Consultatie gemeente Rotterdam
Gespreksverslag

Datum: : 9 december 2014

Aanwezigheid gemeente Rotterdam : 5.1.2e (Markt en contracten), 5.1.2e (fiscalist), 5.1.2e 5.1.2e (hoofd erfpacht toen), 5.1.2e @@ (communicatie), 5.1.2e (medewerker erfpacht toe en nu), (5.1.2e 5.1.2e was ziek)

Aanwezigheid gemeente Amsterdam : 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

---

Algemeen
In Rotterdam zijn in het verleden altijd tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven met een looptijd van 99 jaar. Het was mogelijk te kiezen voor betaling in de vorm van canon of om de canon vooruit te betalen voor 50 jaar. Na deze 50 jaar kon de overige 49 jaar ook vooruit worden betaald of er kon gekozen worden voor canon.

De projectgroep conversie
- de groep had een half jaar voorbereidingstijd
- op 1 januari 2003 is de projectgroep in het leven geroepen. In 2009 is de projectgroep opgeheven
- bij het opheffen van de projectgroep is er veel kennis verloren gegaan

Zorg dat erfpachtbeheer/ de lijn meedraait in de wijzigingen. In Rotterdam is dit niet goed genoeg gedaan. Er zijn bij het project veel externe betrokken geweest bij het opheffen van de projectgroep is daarom veel kennis verloren gegaan.

Communicatie
- juridisch was het een lastig verhaal. Moeilijk uit te leggen voor de communicatie medewerkers
- de wethouder wilde meteen naar buiten
- belangrijkste uitgangspunten: rechtvaardigheid, gelijkheid, zorgvuldigheid.
- Vereniging Eigen Huis (VEH) is meteen meegenomen in het traject en heeft als ambassadeur opgetreden in een later stadium. VEH heeft een grote rol gespeeld bij bijvoorbeeld de toetsing van de berekeningswijze, heeft artikelen e.d. geplaatst. 5.1.2e 5.1.2e s ingeschakeld door de VEH.
- makelaarsvereniging en het notariaat hebben ook meegedacht
- veel aandacht voor het persoonlijke aanbod aan erfpachters. Snapt de erfpachter het? Is het zorgvuldig? Is het eerlijk? Bij de verstuurde brief is ingezet op een simpele en duidelijke boodschap. In de brief werden de uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en werden de vraag & antwoord werd meegestuurd
- Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd
- op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd
- werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid te bieden.

Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters, die achter het stelsel staan.

Verschillende fases

- in Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.
- in 2003 werd oer gebied gestart met woningen en daarna bedrijven (2005)..
- er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.
- Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003). Op basis hiervan kreeg iedere erfpachter een aanbod. De berekening van de prijs voor het verkrijgen van vol eigendom werd gemaximeerd op de getaxeerde grondwaarde (aftopping).
- Fysiek was het onmogelijk om iedereen tegelijk een aanbod te doen. Alles werd gefixeerd op 1 januari 2003. Deze gefixeerde prijs gold voor het eerste aanbod van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt een tweede aanbieding op actueel prijspeil.
- in 2005 zijn de bedrijven pas geconverteerd
- rekenkundig heeft de gemeente 40% van de waarde laten liggen (40% van 1,8 miljard) Dit was politiek ingegeven, een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien. De gemeenteraad heeft expliciet een besluit genomen over de 40%.
- een aanbod was 2 maanden geldig
- als er niet op het eerste aanbod ingegaan was, dan kon een nieuw verzoek, ondanks lagere grondprijzen, toch leiden tot een hogere prijs. Dit heeft te maken met de rekensystematiek die geredeneerd is vanuit het inkomstenverlies van de gemeente.

Iedereen in één keer laten overstappen is onmogelijk.

- denk na over splitsingen, bijvoorbeeld per functie, per gebied.
- fixeer de grondprijzen wanneer de gemeente niet iedereen tegelijk een aanbod kan doen [dit hebben zij zo gedaan maar ik vond dat ze dat niet zo zeer adviseerde, het was een feit, met voor- en tegens!].

De gemeenteraad in Rotterdam

- zij vonden het erg ingewikkeld
- er moest rekening gehouden worden met de specifieke contracten, maar het doel was niet om zoveel mogelijk geld binnen te halen.
- de insteek was 'het mag wat kosten'

De berekeningen

Zie Losse notitie van de berekening van de koopsom

[redacted] (10)(2g)

- er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contante gemaakt
- bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis de grondwaarde van 1 januari 2003: de grondwaardeveranderingen na 2003 kwam aldus niet ten goede aan (of ten laste van) de gemeente.

Eeuwigdurende erfpacht of vol eigendom

- Tijdelijke erfpachtrechten werden of geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht of de bloot eigendom werd overgedragen, zodat vol eigendom ontstaat. Dit verschilt per functie: woningen vol eigendom en sociale huurwoningen, maatschappelijke functies en aantal bedrijventerreinen naar eeuwigdurende erfpacht
- De gebruiksbepalingen bij eeuwigdurende erfpacht en vol eigendom is redelijk gelijk. *(NB ook bij vol eigendom worden er algemene voorwaarden van toepassing verklaard, Bijzonder, ik zal deze proberen te achterhalen).*

- bij eengezinswoningen wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen voor de algemene voorwaarden bij vol eigendom. Toestemming voor bestemmingswijziging nodig ook bij volle eigendom. Hieruit kan ook een bijbetaling volgen.
- de gemeente had het idee goed te kunnen sturen bij eeuwigdurende erfpacht, maar dat valt tegen
- Bij de overstap werd de bestemming opgenomen in de akte
- Bij één notariskantoor werden alle akten gepasseerd. Bureau Transakton werd ingehuurd om alle akten op te stellen (kantoor in Noord-Holland)

Één (of meerdere) notariskantoren aanwijzen die alle conversieakten opstellen. Alle akten laten opstellen door één extern kantoor.

Taxateur

- externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie)
- taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Was geen discussiepunt
- Maarten van der Terp was de taxateur die het toezicht hield

Appartementsrechten

De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar vol eigendom. Hiervoor werd de volgende oplossing gehanteerd:

- bloot eigendom analoog splitsen aan appartementsrechten
- bloot eigendom-deel werd aan het appartementsrecht gekoppeld
- vervolgens ging de erfpacht door vermenging teniet.

NB: in de literatuur is deze oplossing niet onomstreden. Betwist wordt of de erfpacht door vermenging tenietgaat.

Fiscaal/ Financiën

- Bij de gronduitgifte in erfpacht word het bedrag van 50 jaar vooruitbetalen in de GREX gestort door het erfpachtbedrijf. Bij uitgifte in vol eigendom gaat de volledige grondwaarde in de GREX. Het verschil tussen erfpacht en vol eigendom is dat bij erfpacht het erfpachtbedrijf na 50 jaar inkomsten genereert en bij vol eigendom niet.
- Bij overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde. Hierover was in een vroeg stadium overleg met de belastingdienst.

In de periode van 2003 tot 2009 zijn er circa 30.000 contracten geconverteerd. Er zat een ambtelijk projectteam op van 20 man. Meer dan verwacht heeft gebruik gemaakt van het aanbod en per conversie leverde het ongeveer € 15.000 tot € 20.000 op. Veel conversies hebben gebruik gemaakt van het eerste aanbod. En bij 9 van 10 wordt vol eigendom gekocht tegelijk met de transactie van de woning.

Stem in een vroeg stadium af met de belastingdienst.

Een aantal antwoorden zijn nagestuurd en te vinden onder deze link:
(10)(2g)