovereenkomst vloeien) contant te maken naar nu. Hoe hoger dit percentage, hoe lager de te betalen koopsom. Hoe langer de periode, hoe lager de te betalen koopsom. Een erfpachter die 3 jaar voor afloop van de 50 jaar afkoopperiode een voorstel krijgt, heeft maar 3 jaar om de afkooptermijn van het tweede deel van de erfpachtovereenkomst contant te maken. Dan helpt een discontopercentage van 3.68% ook niet echt meer...

Maar wat belangrijker is; het discontopercentage is ook weer een afgeleide van de kapitaalmarktrente. Net als de hypotheekrente... Dus op het moment dat het discontopercentage hoog is en dus de contante waarde laag, dan kan het interessant lijken om te converteren naar eigen grond. MAAR... dan is de hypotheekrente dus ook hoog. En dus zijn de maandelijkse kosten hoog.

Is de hypotheekrente laag, dan is de discontovoet laag en dus de contante waarde hoog. De gemeente doorziet dit al jaren, want er is actief aan erfpachters gemeld, die een conversieverzoek indienden in de jaren 2020 – 2022, dat ze beter niet konden converteren vanwege de lage rentestand. Extra zuur was het dat daarna de grondwaarde in eens hoger was geworden waardoor de aanbidding per saldo duurder was geworden.

Dus ofwel de Consument betaalt aan de gemeente, of aan de bank... door de kat of door de hond gebeten. En mede daarom roept Stichting... de Gemeenteraad dan ook op om, in navolging van het in 2002 gekozen beleid tot afschaffing van erfpacht, nu ook echt tot afschaffing over te gaan. Tegen een prijs die niet tot exorbitante verschillen leidt tussen erfpachters onderling.

2025: 3.06% → Discontovoet 3.68%
 2024: 5.11% → 3.5% Discontovoet 3.85%
 2023: 3.56% Discontovoet 4.3%
 2022: 1.53% Discontovoet 2%
 2020: 1.99% Discontovoet 1.44%
 2019: 2.15%
 2018: 2.4%