



Gemeente Rotterdam

Gemeentebestuur

Raadsstuk 2002

Nummer /035

Aan de leden van de gemeenteraad



College van Burgemeester en
Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
Rotterdam

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: post@stadhuis.rotterdam.nl

Fax: (010) 413 02 50

Inlichtingen:

Telefoon: (010)

Ons kenmerk: B&W-BSD 58927

Betreft: Wijziging van het grondbeleid
van de gemeente Rotterdam

Datum: 1 november 2002

Inleiding

In ons coalitieakkoord en het daarop volgende collegeprogramma *Het nieuwe elan van Rotterdam* hebben wij vastgelegd dat erfpacht niet langer het enige systeem van gronduitgifte in Rotterdam zal zijn en dat wij met nadere voorstellen komen, ook voor de huidige erfpachters, voor zowel woningen als bedrijven. Ons uitgangspunt bij die voornemens is dat de mogelijkheid geboden moet worden grond in eigendom te verkrijgen, tenzij zwaarwegende belangen zich daartegen verzetten.

Wij hebben een besluit omtrent de implementatie van dit voornemen niet lichtvaardig willen nemen. Een dergelijk besluit bevat zeer significante effecten op financieel gebied maar, zo hadden wij verwacht, ook op het gebied van sturingsmogelijkheden. Teneinde deze effecten in beeld te brengen hebben wij daarnaar onderzoek laten doen. Parallel daaraan hebben wij laten onderzoeken op welke wijze ons voornemen kan worden uitgewerkt. Daarbij hebben wij de volgende vragen gesteld:

- Wat betekent het afschaffen van (de verplichting van) erfpacht in financiële zin? Daarbij gaat het zowel om de kosten en baten voor de gemeente als om de kosten en baten voor de erfpachter.
- Wat heeft het afschaffen van erfpacht voor consequenties voor de sturingsmogelijkheden van de gemeente?
- Is het, gelet op de sturingsmogelijkheden van erfpacht, gewenst om erfpacht voor sommige functies en/of in sommige gebieden te handhaven?
- Op welke wijze moet de koopsom berekend worden wanneer zittende erfpachters de grond willen kopen?
- Op welke termijn kan grondeigendom worden ingevoerd?

Inmiddels is het onderzoek zo ver gevorderd dat het gewenst is tussentijds een aantal beslissingen te nemen. Over ons voornemen daartoe willen wij u door middel van deze brief consulteren. Deze brief gaat vergezeld van een bijlage "Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam" (verder te noemen Memorandum), waarin in detail verslag wordt gedaan van het uitgevoerde onderzoek.

Deze brief bevat achtereenvolgens de volgende informatie:

- Enkele kerngegevens over erfpacht;
- De redenen om de verplichting van erfpacht af te schaffen;
- De sturingsmogelijkheden die erfpacht biedt in vergelijking met de sturingsmogelijkheden bij gronduitgifte in eigendom;



- De financiële consequenties van het afschaffen van de verplichting tot erfpacht; in dit kader wordt onder andere het model behandeld voor de berekening van de koopsom bij conversie van erfpacht naar eigendom;
 - De organisatie en planning van de uitvoering.
- Tot slot presenteren wij de besluiten die wij voornemens zijn te nemen, nadat wij u door middel van deze brief hebben geconsulteerd.

Kerngegevens

In bijlagen 1 en 2 bij het Memorandum is beschreven wat de verschillen zijn tussen erfpacht en grondeigendom en is feitelijke informatie opgenomen over de erfpacht in Rotterdam. Hier worden enkele hoofdpunten daaruit gelicht.

Voor tweederde van de huidige erfpachtcontracten gelden de huidige algemene bepalingen. De erfpacht wordt uitgegeven voor 99 jaar. Na die periode kan de grond weer ter beschikking van de gemeente komen. De erfpachter kan kiezen voor het betalen van canon (jaarlijks verhoogd met de prijsindex, 10-jaarlijks bijgesteld aan de marktwaarde), het afkopen voor 50 jaar, of het afkopen voor de volledige looptijd van 99 jaar. Bij de afkoop voor 50 jaar is een bedrag ter grootte van de grondwaarde verschuldigd. Bij afkoop voor 99 jaar komt hier (voor de periode tussen 50 en 99 jaar) een opslag bovenop: 10% voor woningen, 20% voor commerciële bestemmingen.

Het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam beheert thans ca. 29.000 erfpachtcontracten. Daarvan hebben bijna 20.000 contracten een looptijd van 99 jaar; ca. 9.000 (oudere) contracten hebben een looptijd van 75 jaar. Bijna 26.000 contracten hebben betrekking op woningen, ruim 2.800 op commerciële bestemmingen en 371 op nonprofit-bestemmingen.

De totale historische grondwaarde van de erfpachtrechten, dat wil zeggen de waarde waartegen de gronden destijds zijn uitgegeven, bedraagt ruim € 1,7 miljard. De gronden onder woningen vertegenwoordigen ca. € 1,08 miljard, onder bedrijven € 520 mln en onder non-profit-bestemmingen € 100 miljoen.

Op het beheer van de erfpachtgronden door de gemeente wordt winst gemaakt. Het jaarlijks resultaat fluctueert de laatste 4 jaar tussen € 12,6 en € 17,6 miljoen. Dit maakt deel uit van de afdracht van het OBR.

Waarom eigendom mogelijk maken

In de Nota Grondbeleid Rotterdam 1980 zijn vier doelstellingen van het nieuwe grondbeleid geformuleerd:

- Het doen toevloeien van waardevermeerdering van de grond aan de gemeenschap;
- Het bevorderen en vergemakkelijken van de ruimtelijke ordening;
- Het veiligstellen van openbare voorzieningen;
- Het tegengaan van sterke grondprijsstijgingen.

Erfpacht werd daarbij gezien als belangrijk stuurmiddel.

Wij zijn van mening dat erfpacht, in elk geval in de vorm zoals in Rotterdam wordt toegepast, geen goed systeem van gronduitgifte is. Daarvoor zijn vele redenen te noemen. Wij beperken ons hier tot een drietal die op zich voldoende zijn om de erfpacht als verplichte vorm van gronduitgifte af te schaffen.

In de eerste plaats vinden wij het principieel onjuist dat de waardegroei van de grond de overheid zou toebehoren. Laatstgenoemd principe berust op de gedachte dat de overheid het best in staat is te bepalen hoe die waardegroei aangewend dient te worden. Wij vinden dat dit een te centrale rol van de overheid impliceert. Ons inziens past de overheid een meer afstandelijke rol en moeten de burgers zelf de beschikking hebben over de waardegroei van de grond. Daardoor kunnen de burgers en bedrijven meer besteden en investeren in de stad. In combinatie met ons volgende argument zijn wij ervan overtuigd dat dit per saldo tot een grotere welvaartsgroei in onze stad leidt dan bij handhaving van erfpacht.

In de tweede plaats menen wij dat de gemeente Rotterdam het zich niet kan permitteren om een gronduitgiftesysteem te hanteren dat door het merendeel van de grondafnemers als onaantrekkelijk wordt ervaren. Rotterdam is een van de weinige gemeenten waar erfpacht wordt gehanteerd en de waardegroei wordt afgeroomd. Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zijn burgers en bedrijven steeds vrijer om hun plaats van wonen en ondernemen te kiezen. Daardoor wordt de kwaliteit van het vestigingsklimaat belangrijker. Ons inziens draagt het erfpachtsysteem nu in negatieve zin daaraan bij.

Ons derde argument is dat erfpacht niet die voordelen biedt die vaak worden betoogd.



Erfpacht zou van groot belang zijn om ontwikkelingen in de stad te kunnen sturen. Uit het onderzoek dat wij hebben laten verrichten, blijkt dat dit argument nauwelijks opgeld doet. Wij komen hier nog op terug.

Overigens blijkt ook dat het argument dat waardevermeerdering van grond aan de gemeenschap toevloeit, lang niet altijd op te gaan. Erpachters die hun erfpacht hebben afgekocht en die hun recht (met daarop hun huis) verkopen, incasseren op dat moment de waardevermeerdering van de grond. Voor de grond wordt dan immers betaald wat die grond dan waard is. In de praktijk blijkt dat, pas vanaf 17 jaar voor het einde van de afgekochte periode, in de verkoopprijs rekening wordt gehouden met toekomstige erfpachtbetalingen. Tot die tijd wordt feitelijk betaald alsof de grond in eigendom is. Uit ervaringen in Amsterdam is bekend dat het in de praktijk voor de gemeente vervolgens niet haalbaar is de afkoopsom voor de volgende periode volledig te incasseren. In Amsterdam heeft dit geleid tot een korting van 40% op afkoopsommen voor 2^e en latere tranches van 50 jaar.

Sturing bij erfpacht en bij eigendom

Wij hebben zorgvuldig laten onderzoeken of, en zo ja in welke mate, erfpacht betere mogelijkheden biedt om ontwikkelingen te sturen dan gronduitgifte in eigendom. Daarbij hebben wij in ogenschouw genomen, dat de gemeente ook (en primair) een publiekrechtelijk instrumentarium ter beschikking staat. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

In beginsel kunnen alle zaken die de gemeente in een erfpachtcontract opneemt om te sturen, ook worden bereikt bij gronduitgifte in eigendom. Een deel van de elementen die nu in de erfpacht zijn opgenomen, kunnen bij eigendom worden opgenomen als kwalitatieve verplichting. Het betreft verboden en regels ten aanzien van het dulden van zaken. Zo kan worden bepaald dat het verboden is meer te bouwen dan de afgesproken hoeveelheid. De rechtskracht van een kwalitatieve verplichting is vergelijkbaar met die van een erfpacht. Wat niet in een kwalitatieve verplichting kan worden geregeld, is de plicht om iets te doen (bijvoorbeeld een opstal goed te onderhouden, of alleen voor een bepaalde functie te gebruiken). Om dit wel te regelen, dient aan de gronduitgifte in eigendom een contractuele verplichting te worden verbonden met een kettingbeding. Hoewel deze constructie ook significante rechtskracht heeft, is het in uitzonderingsgevallen mogelijk dat de ketting wordt gebroken. Het gaat dan bijvoorbeeld om faillissementen. De relatieve zwakte van dit sturingsinstrument ligt dus in het risico dat de ketting wordt doorbroken.

De vraag is vervolgens in welke gevallen het doorbreken van zo'n ketting zo ernstig is dat het te allen tijde moet worden voorkomen. In dat geval zou immers alleen erfpacht volstaan. Deze vraag kan nu nog niet in zijn volle omvang beantwoord worden. Uit het onderzoek blijkt wel dat voor twee categorieën de kans op het doorbreken van de ketting zo gering is, dat op grond daarvan het handhaven van de erfpacht niet te rechtvaardigen is. Het betreft woningen van particuliere huishoudens en kantoren. Voor deze functies biedt erfpacht, qua sturing, geen significante voordelen boven gronduitgifte in eigendom. Wij zijn derhalve van plan te besluiten voor deze categorieën vanaf 1 januari 2003 de grond in eigendom uit te geven. Ook willen wij, zo kort mogelijk na die datum, de mogelijkheid gaan bieden om voor deze functies bestaande erfpachtcontracten te converteren naar eigendom.

Voor de andere categorieën (woningbouw van corporaties en beleggers, bedrijven, detailhandel en horeca, non-profit) hebben wij deze conclusie nog niet kunnen trekken. De grote diversiteit van dit soort functies betekent dat hiervoor meer tijd nodig is. Voor alle duidelijkheid wijzen wij u erop dat de beleidswijziging alleen betrekking heeft op gronden in beheer bij het OBR. Voor bedrijven komt daar bij dat wij het wenselijk vinden de beleidsontwikkeling af te stemmen met het grondbeleid voor natte terreinen die in beheer bij het Gemeentelijk Havenbedrijf zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente een consistent grondbeleid voert, met ruimte voor variatie waar daarvoor redenen zijn. Ook zal nog nader bezien worden of in bepaalde gebieden erfpacht toch nodig blijft omdat de specifieke sturingsmogelijkheden niet gemist kunnen worden. Het hiervoor benodigde nadere onderzoek willen wij nog dit jaar voltooien.

Indien voor bepaalde categorieën zou blijken dat handhaving van erfpacht uit een oogpunt van sturing toch gewenst is, betekent dat niet dat de financiële nadelen van het huidige erfpachtstelsel voor de erpachter gehandhaafd zullen blijven. Wij zijn voornemens te besluiten dat in die gevallen waar eigendom niet wordt toegestaan de erfpacht in financiële zin in evenwicht te brengen met grondeigendom.



Financiële consequenties

Bij de financiële consequenties onderscheiden wij:

- De consequenties indien nieuwe uitgaven in eigendom plaatsvinden;
- De consequenties indien de bestaande erfpachten worden geconverteerd naar eigendom;
- De uitvoeringskosten.

Wij behandelen deze achtereenvolgens.

Nieuwe uitgaven in eigendom

Indien de gemeente grond in eigendom gaat uitgeven, betekent dit dat de waardegroei die voorheen terugvloeiende naar de gemeente, nu het individu toekomt. Ten opzichte van de huidige uitgiftesystematiek kan gesteld worden dat er door de gemeente een vermogensverlies wordt geleden. Immers de gemeente komt in de toekomst niet voor een tweede (en derde, en ...) keer langs om de grondwaarde te innen. Op basis van aannames over de toekomstige grondwaardestijging is berekend hoe groot dat verlies zou zijn voor de uitgaves die voor de komende 10 jaar zijn geprognoseerd. Becijferd is (op basis van actuele grondprijzen) dat de vermogenswaarde van die uitgaven indien de grond in eigendom wordt uitgegeven € 427 miljoen lager is dan bij uitgifte in erfpacht. Daarbij is er van uitgegaan dat de grondprijzen bij eigendom op een vergelijkbaar niveau liggen als bij erfpacht. Het is denkbaar dat de grondopbrengst bij uitgifte in eigendom hoger is dan bij erfpacht. In dat geval is het vermogensverlies kleiner dan hier is berekend.

Het berekende vermogensverlies gaat gepaard met hogere inkomsten op korte termijn. Afnemers kunnen dan immers niet meer opteren voor canonbetaling, maar moeten de grondprijs in één keer betalen. Berekend is dat de positieve cashflow op korte termijn ca. € 12,7 mln per jaar zal bedragen.

Conversie van gevestigde erfpachten

Om de financiële consequenties van de conversie van de bestaande erfpachtcontracten naar eigendom te kunnen becijferen, diende eerst bepaald te worden hoe de conversieprijs moet worden berekend.

Conversiemodellen

Wij hebben een aantal verschillende berekeningsmethoden laten ontwikkelen en op hun merites laten beoordelen. Binnen de berekeningsmethoden zijn vervolgens weer vele varianten gezien. Een complete verantwoording van de modellen en de onderlinge afweging is opgenomen in bijlage 7 bij het Memorandum.

De modellen die bij de finale afweging zijn betrokken zijn als volgt te karakteriseren (de codes verwijzen naar de codering in de bijlage):

A2. Afwikkeling van de bestaande erfpachtverhouding.

Dit systeem gaat uit van het bestaande contract. Voor de koopsomberekening wordt er fictief van uitgegaan dat de bestaande juridische relatie tussen de gemeente en de erfpachter wordt afgewikkeld maar dat, in plaats van dat de grondwaardestijging aan de gemeenschap toekomt, de grondwaarde wordt gefixeerd op de huidige waarde.

B2. Verwerving van de eigendom tegen een eenmalige vergoeding.

Dit systeem kent als startpunt de verwachting van de erfpachter over het moment waarop de gemeente weer langs zou komen voor een betaling. Voor een canonbetaler is dat nu; voor een erfpachter die (of wiens voorganger) heeft afgekocht is dat het einde van de afgekochte periode. Tegen het bedrag dat dan betaald zou moeten worden voor een afkoopperiode (dit is de grondwaarde) wordt de grond nu eigendom. Die koopsom wordt contant gemaakt naar vandaag. (Contant maken betekent dat, door rekening te houden met rente-effecten, een bedrag dat in de toekomst betaald zou moeten worden om wordt gerekend naar euro's van vandaag.)



C2. Verwerving van de eigendom tegen de huidige grondwaarde en terugbetaling van de resterende waarde van de erfpacht.

De waarde van de erfpacht kan gebaseerd worden op de aankoopsom die in het verleden is betaald of op de waarde die hij in de huidige markt heeft.

Afwegingscriteria

Bij de afweging van de modellen hebben wij besloten geen model te kiezen dat er van uitgaat dat toekomstige waardevermeerdering van de grond toch wordt geïncasseerd. Bij nieuwe uitgaven komt waardevermeerdering de koper toe, dus het zou niet consistent zijn indien dat bij de berekening van de conversieprijs anders zou zijn.

Bij de afweging van de modellen hebben we de volgende criteria gehanteerd:

- De financiële consequenties van het model, zowel voor de gemeente als voor de erfpachter;
- De objectieve kwaliteiten van het model, zoals juridische juistheid, consistentie, non-discriminatoire werking;
- De praktische uitvoerbaarheid;
- De communicatieve kwaliteit: is het goed uit te leggen.

Afweging en keuze

De ogenschijnlijk meest logische berekeningsmethode, namelijk de erfpachter betaalt de grondwaarde en de gemeente betaalt de vooruitbetaalde delen van eventuele aankoopsommen terug (C1), bleek onrechtvaardig voor tweede en latere erfpachters van een stuk grond; een veel voorkomende situatie. Deze hebben doorgaans, als onderdeel van de prijs van het verworven vastgoed, al veel meer voor de grond betaald dan de oorspronkelijke aankoopsom en zouden zo dubbel worden aangeslagen.

Een variant op deze methode, waarbij de terugbetaling over de reeds afgekochte erfpacht gebaseerd zou worden op de huidige grondwaarde (C2), stuit op problemen met betrekking tot de wijze waarop de terugbetaling berekend moet worden. Bovendien is in deze methode het vermogensverlies voor de gemeente het grootst. Bij deze methode is dit niet meer in evenwicht met het voordeel voor de erfpachters.

Een tweede, relatief eenvoudige methode (B2) gaat er vanuit dat de erfpachter de volgende keer dat de gemeente langs zou komen om de grondwaarde te innen, de grond tegen die grondwaarde kan kopen. Door de huidige grondwaarde te fixeren, het moment waarop de betaling verschuldigd is te stellen op het einde van de afgekochte periode en de grondwaarde vervolgens contant te maken naar nu, kan zo de koopsom berekend worden. Deze methode betekent voor een groot deel van de canonbetalers dat zij nu goedkoper uit zijn. Dit is het gevolg van het feit dat de grondwaarden, met name bij woningen, de laatste jaren fors gestegen zijn, waardoor de canon daar bij achterloopt. Indien nu de werkelijke grondwaarde gefinancierd zou moeten worden, zou dit (in elk geval gedurende een periode) tot een hogere maandlast leiden dan bij continuering van de erfpacht. Ook dit effect vinden wij ongewenst. Het derde model (A2) heeft voornoemde nadelen niet. Dit model is relatief ingewikkeld, maar leidt tot een evenwichtige behandeling van alle erfpachters. Aangesloten wordt bij de huidige situatie, namelijk het huidige erfpachtcontract. Op basis van dit contract zijn betalingen verschuldigd. Deze betalingen worden berekend en bij elkaar opgeteld om de koopsom te berekenen. Echter, met ingang van de conversiedatum wordt afgezien van grondwaardestijging. Concreet ziet het model er als volgt uit: iemand die nu canon betaalt, moet om de grond in eigendom te verkrijgen nog de volgende bedragen betalen:

- a. De huidige canon, gefixeerd tot het einde van de lopende 50-jaarsperiode, contant gemaakt naar de conversiedatum;
- b. De huidige grondwaarde, verschuldigd na afloop van de lopende 50-jaarsperiode, contant gemaakt naar de conversiedatum;
- c. De huidige grondwaarde, verschuldigd na afloop van het erfpachtcontract (na 99 jaar) om de grond in eigendom te verwerven, contant gemaakt naar de conversiedatum.

In sommige gevallen leidt deze berekeningswijze voor canonbetalers tot een koopsom die boven de grondwaarde ligt. Wij zijn echter voornemens te besluiten de koop prijs te maximeren op de actuele grondwaarde.

Erfpachters die voor 50 jaar hebben afgekocht, betalen de bedragen onder b en c.



Erpachters die voor 99 jaar hebben afgekocht, betalen alleen c.

Deze berekeningsmethode vinden wij het meest evenwichtig in zijn werking. Wij hebben opdracht gegeven deze methode als uitgangspunt voor de conversie te hanteren.

Financiële consequenties conversiemodel

Wij hebben de verschillende berekeningsmethoden door een gespecialiseerd bureau laten doorrekenen op hun financiële effecten. Berekend is dat de vermogenswaarde van de beheerde erfpachtcontracten ruim € 1,8 miljard bedraagt. Door af te zien van de waardegroei van de grond, derft de gemeente inkomsten. Berekend is dat, wanneer alle erpachters per 1 januari 2003 zouden overgaan tot conversie, de gemeente een vermogensverlies leidt van € 922 miljoen. Het resterend vermogen zou bij de veronderstelde volledige deelname, in één keer liquide worden gemaakt. Dit betekent een cashflow van € 916 miljoen.

De conversie van bestaande erfpachten betekent dat het jaarlijks resultaat dat het OBR nu realiseert op erfpachtbeheer, zal afnemen (bij volledige deelname naar 0). De laatste 4 jaar schommelde het bedrijfsresultaat op erfpachtbeheer tussen € 12,6 miljoen en € 17,6 miljoen. Deze inkomstenbron valt bij conversie (gedeeltelijk) weg. Op dit moment zijn deze inkomsten wel in de meerjarenraming van de gemeente opgenomen en belegd met uitgaven. Het ligt voor de hand de opbrengsten van de conversie (deels) te reserveren om het gat in de begroting dat ontstaat te dichten.

Operationele kosten

Wij hebben een raming laten maken van de uitvoeringskosten van de invoering van grondeigendom bij nieuwe uitgaven en de conversie van bestaande erfpachten. De uitvoeringskosten zijn geraamd op ca. € 20 miljoen. Daarbij zijn we er van uit gegaan dat conversie gefaseerd wordt over een periode van 4 jaar.

Het is de vraag wie de conversiekosten moet dragen. Wij hebben daarover het volgende overwogen. De conversie brengt kosten met zich mee voor de erfpachter (notariskosten, eventueel financieringskosten, overdrachtsbelasting) en voor de gemeente (gederfde erfpachtinkomsten, organisatiekosten). Daar tegenover staat voor de erfpachter een aanzienlijk voordeel: gemiddeld is hij de helft minder kwijt dan bij continuering van het huidige erfpachtstelsel. Daar tegenover staat een financieel nadeel voor de gemeente. Derhalve achten wij het redelijk als de organisatiekosten, bij voorbeeld in de vorm van een eigen bijdrage, bij de koper in rekening worden gebracht. Daar staat tegenover dat de erfpachter bij de conversie ook aanzienlijke kosten moet maken, die weliswaar tot een vermogensgroei leiden maar op korte termijn wel bekostigd moeten worden. Alles afwegende hebben wij besloten, voor die erpachters die van de conversieaanbieding gebruik maken, de organisatiekosten voor onze rekening te nemen. Erpachters die daarvan niet gebruik maken, maar later alsnog wensen te converteren, zullen wij de kosten wel in rekening brengen. Wij maken dit onderscheid, omdat het inefficiënt is de conversieoperatie over een lange tijd uit te strekken. Wij willen echter conversie op een later moment niet onmogelijk maken, maar dan vergt dat een langere organisatorische uitbreiding, waarvoor wij de kosten in rekening brengen.

De conversie zal ertoe leiden dat er op termijn minder kosten voor erfpachtbeheer gemaakt behoeven te worden. Aangezien deze verrekend zijn in het eerder genoemde resultaat op erfpachtbeheer, leidt dit per saldo niet tot een besparing.

Bestemming opbrengsten

Er van uitgaande dat het conversieaanbod door velen aanvaard zal worden, zal het nieuwe beleid leiden tot het versneld liquide maken van het vermogen dat nu in de grond zit. Daar staan negatieve consequenties tegenover: op korte termijn door de operationele kosten; op lange termijn door een lager resultaat op erfpachtbeheer.

Wij zullen in beeld brengen op welke wijze met deze tegengestelde effecten zou moeten worden omgegaan. Voorlopig hanteren wij als uitgangspunten, dat:

- De operationele kosten bij voorrang uit de conversieopbrengsten moeten worden betaald;
- Er eerst zicht moet zijn op compensatie van het gat in de meerjarenbegroting dat wordt geslagen door de conversie;



- Dat bestedingen van opbrengsten investeringen zullen zijn (bezit voor bezit). Complicerende factor is dat de deelname aan de conversie onzeker is, dus dat de omvang van de effecten pas in de loop van de conversie kan worden ingeschat.

Uitvoeringsaspecten

Wij hebben het OBR opdracht gegeven de onderzoeksuitkomsten de komende maanden te operationaliseren, zodat per 1 januari 2003 daadwerkelijk met gronduitgifte in eigendom gestart kan worden, voor woningen van particuliere huishoudens en voor kantoren. De inzet is om ook per 1 januari 2003 te kunnen starten met het doen van aanbiedingen voor de conversie van bestaande erfpachten. Inmiddels is duidelijk dat de voorbereiding van het laatste veel voeten in de aarde heeft. Zo zal de organisatie van het OBR hiervoor (tijdelijk) uitgebreid moeten worden, hetgeen enige tijd vergt. De feitelijke start van de conversieoperatie zal derhalve enkele maanden later zijn.

De besluitvorming over de invoering van gronduitgifte in eigendom wordt gevolgd door een intensief communicatietraject. Hiermee maken wij vandaag een start met een persconferentie. In de eerste plaats zullen de erfpachters worden geïnformeerd over de wijzigingen die op komst zijn. Zij zullen allen persoonlijk een brief ontvangen waarin de wijzigingen worden uitgelegd. Daarin zal worden aangegeven dat het praktisch niet mogelijk is alle erfpachters tegelijk te laten converteren, zodat noodzakelijkerwijs de gemeente de erfpachters gefaseerd een concrete aanbieding zal doen. De aanbieding zal wel steeds tegen gelijke voorwaarden worden gedaan, zodat een latere fasering geen voor- of nadeel oplevert. Ten behoeve van de erfpachters zal ook de website van de gemeente Rotterdam worden ingezet waar men voor informatie terecht kan. Zo mogelijk wordt de website voorzien van een tabel waarmee men een indicatie kan krijgen van de eigen situatie.

Naast het informeren van de erfpachters zal, waar nodig intensief, met andere partijen worden overlegd. Te denken valt aan maatschappelijke groeperingen als de Vereniging Eigen Huis en makelaarsverenigingen, maar ook aan vertegenwoordigers van het notariaat en het bank/hypotheekwezen. Verder is een belangrijke gesprekspartner de fiscus.

Wij vinden dat met ons conversieaanbod de erfpachter er fors op vooruit gaat. Wij vinden daarom dat tussentijdse afkoop van de erfpacht om nog meer voordeel te behalen, niet tot nog meer voordeel mag leiden. Derhalve hebben wij besloten dat, bij het berekenen van de conversieprijs uitgegaan zal worden van bevestiging van de bestaande rechten op afkoop per 1 november 2002. Afkoop na deze datum zal fictief worden teruggedraaid ten behoeve van de berekening van de koopsom.

Uit efficiencyoverwegingen zou het de voorkeur hebben eenieder één keer de mogelijkheid te bieden om te converteren en daarna de daarvoor opgezette organisatie af te bouwen. Echter, niet iedereen zal op het moment van de conversieaanbieding kunnen of willen converteren. Dit zal afhangen van de mogelijkheden om dat op dat specifieke moment te bekostigen en/of van de levensfase waarin men zit (een 80-jarige zal zijn vermogen wellicht niet meer willen vastleggen in de grond). Om te voorkomen dat rechtsopvolgers voor altijd aan de erfpacht gebonden blijven, hebben wij besloten de conversie niet tot een eenmalig aanbod te beperken. Ook in een later stadium willen wij conversie mogelijk maken, zij het tegen de dan actuele grondwaarde. Een concreet voorstel hiervoor wordt nog uitgewerkt.

Voorgenomen besluiten

Samenvattend zijn wij voornemens de volgende besluiten te nemen.

1. Vanaf 1 januari wordt grond voor woningen van particuliere huishoudens en voor kantoren in eigendom uitgegeven. Voor de andere functies en specifieke locaties (zoals Hotspots) wordt nog onderzocht of de grond in eigendom kan worden uitgegeven, of dat de sturingsmogelijkheden van erfpacht nodig blijven.
2. Voor functies waarvoor in een later stadium besloten wordt dat erfpacht als sturingsinstrument niet gemist kan worden, zullen de nadelige financiële effecten van erfpacht ten opzichte van eigendom ongedaan worden gemaakt.
3. Op de kortst mogelijke termijn, zo kort mogelijk na 1 januari 2003, zal gestart worden met concrete aanbiedingen aan eigenaren van particuliere woningen en van kantoren om hun erfpacht te converteren naar eigendom.



4. Voor de berekening van de conversieprijs wordt uitgegaan van de systematiek, zoals in deze brief als voorkeursmodel is beschreven. Deze is gebaseerd op het afwickelen van het erfpachtcontract zonder toekomstige grondwaardestijging in rekening te brengen.
5. De opbrengsten van de conversie zullen pas worden aangewend op het moment dat er duidelijkheid bestaat over de wijze waarop het jaarlijks bedrijfsresultaat op erfpacht, dat gedeerd wordt als gevolg van de conversie, wordt gecompenseerd.
6. Indien de erfpachter gebruik maakt van de eerste conversieaanbieding, zullen de uitvoeringskosten van de conversie niet bij de erfpachter in rekening worden gebracht. Indien de erfpachter niet ingaat op de eerste aanbieding maar op een later moment als nog tot conversie overgaat, zijn de uitvoeringskosten voor eigen rekening van de erfpachter.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Bijlage: Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam, d.d. 26-10-2002.