Verandering van erfpacht in andere steden

(en de communicatie daarover)

Gemeenten die nog bezig zijn met een transformatie
Amsterdam
Hendrik-Ido Ambacht
(op Wikipedia stonden Utrecht en Diemen hier nog bij, maar zij hebben erfpacht inmiddels afgeschaft)

Gemeenten die al een transformatie naar eigen grond achter de rug hebben
(bron: Wikipedia)

Arnhem	Groningen	Rotterdam
Binnenmaas	Haarlem	Schiedam
Delft	Harlingen	Spijkenisse
Diemen	Leiden	Terneuzen
's-Hertogenbosch	Leeuwarden	Utrecht
Den Helder	Maastricht	Zaanstad
Eindhoven	Middelburg	Zandvoort
Dordrecht	Nijmegen	Zwolle
Gouda	Purmerend	Den Haag

Erfpacht in het buitenland
Engeland. Particuliere erfpacht: Bij erfpacht wordt het huis dan van jou, maar de grond erom heen niet. Soms kan de pacht wel jaren duren. Je betaalt jaarlijks een klein bedrag aan de pachter. Erfpachtcontracten zijn in Duitsland bij wet verboden. Er bestaat wel een Erbbaurecht maar dat vertoont een veel grotere gelijkenis met het recht van opstal.
België: Erfpacht komt vaak voor de in de openbare sector met als bedoeling historische panden in stand te kunnen houden. Veel voorkomende gevallen zijn : begijnhoven of oude pastorijwoningen. In de private sector kan erfpacht de mogelijkheid bieden om onroerende goederen aan een lagere prijs op de markt te brengen gezien het grondaandeel hier niet mee verkocht wordt.

Toelichting op transformatie in drie gemeenten

Rotterdam
Erfpacht
De gemeente Rotterdam geeft sinds 2003 grond niet langer uit in erfpacht, maar in eigendom. Ook bestaande erfpachters kunnen de grond onder hun (koop)woning kopen.
- 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 ieuw 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.

Den Haag
In 1911 is den Haag gestart met de invoer van tijdelijk erfpacht (Treub). In 1977 heeft zij een korte periode van voortdurende erfpacht gekend. Sinds 1986 is er eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 behoort ook volle eigendom tot de mogelijkheden. Sinds 1986 is heruitgifte voor de tijdelijke erfpachtrechten mogelijk naar het eeuwigdurende systeem.

Canon en Afkoop
Vanaf 1986 wordt er een vaste grondwaarde vastgesteld bij uitgifte/heruitgifte. De grondwaardeontwikkeling vanaf uitgifte/heruitgifte gaat naar de erfpachter. De erfpachter kan altijd kiezen tussen canonbetaling of afkoop. De erfpachter kan de canon afkopen tegen de grondwaarde aan het begin van het tijdvak. De autonome waardestijging gedurende het tijdvak gaat dus naar de erfpachter. Je kunt nooit terug van afkoop naar canon. De canon wordt niet geïndexeerd. Wel wordt er om de 5 jaar een nieuw canonpercentage van toepassing, waarmee het canonbedrag wordt aangepast. Zo zal de canon van rechten waarvan de canon in 2010 voor het laatst voor 5 jaar is vastgesteld in 2015 wijzigen van 4,8% naar 2,3%.Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening. Van de circa 55.000 erfpachtrechten zijn er circa 27.000 canonbetalend.

Bestemmingswijziging en volume-uitbreiding
Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop omhoog bijgesteld of blijft de canon gelijk. De canon wordt nooit omlaag bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergelegen met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afgekocht erfpachtrecht is, kan je voor de meerwaarde ook kiezen voor canonbetaling. Twee betalingsregimes is dus mogelijk maar heeft niet de voorkeur van de gemeente.

Volle eigendom
Sinds 2008 is het mogelijk om van eeuwigdurende erfpacht over te stappen naar volle eigendom. Er is een waardeverschil van 2,75% vastgesteld van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Dit percentage was door deskundigen vastgesteld. Hier werd weinig gebruik van gemaakt (slechts 1% koos voor vol eigendom), waardoor het percentage nu is gehalveerd naar 1,375%. De gemeente betaalt de aktekosten. Ook de hypotheekakte moet worden bijgesteld. De meerwaarde die betaald moet worden is circa 1.500 euro (van eeuwigdurend naar volle eigendom). De behandelingskosten zijn circa 675 euro.

Heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht
Er waren in 2008 35.000 tijdelijke erfpachtrechten. Er zijn er inmiddels 23.000 overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De grondwaarde werd opnieuw bepaalt door 55% te nemen van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het percentage van 55% is neergelegd in het beleid van de gemeente (de Algemene Bepalingen).

Er is sprake van een poule van circa 7 tot 9 makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3/ 4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een half jaar voor de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht krijgt de erfpachter een tweede aanbieding. De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid om in beroep te gaan en een deskundigenprocedure te vragen. Hier is slechts 5 keer gebruik van gemaakt. Ook kan de erfpachter afzien van de omzetting. Het tijdelijke recht loopt dan af, De erfpachter krijgt de opstallen vergoed (slechts 1x gebruik van gemaakt).

Over het percentage van 55% is meerdere malen geprocedeerd (tot het gerechtshof). In alle gevallen heeft de gemeente Den Haag deze procedures gewonnen en is de 55% akkoord bevonden. 15 jaar voor het einde is heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk. Ook over de aanzegging van een nieuwe canon is geprocedeerd, tot de Hoge Raad, en is de gemeente Den Haag in het gelijk gesteld.

De canonsprong na 75 jaar is in Den Haag van bijvoorbeeld € 60 per jaar naar € 800 tot € 1200 per jaar. Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.

Communicatie
Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt.
Het concreet noemen van een bedrag voor de betreffende erfpachter heeft geleid tot een grotere respons.
Nu wordt er voorgelicht via de website.
Ook worden er heldere brieven verstuurd. 10-15% is nu overgestapt naar volle eigendom.
Makelaars geven voorlichting over de mogelijkheden -> werkt goed.
Banken, notarissen en VEH zijn niet betrokken geweest.
Er is een folder gemaakt bij de AB's, geen toelichting

Implementatie
Slechts voor de overstap van een aantal duizenden rechten per jaar waren 20-25 medewerkers nodig. Nu werken er circa 15 fte bij het erfpachtbedrijf van Den Haag.

Financieel
Met iedere afkoopsom die betaald wordt, lost de gemeente de originele lening af. Bij het afkopen van een eeuwigdurend recht wordt een boekwaarde van € 0 op de balans gezet. Bij canonbetaling wordt de historische boekwaarde in de boeken opgenomen.

Utrecht
Sinds 1989 kent de gemeente Utrecht eeuwigdurend erfpacht, waarbij afkoop de enige betaal mogelijkheid is. Dat is in 2016 omgezet naar vol eigendom.

Van het merendeel van de woningen (89%) is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Daaronder valt Leidsche Rijn, dat pas na '89 is gerealiseerd.
De gemeente heeft inmiddels het besluit genomen om de grond voor (vrije sector) koopwoningen in nieuwbouwprojecten waarin wonen de hoofdfunctie vormt in vol eigendom uit te geven.
Politieke wens; erfpacht was te veel 'gedoe' en RO-instrumentarium is voldoende voor sturing.
Sinds 1 februari 2015 levert de gemeente grond bestemd voor woningbouw in vol eigendom.
Erfpacht blijft om planologische redenen wel van toepassing op overdracht van gronden bestemd voor:· sociale woningbouw, beleggershuurwoningen*, projecten waarbij minder dan 70% van het BVO is bestemd voor (vrije sector) koopwoningen, projecten waarbij de bebouwing deel uitmaakt van een winkelcentrum (de realisatie van een winkelcentrum, gecombineerd met woningen).

* tenzij voor deze woningen een grondprijs wordt betaald die gelijk is aan de marktconforme grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning.

Er zijn geen targets gesteld. Voortdurende rechten (rechten van voor 1989) kunnen ook omgezet worden naar vol eigendom, maar zullen daarvoor eerst geconverteerd worden naar een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht. Hiervoor gelden de regels volgens het conversiebeleid van 2003.

Organisatie
Erfpacht is onderdeel van het ontwikkelingsbedrijf. Er werken zo'n acht mensen, die ook het projectteam vormen. De afdeling blijft bestaan voor beheer van de erfpachtrechten die niet voor omzetting in aanmerking komen en voor faciliteren van conversie en omzetting. Voor het proces van omzetting (naar vol eigendom) is er alleen een ambtelijke klankbordgroep.

Omgeving
30.000 woningen staan op erfpacht, er zijn 4.000 commerciële rechten en 56.000 woningcorporatie rechten.
Het onderwerp leeft niet in Utrecht. Een enkele keer komt er een vraag van een notaris, maar er is geen hausse. Ontwikkelaars reageren enthousiast.

Dat de overstap naar eeuwigdurend en afgekocht in 1989 is gemaakt, speelt daarbij waarschijnlijk een rol. In de perceptie van veel mensen is de grond immers al (bijna) hun eigendom en zo wordt dat door makelaars in de markt ook gecommuniceerd. Een vereniging van erfpachters is niet bekend. Er is en wordt niet intensief gecommuniceerd.