

De verslofte constellatie van erfpachtstelsel en conversiebeleid.

Rob de Wildt en Koen de Lange, 12 november 2025

In opdracht van **VerBetEr** hebben wij het afgelopen half jaar onderzoek gedaan naar het Rotterdamse erfpachtstelsel en conversiebeleid. Daarbij hebben we gekeken naar de besluitvorming van 1980 tot heden. En naar de huidige onbetaalbare voorstellen. Onze conclusie is dat er veel mis is, vooral met het conversiebeleid. Je betaalt **drie keer de grondwaarde**.

De gemeente Rotterdam heeft een **erfpachtstelsel** met een lange historie. En een **conversiebeleid** sinds 2003. Sinds 2008 heeft de gemeente beide flink laten versloffen.

Het conversiebeleid, de mogelijkheid om erfpacht om te zetten in eigendom, is eind 2002 ingevoerd om een einde te maken aan '**inconsistentie en inconsequentie**' bij de erfpacht. Dat was nodig omdat de woningprijzen werden verstoord en bijvoorbeeld ook het canonpercentage niet goed werd vastgesteld. En de waardeinstijging van de woning en grond zou voortaan bij de eigenaar blijven.

Van 2003 tot 2008 zou iedere erfpachter een voorstel tot omzetting in eigendom hebben gehad. Al geeft het eindoverzicht in de jaarrekening 2008 **een ander beeld: slechts 48%** heeft een aanbieding gekregen en daarvan heeft 39% geaccepteerd, dus 19%. Maar volgens een evaluatie in 2020 is 25% geconverteerd en in de jaren na 2008 nog eens 6%.

Van 2005 tot enkele jaren terug hebben B&W en gemeenteraad nauwelijks omgekeken naar de erfpacht bij woningen. Door alles te richten op conversie is het **hele erfpachtstelsel in de vergetelheid** geraakt. Totdat rond 2020 werd bedacht dat na 50 jaar de afkoopperiode ten einde loopt en dit in de **komende decennia** om veel woningen gaat.

Allesbepalend voor het erfpachtstelsel zijn het contract, de Algemene Voorwaarden en de herzieningen van grondwaarde en canonpercentage. Al in 2002 is vastgesteld dat het **canonpercentage te hoog** is en dit is later alleen maar verergerd. Bestaande afkoopmogelijkheden zijn toen enkele jaren **bevroren** en daarna **abusievelijk vergeten**. De geheime evaluatie in 2020 ziet deze mogelijkheden ook geheel over het hoofd. En nu heeft men het ook alleen over conversie.

Allesbepalend voor de conversieprijs, waarover de discussie steeds gaat, is de grondwaardetaxatie en de disconteringsvoet. Momenteel worden **fictieve taxaties** toegepast, **alsof de woningen niet meer bestaan**. Dit wijkt af van het beleid uit 2003, dat in 2013 nog eens werd bevestigd: grondwaarde op basis van WOZ met zo nodig specifieke aanpassingen. Niemand kan uitleggen **wanneer tot een andere taxatie is besloten**.

In 2005 is een **vreemde disconteringsvoet** ingevoerd, ontleend aan de 10-jarige obligatierente, die later de **conversieprijs omhoog joeg**. In 2013 is ook nog een

vreemde grondslag ingevoerd voor het canonpercentage: **niet relevante EU regels** over markt en overheid die niet relevant zijn.

Enkele jaren later, in 2017, wist de gemeente al dat dit niet klopte, pas dit jaar is dit gewist. Het is daarom een **valse voorstelling van zaken** dat er nu met 3,06% een korting van 40% is doorgevoerd ten opzichte van de 5,11% in 2024. Die 5,11% was onzinnig: inclusief inflatie komt die op ruim 7%.

De fictieve taxaties en te lage discontering maken het conversiebeleid **onacceptabel duur** (een recent rapport van de Rijksoverheid geeft als grondslag voor een verantwoorde disconteringsvoet een reële rente van 2,8%. Inclusief inflatie wordt dit dan 5%).

Om de fictieve taxaties, die 30-40% boven de WOZ-waarde liggen, draaglijker te maken zou volgens de gemeente een depreciatie van 40% tijdelijk en halfhartig kunnen worden toegepast. Dat gaat geheel voorbij aan het **principe van depreciatie**: dit is een correctie op de grondwaarde, niet op de te betalen rekening. Het is tekenend: het huidige beleid is **inconsistenter en inconsequenter** dan ooit tevoren.

Nogmaals, wat vooral opvallend is in de worsteling van 2020 tot heden om tot een goede regeling te komen is dat met oogkleppen op naar conversie-aanbiedingen wordt gekeken. Dit dwingt tot eigendom tegen veel te hoge kosten. Maar primair moet de gemeente kijken naar het **erfpachtstelsel**:

- Hoe om te gaan met **erfpachtherzieningen** en **afkoop** van de canonbetaling;
- Wat is een **redelijk canonpercentage**;
- Wat moet er gebeuren bij het **einde van de tijdelijke erfpacht**.

Het zijn onbeantwoorde vragen, maar moeilijk hoeven ze niet te zijn. Een eventueel conversie-aanbod moet passen bij deze antwoorden. De erfpachter krijgt dan een reële keuzemogelijkheid tussen erfpacht of eigendom.

Voordat deze vragen beantwoord worden kort een paar opmerkingen.

Het college van BenW heeft in de raadsbrief van 28 oktober 2025 gereageerd op ons onderzoeksrapport. We pakken twee punten hieruit:

- *“We zijn het eens met het uitvoeren van de HGW-regeling uit 1988 (de gemeenteraad is daar recent over geïnformeerd).*
- *Sommige voorstellen lijken eenvoudiger dan ze zijn, zoals het gebruik van de WOZ-waarde als basis en vaste parameters. Andere punten zijn volgens ons feitelijk onjuist. Het is bijvoorbeeld onjuist dat de gemeente niet besloten heeft over de taxatiemethode die taxateurs gebruiken: die ligt al sinds 2013 vast in het Grondbeleid van de gemeente.”*

Allereerst de HGW-regeling uit 1988. We zijn blij dat het college van BenW onze conclusie omarmt, dat de **HGW-regeling voor alle zittende erfpachters** van toepassing is.

We zijn er hierbij alleen nog niet gerust op dat het college en uw raad doordrongen is van de vergaande impact hiervan. Het collegevoorstel en de analyse van Pels Rijcken hebben het alleen over herstel voor erfpachters met een HGW-regeling in de erfpachtbepalingen die een aanbod hebben ontvangen. Het advies van Pels Rijcken gaat onbegrijpelijk voorbij aan de regeling voor mensen waarbij de HGW-regeling niet in de erfpachtbepalingen is opgenomen, maar in het beleid uit 1988 en 1984. Dit zorgt ervoor dat alle erfpachters in Rotterdam gebruik kunnen maken van de HGW-regeling, omdat uw raad een **gelijke behandeling** wilde **voor alle erfpachters**.

Antwoorden op drie vragen

Hiermee hebben we de eerste vraag, hoe om te gaan met **erfpachtherzieningen** en **afkoop** van de canonbetaling, ook gelijk beantwoord.

Alle erfpachters kunnen gebruik maken van de HGW-regeling. Voor herstel van niet uitgevoerd beleid raden wij uw raad aan om hiervoor de volgende peildata te gebruiken.

Afkoopsom HGW-regeling:

- 1 januari 2008 indien de zittende erfpachter toen al eigenaar was;
- 1^e dag van het kwartaal na levering van de woning aan de zittende erfpachter indien de levering na 1 januari 2008 heeft plaats gevonden.

Koopsom blote eigendom:

- 5 jaar na de gehanteerde peildatum van de HGW-regeling;
- 1 januari 2024 indien bovenstaande zou leiden tot een peildatum na deze datum.

Dan de WOZ-waarde als basis voor de koopsom en vaste parameters.

Ook hier geldt dat dit staand beleid is dat nooit is ingetrokken, waarbij een grondquote per wijk en woningtype bepaald moet worden. De conversieaanbiedingen in periode 2002-2008 zijn op deze wijze opgesteld, dus waarom nu niet?

Ten slotte de taxaties in het Grondbeleid 2013.

Hier staat bij *“taxatiebeleid bij herziening en conversie erfpachten”* het volgende: *“Voor woonbestemmingen worden de herzieningen gebaseerd op enkele externe taxaties die representatief worden geacht voor een grotere groep van dezelfde type woningen in hetzelfde marktsegment en dezelfde wijk of buurt. Deze externe taxaties worden, te samen met de WOZ-waarde uit het jaar van uitgifte, en de richtprijzen voor gemeentelijke gronduitgiften in een modelmatige benadering gebruikt voor een berekening van actuele grondwaarden.”*

Deze beschrijving is dezelfde methodiek als waartoe in 2002 besloten werd voor de conversie en een geheel andere dan die nu wordt toegepast, waarbij voor iedere woning een aparte taxatie wordt gemaakt.

Op basis van verschillende taxatierapporten denken wij dat de grondquote op 20% van de WOZ-waarde kan vastgesteld worden. Met een depreciatie van 40% kom je dan op een grondwaarde van 12% van de WOZ-waarde. De huidige waarde van de betaling hiervan einde erfpacht vormt dan de koopsom voor het gedeelte voor het verwerven van de blote eigendom. Dit is een eenvoudige, begrijpelijke en transparante methode met eerlijke parameters.

Wij vinden het onbegrijpelijk dat als advocaat Pels Rijcken in een openbaar advies en de adviescommissie Depreciatie glashelder maken dat de gemeente depreciatie moet toepassen op de getaxeerde grondwaarden, geadviseerd wordt 25-40%, het college dit niet doet met als argument:

“En als de gemeente depreciatie toepast, levert dat veel minder geld op: ongeveer € 10 miljoen in de huidige meerjarenbegroting en ruim € 500 miljoen tot in de eeuwigheid.”

Door een beperkte groep erfpachters die toevallig nog een korte looptijd van het erfpachtrecht hebben een korting op de conversiesom te geven past de gemeente willekeur toe. Dat is echt een verkeerde afslag die voorgesteld wordt.

Daarmee is gelijk de derde vraag, wat moet er gebeuren bij het **einde van de tijdelijke erfpacht**, beantwoord.

Blijft nog over de tweede vraag, wat is een **redelijk canonpercentage**, voor Rotterdammers die niet afkopen en/of converteren en erfpachter blijven.

In ons onderzoeksrapport adviseren wij om het canonpercentage te schonen van inflatie, want die wordt afzonderlijk toegepast. En de rente te ijken op de periode, die nu 10-jaarlijks is. Beter is het om bij vernieuwing over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, zonder herzieningen.

-/-

Bijlagen:

- Besluit college van BenW van 1 november 2002
- Besluit college van BenW van 7 juni 2005
- Evaluatie erfpachtbeleid ongedateerd (2020-2021)