Gesprek gemeente Rotterdam, 9 december
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. In 2003 is de gemeente Rotterdam overgestapt naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel.

Communicatie

- Juridisch is het een lastig verhaal en daarom moeilijk uit te leggen;
- 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;
- Makelaarsvereniging en het notariaat hebben ook meegedacht;
- Er was 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 erfpachters uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en werden de vraag & antwoord 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 van overstappen te bieden;
- Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters en die achter het stelsel staan.

Fasering bij de implementatie
In Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.
In 2003 werd per 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 (geldigheid van twee maanden) van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt een tweede aanbieding op actueel prijspeil.
Rekenkundig heeft de gemeente 40% van de waarde laten liggen. Dit was politiek ingegeven, een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien. De gemeenteraad heeft expliciet een besluit genomen over de 40%.
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.

De berekeningen
Er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contant gemaakt.
Bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis van de grondwaarde van 1 januari 2003: de grondwaardeveranderingen na 2003 kwamen dus niet ten goede aan (of ten laste van) de gemeente.

Taxateur
Externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie).
Taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Dit was geen discussiepunt.
Er was één taxateur die het toezicht hield.

Appartementsrechten
De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar volle 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.1

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 volle eigendom is dat bij erfpacht het erfpachtbedrijf na 50 jaar inkomsten genereert en bij volle 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.

Implementatie en projectorganisatie
In de periode van 2003 tot 2009 zijn er circa 30.000 contracten geconverteerd. Er zat een ambtelijk projectteam op van 20 man. Meer mensen dan verwacht maakten gebruik van het aanbod om over te stappen en per conversie leverde het ongeveer € 15.000 tot € 20.000 op voor de gemeente per erfpachtrecht. Veel erfpachters hebben gebruik gemaakt van het eerste aanbod. En bij 9 van de 10 werd volle eigendom gekocht tegelijk met de transactie van de woning.

In 2003 is er een projectgroep gestart voor de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. In 2009 is de projectgroep opgeheven, waarbij veel kennis verloren is gegaan. Zorg daarom gedurende het traject dat de afdelingen uitgifte en erfpachtbeheer meedraaien, zodat de kennis er blijft.

[1] in de literatuur is deze oplossing niet onomstreden. Betwist wordt of de erfpacht door vermenging tenietgaat.