



Introductie door:
Johan van Driel

Erfpacht & Bedrijventerreinen

Ideologie & erfpacht in Rotterdam

Jaren '70 en '80: erfpacht werd gezien als belangrijk sturingmiddel:

- Waardevermeerdering grond komt aan gemeenschap toe.
- Bevordering goede ruimtelijke ordening.
- Tegen gaan van grondspeculatie



“Erfpacht zal niet langer het enige systeem van gronduitgifte in Rotterdam zijn”

1. Alle toekomstige grondwaardestijgingen komen toe aan de eigenaar/gebruiker
2. Geen discriminatie tussen nieuwe eigenaar en zittende erfpachter
3. Gelijkwaardige systemen: eigendom naast erfpacht?
4. Wil de gemeente ook privaatrechtelijk kunnen sturen?



2002-2003: 2 besluiten

2002: besluit grond in eigendom voor woningen en kantoren

2003: besluit grond in eigendom of eeuwigdurende erfpacht
voor andere soorten van grondgebruik

[180424 B&W-besluit.pdf](#)



2002: Resultaat wijziging erfpachtstelsel

- Veel tijdelijke erfpachten kunnen worden omgezet naar vol eigendom;
- Vol eigendom: ook met gebruiksbeperkingen!
- Bedrijventerreinen: omzetting naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk & altijd afkoop van periodieke canonbetaling



2002: Overwegingen eeuwigdurende erfpacht

- Gemeente wil(de) via privaatrecht op gebruik grond kunnen blijven **sturen**.
- Rotterdam: doorgaans globale bestemmingsplannen & **specifiekere gebruiksbepalingen** bij zowel erfpacht als eigendom in koopovereenkomsten.
- **Geen discriminatie** tussen erfpachter en (vol) eigenaar.
- **Ontwikkeling waarde grond** komt aan eigenaar & eeuwigdurende erfpachter.



2002: Overwegingen eeuwigdurende erfpacht

- Gemeente kan erfpacht opzeggen bij ernstige mate van tekort schieten nakoming verplichting door erfpachter.
- Handhaving door opzeggen erfpacht kan vaak sneller dan via publiekrecht (APV, Bestemmingsplan, Bouwverordening)
- Bij niet-nakoming van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting kan gemeente bij vol eigendom alleen nakoming vorderen.
- Kettingbeding kan o.a. worden doorbroken door de hypotheekhouder bij executie door curator bij verkoop in faillissement.



2011: crisismaatregel

In 2011 is voor nieuw te vestigen, eeuwigdurende, rechten op bedrijventerreinen het periodiek betalen van canon weer mogelijk gemaakt.

Reden: stimuleren van investeringen in bedrijfsvoering
 ipv in grond

Doel is niet: goedkope financiering (geen staatsteun)

Sinds 2013: de canon wordt niet meer geïndexeerd:
 zekerheid over toekomstige betalings-



Lappendeken aan bestaande contracten:

- Tijdelijke erfpacht;
- Eeuwigdurende erfpacht
- Erfpachten met of zonder canonbetaling
- Vol eigendom



Van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpachten

De ('oude') tijdelijke rechten hebben (nog steeds) voor de erfpachter als nadelen dat:

- a. na afloop van de looptijd een nieuw (eeuwigdurend) contract moet worden afgesloten tegen alsdan geldende marktwaarden;
- b. als de canon niet is afgekocht, elke 10 jaar een (onzekere) herziening plaatsvindt;
- c. hypothecaire financiering wordt vanaf 20 jaar voor einddatum afkoopperiode moeilijk.

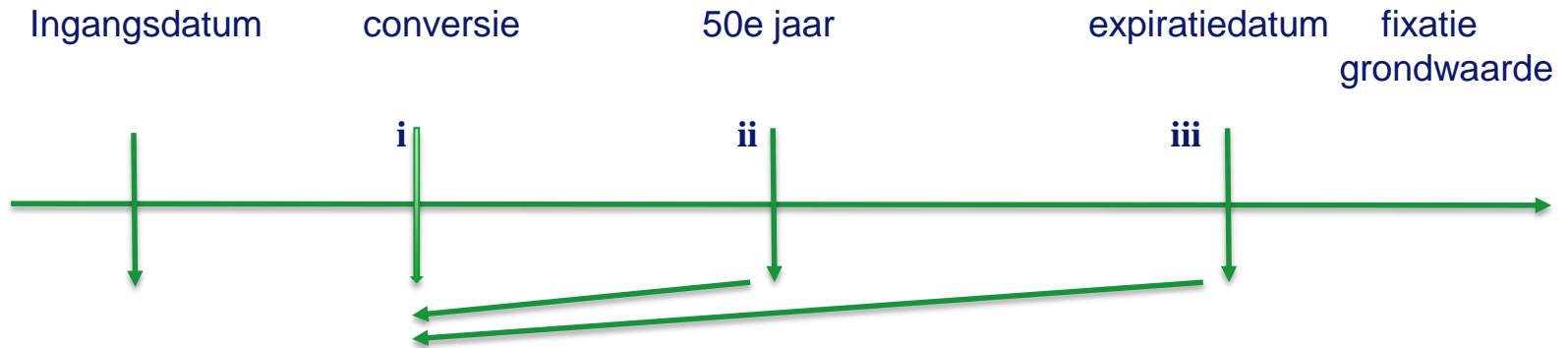


Van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpachten

- Gemeente denkt vanuit het tijdelijke contract met zijn eigen bijzonderheden.
- Mede daardoor verschillen in koopsom.
- Koopsom wordt berekend op basis van externe, onafhankelijke, taxatie;
- Gemeente vraagt € 2.500 voor berekening aanbod;
- Koopsom is nooit hoger dan grondwaarde bij vol eigendom;



Berekening koopsom van tijdelijk naar eeuwigdurend



i = contante waarde actuele canon eerste tranche

ii = contante waarde actuele grondwaarde tweede tranche

iii = contante waarde actuele grondwaarde na expiratie recht

Wie betaalt wat?

Canonerfpachter $i + ii + iii$

Erfpachter 50 jaar $ii + iii$

Erfpachter 99 jaar iii



1. Communicatie:

Bedrijven met een tijdelijk recht kunnen altijd vragen om conversie naar een eeuwigdurend recht en daarbij de periodieke canon definitief afkopen. **Onbekend!?**

2. Kostenvergoeding conversie

- Herbezinning op toepassing tarief € 2.500?

3. Sturing op gebruik?

- Pas recent inzet op handhaving in Spaanse Polder
- Handhaving is onvriendelijk voor ondernemers?



Contact?

Naam:

Telefoonnummer

Vraag:

of: erfpacht@rotterdam.nl

