

Technische sessie Erfpacht

Aanpassing erfpachtsystematiek voor woningen



Commissie BWB – 12 november 2025



Gemeente
Rotterdam

Onderwerpen

1. Aanleiding
2. Herhaling hoofdlijnen
3. Analyse/probleemstelling
4. Oplossingsrichtingen
 - Canon
 - Aftoppen berekening voor woningen
 - Regeling uitstel betaling erfpachtcanon
 - Verdere aanpassingen erfpachtstelsel
 - Specifieke uitgangspunten erfpachtproject
5. Aanvullend afkopen op basis van Historische Grondwaarde
6. Communicatiestrategie erfpacht
7. Input belangenvertegenwoordigers
8. Financiële consequenties op meerjarenbegroting

Aanleiding

In deze sessie informeren wij u over de aanpassing van de erfpachtsystematiek voor woningen waartoe het college heeft besloten.

De bedoeling is ervoor te zorgen dat bewoners met erfpacht een redelijke prijs betalen voor de erfpacht en dat zij op erfpacht kunnen blijven wonen.

Voor een beleidsaanpassing bij niet-woningen is meer tijd nodig door de complexiteit en diversiteit.

Verder:

- Vragen en zorgen van erfpachters na april 2024
- Adviezen Pels Rijcken
- Advies commissie Depreciatie
- Aanvullend afkopen op basis van historische grondwaarde (HGW)

Herhaling hoofdlijnen

- 25-30.000 tijdelijke erfpachtcontracten (50/75/99 jaar)
- Basis contract: grondgebruik en vergoeding daarvoor (= canon)
- 90% heeft canon vooruit betaald (afgekocht voor 50/99 jaar)
- Einde afkoopperiode en einde erfpacht komt voor veel erfpachters dichterbij
- Bij einde periode komt een (nieuw) betaalmoment
- Grond kopen is **niet verplicht**
- Keuze voor erfpachters van woningen: canon of conversie (= eigenaar worden)
 - ✓ Bestaande regeling voor nieuwe erfpachters (kopers): aanvullende afkoop tegen Historische Grondwaarde (HGW)

Analyse/probleemstelling

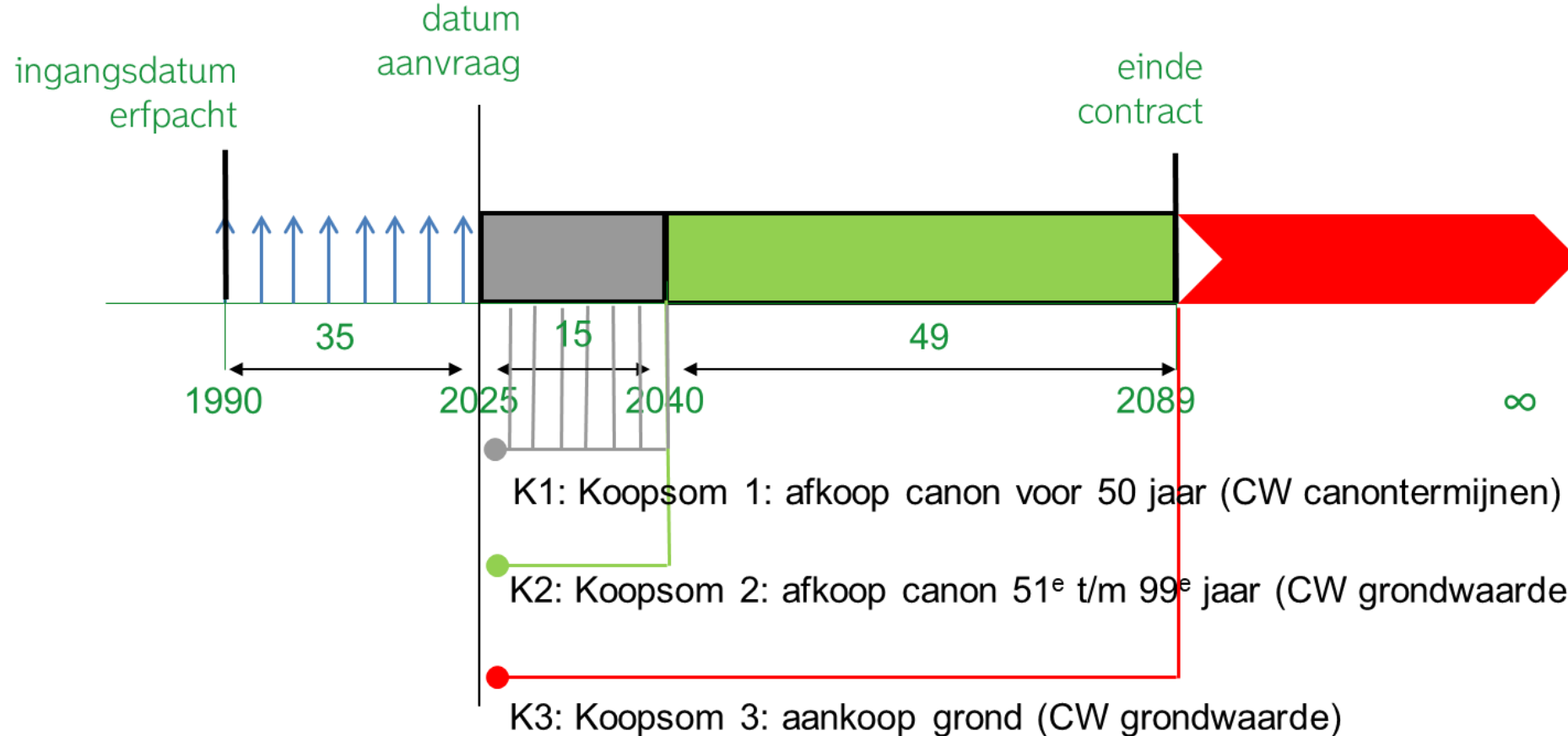
Bij de conversiesystematiek uit 2002 geldt:

- Hoe langer de erfpacht en afkoopperiode nog duurt, hoe **lager** de conversiesom
- Conversiesom is **nooit hoger** dan de actuele grondwaarde (100%)
- Effecten van een lange looptijd nemen inmiddels af
- Groep erfpachters nadert (nieuw) betaalmoment
- Huizenprijzen en grondwaardes zijn gestegen door de jaren heen

Bovenstaande leidt nu vaak tot hoge conversiesommen.

Dit is aanleiding geweest om te onderzoeken of bestaande systematiek kan worden aangepast waarmee we erfpachters tegemoet kunnen komen.

Berekeningssystematiek conversiesom



Conversiesom = Het geheel van afwikkelen canonverplichtingen erfpacht + in eigendom verkrijgen.

Conversiesom = Nooit hoger dan actuele grondwaarde

Oplossingsrichtingen

Meerdere zaken onderzocht:

- Oplossing gezocht binnen bestaande systematiek
 - ✓ Leidt tot geen aanpassing van taxatiemethode, wel onafhankelijke deskundigenprocedure
 - ✓ Geen toepassing van depreciatie, maar van aftopping

Aanpassing op de volgende punten:

1. Canon
2. Aftoppen berekening voor woningen
3. Regeling uitstel betaling erfpachtcanon
4. Verdere aanpassingen erfpachtstelsel
5. Specifieke uitgangspunten erfpachtproject

Waarom geen aanpassing van

Taxatiemethode

- Deskundigen: Residuele methode is juiste methode voor waarderen van grond.
- WOZ-waarde geen oplossing want: ook taxatie met residuele methode nodig om te bepalen welk deel van WOZ-waarde voor de grond is.
- Meer transparantie taxatie: erfpachters krijgen indien gewenst taxatierapport en/of toelichting.
- Mogelijkheid voor onafhankelijke deskundigenprocedure.

Geen depreciatie

- Onderzoek door deskundigen: commissie Depreciatie heeft depreciatie van tussen 25 -40% aangeraden voor erfpachtgrond. Mogelijkheid om dit percentage te halveren bij conversie.
- Gaat om totale prijs voor conversie en dat deze marktconform is.
- Grondwaarde is vertrekpunt voor berekening van de prijs, maar niet enige factor.
- Depreciatie op de grondwaarde niet de enige oplossing voor aanpassing prijs voor conversie.
- Taxateurs en juristen: korting is een andere mogelijkheid om prijs voor conversie te verlagen.
- Oplossing gezocht in een vorm van korting die past binnen bestaande systematiek.

Aanpassing 1: Canon

- Grond kopen is niet verplicht
 - Altijd mogelijkheid om erfpacht te houden en elk kwartaal vergoeding te betalen: canon
 - In januari 2025 canonpercentage met 40% verlaagd, is daardoor nu 3,06%
 - Aanpassingen canon staan vooraf vast:
 - Jaarlijkse aanpassing aan inflatie
 - Elke 10 jaar herziening canon met maximaal 15% omhoog of omlaag
 - Gemiddelde canon bij grondwaarde van € 100.000 is €255 per maand (€ 164 netto).
- Aanvullend: Om erfpachters die kiezen voor canon tegemoet te komen onderzoeken we op welke wijze we een reductie van 25% kunnen toepassen op de berekeningssystematiek van de nieuwe periode. Zit nog niet in de voorbeelden.

Voorbeeld Canon

Erfpachters Karim en Sofia

Erfpachtrecht eindigt op 1 oktober 2074
Canon is afgekocht tot en met 30 september 2025

Kunnen kiezen voor eigendom of canonbetaling

Canon = grondwaarde x canonpercentage
Grondwaarde 2025: €100.000
Canonpercentage 2025: 3,06%

Canon per 1 oktober 2025

Per jaar	€ 3.060
Per maand	€ 255
Netto per maand	€ 164

We onderzoeken op welke wijze we hierop nog een reductie van 25% kunnen toepassen. Dit is niet meegenomen in deze berekening!

Aanpassing 2: Aftoppen berekening woningen bij conversie naar eigendom

- Huidige systematiek vooral voordelig voor erfpachters die nog lang geen nieuwe betaling hoeven te doen
- Inmiddels is looptijd voor veel erfpachters korter geworden of bijna voorbij
- Uitkomsten worden als oneerlijk en te hoog ervaren
- Oplossing: berekening conversiesom aftoppen op 75% van de actuele grondwaarde
- Het percentage van 25% **is in lijn met advies** percentage commissie Depreciatie
- Dat betekent een verlaging van conversiesom voor erfpachters met een einddatum van de afkoop of erfpacht binnen 12,5 jaar
- Gedurende erfpachtproject aftopping van 60% om erfpachters tegemoet te komen. Dat betekent een verlaging van conversiesom voor erfpachters met een einddatum van de afkoop of erfpacht binnen 19 jaar

Conversiesom = Het geheel van afwikkelen canonverplichtingen erfpacht + in eigendom verkrijgen.

Voorbeeld 1: Aftoppen berekening woningen bij conversie naar eigendom

Erfpachters Karim en Sofia

Erfpachtrecht eindigt op 1 oktober 2074
Canon is afgekocht tot en met 30 september 2025

Kunnen kiezen voor eigendom of canonbetaling

Aanbod eigendom per 1 januari 2024
Grondwaarde 2024: €100.000
Discontovoet 2024: 3,82%

Conversiesom berekening	
Koopsom 2: afkoop canon 51e t/m 99e jaar (CW GW)	€ 93.600
Koopsom 3: aankoop grond (CW GW)	€ 14.900
Totaal	€ 108.500
Bestaande systematiek max. 100% grondwaarde	€ 100.000
Aftopping op 60% grondwaarde (projectaanbod)	€ 60.000
Aftopping op 75% grondwaarde (regulier)	€ 75.000

Voorbeeld 2: Aftoppen berekening woningen bij conversie naar eigendom

Erfpachters Bas en Maria hebben een hoekwoning op erfpacht

Eerste 50 jaar canon afgekocht

Afkoopdatum: 2042

Expiratiedatum: 2091

Aanvraag aanbod eigendom (regulier)

Grondwaarde 2024: €142.000

Discontovoet 3,82%

Conversiesom berekening

Koopsom 2: afkoop canon 51e t/m 99e jaar (CW GW)	€ 71.200
Koopsom 3: aankoop grond (CW GW)	€ 11.300
Totale conversiesom (=58% van grondwaarde)	€ 82.500
Maximale conversiesom bij aftopping 60%	€ 85.200
Maximale conversiesom bij aftopping 75%	€ 106.500

Aanpassing 3: Regeling uitstel betaling erfpachtcanon

- Regeling voor erfpachters die ook na verlaging van canonpercentage canon niet kunnen betalen
- Betaling canon uitstellen tot verkoop van woning
- Openstaande canonbedragen worden verrekend bij de verkoop
- Duidelijke voorwaarden over o.a.: inkomen, belastingzaken, spaargeld en overwaarde van de woning (vermogen)
- Afspraken worden vastgelegd bij notaris
- Regeling wordt nader uitgewerkt en vastgesteld door college

Aanpassing 4: Overige aanpassingen erfpachtstelsel

- Alle erfpachters hebben keuze voor jaarlijkse betaling (canon) of eenmalig (eigendom of eeuwigdurende erfpacht met afkoop)
- Aanpassing Rotterdams Grondbeleid:
 - Verlenging nieuwe tijdelijke erfpacht van *15 jaar naar 50 jaar* voor meer zekerheid
 - Optie voor nieuwe tijdelijke erfpacht met canonbetaling ook voor niet-woonfuncties (o.a. kantoren, winkels)
 - Optie voor canonbetaling bij alle functies die kunnen *omzetten naar eeuwigdurende erfpacht* (o.a. maatschappelijke functies, sociale huurwoningen en bedrijven (ook buiten bedrijventerreinen))
- Deskundigenprocedure mogelijk als erfpachter niet eens is met conversieaanbod
- Afschaffen van rente over de conversiesom

Aanpassing 5: Specifieke uitgangspunten erfpachtproject

- Iedereen met tijdelijke erfpacht krijgt een aanbod voor omzetten naar eigendom of eeuwigdurende erfpacht. Ook nieuwe eigenaren die tijdens het project een woning op erfpacht kopen.
- Geen administratiekosten voor het aanbod.
- Alle aanbiedingen gedurende het project worden op dezelfde wijze berekend:
 - Peildatum grondwaarde en conversiesom is 1 januari 2024
 - Vaste rekenrente (discontovoet) van 3,82%
- Aftoppen van conversiesom op **60%** van de grondwaarde voor bewoners.
- Projectaanbod is geldig voor 13 weken, met mogelijkheid om met 13 weken te verlengen.
- Tijdens de geldigheid van projectaanbod geen conversieaanbod op eigen verzoek.

Aanvullend afkopen op basis van HGW

- Afkoopregeling sinds 1988 waarbij nieuwe erfpachters (**kopers**) canon gunstig kunnen afkopen
- Afkoop op basis van grondwaarde bij **uitgifte** (historische grondwaarde of HGW)
- Destijds ingevoerd zowel voor nieuwe als bestaande erfpachtrechten
- Meestal gunstiger om eerst aanvullend af te kopen en daarna te converteren dan direct converteren
- Afgelopen jaren niet volledig over gecommuniceerd
- Wordt nu weer volledig uitgevoerd zoals in 1988 besloten en onder dezelfde voorwaarden:
 - Geldt voor nieuwe erfpachters (kopers), niet voor zittende erfpachters
 - Wanneer canon voor 50 jaar is afgekocht
 - Die afkoopperiode nog niet voorbij is
 - De aanvraag voor afkoop binnen één maand na overdracht is ingediend (twee maanden bij AB93)
- Uitwerking herstelactie voor onvolledige toepassing in verleden, college stelt deze vast

Voorbeeld Aanvullende afkoop tegen HGW (1/2)

Erfpachters Lina en Mees kopen een woning op erfpacht op 12 november 2025

Erfpacht loopt van 1 januari 1985 tot en met 31 december 2083

Eerste 50 jaar is afgekocht

HGW op 1 januari 1985 is € 10.000

Aanvullende afkoop tegen HGW

Berekening aanvullende afkoopsom:

- $10\% \times € 10.000 = € 1.000$
- Over die € 1.000 wordt 5% samengestelde rente berekend vanaf 1 januari 1985 tot 1 januari 2026

Aanvullende afkoopsom per 1 januari 2026: € 7.400

Lina en Mees kopen daarmee de canonverplichting af tot en met 31 december 2083 (einde erfpacht)

Na **5 jaar** kunnen de erfpachters kiezen voor omzetten naar eigendom op basis van de dan geldende grondwaarde

Voorbeeld Aanvullende afkoop tegen HGW (2/2)

Aanvullende afkoop tegen HGW

Aanvullende afkoopsom per 1 januari 2026: € 7.400

Daarmee wordt de canonverplichting afgekocht tot en met 31 december 2083

Na 5 jaar dienen Lina en Mees een aanvraag in voor omzetten naar eigendom

Conversiesomberekening 2031:

Grondwaarde 2031: € 110.000

Uitgaande van een gelijke discontovoet

Conversiesom berekening

Koopsom 3: aankoop grond (CW GW)	€ 13.700
Totale conversiesom (=12% van grondwaarde)	€ 13.700
Maximale conversiesom bij aftopping 60%	€ 66.000
Maximale conversiesom bij aftopping 75%	€ 82.500

Totaal betaald voor eigendom: € 7.400 + € 13.700 = € 21.100 (=19% van de grondwaarde in 2031)

Communicatiestrategie Erfpacht

Duidelijke en begrijpelijke communicatie

Regelmatig (elke 5 tot 10 jaar) informeren over einddatum erfpacht en kosten voor omzetting of canon.

Communicatie via:

- Webpagina met informatie over het nieuwe erfpachtbeleid.
- Uitlegfilmpje(s) over erfpacht (wat is erfpacht en welke keuzemogelijkheden heb je).
- Infographics zoals bijvoorbeeld een stappenplan/stroomschema.
- Begrijpelijke brieven naar de Rotterdammer met duidelijk handelingsperspectief.
- Inloopspreekuren/erfpachtbijeenkomsten.
- Waar nodig persoonlijk contact.
- Het opstellen van een begrippenlijst.
- De externe stakeholders (makelaars/taxateurs/notarissen) te informeren over het nieuwe erfpachtbeleid met onder andere een flyer en regelmatig contact.

Input belangenvertegenwoordigers

Twee belangenorganisaties hebben voorstellen gedaan voor aanpassing werkwijze rond erfpacht. Deze voorstellen zijn meegenomen in de afweging, maar niet volledig overgenomen.

Het voorstel van Stichting BOEG staat niet in verhouding tot de waarde van de erfpachtgronden van €2,5 tot €3,0 mlrd.

Uit het onderzoeksrapport van Vereniging VerBetEr wordt een groot deel opgepakt middels de besluiten van het college:

- Hoogte conversiesommen en canon verlaagd
- HGW-regeling wordt weer juist toegepast
- Communicatie wordt verbeterd

Financiële consequenties op meerjarenbegroting (1/2)

Aftopping conversiesomberekening

- Tijdens meerjarenbegroting loopt het project met aftopping tot 60% van de grondwaarde
- Structurele aftopping van 75% valt buiten meerjarenbegroting
- Kosten van aftopping 60% zijn berekend op € 10 mln. in 5 jaar
- Op langere termijn zijn de kosten hoger: schatting tussen de € 32,5 mln. en € 78 mln. in 75 jaar

Correcte uitvoering HGW-regeling

- Inschatting is lastig
- 3 scenario's doorgerekend
- Gemiddelde uitkomst: ongeveer € 1 mln./jr minder opbrengsten in de looptijd van de MJB

Overige voorstellen

- Beperkte financiële consequenties

Verwerking in begroting

- Conversiegraad kan aanzienlijk hoger uitvallen, erfpachtproject moet daarom eerst hervat worden, kan pas verwerkt worden in begroting na zomer 2026

Financiële consequenties op meerjarenbegroting (2/2)

Huidige begroting	2025	2026	2027	2028	2029	2026 t/m 2029
Opbrengsten erfpachtcanon	-14,6	-14,6	-14,6	-14,6	-14,6	-58,2
Opbrengsten erfpachtproject	€ -	€ -31,3	€ -34,8	€ -38,9	€ -14,2	
Afkoop conversies en wijziging gebruiksbepaling (regulier)	€ -11,1	€ -11,1	€ -11,1	€ -11,1	€ -11,1	
Totale conversieopbrengsten per jaar	€ -11,1	€ -42,4	€ -45,9	€ -49,9	€ -25,3	€ -163,5
Effecten van de gevraagde besluiten op de begroting						
Aftopping	€ -	€ 2,0	€ 2,0	€ 2,0	€ 2,0	
HGW-regeling	€ -	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	
Totale conversieopbrengsten per jaar bij nieuw beleid	€ -11,1	€ -39,4	€ -42,9	€ -46,9	€ -22,3	€ -151,5
Begrote lasten erfpachtproject Hierbinnen op te vangen effecten a.g.v. nieuw beleid	€ 7,0	€ 7,0	€ 7,0	€ 7,0	€ 7,0	€ 28,0
		€ 0,4	€ 0,4	€ 0,4	€ 0,4	

Vragen of opmerkingen?



Dank voor uw aandacht!



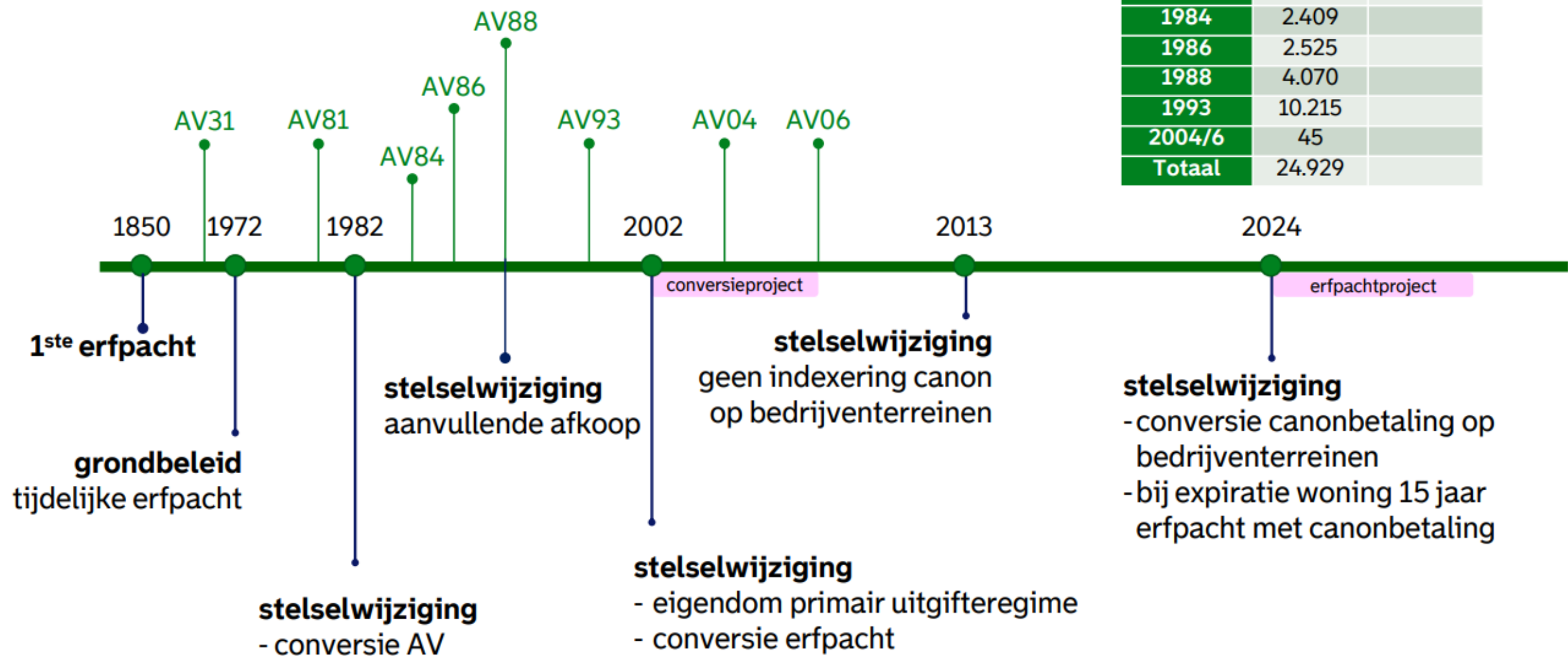
Gemeente
Rotterdam

Aanvullende informatie



Gemeente
Rotterdam

Algemene voorwaarden



AV	Aantal	
1931	2.155	
1981	3.510	
1984	2.409	
1986	2.525	
1988	4.070	
1993	10.215	
2004/6	45	
Totaal	24.929	

Terugblik: conclusies in feb 2025

1. Canonbetaling basis, afkoop en conversie opties
2. Conversie: verrekenen contract en aankoop grond
3. Maximaal huidige grondwaarde, meestal lager
4. Rotterdamse canon en conversie niet uitzonderlijk in G4
5. Uniformering AV-en moeilijk
6. Commissie onderzoekt depreciatie in Rotterdamse stelsel
7. Breder openstellen aanvullend afkopen dure optie
8. Werken aan portaal of alternatieven