Delft University of Technology

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Hense, E., van Joolingen, P., Korthals Altes, W. K., Kroesen, W., & van Zadelhoff, C. (2025). *Waardebepaling heruitgifte gronden in erfpacht voor woonbestemmingen in Den Haag: Wetenschappelijk onderzoek naar methoden van grondwaardebepaling*. Raadsinformatie.
https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/15748052/1?connection_type=16&connection_id=1058811

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
In case the licence states “Dutch Copyright Act (Article 25fa)”, this publication was made available Green Open Access via the TU Delft Institutional Repository pursuant to Dutch Copyright Act (Article 25fa, the Taverne amendment). This provision does not affect copyright ownership.
Unless copyright is transferred by contract or statute, it remains with the copyright holder.

Sharing and reuse
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

This work is downloaded from Delft University of Technology.



ECORYS

Answering tomorrow's challenges today

Waardebepaling heruitgifte gronden in erfpacht voor woonbestemmingen in Den Haag

Wetenschappelijk onderzoek naar methoden van grondwaardebepaling

Rotterdam, 5 juni 2025

Waardebepaling heruitgifte gronden in erfpacht voor woonbestemmingen in Den Haag

Wetenschappelijk onderzoek naar methoden van grondwaardebepaling

Opdrachtgever: Gemeente Den Haag

Rotterdam, 5 juni 2025

Auteur:
Evelien Hense
Paul van Joolingen
Willem Korthals Altes
Wilbert Kroesen
Cor van Zadelhoff

In samenwerking met:



Project: 1006938

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting 4

1 Inleiding 7
1.1 Erfpacht in gemeenten (privaatrecht) en in de G4 7
1.1.1 Voor- en nadelen van erfpacht voor erfpachters 7
1.1.2 Gemeentelijke doelen met erfpacht 8
1.1.3 Gemeenten veranderen hun erfpachtstelsel 9
1.2 Aanleiding voor het onderzoek 12
1.3 Vraagstelling van het onderzoek 12
1.4 Onderzoeksteam 13
1.5 Verantwoording onderzoek – intersubjectieve analyse 15

2 Fases erfpachtstelsel Den Haag 17
2.1 Tijdelijke erfpacht (voor 75 jaar) 17
2.2 Voortdurende erfpacht (voor 50 jaar) 18
2.3 Eeuwigdurende erfpacht (vanaf 1986) 19
2.4 Stand van zaken operatie naar eeuwigdurende erfpacht 19

3 Customer journey bij heruitgifte erfpacht 22
3.1 Absolute must: een reisgids voor erfpachters 23
3.2 Versturen aanbieding voor heruitgifte 25
3.3 Stappen bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht 27
3.3.1 Vaststelling van de woningwaarde 28
3.3.2 Vaststelling van de grondwaarde 32
3.3.3 Vaststelling van het canonpercentage 43
3.3.4 Periodieke canon 45
3.4 Afkoop canonbetaling en omzetting naar volle eigendom 47
3.4.1 Afkoop van de canonbetaling en beheerkosten - op basis van de grondwaarde 48
3.4.2 Verkoop van de grond in volle eigendom – op basis van de WOZ-waarde 48
3.4.3 Financiering van de afkoop door erfpachters 50

4 Beantwoording hoofdvraag en deelvragen 52
4.1 Beantwoording hoofdvraag onderzoek 52
4.2 Beantwoording deelvragen onderzoek 53
4.3 Overgang naar de aanbevolen methode 54

Bijlage 1: Rijkshandreiking gemeentelijke erfpachtbepalingen 55

Managementsamenvatting

Sinds 1986 is de gemeente Den Haag bezig met een traject waarbij alle erfpachtrechten worden gewijzigd naar eeuwigdurende erfpacht. Het grootste deel van dit traject is achter de rug. Er moet nog heruitgifte van circa 10.500 tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden en herziening van circa 2.500 voortdurende erfpachtovereenkomsten naar eeuwigdurende erfpacht. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 2.

Aanleiding

De aanleiding voor dit onderzoek is dat de deskundigencommissie Van Gool ten aanzien van de grondwaardebepaling voor de wijziging van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpachtrechten heeft aangegeven dat de huidige methode voor grondwaardebepaling, die is gebaseerd op externe taxatie van elke koopwoning op basis van de zogenaamde residuele grondwaarde, leidt tot onvoorspelbare en moeilijk uitlegbare uitkomsten. Dit roept onzekerheid op bij erfpachters en ondermijnt het vertrouwen in het Haagse erfpachtbeleid.

Uitkomst

Op verzoek van de gemeente onderzochten Ecorys, Van Joolingen, Overwater en de TU Delft welke methode het meest geschikt is om de marktwaarde van de grond op een objectieve, uitlegbare en uitvoerbare manier te bepalen bij heruitgifte van erfpacht.

De onderzoekers adviseren om afscheid te nemen van de huidige praktijk van individuele taxaties en over te stappen op een werkwijze die is gebaseerd op de combinatie van de WOZ-waarde van de woning en vaste grondquotes per type woning (archetype). De grondquotes worden jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijke groep taxateurs. Voor grondgebonden woningen kan gebruik worden gemaakt van bestaande elementen uit de WOZ-systematiek, zoals de zogenaamde grondstaffel en bepaalde criteria. Juridisch moet nog worden verkend in hoeverre de beoordelingen van deze criteria, met het oog op privacy, door de gemeente voor dit doel kunnen worden toegepast.

In het volgende schema worden de meest gebruikte methodes voor de bepaling van canons met elkaar vergeleken:

Vergelijking van methodes voor grondwaardering heruitgifte erfpacht koopwoningen

Methode	Effectiviteit (doeltreffendheid c.q. betrouwbaarheid uitkomsten)	Efficiëntie (doelmatigheid in geld + menskracht)
Residuele grondwaarde	+	-
Comparatief (i.c. vergelijkbare bouwkavels)	-	-
WOZ/ grondquote: • WOZ-waarde • Grondquote	 + +	 + +

Bron: Ecorys

Uit dit schema komt de WOZ/grondquote methode als beste naar voren. Verwezen wordt naar het einde van paragraaf 3.3.2 voor een toelichting bij dit schema.

Randvoorwaarden

De voorgestelde methode voldoet aan alle randvoorwaarden die door de gemeente zijn meegegeven. De werkwijze is bewezen duurzaam, aangezien deze al jarenlang wordt toegepast in andere gemeenten. De objectiviteit wordt versterkt doordat de WOZ-waarden openbaar en controleerbaar zijn en erfpachters bezwaar kunnen maken. Het systeem maakt bovendien de grondquotes inzichtelijk en stelt erfpachters in staat de onderbouwing van de grondwaardebepaling beter te begrijpen. In plaats van individuele, niet-vergelijkbare taxatierapporten ontstaat er een transparant en uitlegbaar stelsel.

Daarnaast is de voorgestelde methode aanzienlijk doelmatiger. De huidige werkwijze is arbeidsintensief, kostbaar en afhankelijk van aannames waarvoor vaak onvoldoende gegevens beschikbaar zijn. De nieuwe werkwijze kan grotendeels worden gestandaardiseerd en geautomatiseerd, waardoor zij sneller uitvoerbaar is en minder uitvoeringslasten met zich meebrengt, zowel voor de gemeente als voor erfpachters. De aanpak bevordert bovendien de gelijke behandeling van vergelijkbare gevallen, doordat voor elk woningtype dezelfde grondquote wordt gehanteerd. Daarmee wordt consistentie in beleid en uitvoering versterkt.

De overgang naar de voorgestelde methode is volgens de onderzoekers organisatorisch goed te realiseren. De gemeente beschikt reeds over een solide systeem voor WOZ-waardering, waarop de nieuwe aanpak kan voortbouwen. Door de inzet van archetypes en centrale vaststelling van grondquotes wordt bovendien de afhankelijkheid van individuele taxateurs aanzienlijk verminderd. Dit maakt de uitvoering stabieler, betrouwbaarder en beter uitlegbaar.

Communicatie en voorlichting

Daarnaast benadrukken de onderzoekers het belang van goede voorlichting, zowel aan de erfpachters als aan makelaars/taxateurs en hypotheekverstrekkers.[1] Veel erfpachters die de koop van een woning met tijdelijk erfpachtrecht in de loop van de komende jaren een heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht zullen tegenkomen, overzien niet welke financiële gevolgen dit kan hebben. De mens heeft de neiging zich niet zo druk te maken over dingen die op de lange termijn relevant zijn, zoals ook bijvoorbeeld met de herziening van de vaste hypotheekrente of de opbouw van pensioenrechten.

Tegen deze achtergrond beoordelen de onderzoekers positief dat de gemeenteraad op 28 november 2024 heeft besloten dat er een financiële en juridische bijsluiter door de gemeente ontwikkeld gaat worden. Deze bijsluiter kan erfpachters helpen om tijdig inzicht te krijgen in de persoonlijke mogelijke gevolgen van de heruitgifte. Ook het voornemen van de gemeente om, in samenwerking met makelaars/taxateurs en hypotheekverstrekkers, voorlichting en scholing aan te bieden, sluit aan bij de noodzaak om erfpachters beter te informeren en te ondersteunen bij het maken van keuzes. Dit onderwerp is uitgewerkt in paragraaf 3.1.

---

[1] De rol van notarissen bij de koop van woningen is in Den Haag anders dan in bijvoorbeeld Amsterdam. In Den Haag is de notaris het sluitstuk van de procedure van de herziening van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht, als de akte (de erfpachtovereenkomst) moet worden getekend. De notaris heeft natuurlijk wel een informatieplicht naar een erfpacht indien deze voornemens is om een koopovereenkomst te gaan tekenen voor een woning met nog tijdelijke erfpacht.

Conclusie

Met de voorgestelde methode en de ondersteunende communicatie wordt een belangrijke stap gezet in de richting van een transparant, uitlegbaar en toekomstbestendig erfpachtstelsel. De aanpak draagt bij aan meer rechtszekerheid voor erfpachters en vergroot het bestuurlijke draagvlak en de uitvoerbaarheid van het Haagse erfpachtbeleid.

Op verschillende plaatsen in het rapport worden aanvullend aanbevelingen gedaan voor de gemeente met het oog op eventuele verdere verbetering van het gemeentelijke erfpachtstelsel en van de toepassing daarvan in de praktijk.

1 Inleiding

Na een introducerende paragraaf over de achtergronden van erfpacht voor grond wordt de aanleiding en vraagstelling voor dit onderzoek toegelicht. De uitvoering van het onderzoek wordt gemotiveerd en het onderzoeksteam wordt voorgesteld.

1.1 Erfpacht in gemeenten (privaatrecht) en in de G4

Uitgifte van bouwgrond in gemeentelijke erfpacht wordt in veel gemeenten in Nederland toegepast. In sommige gemeenten, zoals Vlaardingen, Amsterdam, Leiden en Den Haag, werd erfpacht geïntroduceerd tijdens de snelle groei van de steden vanaf circa 1900. In andere gemeenten, zoals Rotterdam en Utrecht, werd erfpacht pas vanaf de jaren ‘70 van de vorige eeuw op grote schaal toegepast. In Nederland hebben naar schatting zo’n 700.000 woningen erfpacht, waarvan de helft in Amsterdam.[2]

Erfpacht is geregeld in het privaatrecht in boek 5 (titel 7) van het Burgerlijk Wetboek (BW). Het is een zakelijk recht dat wordt gecreëerd door een akte van vestiging. Het erfpachtrecht kan alleen worden gevestigd op een onroerende zaak.

In het BW zijn 16 artikelen over het erfpachtrecht opgenomen. Erfpacht kent veel regelend recht en is dus kneedbaar. Dit houdt in dat eigenaren (en dit geldt zowel voor overheden als voor private partijen) grotendeels zelf in de akte van vestiging (de erfpachtovereenkomst) kunnen bepalen hoe het erfpachtrecht wordt ingevuld. Bij juridische conflicten is de burgerlijke rechter bevoegd; erfpacht valt immers niet onder bestuursrecht.

1.1.1 Voor- en nadelen van erfpacht voor erfpachters

Tot de nadelen voor erfpachters worden vooral gezien de complexiteit en onbegrijpelijkheid van erfpacht, in aard vergelijkbaar met bijvoorbeeld de hypotheek, een erfenis of het pensioen. Heruitgifte van de erfpacht van de grond (van tijdelijk naar eeuwigdurend, zie hoofdstuk 2) in de tijd dat iemand eigenaar is van een woning leidt tot een onvoorziene negatieve verrassing in de financiële situatie van eigenaar-bewoners van koopwoningen.

Bovendien roept erfpacht beperking van de zakelijke rechten van de erfpachter op en kan de gemeente bij tijdelijk erfpacht de grond eventueel niet meer heruitgeven na afloop van het tijdvak van de erfpachtovereenkomst. Dit kan onzekerheid voor de erfpachter oproepen, met consequenties voor een hypotheek. In het volgende hoofdstuk komen enkele nadelen voor de erfpachter bij tijdelijke en voortdurende erfpacht in Den Haag aan de orde.

Het erfpachtrecht heeft echter niet alleen nadelen voor erfpachters, maar ook voordelen. Deze voordelen worden hieronder over het voetlicht gebracht, omdat dit relevant kan zijn voor toekomstige besluitvorming van de gemeenteraad over erfpacht in Den Haag.

---

[2] M. Vermeer: “Gemeenten zadelen huiseigenaren op met onnavolgbare lastenverzwaringen”, Eigen Huis Magazine 4-2025, pagina 36-39

1. Rechtsbescherming van erfpachters

Bij privaatrecht is een burger op een andere wijze beschermd dan bij publiekrecht. Erfpacht is een recht dat valt onder de bescherming van eigendomsrechten[3] uit artikel 1 eerste protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Naast de privaatrechtelijke context betekent het gegeven dat de gemeente Den Haag een overheid is dat ook publiekrecht van kracht is op het handelen van de gemeente en zich moet houden aan beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente moet zich aan deze regels (de gemeentelijke erfpacht-voorwaarden) houden, maar kan ook via een zorgvuldige procedure beleidsregels eenzijdig herzien, zoals met de AAR ook is gebeurd in bijvoorbeeld 1993, 2008 en 2024. Dit eenzijdig wijzigen kan niet met erfpacht. Wat in de akte staat is bindend en kan niet eenzijdig worden aangepast. Erfpacht is erfbaar: het recht op erfpacht wordt doorgegeven aan erfgenamen.

2. Financiële voordelen voor erfpachters

Bij erfpacht hoeft geen koopsom te worden betaald voor de grond. De koopsom van woningen kan hierdoor lager uitvallen. Erfpacht is in het algemeen geen beletsel om een hypotheek te kunnen verkrijgen. Het erfpachtrecht kan (na toestemming) verkocht worden en de grond en het pand kan (na een bepaalde termijn) worden verhuurd. De mogelijk lagere koopsom kan leiden tot een hoger rendement bij verkoop of verhuur. De erfpachtcanon is meestal fiscaal aftrekbaar, net als de hypotheekrente. Omdat de gemeente Den Haag het canonpercentage onder de marktrente vaststelt, ontstaat verder financieel voordeel voor de erfpachter. De registratiekosten bij de koop van een woning op erfpacht zijn hetzelfde als bij de koop van een woning met eigen grond. Er zit wel voordeel in de overdrachtsbelasting. De overdrachts-belasting wordt berekend over de koopsom, verminderd met de contante waarde van uw canonverplichtingen gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Hoe langer de looptijd van de erfpachtovereenkomst is die wordt aangegaan, hoe hoger de canonverplichting is en hoe lager het bedrag is waarover overdrachtsbelasting moet worden betaald. De wet schrijft precies voor hoe die contante waarde berekend dient te worden.

1.1.2 Gemeentelijke doelen met erfpacht

Bij discussies over nut & noodzaak van gemeentelijke erfpacht worden vaak de voordelen van erfpacht niet goed overwogen tegenover de nadelen. Tot de nadelen worden gerekend de complexiteit en onbegrijpelijkheid van erfpacht voor erfpachters, naast nut en noodzaak van het genereren van gemeentelijke inkomsten. Gemeenten streven meer na met erfpacht dan alleen het genereren van gemeentelijke inkomsten.

1. Controle op het gebruik van de grond

De akte van vestiging (erfpachtovereenkomst) bepaalt de (privaatrechtelijke) bestemming van de zaak en kan de erfpachter beperken in het genot dat deze van de zaak kan hebben. Deze bestemmingsbeperking kan verder gaan dan die in het geldende bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomsten (bestuursrechtelijk). Erfpacht biedt de gemeente vaak andere mogelijkheden dan het publiekrecht om de vinger aan de pols te houden.[4] Dat is niet alleen relevant om te zorgen voor een zo aantrekkelijk mogelijk woongebied, maar ook om te zorgen dat bijvoorbeeld bedrijventerreinen gebruikt worden waarvoor ze primair zijn bedoeld.

---

3 In de twee officiële talen van dit verdrag gaat het in het Engels om “possessions” en in het Frans om “biens”, begrippen die meer omvatten dan alleen het recht op eigendom. Zie: A.J.P. Schild (2012) De invloed van het EVRM op het ondernemingsrecht, paragraaf 4.2.3 het begrip possessions, Instituut voor Ondernemingsrecht, dissertatie Leiden, Kluwer, Deventer.

4 H.W. de Wolff, H.D. Ploeger, HD., & J. de Jong. (2006). *Toekomst van het Haagse gronduitgiftesysteem*. TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB.

Anders dan bij een uitgifteovereenkomst voor de koop van grond met een ketenbeding kan een erfpachtovereenkomst niet worden doorbroken door een faillissement, omdat deze is verbonden aan de zaak (het erfpachtrecht) zelf. Een erfpachtrecht definieert de bestemming en kan de plicht opleggen iets te dulden of na te laten. Uitgifteovereenkomsten voor de koop van grond kennen daarnaast verplichtingen die niet met de zaak zijn verbonden en door een ketenovereenkomst worden beschermd. Bij een tijdelijk erfpachtrecht kan bij heruitgifte eventuele verbroken ketens opnieuw worden gevormd. Bij eeuwigdurend erfpachtrecht wordt zo'n keten definitief, eeuwigdurend verbroken.

2. Financieel haalbaarder maken van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

Als organisaties in de gemeente willen investeren in maatschappelijke ontwikkelingen, zoals sociale woningbouw; maatschappelijke voorzieningen (non-profit) of bepaalde bedrijfs-huisvesting, kan de gemeente grond in erfpacht ter beschikking stellen. Dat verlaagt de investeringslast voor deze initiatieven, in vergelijking met het kopen van de benodigde grond. Als er erfpacht wordt gevestigd en een canon wordt betaald voor het gebruik van de grond, vallen de benodigde hypotheek en de te betalen rente op de hypotheek minder groot uit.

3. Tegengaan van speculatie

De grondeigenaar (c.q. gemeente) kan erfpacht gebruiken om speculatie met bouwgrond of bij de herontwikkeling (transformatie) van percelen tegen te gaan. Speculatie met erfpacht-rechten verwijst naar het kopen of verkopen van erfpachtrechten met de intentie om buiten-proportioneel winst te maken. Anti-speculatiebepalingen zijn erop gericht om speculatie te voorkomen, zoals het beding van zelfbewoning. Het beding van zelfbewoning richt zich op de verplichting van een erfpachter om zelf in de woning te wonen voor een bepaalde periode.

4. Creëren van een stabiele inkomstenstroom voor de gemeente

Erfpacht vormt voor diverse gemeenten een relevante bron van inkomsten. De gemeente treedt bij erfpacht in feite als ondernemer op. Ondernemers willen inkomsten genereren uit hun bezit. Een erfverpachter (een particulier of een overheid) creëert een inkomstenstroom door aan de erfpachter de verplichting op te leggen om op regelmatig canon te betalen. Omdat erfpachtovereenkomsten over de lange termijn gaan, zorgt erfpacht voor een stabiele inkomstenstroom. De gemeente Den Haag heeft echter uitgesproken dat het creëren van inkomsten bij erfpacht voor haar ondergeschikt is aan het grip houden op het toekomstige grondgebruik.

5. Meerwaardeberekening als het gebruik van de grond gaat wijzigen

De canon wordt vastgesteld op basis van het bestaand gebruik van de grond. Het gebruik van de grond kan in de toekomst gaan wijzigen. De gemeente Den Haag wil wel belang bij toekomstige waardeontwikkeling houden: de canon gaat wijzigen als de grondwaarde verandert omdat het gebruik van de grond gaat wijzigen, bijvoorbeeld als het gebruik van de grond gaat intensiveren.

1.1.3 Gemeenten veranderen hun erfpachtstelsel

Volgens Ploeger en Bounjouh[5] laat de toepassing van gemeentelijke erfpacht in Nederland een golfbeweging zien, met hoogtepunten in de jaren '20 en '30 en in de jaren '70 van de vorige eeuw. Daarna is tot medio jaren '90 van de vorige eeuw de toepassing van erfpacht in gemeenten sterk gedaald.

[5] H.D. Ploeger & H. Bounjouh (2019) Erfpacht en opstal, Kluwer, Deventer.

Er kan (vergeleken met dit lage niveau van medio jaren '90) nu niet eenduidig worden gesteld of erfpacht in opkomst is of juist in belang afneemt. Dat verschilt van gemeente tot gemeente. Sommige gemeenten houden vast aan erfpacht als regel bij nieuwe gronduitgifte (zoals Amsterdam en Den Haag). Andere gemeenten doen dat alleen nog voor bepaalde functies, zoals voor bedrijventerreinen (zoals in Utrecht en Rotterdam).

De grote gemene deler is dat gemeenten hun erfpachtstelsel, zoals verwoord in de algemene erfpachtbepalingen, van tijd tot tijd aanpassen. Zo loopt er in de vier grootste gemeenten van het land een eigen, langdurig traject voor de bijstelling van het erfpachtstelsel (tabel 1.1).

Tabel 1.1 Beleidsopgave erfpacht gronduitgifte voor woningen in de vier grootste steden

	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht
Bestaand erfpacht-stelsel	AB 2016: eeuwigdurende erfpacht	AB 1986: eeuwigdurende erfpacht	Sinds 2002: eigendom	Sinds 2015: eigendom
Leidende erfpacht-vorm	Doorgaans voortdurend (vele varianten)	Tijdelijke en voortdurende erfpacht	Tijdelijke erfpacht	Voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
Lopende opgave voor erfpacht	Overstapregeling naar eeuwig-durend	Heruitgifte/herziening naar eeuwigdurend[6] Of eventueel afkoop canonbetaling dan wel omzetting naar volle eigendom[7]	Omzetting naar volle eigendom	Omzetting naar eeuwigdurend; *Recent:* weer uitgifte in erfpacht

Bron: Fakton (2024), bewerking Ecorys

Het aanpassen van het gemeentelijke erfpachtstelsel gebeurt om aan te sluiten bij wijzigingen in de nationale wet- en regelgeving en om beter aan te sluiten aan het lokaal leidende denken over nut & noodzaak van erfpacht. Het doel van de aanpassing van de erfpachtbepalingen van een gemeente kan ook zijn het wegnemen of afzwakken van specifieke nadelen voor de erfpachter. Dat is de voornaamste reden geweest voor de aanpassingen van het Haagse erfpachtstelsel in de loop van de tijd. Dit wordt in het volgende hoofdstuk toegelicht.

6 Heruitgifte: artikel 1 tot en met 7 AAR. Artikel 7 AAR: "Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 2024."

7 Omzetting van AB 1977 naar eeuwigdurende erfpacht: artikel 8 AAR. Nadat erfpachter een eeuwigdurend erfpachtrecht heeft verkregen heeft die erfpachter de mogelijkheid tot koop bloot eigendom = omzetting naar vol eigendom. Dit geldt alleen voor eigenaar/bewoner en voor "kleine ondernemers" sinds 2021. Zie besluit RIS308492 en RIS308493.

Terminologie: De termen bloot eigendom en volle eigendom worden in het spraakgebruik vaak gelijkgesteld. Dat is juridisch niet juist. Bloot eigendom is eigendom zonder het genot van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld grond. De bloot eigenaar wordt beperkt in het gebruik van de grond door de zakelijke rechten van de erfpachter. Bij volle eigendom heeft iemand alle rechten om een eigendom te gebruiken, te beheren en ervan te genieten. Volle eigendom omvat ook het recht om het eigendom te verkopen. Volle eigendom is niet belast met enig zakelijk recht, zoals bij grond en vastgoed bijvoorbeeld erfpacht, huurrecht of een hypotheekrecht. Daarom wordt volle eigendom ook onbezwaard eigendom genoemd. Bloot eigendom van grond kan het beste worden bezien vanuit het perspectief van de erfverpachter (bijvoorbeeld een gemeente). Gemeenten kunnen het onder voorwaarden mogelijk maken voor erfpachters om het bloot eigendom te kopen. Dit is juridisch hetzelfde als omzetting van erfpacht naar volle eigendom van de grond.

In sommige gemeenten is er op enig moment zelfs bewust voor gekozen om niet meer te werken met erfpacht en is/wordt de bestaande portefeuille erfpachtrechten afgebouwd door eigenaren de keuze te bieden over te stappen naar koop van de grond, naar volle eigendom. In andere gemeenten wordt erfpacht juist als instrument bij gronduitgifte krachtiger aangezet. Dat was bijvoorbeeld zichtbaar als reactie op de woningmarktcrisis in de jaren 2010- 2014.

In Amsterdam is het erfpachtbeleid gericht op het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In Amsterdam kunnen erfpachters van koopwoningen niet het volle eigendom van de grond kopen. De gemeente voert dit beleid al sinds 1896: uitgifte in erfpacht is de regel en verkoop in volle eigendom de hoge uitzondering.[8]

In Rotterdam is in 2003 een begin gemaakt met de afkoop van erfpachtrechten. Sociale huurwoningen, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen kregen een aanbieding om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor alle overige functies (waaronder voor koopwoningen) werd omzetting naar volle eigendom mogelijk. Bijna de helft van de erfpachters van koopwoningen ging over naar volle eigendom. Achteraf wordt gedacht dat dit resultaat mogelijk is gemaakt door de samenwerking van de gemeente met Vereniging Eigen Huis, NVM, het notariaat én dankzij een korting van 40% op de grondwaarde. De optie voor tijdelijke erfpachters om over te gaan naar volle eigendom staat nog steeds open.[9] De gemeente Rotterdam geeft geen grond in erfpacht meer uit voor koopwoningen.

Utrecht besloot in 1989 om haar erfpachtstelsel te herzien i.v.m. heronderhandelingen met woningcorporaties die veel woningen in de jaren ‘60 en ‘70 hadden gebouwd en een aanbod tot erfpachtherziening moesten gaan ontvangen. Veel erfpachtovereenkomsten zijn sindsdien afgekocht. Er speelt op dit moment in Utrecht een discussie die vergelijkbaar is met die in Den Haag, maar op kleinere schaal (1.200-1.350 erfpachters).[10] Recent heeft de gemeente Utrecht weer besloten om meer grip op het gebruik van haar grond te willen krijgen. Daarom wordt vanaf 26 september 2025 de grond voor koopwoningen weer in erfpacht uitgegeven én is de gemeente gestopt met de mogelijkheid om erfpacht om te zetten naar volle eigendom.

8 Gemeente Amsterdam: “Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten” (2025)

9 https://www.rotterdam.nl/erfpachtgrond-van-woning-of-kantoor-kopen

10 https://www.duic.nl/wonen/mogelijk-honderden-erfpachters-in-utrecht-in-financiele-problemen-stichting-sebu-luidt-de-noodklok/

1.2 Aanleiding voor het onderzoek

Binnen de gemeente Den Haag is het Grondbedrijf van Dienst Stedelijke Ontwikkeling verantwoordelijk voor de waarderingen met betrekking tot de uitgifte heruitgifte van gronden in erfpacht voor woningen, uitgaande van het gemeentelijke erfpachtstelsel.

De directe aanleiding voor dit onderzoek is dat in een door deskundigencommissie Van Gool uitgevoerde hertaxatie van grondwaarden in de wijk Bezuidenhout aangaf dat de huidige wijze van grondwaardebepaling voor erfpacht van de gemeente subjectief is. Deze subjectiviteit brengt, in de eerste plaats voor de erfpachters, een hoge mate van onzekerheid over de uitkomsten van de waarderingen met zich mee.

In 2023 ontstond ophef bij erfpachters in Bezuidenhout, waar heruitgifte van erfpacht aan de orde was. Niet alleen was de woningwaarde en (dus) grondwaarde flink opgelopen sinds de ingangsdatum van het erfpacht, maar door het oplopen van de rente (bepalend voor het gemeentelijke canonpercentage) liep de te betalen canon onvoorzien sterk op. Dit heeft de gemeente ertoe aangezet de aanbiedingen van 2023 voor de heruitgifte te pauzeren en onderzoek te doen naar de taxatiemethodiek, de financiële gevolgen voor de erfpachters en de ‘schokbestendigheid’ van de wijze van de canonbepaling.

1.3 Vraagstelling van het onderzoek

De gemeente Den Haag wil voor de grondwaarde- en canonberekeningen voor grond in erfpacht voor koopwoningen kunnen vertrouwen op een methode die leidt tot voorspelbare uitkomsten. Daarom wil de gemeente wetenschappelijk onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor de opzet van zo’n waarderingsmethode. Met wetenschappelijk wordt bedoeld dat het onderzoek feitelijk, objectief, navolgbaar en controleerbaar moet zijn.

Hoofdvraag onderzoek

De hoofdvraag van dit onderzoek is welke methode(n) de onderzoekers aanbevelen voor de bepaling van de marktwaarde van de grond als grondslag voor de vaststelling van erfpachtcanons op basis van eeuwigdurende erfpacht voor koopwoningen (eigenaar/ bewoner) bij heruitgifte van gronden in tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

De aanbevolen methode voor de grondwaardering moet aan deze randvoorwaarden voldoen:

- De aanbevolen methode voor grondwaardebepaling moet voor een langere periode uitvoerbaar zijn (ten minste 10 jaar).
- De gemeente zoekt een stelsel waarbij objectief en eenduidig kan worden vastgesteld wat de grondwaarde is en waarbij geen sprake is van (te) veel afhankelijkheden en onzekerheden, zodat voldoende zekerheid voor de erfpachter wordt gegarandeerd.
- De methode is doelmatig in termen van tijd en middelen (uitvoeringslasten), dat wil zeggen de methode moet relatief snel en gemakkelijk op te zetten en uit te voeren zijn.
- De aanbevolen methode maakt het mogelijk gelijke gevallen (zo goed mogelijk) gelijk te behandelen: eenheid van beleid en uitvoering en redelijkheid en billijkheid moeten zijn gewaarborgd.

Inhoudelijke deelvragen onderzoek

Naast de beantwoording van de hoofdvraag dienen de onderzoekers ook de volgende inhoudelijke deelvragen te beantwoorden.

- Wat zijn de voor- en nadelen van de als meest geschikt beoordeelde methode(n)? Hierbij worden onder meer de residuele waardemethode, de comparatieve methode en de grondquote-methode besproken.
- Is de marktconformiteit van de grondwaarden die volgens de aanbevolen methode zullen worden berekend voldoende gegarandeerd? Onder marktconformiteit wordt verstaan dat de als meest geschikt beoordeelde methode grondwaarden gaat opleveren die min of meer overeenstemmen met op dit moment betaalde grondprijzen voor koopwoningen.
- Zijn de resulterende grondwaarden voorspelbaar voor en goed uitlegbaar aan de erfpachters? Ten aanzien van de voorspelbaarheid wordt er gekeken naar het gegeven dat alle taxaties momenteel individueel (casus voor casus) worden uitgevoerd. Hoewel de gemeentelijke taxatie-instructie zorgt voor een bepaalde uniformiteit, kunnen de uitkomsten hierdoor sterk blijven verschillen en verrassend blijven.

Overgang naar de aanbevolen methode

Daarnaast moet het onderzoek de volgende procesmatige vragen beantwoorden met betrekking tot de overgang van de op dit moment door de gemeente toegepaste methode voor grondwaardebepaling naar door de onderzoekers geadviseerde methode.

- Is deze overgang relatief snel en gemakkelijk op te zetten?
- Hoe kan de gemeente Den Haag een eventuele overgang naar een door de onderzoekers geschikt beoordeelde methode(n) vormgeven?

De gemeente Den Haag verwacht niet dat in het rapport een uitgewerkt plan voor de invoering van de aanbevolen methode wordt opgenomen. De onderzoekers moeten aangeven hoe diverse uitvoeringsaspecten van de omschakeling naar de nieuwe methode zijn afgewogen en hoe deze zijn meegenomen in de afweging van het advies.

Buiten de scope van het onderzoek

Het onderzoek beperkt zich tot heruitgifte van erfpachtgronden voor koopwoningen (eigenaar/bewoner). De grondwaardebepaling bij heruitgifte van erfpachtgronden voor ander gebruik van de grond, zoals voor huurwoningen (waaronder sociale huurwoningen) of bedrijfsruimte, valt buiten de scope van dit onderzoek. In Den Haag wordt bij erfpacht overigens geen onderscheid gemaakt naar hoe de grond wordt geëxploiteerd. Artikel 6 AAR: “Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn.

1.4 Onderzoeksteam

Het onderzoeksteam werd zo samengesteld dat de leden van het team elkaar inhoudelijk, qua deskundigheid, aanvullen en dat door de samenstelling van het onderzoeksteam de integriteit van het onderzoek wordt gewaarborgd.

Ecorys was hoofdaannemer

De leden van het onderzoeksteam hebben onderling afgesproken dat Ecorys de aannemer

van het onderzoek werd. De projectleider Wilbert Kroesen was de eerst aangewezene om tijdens de uitvoering van de opdracht contact met de gemeente te onderhouden. Evelien Hense heeft ook organisatorische taken opgepakt. Wilbert overziet de ins & outs van erfpacht van zowel de zijde van de gemeenten als vanuit de zijde van de ontwikkelaars en bouwers. Hij werkte als projectontwikkelaar vastgoed en als adviseur voor ontwikkelaars en bouwers voor projecten in bijvoorbeeld de gemeenten Amsterdam en Den Haag met erfpacht. Hij weet wat het (positief en negatief) kan betekenen voor de haalbaarheid van herontwikkelingen. Als beleidsadviseur heeft hij opdrachten uitgevoerd met betrekking tot de toepassing van erfpacht bij projecten in Nederland. Hij was onder andere projectleider van een onderzoek dat Ecorys samen met Van Joolingen vorig jaar heeft uitgevoerd naar de gangbare praktijk van de grondwaardebepalingen bij de heruitgifte van erfpacht in de gemeente Amsterdam.

Kennis en ervaring met waarderen vastgoed en specifieke kennis van erfpachtgrond

Een van de eisen voor het team bij de aanbesteding van de opdracht was dat in het team een persoon moest zijn opgenomen die beschikt over aantoonbare kennis en ervaring met waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van erfpachtgrond. Cor van Zadelhoff van Overwater Vastgoedadviseurs, Taxateurs en Rentmeesters (hierna: OVTR) beschikt als taxateur aantoonbaar over deze kennis. Hij is geregistreerd als makelaar en taxateur voor vastgoed. Vanuit zijn ervaring als makelaar, taxateur, vastgoedadviseur en rentmeester beschikt Cor over specifieke kennis ten aanzien van erfpacht. Daarbij staat de waardering ten opzichte van het perspectief van de eigenaren van vastgoed centraal.

(Inter-)nationale autoriteit op het gebied van grondwaarderingen en verbonden aan universiteit

In het voorstel van het College van B&W aan de commissie Ruimte van de gemeenteraad over deze onderzoeksopdracht wordt aangegeven dat één lid van het onderzoeksteam (inter-) nationaal dient te beschikken over autoriteit op het gebied van grondwaarderingen. Deze persoon moest verbonden zijn aan een universiteit in verband met de gewenste wetenschappelijkheid van het onderzoek. Prof. Dr. Willem Korthals Altes is hoogleraar Grondbeleid aan de Technische Universiteit Delft. Willem is bekend met de internationale wetenschappelijke inzichten met betrekking tot grondwaardering voor erfpacht.

Nog een praktijkman: Paul van Joolingen

Paul van Joolingen is zelfstandig ondernemer en was partner bij Akro Consult. Bij zijn dagelijkse praktijk en in het verleden heeft hij veelvuldig aan de zijde van de gemeenten erfpacht toegepast. Vanuit deze achtergrond is hij vertrouwd met de praktische haken en ogen van de verschillende wijzen waarop canons kunnen worden berekend en hoe dit uitvalt aan de zijde van de eigenaren en ontwikkelaars van vastgoed.

Het waarborgen van integriteit

De gemeente wil dat het onderzoek in overeenstemming met de vijf principes van integriteit wordt uitgevoerd: eerlijkheid, zorgvuldigheid, transparantie, onafhankelijkheid en verantwoordelijkheid.

Met de inbreng van TU Delft en OVTR konden de elementen van integriteit met betrekking tot eerlijkheid (ten opzichte van wat wetenschappelijk en in de taxatiepraktijk is geleerd) en zorgvuldigheid (welke voorwaarden gelden voor de toepassing van de methodes die gebruikelijk zijn; kan Den Haag aan deze voorwaarden voldoen?) gewaarborgd.

Voor de transparantie is van belang dat de praktijkmensen in het team van Ecorys en Van Joolingen BV vanuit hun ervaringen hebben afgewogen hoe de grondwaardeberekening bij heruitgifte erfpacht zo kan worden ingevuld door de gemeente dat deze begrijpelijker wordt, vooral voor de erfpachters.

Bij integer bestuur horen immers niet alleen de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, maar ook dat de overheid in begrijpelijke taal communiceert naar en met burgers zonder zich (zoals niet zelden het geval is bij erfpacht van gemeenten) te verschuilen achter berekeningen die voor veel mensen niet te doorgronden of überhaupt niet te achterhalen zijn. Vaak zijn er potentiële risico's die voor burgers niet duidelijk zijn, maar die wel tijdig onderkend en waar mogelijk voorkomen moeten worden.

Wat betreft de onafhankelijkheid is van belang dat geen enkel lid van het onderzoeksteam op dit moment betrokken is bij initiatieven met betrekking tot heruitgifte van gronden in erfpacht in Den Haag. De leden van het team hebben geen zakelijke belangen met erfpacht in Den Haag.

Wat betreft de verantwoordelijkheid zijn de leden van het team zich bewust van het maatschappelijke belang van de opdracht. Zij hebben zich samen ingezet voor een zo goed mogelijke beantwoording van de onderzoeksvragen, niet in de laatste plaats vanuit de verantwoordelijkheid die zij voelen.

1.5 Verantwoording onderzoek – intersubjectieve analyse

Het onderzoek werd begonnen met een startgesprek met medewerkers van het team Erfpacht van het Grondbedrijf van de gemeente Den Haag die dagelijks werken aan erfpacht. Het ging in dit gesprek om de gangbare praktijk voor de grondwaardebepaling bij heruitgifte van erfpacht van tijdelijk naar eeuwigdurend voor koopwoningen in kaart te brengen.

Vervolgens werd internationale en nationale literatuur op het gebied van grondwaardebepaling bij heruitgifte en herziening van erfpacht en over de nationale taxatiepraktijk bij elkaar gebracht door Ecorys, TU Delft, Overwater en de gemeente Den Haag. Deze literatuur werd door het onderzoeksteam geanalyseerd op inhoud en proces met als analysekader de hoofd- en deelvragen voor dit onderzoek. Vervolgens werd de in Den Haag gangbare praktijk afgezet tegen dit algemene referentiekader. De bevindingen van deze fase van het onderzoek staan in hoofdstuk 2.

Bij de tweede stap van het onderzoek werden onze bevindingen uit de eerste stap van het onderzoek gespiegeld aan volgende perspectieven. Met deze activiteiten hebben wij ernaar gestreefd om zo objectief (intersubjectief) mogelijk het onderzoek uit te voeren door meerdere gezichtspunten (perspectieven) voor hoe naar het onderwerp van de hoofdvraag van het onderzoek wordt gekeken naast elkaar te plaatsen.

Op de eerste plaats hebben wij onze bevindingen gespiegeld aan professionals van de gemeente Den Haag die dagelijks zijn betrokken bij erfpacht voor woonruimte. Welke knelpunten komen zij daarbij tegen en hoe zouden deze kunnen worden gepareerd door de wijze van grondwaardering aan te passen?

Op de tweede plaats hebben wij met externe professionals gesproken over hun ervaringen en opinies met betrekking tot de grondwaardebepaling bij heruitgifte van erfpacht van tijdelijk naar eeuwigdurend voor koopwoningen in Den Haag. De insteek van deze gesprekken was de vraag of zij verbeterpunten zien, vanuit hun perspectief. Wij hebben daarbij ons gericht op partijen met woningbezit in Den Haag waarvoor de erfpacht is herzien of nog moet worden herzien en met partijen die individuele eigenaren van woningen waarvoor de erfpacht wordt herzien plegen te vertegenwoordigen. Het ging om een woningcorporatie (Staedion); om een belegger in woningen (Amvest, als beheerder van de voormalige Aegon woningportefeuille in Den Haag) en om een van de drie externe taxateurs voor erfpacht van de gemeente Den Haag (Cushman & Wakefield). Wij danken deze personen en organisaties voor hun inbreng en medewerking.

Op de derde plaats hebben wij de voorzitter van de deskundigencommissie Bezuidenhout gesproken. Deze commissie heeft een rapport uitgebracht over de casus Bezuidenhout dat mede aanleiding was voor dit onderzoek.

Tot slot hebben wij de vrijheid genomen om met twee voormalige wethouders van de gemeente Amsterdam te spreken die in hun bestuurlijke periode het erfpachtstelsel van Amsterdam hebben zien aanpassen. Deze ex-wethouders zijn het overigens onderling niet helemaal met elkaar eens over de wijze waarop met erfpacht moet worden omgegaan door een stad. Amsterdam is de gemeente met verreweg de meeste woningen met erfpacht. Tijdens dit gesprek werd nagegaan hoe zij vanuit hun ervaringen destijds aankijken tegen de bestaande casus in Den Haag.

De spiegeling van de conclusies van de eerste stap van het onderzoek aan het perspectief van andere afdelingen binnen de gemeente en van marktpartijen heeft tot enige bijstelling van onze analyses geleid, nadat een en ander was beoordeeld op basis van onze expertise en was nagezocht in de literatuur.

Door de combinatie van de expertise van het onderzoeksteam en de perspectieven van de personen die zijn geïnterviewd ontstond een zo objectief mogelijk (intersubjectieve) beeld van de wijze waarop de grondwaardering bij erfpacht in Den Haag zou moeten worden ingevuld.

2 Fases erfpachtstelsel Den Haag

In elke paragraaf van dit hoofdstuk wordt een fase van de ontwikkeling van het Haagse erfpachtstelsel beschreven. Bij de overgang naar een volgende periode besloot de gemeente om haar erfpachtstelsel, zoals vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden, aan te passen.

Terminologie: Internationaal en nationaal worden drie vormen van erfpacht onderscheiden. Tijdelijke erfpacht is erfpacht voor een vaste, aflopende termijn. Na deze termijn ontvangt de gemeente de beschikking over de grond terug. Het erfpachtrecht voor tijdelijke erfpacht kan bij afloop (= expiratie) opnieuw worden uitgegeven (heruitgifte).Voortdurende erfpacht eindigt niet bij het einde van een tijdvak, maar hiervan worden de voorwaarden, waaronder de canon, na afloop van een tijdvak opnieuw bepaald. Het erfpachtrecht voor voortdurende erfpacht wordt in Den Haag bij afloop veranderd naar eeuwigdurende erfpacht (herziening). Eeuwigdurende erfpacht geldt voor altijd.

Deze driedeling is de rode draad in dit hoofdstuk. De gemeente Den Haag heeft in het verleden namelijk zowel grond in tijdelijke erfpacht als in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds 1986 wordt in Den Haag echter alleen nog grond in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Het gemeentelijke erfpachtstelsel is dus veranderd. De gemeente Den Haag had daarbij steeds de wens om specifieke nadelen van erfpacht voor de erfpachters weg te nemen of af te zwakken. De volgende beschrijving van de fases in de ontwikkeling van het Haagse erfpachtstelsel is van belang om te kunnen begrijpen hoe de complexiteit van dit stelsel is ontstaan.

2.1 Tijdelijke erfpacht (voor 75 jaar)

De oudste erfpachtovereenkomsten in Den Haag zijn gesloten op basis van tijdelijke erfpacht. Erfpachtovereenkomsten op basis van tijdelijke erfpacht kenmerken zich door een specifieke looptijd, bijvoorbeeld 50 jaar, 75 jaar of 99 jaar.

Den Haag heeft in 1911 een erfpachtsysteem op basis van tijdelijke erfpacht ingevoerd, op basis van de Algemene voorwaarden uit 1911 (AV 2011). Vanaf 1923 werden gronden in tijdelijke erfpacht uitgegeven op grond van nieuwe algemene voorwaarden (AV 1923). De tijdelijke erfpachtovereenkomsten in Den Haag hebben in de regel een looptijd van 75 jaar.

Dit tijdelijk erfpachtrecht eindigt door het verloop van de termijn waarvoor het verleend is (AV 1923 artikel 24 lid 1). Bij expiratie kan de gemeente ervoor kiezen om de grond opnieuw uit te geven – er is dan sprake van heruitgifte van de grond. Maar de gemeente kan er ook voor kiezen om dit niet te doen, als het erfpachtrecht eindigt. In Den Haag vindt er voor heruitgifte daarom een planologische toets plaats om te bepalen of de grond voor heruitgifte in aanmerking komt.

Gedurende de looptijd van het eindige recht staat de grondwaarde vast. Bij heruitgifte moet deze opnieuw worden bepaald.

De meeste koopwoningen (eigenaar-bewoner) met tijdelijk erfpachtrecht hebben inmiddels eeuwigdurende erfpacht gekregen.

De onzekerheid van tijdelijke erfpacht voor de erfpachter zit met name in het gegeven dat de gemeente mag besluiten om na afloop niet tot heruitgifte over te gaan (AV 1923). De erfpachter weet daardoor niet wat heruitgifte kan betekenen voor de persoonlijke situatie. Deze onzekerheid kan het lastiger maken om een volledige hypothecaire financiering te verkrijgen bij aankoop van een woning.

Niet alle tijdelijke erfpachtrechten worden namelijk heruitgegeven. Artikel 3 van de AAR 2024 geeft de gemeente bij tijdelijke erfpacht het recht om wegens redenen van algemeen belang ervoor te kiezen om niet tot heruitgifte over te gaan. Dit is incidenteel voorgekomen. Bijvoorbeeld in wijken waar de gemeente maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen verwacht, bijvoorbeeld de transformatieopgave van wijken in Zuidwest.[11]

Als de gemeente Den Haag ervoor kiest om niet tot heruitgifte over te gaan heeft de erfpachter (volgens AV 1923) recht op vergoeding van de waarde van de opstallen. Deze vergoeding wordt bepaald door drie deskundigen die door gemeente en erfpachter worden benoemd en betaald.

In lang niet alle gemeenten met tijdelijke erfpacht bestaat zo'n recht. De erfpachtpraktijk over een vergoeding voor de waarde van de opstal aan het eind van een tijdelijk erfrecht door gemeenten is divers en kan zelfs binnen een gemeente uiteenlopen. In bijvoorbeeld AV 1929 van Dordrecht waren meerdere waardegrondslagen opgenomen, waaronder (als de gemeente niet tot heruitgifte wilde overgaan) een vergoeding van de afbraakwaarde van de opstallen (letterlijk de waarde van dakpannen en stenen voor hergebruik elders).

2.2 Voortdurende erfpacht (voor 50 jaar)

Met de wijziging van het erfpachtstelsel in 1977 werd in Den Haag gekozen om de erfpachter een betere privaatrechtelijke bescherming te geven. De gemeente Den Haag liep hiermee vooruit op de wijzigingen in het nieuwe Burgerlijk wetboek in 1992.[12] Een verlichting voor de problematiek die in Den Haag werd ondervonden bij de tijdelijke erfpacht werd gezien in de overgang in 1977 naar voortdurende erfpacht, de tweede vorm van erfpacht. Bij voortdurende erfpacht wordt meestal gewerkt met tijdvakken van 50 jaar, zo ook in Den Haag.

De erfpachtovereenkomsten van na 1977 zijn gebaseerd op de Algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht van gronden (AB 1977).[13] Bij voortdurende rechten wordt altijd herzien op basis van oorspronkelijke grondwaarde. Er speelt hier geen hertaxatie. Na de herziening is de grondwaarde eeuwigdurend vastgeklikt, behoudens verandering van de grondwaarde door latere bestemmingswijzigingen en uitbreidingen van de opstallen. De bij voortdurende erfpacht

11 Beleid niet heruitgifte wordt uitgelegd in Uitgifte- en Erfpachtkader RIS 320788

12 Aanvullende algemene regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's Gravenhage

13 In Scheveningen werden voorwaarden gebruikt die afweken van het Haagse stelsel. Nog een kleine 900 erfpachtrechten vallen onder het Scheveningse stelsel. Deze afwijkingen hebben geen betrekking op de grondwaardering bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht, het hoofonderwerp van dit rapport.

te betalen canon wordt wel om de 5 jaar aangepast voor verandering van het gemeentelijke canonpercentage.

Hoewel voor tijdelijke erfpacht het principe van vergoeding van de waarde van de opstallen aan het einde van het tijdvak was gaan gelden in het geval dat de gemeente ervoor kiest om niet tot heruitgifte over te gaan, was hiervoor geen waarderingsgrondslag vastgesteld. Bij erfpacht op basis van AB 1977 werd bevestigd dat er dan sprake van een vergoeding van de opstalwaarde. Artikel 5 AAR 2024 voegde hieraan toe dat - ook wanneer de erfpacht-overeenkomst niets zegt over opstalvergoeding of dat de AV 1923 niet van toepassing zijn – de erfpachter recht heeft op vergoeding van de waarde van de opstallen aan het eind van het tijdvak.

Erfpachters met voortdurende erfpacht kunnen er vanaf 1977 voor kiezen om de nieuwe jaarlijkse canon te gaan betalen of om de oorspronkelijke grondwaarde (vastgelegd in de akte van de erfpachtovereenkomst) af te gaan kopen. Zie hierover paragraaf 3.4.

2.3 Eeuwigdurende erfpacht (vanaf 1986)

Den Haag was in 1986 de eerste G4-stad in Nederland waar besloten werd om over te gaan van tijdelijke en/of voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.[14]

De gemeente verloor bij deze aanpassing van het erfpachtstelsel voor overeenkomsten op basis van eeuwigdurende erfpacht het recht om de grond na afloop van de overeenkomst op te eisen. Bij eeuwigdurende erfpacht moet worden onteigend. Door deze wijziging en werd de rechtsbescherming van de Haagse erfpachters (nog) groter.

In 2008 heeft de gemeente het verder mogelijk gemaakt voor zowel zittende erfpachters als voor gegadigden voor nieuwe uitgiftes van grond om onder voorwaarden te kiezen tussen eeuwigdurende erfpacht en volle eigendom (paragraaf 3.4).

Nadat een erfpachter van een koopwoning (eigenaar/bewoner) heeft besloten om voor heruitgifte te kiezen, wordt een notariële akte opgemaakt. De eigenaren van meer woningen op een perceel (vereniging van eigenaren) ondertekenen eerst individueel een zogenaamde obligatoire overeenkomst voor de heruitgifte van de erfpacht. Daarna ondertekent de vereniging de notariële akte voor de nieuwe erfpachtovereenkomst.

2.4 Stand van zaken operatie naar eeuwigdurende erfpacht

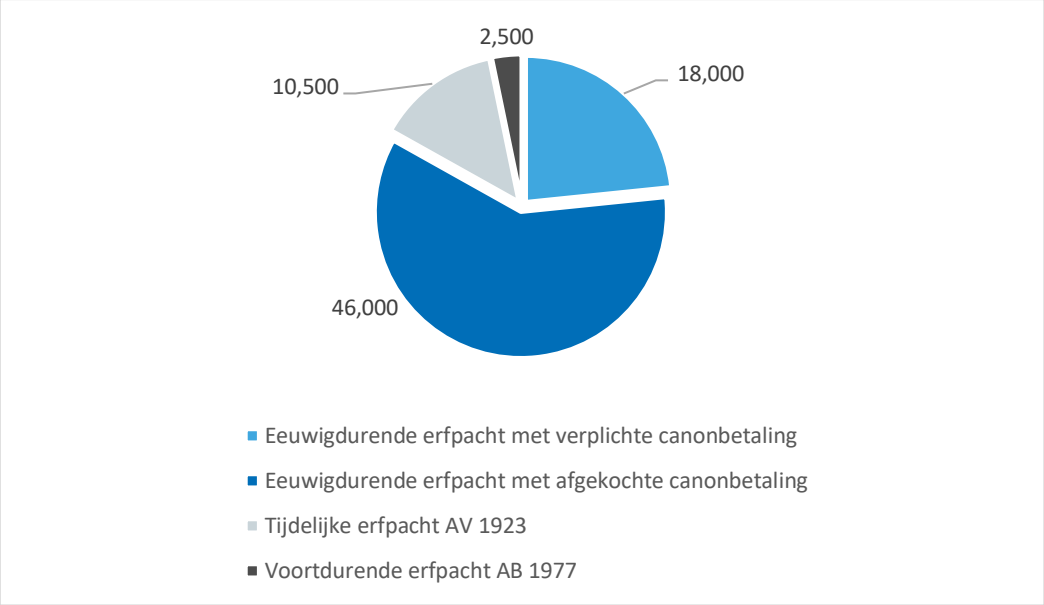
In Den Haag is de grond van ongeveer 60% van de grond van de in totaal circa 272.250 woningen in volle eigendom en ongeveer 40% in erfpacht. Met circa 77.000 woningen in erfpacht is Den Haag de gemeente met het op een na hoogste aantal woningen met erfpacht in Nederland. In figuur 2.1 wordt de stand van zaken weergegeven voor de procedure bij

[14] Facton: “Erfpachtprojecten in de G4-gemeenten”(2024). Hudig vermeldde in 1908 al dat Vlaardingen eeuwigdurende erfpacht hanteerde. D. Hudig (1908) Uitgifte van gemeentegronden in erfpacht, Uitgaven van het Centraal Bureau voor Sociale Adviezen 6, Zwolle: De erven J.J. Tijl, pagina (eigenaar/. 37.

heruitgifte en herziening van tijdelijke of voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, en van afkoop van canonbetaling. De peildatum is het einde van het vorige jaar.

De grote erfpachtopgave van de gemeente Den Haag is de omschakeling van tijdelijke en voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Ongeveer 80-85% van de erfpacht-overeenkomsten is nu op basis van eeuwigdurende erfpacht. Het gaat hier deels over woningen die na 1986 zijn uitgegeven. Bij 60% is de verplichte canonbetaling van de eeuwigdurende erfpacht afgekocht. Ongeveer 13% van de erfpachtovereenkomsten is op basis van tijdelijke erfpacht. Deze grond moet in de komende jaren nog worden heruitgegeven naar eeuwigdurende erfpacht. Ongeveer 3% van de erfpachtovereenkomsten is op basis van voortdurende erfpacht. Deze grond moet in de komende jaren nog worden herzien naar eeuwigdurende erfpacht.

Figuur 2.1 Verdeling van woningen met erfpacht in Den Haag, eind 2024



Bron: Gemeente Den Haag (2024), bewerking Ecorys

Door de gemeente wordt verwacht dat dit Haagse erfpachtproject in 2035 zal zijn afgerond. Het gaat in totaal om nog circa 10.500 tijdelijke erfpachtovereenkomsten en 2.500 voortdurende erfpachtovereenkomsten. Vrijwel alle erfpachtovereenkomsten die nog worden heruitgegeven of herzien expireren tot en met het jaar 2035. Na dit jaar, in de periode 2035-2042, zullen nog slechts enkele overeenkomsten gaan expireren.

Aan het begin van dit hoofdstuk werd opgemerkt dat de opvolging van de fases in de ontwikkeling van het Haagse erfpachtstelsel van belang is om de complexiteit te kunnen begrijpen van wat er momenteel speelt ten aanzien van erfpacht in Den Haag. De historische ontwikkeling van het Haagse erfpachtstelsel verklaart waarom er verschillende soorten erfpachtovereenkomst naast elkaar bestaan, zowel op basis van tijdelijke erfpacht; op basis van voortdurende erfpacht en op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Het kan zelfs zijn dat binnen een wooncomplex meerdere vormen van erfpachtovereenkomst naast elkaar bestaan. Dat maakt de vergelijkbaarheid van de aanbiedingen van de gemeente

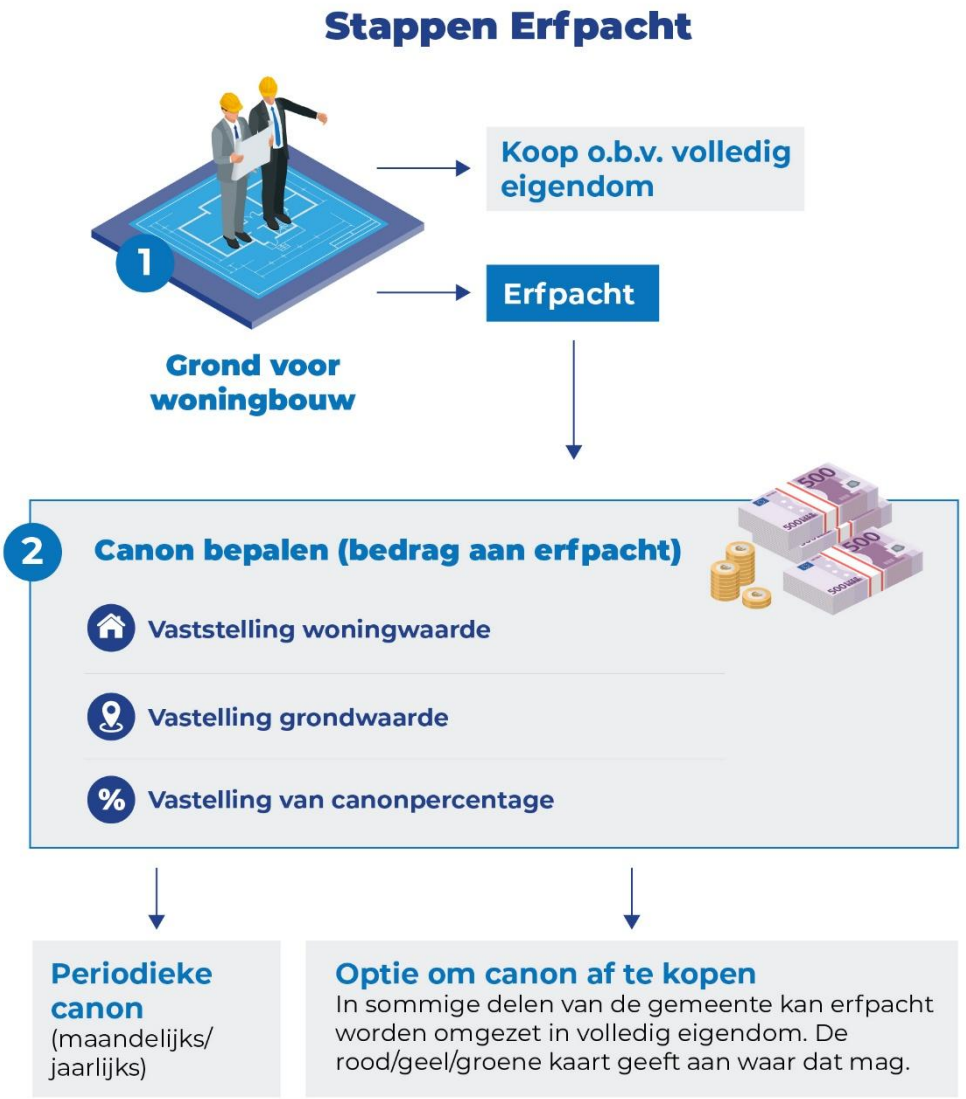
aan erfpachters (eigenaar/bewoners) waarvoor het tijdelijke erfpachtrecht eindigt en heruitgifte op basis van eeuwigdurende erfpacht er aan komt gevoelig.

In het volgende hoofdstuk wordt op de stappen ingegaan die de erfpachter met een erfpachtovereenkomst voor tijdelijke erfpacht tegenkomt op weg naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij wordt niet naar de grondwaardebepaling voor de herziening van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht gekeken, omdat bij deze 1977-rechten geen hertaxatie plaatsvindt.

3 Customer journey bij heruitgifte erfpacht

In dit hoofdstuk wordt de weg die de erfpachter in Den Haag moet volgen bij de heruitgifte van de erfpacht aan het eind van tijdelijke erfpacht. Daarmee wordt de erfpachter als het ware gevolgd op zijn ‘customer journey’, Welke reis legt de burger (de klant van de gemeente) af voordat er een nieuwe erfpachtovereenkomst tot stand komt of voordat de erfpachter kiest voor een exit-strategie? Wat is de gebruikelijke praktijk hierbij bij de gemeente Den Haag en hoe moet dit door de erfpachters worden beleefd?

Figuur 3.1 Stappen bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht, naar een nieuwe canon of naar afkoop van de canonverplichting



Bron: Ecorys (2025)

In figuur 3.1 worden de stappen die de erfpachter op weg van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht moet zetten (de routekaart) achter elkaar geplaatst. Die stappen komen terug in de volgende paragrafen. In paragraaf 3.2 wordt bekeken wanneer de erfpachter een aanbieding voor heruitgifte ontvangt en hoe deze aanbieding dan kan overkomen op de erfpachter.

Paragraaf 3.3 behandelt de stappen in de berekening van de toekomstige periodieke canon: het vaststellen van de woningwaarde, het bepalen van de grondwaarde (rekening houdend met waardevermindering door beperking in gebruik als gevolg van erfpacht), het vaststellen van het canonpercentage en het vaststellen van de jaarlijks te betalen canon.

In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de twee routes die de erfpachter kan volgen in de richting van de erfpacht-uitgang (‘exit strategies’), namelijk afkoop van de verplichting van de betaling van de canon en de aankoop van de grond in volle eigendom. Daar hoort ook de problematiek van de financiering van de exit door de erfpachter bij.

Allereerst wordt in paragraaf 3.1 ingegaan op de noodzaak van het goed informeren van de erfpachters. Welke reisgids van de gemeente en van makelaars/taxateurs en hypotheekverstrekkers krijgt de erfpachter voordat hij goed ingelicht is voor zijn ‘customer journey’?

3.1 Absolute must: een reisgids voor erfpachters

Deze paragraaf handelt over de noodzaak van het goed informeren van de erfpachter voordat deze de startstreep op weg naar eeuwigdurende erfpacht passeert.

Toen het Amsterdamse gemeentebestuur niet langer grond wilde verkopen en overging tot erfpacht verdiepte de historicus en stedenbouwkundige Dirk Hudig zich in deze problematiek. Hij schreef over de voor- en nadelen van erfpacht het rapport *Uitgifte van gemeentegronden in erfpacht* (Zwolle 1908). Hudig verwachtte het volgende: *“Is het bouwen op erfpachtgrond en het bezitten van huizen op deze niet langer een ongewoon iets, dan zal ongetwijfeld, zoowel door bouwers als door latere verkrijgers, met groote nauwkeurigheid worden nagerekend, hoe lang het erfpachtsrecht nog loopt en welke invloed deze tijd op den koopprijs behoort te hebben. Notarissen, hypotheekbanken en makelaars in huizen zullen medewerken om met de omstandigheid dat het recht na zekeren tijd ophoudt rekening te houden.”*[15]

Helaas zijn deze verwachtingen niet uitgekomen. Intussen is in de gedragseconomie aangetoond dat mensen minder rationeel handelen. Er is een sterke voorkeur voor de korte termijn bij het erkennen van de urgentie dat men zich ergens over moet laten informeren.[16] Zodra een proces op lange termijn loopt hebben de meeste mensen de neiging om er te weinig aandacht aan te besteden en zich niet goed te laten informeren over de financiële consequenties. Dat geldt niet alleen voor erfpachtvoorwaarden, maar ook voor bijvoorbeeld

---

15 Zie bijvoorbeeld D. Hudig (1908), ”Uitgifte van gemeentegronden in erfpacht”, Centraal Bureau voor Sociale Adviezen, De Erven J.J. van Tijl, Zwolle (p. 49). Hudig was duidelijk tegen een “vergoeding voor den opstal bij afloop van het recht’ (blz. 47).

16 Tversky, A., & Kahneman, D. (1974). Judgment under Uncertainty: Heuristics and Biases. Science (New York, N.Y.), 185(4157), 1124–1131. https://doi.org/10.1126/science.185.4157.1124

verandering van de hypotheekrente na een rentevaste periode en voor de opbouw van pensioenrechten in de loop van het leven.

Het internaliseren van consequenties wijziging erfpacht blijft achterwege

Het internaliseren van de mogelijke consequenties van het aanpassen van erfpachtbepalingen (en de hoogte van de verplichte canon) valt dus tegen. Omdat dit een soepele, begrijpelijke invulling van de 'customer journey' in de richting van heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht of aankoop van volle eigendom in de weg staat, is er een duidelijke noodzaak voor voorlichting van de zijde van de adviseurs van de erfpachters (makelaars/taxateurs en hypotheekverstrekkers) en van de zijde van de erfverpachter (de gemeente). Kopers van woningen hebben zelf een onderzoeksplicht. Een gewaarschuwd mens telt voor twee.

Zorgplicht van makelaars/taxateurs en hypotheekverstrekkers

Het behoort tot de wettelijke zorgplicht van makelaars/taxateurs en hypotheekverstrekkers om de kopers van woningen juist en compleet in te lichten, maar zij laten toch vaak na om de koper van een woning met tijdelijke erfpacht te wijzen op de gevolgen van de heruitgifte van de erfpachtovereenkomst in de komende jaren. Het financiële effect van de canonwijziging bij einde tijdvak wordt door makelaars en taxateurs vaak buiten beschouwing gelaten. Dit kwam tijdens bijna alle interviews naar voren.

Minder een probleem voor verkopers van woningen op erfpacht

Dit geldt natuurlijk niet voor alle erfpachters. De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken tot herziening van de erfpacht (HOV) van mensen die hun woning op erfpacht willen gaan verkopen. Uit het indienen van de verzoeken kan worden afgeleid dat deze erfpachters goed genoeg zijn geïnformeerd over consequenties van erfpacht voor de verkoop van de woning.

Het aantal verzoeken van erfpachters om de erfpachtovereenkomst vervroegd te herzien en de erfpacht af te kopen neemt toe in Den Haag. Dat is logisch omdat naarmate de erfpacht-overeenkomst dichter bij de einddatum komt en er bij een financiering (bijvoorbeeld voor een verbouwing) voor de bank ook zicht moet zijn op de te betalen canon voor een lange periode.

Een verzoek om eerdere herziening kan bijvoorbeeld worden ingediend bij een verkoop van een woning en de financier van de koper duidelijkheid wil over de toekomstige canon.

Woningkopers vaak onvoldoende op de hoogte van effecten aankomende erfpachtwijziging

Woningkopers houden in veel gevallen onvoldoende rekening met een toekomstige verandering van de erfpachtovereenkomst. Wij denken hierbij aan de volgende aspecten.

- Bij kopen van een woning op erfpachtrecht zou de koper moeten kunnen overwegen om vervroegd te verzoeken om heruitgifte of herziening van de erfpachtovereenkomst, omdat de koper anders het risico kan lopen in te stappen in een recht dat niet overeenkomt met wat de koper denkt op het moment van de gesprekken met zijn adviseurs.
- Bij een nieuwe hypotheek zal het onderpand (opstal en/of grond) minimaal hetzelfde duur moeten hebben als de hypotheek.
- Bij een testament ligt het voor de hand om voor de nabestaanden te regelen dat zij de woning ook echt zullen krijgen en geen aflopend recht gaan erven.
- Bij huwelijkse voorwaarden is het verstandig om de erfpachtrechten vast te leggen.

- Bij echtscheidingen lijkt het afschepen van een van de partijen met een erfpachtrecht van nog enkele jaren niet echt te voldoen aan zorgplicht en een harmonieuze afronding.

Gemeente gaat financiële bijsluiter ontwikkelen en wil cursussen gaan verzorgen

Om (toekomstige) erfpachters nog beter te informeren besloot de gemeenteraad op 28 november 2024 dat de gemeente een financiële en juridische bijsluiter gaat. Die bijsluiter (de reisgids) kunnen makelaars/taxateurs, hypotheekverschaffers en gemeente verspreiden onder erfpachters, indien binnen enkele jaren heruitgifte van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht moet worden verwacht.

Een dergelijke bijsluiter zien wij als onmisbaar voor de erfpachters om te kunnen begrijpen waarover het gaat bij erfpacht en wat ze kunnen verwachten als er nog moet worden overgegaan van tijdelijke of voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Een groot deel van de bijsluiter zou kunnen worden overgenomen uit een Rijkspublicatie, misschien in het kader van de handreiking van het Rijk voor erfpachtbepalingen (zie: bijlage 1). Maar het lijkt ons niet verstandig om te wachten met het schrijven van de bijsluiter tot het Rijk zover is.

Daarnaast overweegt de gemeente om een cursus te gaan aanbieden aan makelaars/ taxateurs en hypotheekverstrekkers, in samenwerking met deze partijen, over de ins & outs van het Haagse erfpachtstelsel en hoe daarmee moet worden omgegaan bij de begeleiding van erfpachters bij de koop van een woning en bij taxaties en hypotheekverstrekking voor een woning. Dit kan helpen bij het invullen van de zorgplicht van deze partijen.

Met deze twee maatregelen maakt de gemeente ons inziens de (financiële) gevolgen van een heruitgifte van de grond in erfpacht voor de erfpachter transparanter en begrijpelijker.

Een idee ter overweging: een schaduwgrondprijs meedelen

In de gemeente Amsterdam werd in de jaren 2014-2025 door de gemeenteraad en het College van B&W besloten om in de jaarlijkse informatie aan erfpachters niet alleen de canon te vermelden, maar ook de (historische) grondwaarde waarop de erfpachtovereenkomst is gebaseerd en de zogenaamde ‘schaduwgrondprijs’.

De schaduwgrondprijs geeft aan wat de grondwaarde gaat worden op de expiratiedatum van de erfpachtovereenkomst. Daarmee zouden de erfpachters waarvoor een grond opnieuw in (eeuwigdurende) erfpacht wordt uitgegeven een goede indruk krijgen van de sprong in de grondwaarde die bij de heruitgifte in rekening kan worden gebracht.

Helaas heeft de gemeentelijke organisatie van Amsterdam dit besluit nooit ingevoerd. Het is ons niet bekend waarom niet. Wij bevelen de gemeente Den Haag aan om te overwegen om op een bepaalde, haalbare wijze de schaduwgrondprijs jaarlijks te gaan communiceren naar de erfpachters waarvoor de tijdelijke erfpacht gaat aflopen in de toekomst en de heruitgifte van de grond in eeuwigdurende erfpacht er aan komt.

3.2 Versturen aanbieding voor heruitgifte

In deze paragraaf wordt bekeken wanneer de erfpachter een aanbieding voor de heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht ontvangt en zou moeten ontvangen.

Gebruikelijke werkwijze: 2 tot 3 jaar voor afloop stuurt de gemeente een aanbieding

Als een overeenkomst voor tijdelijke erfpacht binnen 5 jaar afloopt, ontvangt de erfpachter van de gemeente tussen de 2 en 3 jaar voordat de overeenkomst afloopt een aanbieding van de gemeente. Aan de hand van deze aanbieding kan de erfpachter kiezen voor heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht of voor eventuele afkoop van de eeuwigdurende canonverplichting. Vlak voor de expiratiedatum verstuurt de gemeente een tweede, finale aanbieding.

De gemeente kiest voor het betrekkelijk laat versturen van de aanbieding. De woning- en grondwaarde ontwikkelen dan al naar het niveau van het eindmoment van de erfpacht-overeenkomst. Het betrekkelijk laat versturen van de aanbieding heeft niet zozeer te maken met het streven van de gemeente om zoveel mogelijk inkomsten uit erfpacht te realiseren, maar vooral omdat vanwege organisatorische factoren, namelijk beperkte werkcapaciteit en onzekerheid ten aanzien van toekomstige waardeontwikkeling van woningen.

Op verzoek: eerder een aanbieding ontvangen

Indien de erfpachter eerder over een aanbieding wil beschikken kan dat via een herziening op verzoek (HOV). In 2015 is de termijn voor zo'n verzoek verruimd naar 15 jaar in verband met nationale hypotheek-garantievoorschriften waarin was bepaald dat de erfpachter voor het verstrekken van een garantie op een lening 15 jaar voor de einddatum vervroegd aan de gemeente een aanbod tot heruitgifte van erfpacht moet vragen. Tussen 5 en 15 jaar voor afloop kon de erfpachter zo'n verzoek indienen. Helaas is deze 15 jaar per abuis niet meegenomen in de nieuwe AAR 2024, waardoor de termijn weer 10 jaar voor afloop is geworden. Voor bijzondere gevallen kan een uitzondering worden gemaakt.

Binnen 8 weken na het indienen van het verzoek ontvangt de erfpachter dan de aanbieding van de gemeente. Het is ook mogelijk om 5 jaar voor einddatum te vragen om een eerdere aanbieding voor projectmatige heruitgifte (PMH).

Omdat alle tijdelijke erfpachtrechten (onder AV 1923) al op leeftijd zijn en de gemeente sinds 1986 nieuwe erfpachters de betere rechtsbescherming biedt van eeuwigdurende erfpacht-recht, kan de gemeente er ook voor kiezen de termijn geheel los te laten en aan alle erfpachters de mogelijkheid geven om een verzoek te doen voor heruitgifte. Wij adviseren de gemeente om dit te overwegen.

Mocht dit dan leiden tot een te grote werkvoorraad gezien de capaciteit om dit verwerken, dan kan prioriteit worden gegeven aan erfpachters van wie het recht binnen 15 jaar afloopt en/of die hun woning willen verkopen.

Uiterste geldigheidsdatum (normaal: 3 maanden)

Als de aanbieding is verstuurd indexeert deze niet voor prijsinflatie. Dit is in het nadeel voor de gemeente. Daarom is het zaak om de aanbieding geldig te laten zijn tot een kritische datum. In de aanbiedingen van de gemeente aan de erfpachters staat inderdaad een uiterste geldigheidsdatum. Normaal gesproken zijn alle aanbiedingen 3 maanden geldig. De peildatum van de nieuwe canon is bij een herziening op verzoek (HOV) anders dan bij projectmatige heruitgifte (PMH).

Bij een HOV heeft de taxatie de datum van de taxatie als peildatum. Bij PMH is sprake van een bulk met taxatierapporten met een en dezelfde datum (1-1-xxxx) over erfpacht-overeenkomsten die op korte termijn gaan expireren. Wanneer iemand een HOV aanvraagt voor een op korte termijn expirerend recht zal deze zich al bevinden in deze bulk en de datum 1-1-xxxx meekrijgen, om verschillen tussen erfpachters te voorkomen. Dit wordt dan een HOV uit PMH verzoek genoemd. De HOV-taxaties hebben dus een andere datum dan een PMH, maar een HOV uit PMH verzoek heeft dezelfde datum als een PMH.

Als de erfpachter de aanbieding niet accepteert, kan een nieuwe aanbieding worden aangevraagd, gebaseerd op prijspeil expiratiedatum.[17] Heeft de erfpachter voor deze datum niet de overeenkomst voor de jaarlijkse betaling van de nieuwe canon of de overeenkomst voor de afkoop van de betaling van de nieuwe canon ondertekend, is de aanbieding niet meer geldig. Als de erfpachter dan een nieuw verzoek voor een aanbieding indient wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd.

Advies t.a.v. mogelijkheid voor vervroegde herziening

Het is van groot belang voor het draagvlak voor erfpacht onder erfpachters waarvan de tijdelijke erfpacht gaat aflopen om eerder dan 2 tot 3 jaar voor afloop te kunnen beschikken over een aanbieding voor de heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht. Dat leidt er toe dat de schok van de hogere canonverplichting bij heruitgifte kleiner wordt. Ons inziens biedt de bestaande praktijk voor het verzoeken om een eerdere aanbieding aan de behoefte van erfpachters. De erfpachters kunnen dan eerder dan voorzien genieten van de extra rechtsbescherming van eeuwigdurende erfpacht tegenover tijdelijke erfpacht, of van afkoop van de betaalverplichting van de nieuwe canon.

Ten aanzien van de verzoeken om vervroegde herziening speelt de kans dat er echt veel meer taxaties in korte tijd nodig kunnen zijn, terwijl deze extra taxaties toch niet per se hoeven te leiden tot werkelijke heruitgifte omdat erfpachters die om eerdere herziening verzoeken minder noodzaak hebben om daadwerkelijk over te stappen en dan kunnen afwachten over hoe het gaat. Zo'n stuwmeer kan de werkcapaciteit van het Grondbedrijf en van de externe taxateurs te boven gaan. Het is echter de vraag of er inderdaad een plotselinge stuwmeer aan verzoeken om vervroegde herziening zal ontstaan. Als er bijvoorbeeld meer gewerkt worden met projectmatige herzieningen (PMH) kan het ontstaan van zo'n stuwmeer grotendeels worden voorkomen.

3.3 Stappen bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht

In deze paragraaf wordt het vizier gericht op de stappen bij de berekening van de toekomstige periodieke canon, te weten vaststelling woningwaarde; vaststelling grondwaarde (inclusief korting op de grondwaarde vanwege de vermindering van gebruik en waarde door erfpacht); vaststelling van het canonpercentage en de vaststelling van de nieuwe periodieke canon.

---

17 Alleen bij Bezuidenhout zijn PMH-aanbiedingen 'on hold' gezet waardoor deze erfpachters het recht houden op een oude peildatum. De aanbieding blijft als het ware geldig voor hen en vervalt niet.

Tabel 3.1 Stappen bepaling nieuwe canon bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht

	Regel in taxatie-instructie voor erfpacht gemeente Den Haag	Toelichting vanuit de Haagse praktijk en discussies daarover
Stap 1: woningwaarde	Externe taxatie van de fictieve woningwaarde bij nieuwbouw	De taxateur rekent alsof de woning nieuw wordt gebouwd; erfpachter ontvangt taxatie
Stap 2: grondwaarde	Externe taxatie van de residuele grondwaarde	Commissie van Gool adviseert dat met de comparatieve methode voor vergelijkbare bouwkavels zou moeten worden getaxeerd
Korting op grondwaarde	Korting van ten hoogste 45% van de residuele grondwaarde van een vergelijkbaar bouwkavel	Te weinig vergelijkbare bouw-kavels beschikbaar; er wordt in de praktijk ook gerekend met 45% korting op de berekende residuele grondwaarde
Stap 3: canonpercentage	Jaarlijks besluit van B&W	Gemiddelde van (a) BNG-rente voor 20-jarige lineaire leningen (renteherziening na 10 jaar) en (b) 5-jaars rente op hypotheken tot 70% van de taxatiewaarde bij eerste nieuwbouw-financiering zonder overheids-garantie
Stap 4: canon	Canon wordt om de 5 jaar aangepast voor verandering canonpercentage	Erfpachter kan besluiten om per half jaar de canon te betalen; geen indexering voor prijsinflatie

Bron: Gemeente Den Haag (2025), bewerking Ecorys

Hieronder worden de bovenstaande compacte omschrijving van de stappen van de ‘customer journey’ van de erfpachter die moet gaan overstappen van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht toegelicht, uitgaande van de gebruikelijke werkwijze van de gemeente Den Haag. Bij elke stap wordt overwogen welke kanttekeningen geplaatst kunnen worden, uitgaande van de gebruikelijke werkwijze in andere gemeenten en de algemene expertise over erfpacht.

3.3.1 Vaststelling van de woningwaarde

De woningwaarde wordt getaxeerd op basis van de marktwaarde van de woning in volle eigendom, dus alsof de grond erbij hoort. De externe taxateur berekent hiervoor een fictieve woningwaarde, dat wil zeggen: er wordt ervan uitgegaan alsof de woning binnenkort gebouwd gaat worden. Wat worden dan de stichtingskosten van de woning? De fictieve woningwaarde worden niet in de aanbieding genoemd, maar de taxatie wordt wel bij de aanbieding gevoegd.

Terminologie: Volgens de International Valuation Standards is de marktwaarde van een woning het geschatte bedrag waartegen vastgoed door een verkoper kan worden overgedragen aan een koper op een waardepeildatum, waarbij beide partijen handelen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Voor het bepalen van de marktwaarde van een woning worden meerdere taxatiemethodes gebruikt en meestal ook gecombineerd. Voor de toepassing gelden internationale en nationale richtlijnen. De marktwaarde van een woning gaat uit van volle eigendom van de grond onder de woning. De marktwaarde van de opstal en de marktwaarde van de onderliggende grond zijn immers samen verhandelbaar. De marktwaarde van een woning in erfpacht bestaat alleen de waarde van de opstal. In de praktijk maken makelaars en taxateurs in hun taxaties veelal weinig verschil tussen deze twee situaties. De WOZ-waarde moet op volle eigendom zijn gebaseerd. Dat is in de Wet onroerende zaken (WOZ) voorgeschreven. Als in dit rapport wordt gesproken over de marktwaarde van een woning wordt de waarde van grond en opstal samen bedoeld.

Door de aanzienlijke stijging van de huizenprijzen in de afgelopen decennia is de woningwaarde flink toegenomen. Waar een gemiddelde woning in Bezuidenhout in 1950 nog zo'n 50.000 gulden (ca € 23.000) kostte, ligt de prijs voor een vergelijkbare woning nu, zo'n 75 jaar later, rond de € 430.000 vrij-op-naam.

In de meeste gevallen leidt een hogere woningwaarde tot een hogere grondwaarde, maar hoeft niet altijd zo te zijn. Als de stichtingskosten gelijk zijn aan de fictieve woningwaarde, kan er zelfs sprake van afname van de grondwaarde zijn.

Wie voert de externe taxaties in opdracht van de gemeente uit?

In de periode 1986-2021 werd er getaxeerd door 3 tot 5 makelaarskantoren. Voor projectmatige heruitgifte werden soms zelfs honderden woningen (tot 1.500) in één keer getaxeerd. Na 2017 wordt door minimaal 2 makelaars getaxeerd, waarbij elke taxatie door 2 externe taxateurs wordt ondertekend.[18] Vanaf 2021 laat de gemeente de woningen waarvoor een heruitgifte in de maak is taxeren door 3 externe taxatiebureaus. In de periode 2017-2021 bestonden er verschillen in de werkwijze van deze 3 bureaus. Niet alle correcties en aanpassingen volgens de taxatie-instructie werden (gelijk) toegepast. Een taxatierapport kon de uiteindelijke woning- en grondwaarde bevatten, maar niet de achterliggende berekeningen. Dat is nu wel het geval.

De stad is verdeeld in 3 zones. Elk taxatiebureau zorgt voor de taxaties in een zone. Daardoor vertonen de taxaties van de woningwaarde in elke zone methodisch overeenkomst. Bovendien zijn de taxateurs nu meer bekend met de eigen zone, hetgeen tijdwinst oplevert. De taxatiebureaus volgen de taxatie-instructie van de gemeente en hebben hun werkwijze met elkaar afgestemd. De opname is vanaf de buitenzijde. Er worden plussen en minnen toegepast voor de locatie en het object. De uniformering van de werkwijze is heel belangrijk om onverklaarbare verschillen te voorkomen.

De gemeente toetst elke taxatie van de fictieve woningwaarde bij nieuwbouw: is de taxatie-instructie correct gevolgd en kloppen de perceeloppervlakte en de woonoppervlakte? Daardoor kunnen verschillen in de prijs per m² ontstaan. Als de taxateur afwijkt van Kadaster en BAG moet dat worden gemotiveerd.

---

18 Gemeente Den Haag: "Nadere informatie heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht" 17 februari 2004

Getaxeerde woningwaarde staat in de aanbieding; de taxatie wordt bijgevoegd.

De getaxeerde woningwaarde wordt vermeld in de aanbieding die de erfpachters van de gemeente ontvangen. Dit rapport wordt wellicht niet door alle erfpachters nauwkeurig doorgenomen. Veel erfpachters beschikken niet over de deskundigheid om te beoordelen of de taxatie juist is uitgevoerd.

Het alternatief: toepassing van de WOZ-waarde

De meeste gemeenten met erfpacht (waaronder Amsterdam) laten elke woning niet extern taxeren op basis van een fictieve woningwaarde bij nieuwbouw, maar passen de actuele WOZ-waarde toe. De eigenaren van woningen hebben het recht om bezwaar te maken tegen de nieuwe WOZ-waarde. Dit maakt deel uit van de rechtsbescherming van eigenaren van woningen. De WOZ-waarde is voor een aantal jaren achtereen en per woning openbaar. Iedereen kan op openbaar toegankelijke websites nagaan of de eigen woning is onder- of overgewaardeerd in vergelijking met vergelijkbare woningen.

Bepaling van de WOZ-waarde door de gemeente

De WOZ-waarde gaat wettelijk uit van volle eigendom en kan (omdat het een marktwaarde betreft) schommelen in de loop van de jaren. De gemeentelijke belastingdienst werkt met een modelmatige werkwijze die door eigen taxateurs wordt toegepast om de WOZ-waarde van elke woning te berekenen. De gemeente Den Haag heeft een verantwoordingsdocument voor het berekenen van de WOZ-waarde (2025) gepubliceerd.[19] De Waarderingskamer van het Rijk ziet erop toe dat de gemeente de wettelijke regels voor de WOZ-waardering volgt.

Verschil tussen de totstandkoming van de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde

De WOZ-waarde geeft de woningwaarde op 1 januari van het vorige jaar. Een (externe) taxatie geeft de actuele woningwaarde.[20] Er zit daardoor een verschil in prijspeil tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde woningwaarde, namelijk voor 1 jaar (wellicht 2 jaar). Verder verschil ontstaat omdat in de meeste taxaties meer aspecten worden meegenomen dan bij de WOZ-waardering.

Niet elke taxateur waardeert echter op dezelfde wijze. Er bestaat interpretatieverschillen tussen taxateurs. In het rapport van de deskundigencommissie Van Gool (p. 33-35) worden allerlei verschillen tussen taxaties en taxateurs opgesomd in aannames, in de wijze van het gebruik van bronnen en in de combinatie daarvan.[21] De vrijheid van werken van de (externe) taxateurs is groter dan die van de (interne) taxateurs van de gemeente, die zorgen voor de WOZ-waarde. De taxatie-instructie van de gemeente. Den Haag zorgt voor uniformiteit tussen de taxateurs, naast de internationale en nationale richtlijnen voor correct taxeren.

Verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde van woningen

De deskundigencommissie Van Gool heeft onderzocht wat bekend is over het verschil in WOZ-waarde en de marktwaarde van woningen. De commissie heeft erop gewezen dat ook de taxatiewaardes van woningen met een marge afwijkt van de verkoopprijzen van woningen, namelijk plus of min 5-10%. De commissie haalt daarbij de Waarderingskamer aan, die voor

---

19 Gemeente Den Haag: “Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?” (2025)

20 https://www.waarderingskamer.nl/woz-wijzer/uitleg-woz-waarde

21 Deskundigencommissie Van Gool: “Afwijkingen in uitkomsten van verschillende taxaties, toetsingskader en significantie van die afwijkingen, aangepast voor hoor en wederhoor met erfpachters” (versie 13 september 2024), pagina 33-35

2019 heeft vastgesteld dat de WOZ-waarde voor woningen vrijwel altijd ligt binnen een marge van plus of min 15% van de gerealiseerde verkoopprijzen.[22] Dat verschilt een beetje van jaar tot jaar. Het gaat dan om een woning op grond in volle eigendom. De Waarderingskamer sluit hierbij aan op de International Association of Assessing Officers (2013) die stelt dat de getaxeerde waarde tot 15/20% mag afwijken van de verkoopwaarde van vastgoed. De Nederlandse richtlijn modelmatige taxaties (onder andere voor WOZ-waarderingen) gaat uit van een afwijkingsmarge van circa 10%.[23]

Op grond van de hierboven aangegeven afwijkingsmarges van de WOZ-waarde ten opzichte van de verkoopwaarde van woningen kan worden gesteld dat dat de WOZ-waardes een goede indruk geven van de marktwaarde van een woning en daarom gebruikt kunnen worden door overheden, voor meerdere doeleinden. Zoals voor diverse belastingen: niet alleen voor de Onroerende zaakbelasting (OZB) maat ook voor bijvoorbeeld de rioolheffing. De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor de inkomstenbelasting (het eigenwoningforfait), de vennootschapsbelasting, de schenkbelasting en de erfbelasting. De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteemheffing. Verder wordt de WOZ-waarde ook gebruikt door andere organisaties, zoals het CBS en de notarissen voor andere zaken, zoals voor het berekenen van de maximale huurprijs.

Advies: overstappen van taxatie fictieve woningwaarde bij nieuwbouw naar WOZ-waarde

Wij adviseren de gemeente om voor de bepaling van de woningwaarde bij de heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen van taxatie van de fictieve woningwaarde bij nieuwbouw naar de meest recente WOZ-waarde. Dit leidt tot een aanzienlijke verlichting van de inspanningen van de (externe) taxateurs en van de inspanningen van de controle daarop door de gemeente. In de praktijk van andere gemeenten is gebleken dat de WOZ-waarde goed toepasbaar is bij erfpachtberekeningen. Bovendien biedt de WOZ-waarde meer rechtszekerheid biedt aan de erfpachter dan een taxatie van de fictieve woningwaarde bij nieuwbouw. Veel gemeenten gebruiken de WOZ-waarde ook voor de erfpachtberekening. De gemeente Den Haag kan bij deze gemeenten aansluiten.

Nodig: erfpachtcorrectie van de WOZ-waarde van een woning

Normaal gesproken wordt aangehouden dat erfpacht de marktwaarde van een woning kan verlagen. Dit komt omdat de WOZ de gemeenten verplicht om woningen op erfpacht te taxeren alsof ze op eigen grond staan (fictie van volle eigendom). Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt volgens de WOZ-wijzer dus geen rekening gehouden met erfpacht of andere beperkende rechten. Er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.[24]

Voordat de WOZ-waarde voor grondgebonden woningen die op erfpacht staan kunnen worden gebruikt voor grondwaardering voor erfpacht moeten ze gecorrigeerd worden voor de lagere waarde van erfpacht ten opzichte van volle eigendom.

Een onderzoek van Ortec voor de gemeente Amsterdam constateerde dat kopers beperkt rekening houden met de toekomstige erfpachtbetalingen bij de aankoop van een woning.[25]

---

22 Deskundigencommissie Van Gool: “Afwijkingen in uitkomsten van verschillende taxaties, toetsingskader en significantie van die afwijkingen, aangepast voor hoor en wederhoor met erfpachters” (versie 13 september 2024), pagina 12-14

23 Deskundigencommissie Van Gool: “Afwijkingen in uitkomsten van verschillende taxaties, toetsingskader en significantie van die afwijkingen, aangepast voor hoor en wederhoor met erfpachters” (versie 13 september 2024), pagina 12-14

24 Gemeente Den Haag: “Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?” (2025), pagina 12

25 https://esb.nu/kopers-in-amsterdam-houden-beperkt-rekening-met-erfpachtbetalingen/

Dit betekent dat een koper bereid is om relatief meer te betalen voor een woning op erfpachtgrond dan voor een woning op eigen grond. De gemiddelde koper bleek namelijk slechts rekening te houden met zo'n 40% van de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen.

Dit percentage wordt in meer gemeenten met erfpacht standaard aangehouden om de WOZ-waarde van woningen te corrigeren voor de contante waarde van de canonbetalingen in de toekomst, de zogenaamde erfpachtcorrectie. Deze contante waarde wordt dan gebaseerd op de toekomstige canonbetalingen van vergelijkbare woningen en in mindering gebracht op de WOZ-waarde van de woning waarvoor heruitgifte van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt overwogen.

Het Gerechtshof van Amsterdam heeft uitgesproken dat de erfpachtcorrectie niet alleen drukt op de grondwaarde.[26] De erfpachtcorrectie drukt ook op de waarde van de opstal, in dit geval de woning. De erfverpachter heeft via de erfpachtvoorwaarden invloed op wat de eigenaar van de opstal met de opstal mag en kan doen.

Uit navraag bij Belastingen van de gemeente Den Haag bleek dat de WOZ-waardes voor grondgebonden woningen gelden, gebaseerd op volle eigendom. Voor appartementen is dat niet het geval.[27] De erfpachtcorrectie behoeft dus alleen toegepast te worden voor grondgebonden woningen en niet voor appartementen. Omdat het correctiepercentage wijzigt als gevolg van bijvoorbeeld de marktomstandigheden moet de erfpachtcorrectie jaarlijks opnieuw worden vastgesteld, net als de WOZ-waarde.

Het percentage erfpachtcorrectie voor vrije sector koop- en huurwoningen is groter dan voor sociale huurwoningen. Woningcorporatie Staedion laat elk jaar haar hele woningportefeuille in Den Haag taxeren, volgens meer waardebegrippen. Het gaat dan meestal om woningen op erfpacht. De leegwaarde van een woning is de waarde van een onverhuurde woning. De leegwaarde van de woningen van Staedion verschilt op portefeuilleniveau minder dan 3% van de WOZ-waarde, maar dit verschil is op complexniveau wat groter. Voor sociale huurwoningen zou de laatste indicatie als algemene erfpachtcorrectie kunnen worden aangehouden.

Overigens: bij de afleiding van grondwaarde (zie hiervoor de volgende paragraaf) wordt door Den Haag al een andere vorm van correctie toegepast om van marktwaarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel naar de grondwaarde onder een erfpachtrecht te komen. Bij de uitwerking van de erfpachtcorrectie is het van belang om dit in samenhang met de korting op de grondwaarde te beoordelen.

3.3.2 Vaststelling van de grondwaarde

Voor de grondwaardebepaling bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht geldt dat de grondwaarde moet worden bepaald tegen de actuele marktwaarde van de grond, volgens de AAR 2024. Het taxeren van de marktwaarde van grond in erfpacht is lastig. Dat komt omdat grond niet apart verhandeld wordt van opstal. Er bestaan daarom geen marktprijzen voor alleen de grond onder opstallen die als referentie zijn te gebruiken in taxaties van de grondwaarde. De grondwaarde moet daarom worden geraamd met een of meer methodes.

---

26 Gerechtshof Amsterdam, 12-09-2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2785)

27 Bij de proeftaxatie van de commissie Van Gool zaten 9 appartementen, 1 garage en slechts 1 grondgebonden woning.

Grondwaarde wordt getaxeerd als residuele waarde (opbrengsten minus kosten)

Om toch een waarde van de grond in kwestie te kunnen schatten worden gedachtegangen gevolgd die in de taxatiepraktijk gangbaar zijn. Zo worden in de taxaties met de residuele waarde berekend. Daarbij wordt de grondwaarde gezien als het verschil (het residu) dat ontstaat als de woningwaarde wordt verminderd met alle kosten die nodig zijn om een gebouw te realiseren (stichtingskosten). Voor de stichtingskosten wordt daarbij gebruik gemaakt van de actuele kengetallen voor bepaalde types woningen (archetypes) van Bouwkostenkompas, die hierin leidend is in Nederland. De gemeente toetst elke taxatie van de grondwaarde van een woning: is het juiste archetype woning van Bouwkostenkompas gekozen; zijn bijgebouwen (bijvoorbeeld bergingen of garages) meegenomen; klopt de vormfactor van het archetype; zitten de toeslagen van Bouwkostenkompas erbij?

Beperkingen van de methode van de residuele grondwaardeberekening

Er kleven nadelen aan de residuele grondwaardemethode. Bij deze methode wordt de prijs van de opstallen bepaald, vermeerderd met de kosten die de ontwikkelaar en de aannemer maken. Er worden hierbij aannames gedaan voor de hoogte van de algemene kosten en de winstopslag van de aannemer, de opslagen van de ontwikkelaar. Er vindt dus een benadering van de realisatie van de opstallen plaats. Indien er sprak is van ‘bouwhonger’ zullen de opslagen lager zijn en in hoogconjunctuur zullen de opslagen hoger zijn. Dit kan tot aanmerkelijke afwijkingen leiden.

Kortom: de methode van residuele grondwaardeberekening is een benadering. Het is denkbaar (zeker in tijden dat bouwkosten sneller stijgen dan de woningwaarde) dat de grondwaarde erg klein wordt. Dit soort effecten zorgt voor geringe voorspelbaarheid en soms ook (uit het oogpunt van gemeente en deskundigen) vreemde uitkomsten. Uniformering van de werkwijze is heel belangrijk om onverklaarbare verschillen zoveel mogelijk te voorkomen. Er zijn door de drie taxatiebureaus bepaalde afspraken gemaakt over een zo uniform mogelijke wijze van toepassing van de residuele grondwaardemethode in de taxaties.

Comparatieve methode is aanvullend (gebrek aan vergelijkbare bouwkavels)

Bij de methode van de residuele grondwaardebepaling kunnen elementen uit de comparatieve methode worden gebruikt, de tweede methode voor de grondwaardebepaling bij erfpacht. Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een object in beginsel afgeleid uit een aantal vergelijkbare recent verhandelde objecten, waarvan een transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m²) worden overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Daarbij worden de bekende transactieprijzen gecorrigeerd voor verschillen tussen de referenties en het te taxeren object. Zo kan bijvoorbeeld de (verwachte) verkoopprijs van nieuw of herbouwd vastgoed bepaald worden.

In de taxatie-instructie 1987 werd voorgeschreven dat bij de taxatie van de grondwaarde ook moet worden gekeken naar de grondprijs van (ten minste) een vergelijkbaar bouwkavel voor koopwoningen. Dit kan worden gezien als een toepassing van de comparatieve methode. Informatie over vergelijkbare bouwkavels moet voortkomen uit kadastrale recherche en/of raadpleging van de registers van makelaarsorganisaties.

Helaas worden in Den Haag en haar omgeving te weinig bouwkavels voor woningen uitgegeven om bij elke taxatie te kunnen beschikken over een met de locatie van het te taxeren object vergelijkbaar bouwkavel. De bouwkavels die wel in de markt zijn, zijn vaak niet transparant, verschillen onderling sterk door locatie-specifieke eisen (zoals voor type woning, in tijd en voor duurzaamheidseisen) en in realisatieperiode en de kavels liggen ook niet in de wijk van de woning waarvoor het erfpachtrecht wordt heruitgegeven.

Er is door de externe taxateurs in het verleden wel eens uitgeweken naar een grondprijzen-brief van de gemeente die verkoopprijzen voor onbebouwde kavels gaf. Daarbij geldt ook dat deze prijsindicaties waren gebaseerd op eigenlijk (te) weinig werkelijke transacties. De gemeente heeft nu het grondprijzenkader (2024). Dit is niet echt een bron die bruikbaar is voor de afleiding van verkoopprijzen voor bouwkavels in Den Haag en omgeving.

Gemeente gunt korting van (ten hoogste) 45% op grondprijs van vergelijkbaar bouwkavel

In 1986 is door de gemeenteraad van Den Haag besloten dat de grondslag voor de canon bij heruitgifte in erfpacht nooit meer mag bedragen dan 55% van de grondwaarde van een vergelijkbare onbebouwd kavel. Het Preadvies Grondbeleid 1985 (p. 19) werd opgesteld in aanloop naar de wijziging van het erfpachtstelsel 1986. De 55% werd afgeleid uit 74 proeftaxaties door interne en externe deskundigen.

Voor elk perceel werd getaxeerd wat de waarde van een vergelijkbaar onbebouwd kavel zou zijn. Voor de grootste groep kavels bleek dat de grondwaarde van grond en opstal samen lager was dan 55% van de grondwaarde van een vergelijkbaar bouwkavel. Daarom werd geconstateerd dat in Den Haag met een korting van (ten hoogste) 45% op de grondprijs van een vergelijkbaar bouwkavel alle beperkingen van erfpacht ten opzichte van volle eigendom zijn gecorrigeerd. De 55% regel werd daarna opgenomen in de AB 1986 en ook in de taxatie-instructie 1987. Indien uit de taxatie blijkt dat deze ervaringsregel van toepassing is, wordt bij heruitgifte getaxeerd op basis van vergelijking met de waarde van onbebouwde kavels bouwgrond.[28] De 55% regel zegt dat voor de grondwaarde die wordt gebruikt voor de bepaling van de nieuwe canon bij heruitgifte (artikel 8 AB 2024) ten hoogste 55% van de grondwaarde van een vergelijkbaar onbebouwd kavel is.

De (ten hoogste) 45% korting is een vaste en onveranderlijke beleidsregel. De 45% korting is niet gevoelig voor marktveranderingen, omdat het een beleidsregel is. Deze 55% regel is een politieke keuze. De regel ziet dus niet toe op werkelijke marktwaarde van de grond, maar is het gevolg van een besluit van de gemeenteraad. 55% van een bouwkavel is het plafond. De grondwaarde die voor koopwoningen wordt getaxeerd kan ook lager uitvallen dan deze 55%. Het zou kunnen betekenen dat bij incourante onroerende zaken de korting meer zou moeten zijn dan 45% is. Toch wordt dan met ten hoogste 45% gerekend.

Bij het ontbreken van vergelijkbare bouwkavels wordt de residuele grondwaarde in de praktijk van de (externe) taxaties overigens standaard met 45% verlaagd.

Korting op de grondwaarde is als depreciatie gebruikelijk

Veel gemeenten met erfpacht werken met een korting op de grondwaarde bij de heruitgifte en herziening van erfpacht. Deze korting wordt vaak de depreciatiefactor genoemd. Bij erfpacht-berekeningen is het gebruikelijk om de waardedruk (als percentage) op een erfpachtzaak ten

[28] Gemeente Den Haag: “Nadere informatie heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht” 17 februari 2004

opzichte van volle eigendom te corrigeren met een bepaald percentage. Die waardedruk (= depreciatie) ontstaat door beperkingen van het genot op de erfpachtzaak in vergelijking met het genot bij volle eigendom van de grond. De 55% regel kan als de Haagse variant van de depreciatiefactor worden gezien. Met deze korting worden alle objectspecifieke en mogelijk waarde-drukkende factoren van erfpacht in één keer gecorrigeerd.

De 45% korting is in de lijn van andere gemeenten, maar is hoog voor de G4

Andere gemeenten met erfpacht hanteren andere depreciatiefactoren, overigens vrijwel altijd zonder dat deze percentages uitvoerig worden (en ook kunnen worden) onderbouwd. Toch kan een depreciatie van 40-45% min of meer als gebruikelijk in de gemeentelijke erfpacht-praktijk worden gezien, zonder specificatie naar bijvoorbeeld wijk of naar type opstal.[29] Daarom adviseren wij de gemeente om deze korting te handhaven. Daarmee wordt ook bereikt dat de afgehandelde en de nog af te handelen heruitgiftes van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht in dit opzicht gelijk worden behandeld.

De andere G4-gemeenten hanteren overigens een lagere depreciatie dan Den Haag en de meeste andere gemeenten met erfpacht. Amsterdam hanteerde een overstapkorting van 35% op de grondwaarde die wordt berekend. Deze stad heeft in het verleden meer depreciatie-factoren toegepast bij canonherziening einde tijdvak (CHET). Het college van Amsterdam heeft de depreciatiefactor op de grondwaarde nu op 10% vastgesteld voor zowel woon- als niet-woonfuncties. Deze factor kan dan worden verhoogd voor bijzondere aangelegenheden. Zo wordt 10% extra korting gegund om de transformatie van locaties naar woningbouw te versnellen. De gemeente Utrecht rekent op dit moment met 10% depreciatie. De gemeente Rotterdam rekent niet met een depreciatiefactor. De erfpachters in Den Haag zijn, in dit opzicht, goed uit in verhouding tot die in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

4% extra korting bij projectmatige heruitgifte (PMH)

In het geval van projectmatige heruitgifte wordt sinds 2015 in de aanbieding aanvullend 4% korting gegund, naast de 45%. Deze extra korting werd geïntroduceerd om te stimuleren om (sneller) over te gaan op heruitgifte van tijdelijk naar eeuwigdurend erfpacht voor grotere complexen van woningen. Bij een herziening voor een individuele woning (herziening op verzoek, HOV) geldt deze extra korting niet.

Voorkeursalternatief: rekenen met grondquotes

Gezien de beperkingen van de residuele grondwaardemethode en de variant van de comparatieve methode zoals deze in Den Haag wordt toegepast is het gewenst om een alternatieve methode te overwegen om de grondwaarde te bepalen.

De meeste gemeenten met erfpacht berekenen de grondwaarde bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een grondquote.[30] Wij stellen de gemeente voor om hier te overwegen om over te stappen naar deze aanpak, met de combinatie van WOZ-waarde en grondquotes. De grondquote is het percentage dat staat voor de waarde van de grond in de woningwaarde.

---

29 RIGO: “Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam” (2015), pagina 8 - https://adoc.pub/rigo-research-en-advies-woon-werk-en-leefomgeving-eeuwigdure.html

30 RIGO: “Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam” (2015), pagina 8 - https://adoc.pub/rigo-research-en-advies-woon-werk-en-leefomgeving-eeuwigdure.html

Bij de alternatieve werkwijze wordt gerekend met een gegeven grondquote (input). Nu is de grondquote in de taxaties voor woningen met aflopende erfpachtovereenkomst een uitkomst van de residuele waardeberekening (output). De (externe) taxateur checkt of de grondquote die eruit komt binnen een redelijk bereik ligt (bijvoorbeeld minimaal 10%).

De BSQ-methode in Amsterdam

Deze methode wordt bijvoorbeeld in Amsterdam toegepast. De grondquote voor woningen wordt daar afgelezen van een kaart met de buurtstraatquotes (= BSQ) voor alle delen van de stad.[31] De gemiddelde grondquote voor koopwoningen ligt in Amsterdam tussen 5% en 49% van de WOZ-waarde[32], terwijl dit in Den Haag (na toepassing van de 55%-regel) gemiddeld onder de 10% zou liggen, volgens proeftaxaties van de deskundigencommissie Van Gool.

Achter de Amsterdamse BSQ's liggen een aantal onderzoeken die overigens weer sterk gebaseerd zijn op de residuele grondwaardeberekening. De BSQ kunnen van jaar tot jaar stijgen of dalen. De gemeente Amsterdam heeft in de jaren 2014-206 meerdere deskundigen-commissies gehad die een uitspraak moesten doen over de grondquotes. De gemeente besteedde de benoeming van de commissieleden toen uit aan een derde partij. In de praktijk kwamen deze commissies allemaal uit op grondquotes van 15-20% van de woningwaarde, veelal zonder de algemene bepalingen van de gemeente voor de taxaties te volgen.

De BSQ's in Amsterdam veranderen elk jaar met de groei of afname van de WOZ-waarde van de woningen in de buurten en straatdelen die op de kaart worden onderscheiden. Dat vermindert de voorspelbaarheid van de grondquotes en vermindert het draagvlak voor deze methode onder erfpachters. De grondquote voor een bepaald appartement in Amsterdam West (met eeuwigdurend recht, afgekocht door de vorige eigenaar) was in 2017 nog 5%; was in 2018 6% en is van 22% in 2023 naar 33% in 2024 en 2025 gegaan.

De Amsterdamse methode van WOZ/BSQ heeft daardoor veel onrust gebracht bij de erfpachters. Dat kwam omdat de gemeente volgens critici ongunstige en niet-marktconforme uitgangspunten toepast, zoals een veel lagere depreciatiefactor dan in andere gemeenten gebruikelijk is. Hierover lopen nog rechtszaken en ook de Rekenkamercommissie van Amsterdam heeft er een kritische analyse aan gewijd.

Hetzelfde kan in Den Haag worden verwacht, als daar besloten wordt om met BSQ's te gaan werken. Daarbij komt dat Den Haag een veel lagere dekking aan koopwoningen op erfpacht heeft dan Den Haag. Het niveau van detaillering van de Amsterdamse BSQ's is in Den Haag daarom niet haalbaar. In Den Haag moeten de grondquotes op een hoger schaalniveau worden vastgesteld.

De constante forfaitaire grondquote

Nelissen heeft in 2008 in zijn proefschrift gesteld dat gemeentes een forfaitaire grondquote kunnen gebruiken.[33] Een forfaitaire grondquote is een vooraf vastgelegd percentage dat de verhouding uitdrukt tussen de grondwaarde en de marktwaarde van een vastgoedobject. Deze methodische variant gaat uit van een constante, onveranderlijke grondquote gedurende de gehele looptijd van een erfpachtovereenkomst. Zo kan dezelfde grondquote zoals bepaald

31 https://maps.amsterdam.nl/bsq/
32 https://maps.amsterdam.nl/bsq/
33 P.C.J. Nelisse: "Stedelijke erfpacht" (2008), https://pure.uva.nl/ws/files/4285996/54280_thesis.pdf

bij de initiële uitgifte ook bij taxaties gedurende de looptijd van de overeenkomst alsmede bij heruitgifte van de grond in erfpacht worden gehanteerd.

Omdat de verhouding tussen de grondwaarde en marktwaarde van een woning voortdurend verandert, doet deze methode geen recht aan de voorwaarden die de gemeente Den Haag heeft gesteld aan de methode voor de grondwaardering bij erfpacht die dit onderzoek moet gaan opleveren.

Oplossing: grondquotes per archetype koopwoning

In plaats van zo'n gedetailleerde kaart zoals in Amsterdam is ook een andere aanpak mogelijk om tot een betrouwbare grondquote per archetype koopwoning te komen. In het Haagse verantwoordingsdocument 2025 voor de WOZ-waardering worden de volgende archetypes woningen onderscheiden (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Archetypes woningen WOZ-waardering Den Haag

Type aanduiding	
A	Vrijstaande woning
B	2^1 kap woning
BG	Geschakelde woning
C	Rijwoning
D	Hoekwoning
E1	Etagewoning
E2	Boven/ benedenwoning
F	Woonwagen
G	Recreatiewoning
H	Aanleunwoning
I	Studentenwoning
J	Bedrijfswoning
K	Praktijkwoning
X	Bijzondere woningtypen
Z	Garages/ parkeerplaats

Bron: Gemeente Den Haag "Verantwoordingsdocument herwaardering 2025" bijlage 3

Elk jaar kan er voor Den Haag een grondquote per archetype koopwoning (A t/m X) worden vastgesteld door een gezelschap taxateurs. Deze taxateurs kunnen meerdere methodes hanteren om tot deze grondquotes te komen, bijvoorbeeld residueel rekenen; grondprijzen vergelijkbare bouwkavels en gegevens uit de WOZ-waardering. Over dat laatste zo meteen meer. Omdat de WOZ-waarde van de woningen verschilt en de grondwaarde deel uitmaakt van de WOZ-waarde, moet deze exercitie elk jaar worden herhaald.

Tabel 3.3 Voorbeeld: grondquote per archetype koopwoning in Utrecht, overwogen in 2003

Grondgebonden woningen		Appartementen	
Verkoopprijs onder:	Grondquote	Verkoopprijs onder:	Grondquote
€ 94.276	22,6%	€ 89.787	13,2%
€ 104.751	26,8%	€ 99.763	17,2%
€ 125.702	28,8%	€ 119.716	19,7%
€ 146.602	30,0%	€ 139.668	21,0%
€ 167.602	31,2%	€ 199.526	21,1%
€ 188.552	31,4%	Meer	23,8%
€ 199.526	31,7%		
€ 249.408	32,1%		
Meer	33,3%		

Bron: Gemeente Utrecht, bijlage bij raadsbesluit 2003 nr2 bij herzieningregeling 2003

Bijvoorbeeld: de gemeente Utrecht heeft in 2003 overwogen om met grondquotes te gaan werken (tabel 3.3). In Utrecht werd toen niet gekeken naar grondquotes per archetype loopwoning, maar naar het verschil in verkoopprijs (vrij op naam) van grondgebonden woningen en appartementen. In deze tijd zouden de bereiken voor de verkoopprijs voor de woningmarktsegmenten goedkoop, midden en duur voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en appartementen (meergezinswoningen) volgens de actuele gemeentelijke woonvisie worden ingevuld. De tabel laat zien dat appartementen een lagere grondquote hebben dan grondgebonden woningen.

Elementen voor de grondquotes voor archetypes grondgebonden koopwoningen

Bij de vaststelling van de WOZ-waarde in de gemeente Den Haag worden volgens het verantwoordingsdocument 2025 bepaalde bewerkingen uitgevoerd om vergelijkbare woningen toe te kunnen rekenen naar het object waarvan de WOZ-waarde wordt bepaald.[34] Sommige van deze bewerkingen hebben specifiek betrekking op de opstalwaarde en sommige op de grondwaarde. Wanneer de WOZ-waarde als uitgangspunt wordt gebruikt bij een methode waarbij de grondwaarde met grondquotes wordt gerekend ligt het in de rede om de grondwaarde-gerelateerde waarden in de WOZ-wijzer toe te rekenen aan de grond van erfpachters. Wij denken daarbij in eerste instantie aan (1) de grondstaffel en (2) aan de criteria kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging (KOUDV-L).

Onze opdracht ziet toe op het adviseren voor een geschikte methode voor de grond-waardering van koopwoningen (eigenaar-bewoner), zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen. De grondstaffel geeft helaas geen gegevens voor appartementen. Het WOZ-waardeloket geeft de m² grond voor appartementencomplexen alleen per adres (per complex). Voor appartementen is de grondstaffel daarom niet te gebruiken

1. De grondstaffel

De grondstaffel is een tabel in het verantwoordingsdocument die de waarde van grond per vierkante meter grond aangeeft, afhankelijk van de grootte van het perceel, het archetype woning en de ligging van de locatie in de stad. Deze tabel kan worden gebruikt om tot een grondquote te komen per archetype grondgebonden koopwoning. Er is door de gemeente beschreven op welke wijze de grondstaffel wordt toegepast. Dit element is volledig aan de grondwaarde toe te rekenen.

Rekenvoorbeeld: Bij de proeftaxatie van de commissie Van Gool zaten 9 appartementen, 1 garage en slechts 1 grondgebonden woning. Volgens het WOZ-waardeloket heeft deze woning een perceel van 134 m². Met de grondwaardestaffel van Bezuidenhout-Midden (dit is een type C woning) komt dit uit op een grondwaarde van (100 * € 1.500) + (34 * € 1.125) = € 188.250. Deze grondwaarde is gelijk aan 24% op de laatste WOZ-waarde. De 24% is de grondquote.

De grondstaffel geeft aan dat de waarde per vierkante meter grond daalt naar gelang de kavel groter is. In de huidige staffel loopt de basiswaarde voor de eerste 100 m² uiteen van € 1.025 per m² voor bijvoorbeeld bepaalde wijken in de Schilderswijk tot € 2.000 per m² voor bijvoorbeeld het Westbroekpark in Scheveningen.

---

34 Gemeente Den Haag: “Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?” (2025)

2. Aanpassing van grondquotes met de criteria kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging (KOUDV-L)

De grondquotes per archetype koopwoning kunnen waar relevant worden gespecificeerd voor secundaire objectkenmerken in de WOZ-waardering voor de criteria kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging.

Tekstkader 3.1 Kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningenniveau en ligging

- **K**waliteit:
  Het kenmerkt kwaliteit van de woning zegt iets over de gebruikte materialen, waarbij rekening gehouden wordt met de bouwwijze op het moment dat deze woning werd gebouwd. Daarmee zegt kwaliteit ook iets over bijvoorbeeld de mate van isolatie van gevels, dak en ramen. Het wel of niet geïsoleerd zijn van een woning is voor de bepaling van de WOZ-waarde zeker van belang.
- **O**nderhoud:
  Bij het kenmerk onderhoud wordt zowel gekeken naar het onderhoud buiten als naar het onderhoud binnen. Denk hierbij aan de staat van de gevels, kozijnen of het dak.
- **U**itstraling:
  De specifieke uitstraling ten opzichte van andere soortgelijke woningen (architectonische interieur of exterieure eigenschappen);
- **D**oelmatigheid:
  In hoeverre een woning wel of niet doelmatig is voor de functie die hij vervult. Zoals een onlogische indeling of beperkte stahoogte.
- **V**oorzieningenniveau:
  De voorzieningen zijn onderdelen in het object die deze comfortabel en functioneel maken. Denk hierbij aan de keuken, badkamer en sanitair.
- **L**igging:
  De ligging in vergelijking met andere woningen in de omgeving. Denk hierbij aan ligging aan een drukke weg of juist niet.

Bron: Gemeente Den Haag "Verantwoordingsdocument herwaardering 2025"

Bij deze criteria wordt in de WOZ-waardering gewerkt met een 5 punts-schaal, waarbij per archetype woning wordt aangegeven welk effect een score op deze criteria op de WOZ-waarde heeft. Een gemiddelde score (3) heeft geen effect. Deze effecten kunnen worden toegerekend naar ofwel de grondwaarde ofwel de opstalwaarde. Het komt voor dat de KOUDV-L criteria geen rol bij bepaalde WOZ-waarderingen spelen, omdat al deze criteria voor bepaalde woningen als gemiddeld worden beoordeeld.

Als een grondquote voor een archetype woning uitgaat van score 3 (gemiddeld) kan deze quote worden aangepast op grond van de scores op deze criteria. Dit betekent bijvoorbeeld dat als een woning een hogere WOZ-waarde heeft vanwege uitstekend onderhoud, dit deel van de waarde niet wordt meegenomen bij de grondquote en andersom als de WOZ-waarde lager is vanwege slecht onderhoud dit niet leidt tot een lagere grondwaarde. De gemeente houdt de scores op de criteria nauwkeurig bij in de WOZ-taxatie. Bewoners kunnen bij het doornemen van de WOZ-taxatie overwegen of dit gedegen is gebeurd.

Openbaarheid van de KOUDV-L beoordelingen

De grondstaffel is openbaar. De beoordelingen van de KOUDV-L criteria mogelijk niet.

De dienst Belastingen van de gemeente Den Haag heeft aangegeven privacy-bezwaren te verwachten tegen het toepassen van deze beoordelingen bij de totstandkoming van grondquotes. Wellicht moet hiervoor misschien zelfs een nieuwe Algemene maatregel van bestuur van het Rijk van kracht geworden. De betreffende AMvB is onlangs aangepast voor kostenverhaal en duurzaamheid. Om deze AMvB opnieuw aangepast te krijgen zijn al snel

meerdere jaren nodig. Dat zou op gespannen voet staan met het adviseren van een methode voor de grondwaardering voor koopwoningen bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht snel in te voeren.

Gemeenten zijn bronhouder van de Basisregistratie WOZ. Een bronhouder is verantwoordelijk voor het inwinnen en bijhouden van de authentieke en niet-authentieke gegevens in een basisregistratie en voor het borgen van de kwaliteit van die gegevens, onder meer naar aanleiding van ontvangen terugmeldingen.

De gemeenten stellen informatie uit deze basisregistratie beschikbaar via de Landelijke Voorziening WOZ. Het Kadaster beheert de LV-WOZ voor geautoriseerde afnemers. In de LV-WOZ zijn onder andere de WOZ-waarde, de kadastrale aanduiding, adresgegevens en de gegevens van belanghebbenden van de WOZ-objecten opgenomen. Het Ministerie van Financiën is eigenaar van deze basisregistratie.

Omdat de gemeente bronhouder is van alle (openbare en vertrouwelijke) gegevens in het WOZ-waardeloket over koopwoningen in Den Haag, kan de gemeente wellicht vrij beschikken over deze gegevens voor toepassingen, zoals voor het gebruik van KOUDV-L beoordelingen bij de grondwaarderingen voor heruitgifte. Dit moet juridisch worden getoetst.

Hoe dan ook: de gemeente Amsterdam gebruikt bijvoorbeeld gegevens van de Basis-registratie WOZ voor de bepaling van haar grondquotes (de BSQ's). Veel bezwaren die gelden tegen het gebruik van de KOUDV-L beoordelingen gelden ook tegen het gebruik van de WOZ-waarde op zich. In Amsterdam worden hierover veel rechtszaken gevoerd, tot aan de Hoge Raad aan toe.[35] Het is nog geen partij gelukt om het systeem onderuit te halen op grond van onwettig gebruik van de WOZ-gegevens. Overigens kan de gemeente als bloot eigenaar van de grond belanghebbende zijn bij een WOZ-taxatie.[36]

Als de KOUDV-L in het taxatieverslag voor de WOZ-waarde staan dat de erfpachter kan opvragen, kunnen deze gegevens ook gebruikt voor de bepaling van de grondquote voor de grondwaardering bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht. Bij een herziening op verzoek (HOV) kan de gemeente de erfpachter laten verklaren dat deze toestemming geeft voor het gebruik van de KOUDV-L beoordelingen hiervoor. De erfpachtvoorwaarden van de gemeente zouden hiervoor ook kunnen worden aangepast.

Aanpassing van de grondquotes voor de 45% korting (niet voor suppletiewaarde)

De vermenigvuldiging van de WOZ-waarde met de grondquote per archetype koopwoning levert de grondwaarde van een woning op. Deze grondwaarde moet worden verminderd voor de korting op de grondwaarde (ten hoogste 45%). De grondwaarde hoeft niet gecorrigeerd te worden voor suppletiewaarde, want als de bebouwing door de erfpachter wordt aangepast, wordt de grondwaarde en canon opnieuw door de gemeente berekend

---

35 Zie bijvoorbeeld Hoge Raad, 17-04-2020, ECLI:NL:HR:2020:596

36 Bij de berekening van de waarde van bloot eigendom kan de WOZ-waarde als input worden gebruikt. Het is bij de keuze voor heruitgifte niet relevant om de fiscale consequenties in beeld te hebben. Een bloot eigenaar hoeft geen OZB te betalen. De gemeente is vrijgesteld van veel belastingen. Echter, wanneer een gemeente besluit om niet tot heruitgifte over te gaan (in verband met stedelijke transformatie) kan zij in een situatie komen waarin zij vennootschapsbelasting moet gaan betalen, als vastgoedondernemer. Parallel aan de planologische toetsing kunnen de WOZ-gegevens intern worden opgevraagd. De WOZ-waardering kan als input worden gebruikt voor de vennootschapsbelasting.

Enkele alternatieve methodes voor beleidsmatige vaststelling van grondwaardes

Tot slot van deze paragraaf over de stap grondwaardebepaling op de 'customer journey' van de erfpachter op weg van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht willen we twee alternatieve methodes aanstippen die tijdens de interviews voor deze opdracht zijn voorgesteld.

Alternatief 2: Beleidsmatig vaststellen van grondwaardes voor archetypes koopwoningen

De eerste methode heeft geen betrekking op rekenwerk. Bij deze methode worden beleidsmatig een grondwaarde per archetype koopwoningen op basis van eeuwigdurende erfpacht vastgesteld, bijvoorbeeld jaarlijks door de gemeenteraad of door het College van B&W. Deze grondwaardes kan worden berekend door het Grondbedrijf. Deze methode is vergelijkbaar met de totstandkoming van bijvoorbeeld de 55% regel. De grondwaardes worden elk jaar openbaar gemaakt, bijvoorbeeld in de periodieke grondprijzenbrief of in het grondprijzenkader van de gemeente. Deze methode heeft echter het karakter van een beleidsmaatregel en sluit niet aan op (wetenschappelijke en gebruikelijke) methoden voor grondwaardering bij erfpacht, vanuit de vraagstelling van dit onderzoek. Daarom zullen wij deze alternatieve methode niet opvoeren in het samenvattend overzicht verderop.

Alternatief 3: Prijsindexering doorrekenen op de originele, historische grondwaarde

Tijdens een van de interviews werd opgemerkt dat de nieuwe grondwaarde ook kan worden bepaald door de historische grondwaarde (ten tijde van het aangaan van de aflopende erfpachtovereenkomst; dat bedrag staat in de erfpachtovereenkomst) te indexeren voor de consumentenprijsindex (nominaal) vanaf de ingangsdatum tot de expiratiedatum van de overeenkomst. De statistische reeksen voor de CPI van het CBS zijn lang genoeg daarvoor.

Daarna kan de contante waarde worden berekend van het effect van de prijsindexering op de grondwaarde. Dit betekent dat de waarde van de grond gelijke tred houdt met de stijging van consumentenprijzen en extra stijging als gevolg van gestegen vastgoedprijzen buiten verrekening blijft. De gemeente doet zichzelf dan deels tekort, maar de meeste erfpachters zullen deze werkwijze goed begrijpen. Ook deze methode heeft echter het karakter van een beleidsmaatregel en sluit niet aan op (wetenschappelijke en gebruikelijke) methoden voor grondwaardering bij erfpacht, vanuit de vraagstelling van dit onderzoek. Deze alternatieve methode wordt daarom ook niet opgevoerd in het samenvattend overzicht verderop.

Samenvattend overzicht methodes voor grondwaardering

In het overzicht hieronder worden de methodes vergeleken die in aanmerking komen voor de grondwaardering voor heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht. Dit met behulp van plussen en minnen. In de tekst hierboven zijn de ins & outs van deze methodes besproken. Daarbij is ervoor gekozen om dit samen te vatten in termen van effectiviteit (hoe doeltreffend, in het bijzonder betrouwbaarheid van de uitkomsten) en efficiëntie (doelmatigheid naar de inzet van geld en menskracht bij de gemeente).

Tabel 3.4 Vergelijking van methodes voor grondwaardering heruitgifte erfpacht koopwoningen

Methode	Effectiviteit (doeltreffendheid c.q. betrouwbaarheid uitkomsten)	Efficiëntie (doelmatigheid in geld + menskracht)
Residuele grondwaarde	+	-
Comparatief (i.c. vergelijkbare bouwkavels)	-	-
WOZ/ grondquote: • WOZ-waarde • Grondquote	 + +	 + +

Bron: Ecorys

1. Beoordeling van de residuele waardemethode

De residuele waardemethode - op basis van de fictie van nieuwbouw (= de herbouw-benadering) - is de gangbare praktijk van dit moment voor de woning- en grondwaardering bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht. Deze methode is arbeidsintensief: ze vereist de handmatige invoer van een grote hoeveelheid gegevens (die zelden exact en allemaal actueel zijn) door de (externe) taxateur en controle door de interne opdrachtgever. Hiermee is veel werktijd gemoeid. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Sommige van deze invoervariabelen kunnen goed worden geschat met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat de taxateur voor grote uitdagingen.

Het taxeren van de bebouwde grond (voor woningwaarde en grondwaarde) met de residuele waardemethode kent een relatief grote mate van onzekerheid. Er wordt niet uitgegaan van de feitelijke marktwaarde van het erfpachtrecht, maar van de geschatte marktwaarde bij vol eigendom. Dit vraagt om een vertaalslag. Er wordt uitgaan van denkbeeldige ‘herbouw’ van gedateerde panden op een kleine locatie (vaak duurder). Er wordt als het ware teloorgang van de opstal verondersteld (a fond perdu) die vervolgens wordt herbouwd. Van herbouw is in werkelijkheid natuurlijk geen sprake. Er moet worden gecorrigeerd van het voordeel van het gebruik van nieuwe bouwmaterialen en nieuwe constructies, waardoor de herbouwwaarde beter zou worden geïsoleerd en een beter energielabel zou gaan kennen, waardoor de woning- en grondwaarde te hoog kan uitvallen.

2. Variant van de comparatieve methode op basis van vergelijkbare bouwkavels

In Den Haag wordt bij de woning- en grondwaardering voor herziening erfpacht van tijdelijk naar eeuwigdurend een variant van de comparatieve (= vergelijkende) methode toegepast. Deze methode kent onder andere de volgende onvolkomenheden. Gaat het wel om bouw- en woonrijpe grond? Er zijn überhaupt te weinig bouwkavels in Den Haag en omgeving die werkelijk vergelijkbaar zijn (ligging, bebouwingsmogelijkheden, complexiteit van het bouwproces etc.) met de locatie die wordt heruitgegeven. Daardoor dreigt er uitgegaan te worden van een te hoge of te lage grondprijs van een onbebouwd kavel dat wel in de markt is.

De grondprijs verschilt als de gemeente de grond in erfpacht uitgeeft of dat een particuliere partij de grond in erfpacht uitgeeft of (in delen) verkoopt. Veder kan de schaal van het bouwkavel duidelijk groter of kleiner zijn. Voor die verschillen moet dan handmatig worden gecorrigeerd door de taxateur. De nieuwbouw op het vergelijkbare bouwkavel wordt meestal geheel anders dan de (gedateerde) bebouwing op het erfpachtkavel, bijvoorbeeld met gebouwd parkeren en op basis van hedendaagse, strenge milieu- en energie-eisen. Voor dit alles moet handmatig door de taxateur worden gecorrigeerd.

3. Beoordeling van de WOZ/grondquote-benadering

De WOZ-waarde is algemeen aanvaard. De wijze van bepaling van de WOZ-waarde is geüniformeerd. Iedere erfpachter kan de WOZ-waarde van elke woning opzoeken. De grondquote heeft weer tal van andere beperkingen. De belangrijkste beperking is hoe tot goede grondquotes voor archetypes woningen wordt gekomen. Om die grondquotes te bepalen moeten meerdere waarderingsmethodes worden gecombineerd. De uitkomst is echter praktisch. De grondquotes per archetype woning kunnen gepubliceerd worden, met een goede toelichting daarbij. Het tijdbeslag en de kosten die bemoeid zijn met de WOZ-grondquote benadering zijn kleiner dan die van de gangbare praktijk op basis van de residuele grondwaarde en vergelijkbare bouwkavels. De gemeente beschikt over goede teams bij de Belastingdienst en bij het Grondbedrijf die de omschakeling naar de WOZ/grondquote benadering mogelijk moeten kunnen maken.

Conclusie

Gezien het bovenstaande adviseren wij de gemeente om te overwegen om over te gaan op de WOZ/grondquote benadering.

3.3.3 Vaststelling van het canonpercentage

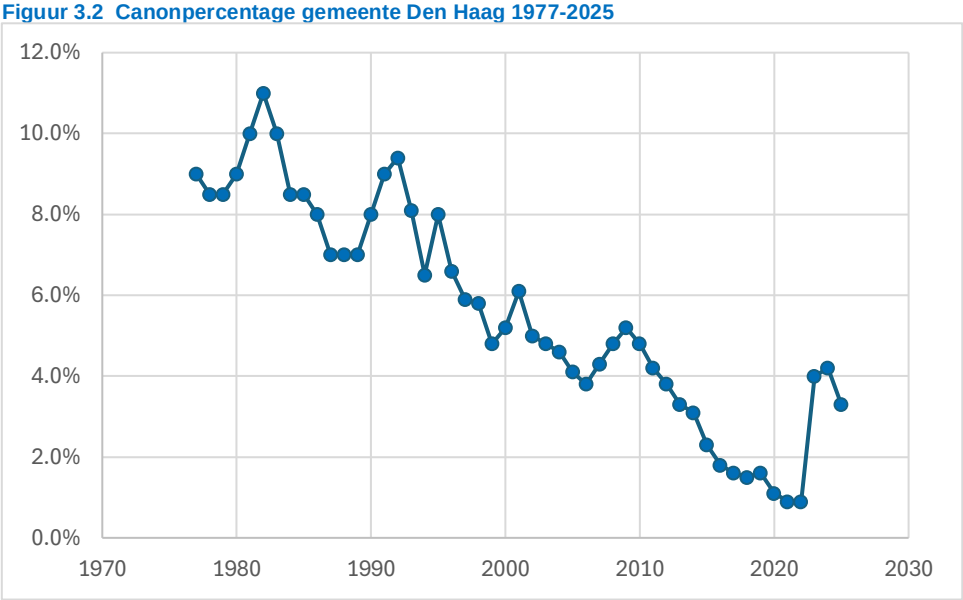
Sinds 1986 volgt het canonpercentage van Den Haag de marktrente. Volgens de AB 1986 stelt de gemeente jaarlijks aan de hand van de ontwikkeling van de rente per 1 januari voor dat jaar een canonpercentage vast. Daarbij wordt het gemiddelde genomen van (a) BNG-rente voor 20-jarige lineaire leningen (renteherziening na 10 jaar) en (b) 5-jaars rente op hypotheken tot 70% van de taxatiewaarde bij eerste nieuwbouwfinanciering zonder overheidsgarantie.

Ontwikkeling van het canonpercentage op lange en korte termijn

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 december 2024 het nieuwe canonpercentage voor 2025 onder de AB vastgesteld op 3,3%. Figuur 3.2 laat zien hoe dit canonpercentage zich op de lange termijn heeft ontwikkeld. Vanaf het begin van de jaren ’80 tot en met 2022 is het canonpercentage gestaag gedaald. Het canonpercentage werd steeds lager, op de lange termijn.

Omdat de marktrentes vanaf 2022 (na corona) weer aan het stijgen zijn, stijgt ook het canonpercentage van Den Haag: 0,9% in 2022; 4,0% in 2023; 4,2% in 2024 en 3,3% in 2025. In 2023 en 2024 was het canonpercentage relatief laag op de lange termijn bezien, maar een grote schok voor de erfpachters op de korte termijn bezien. Naast de stijging van de woning- en grondwaarde over de afgelopen 75 jaar of 50 jaar kregen ze bij de heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht ook nog eens de stijging van het canonpercentage om de oren.

Figuur 3.2 Canonpercentage gemeente Den Haag 1977-2025



Bron: gemeente Den Haag, bewerking Ecorys

Reactie van de gemeente op de stijging van het canonpercentage op korte termijn

Met open oor voor de financiële gevolgen voor erfpachters besloot de gemeenteraad op 28 november 2024 om de AB 2024 zo te wijzigen dat het element canonpercentage in de berekening van de canon schokbestendiger werd. Daarvoor werd in de AB 2024 overgegaan op middeling van het canonpercentage over de laatste 10 jaar. De nieuwe canonpercentages die hieruit voortkomen zijn een stuk lager, namelijk 1,9 % voor 2023, 2,0% over 2024 en 2,1% over 2025. Voor de wijziging was dat 4,0% in 2023; 4,2% in 2024 en 3,3% in 2025. Door de andere middeling wordt het canonpercentage minder beweeglijk (volatiel), wat zowel voordelig (bij een stijgende trend) als nadelig (bij een dalende trend) kan uitpakken voor de erfpachter. Circa 5.500 erfpachters zouden hun erfpachtlasten direct hebben zien halveren.

De gemeente heeft onlangs door Fakton separaat onderzoek laten uitvoeren naar het canonpercentage. De gemeenteraad heeft hier kennis van genomen. Daarom hoeft in dit rapport niet verder op deze stap van de heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht ingegaan te worden. De nieuwe middeling maakt de canon, die fiscaal aftrekbaar is, stabieler.

Het canonpercentage in andere gemeenten

In de gemeenten met erfpacht wordt uiteenlopend omgegaan met de jaarlijkse vaststelling van het canonpercentage. De canonpercentages verschillen behoorlijk tussen de gemeenten. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hebben, zoals gebruikelijk, een koppeling met de kapitaalmarkt. In Amsterdam wordt deze koppeling gemaakt door het canonpercentage af te leiden van een 10-jarige staatslening. In Rotterdam wordt het canonpercentage bepaald door een combinatie van de rente van een hypotheeklening bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en een percentage dat de Europese commissie hanteert voor Nederland. In Utrecht is de totstandkoming van het canonpercentage niet navolgbaar op basis van openbare bronnen. Daar staat het canonpercentage op 5%.

De variatie is een logisch gevolg van het beperkte wettelijk kader voor erfpacht waardoor gemeenten veel beleidsvrijheid hebben in het bepalen van het percentage. De canon-

percentages in Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam variëren sterk. Daarbij heeft de wijze van prijsindexering impact op de hoogte van het canonpercentage. Rotterdam indexeert bijvoorbeeld een eenmaal vastgestelde canon jaarlijks met de consumentenprijsindex. Het vastzetten van het canonpercentage voor een langere periode (prijsvast) is ook mogelijk, indien de gemeenteraad de voordelen daarvan inziet.

3.3.4 Periodieke canon

Bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht wordt de grondwaarde eenmalig (eeuwigdurend) vastgesteld om daarna, met uitzondering van mogelijke (privaatrechtelijke) bestemmingswijzigingen en uitbreidingen, niet meer te wijzigen. De nieuwe canon wordt in de akte (erfpachtovereenkomst) opgenomen. De grondwaarde verandert daarna niet meer, maar de canon wel. Om de 5 jaar wordt de canon namelijk aangepast voor de verandering van het gemeentelijk canonpercentage (AB 2024, artikel 11). Als het canonpercentage is gestegen, neemt de canon toe. Als het canonpercentage is gedaald, neemt de canon af. De periodieke canon verandert op lange termijn daardoor toch iets.

Rekenvoorbeeld: Een eigenaar van een appartement ging dit jaar over tot herziening van het erfpacht van zijn woning. Bij de overeenkomst die ter ondertekening werd voorgelegd zat een afrekening. De getaxeerde grondwaarde werd contant gemaakt naar de ingangsdatum van de heruitgifte (€ 30.325). Deze grondwaarde werd verhoogd met de met de nog tot de expiratiedatum verschuldigde en contant gemaakte canon (€ 969). Bij een canonpercentage van 2,1% leverde dit een nieuwe canon op van € 661 per jaar.

De erfpachter moest daarnaast eenmalig beheerkosten (€ 16,50) en een bijdrage in de taxatiekosten (€ 750) betalen. Op het moment dat een erfpachter de aanbieding heeft ondertekend, worden deze kosten in mindering gebracht. Besluit een erfpachter niet in te gaan op de aanbieding, dan krijgt hij deze kosten niet terug.

Heruitgifte is belast met overdrachtsbelasting. De gemeente meldt de nieuwe overeenkomst aan bij de Belastingdienst. De erfpachter ontvangt van de Belastingdienst een aanslag voor de overdrachtsbelasting.

Wenselijkheid prijsindexering canon na heruitgifte tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht

De stijging van het canonpercentage op de lange en korte termijn (2020-2025: +2,2%) is kleiner is dan de jaarlijkse prijsinflatie (2020-2025: + 4,6% volgens het Centraal Planbureau). Daardoor blijft de toename van de canon achter bij de prijsinflatie en daarmee ook bij de verwachte toename van de woningwaarde en grondwaarde. De woningwaarde stijgt op de lange termijn door, maar de grondwaarde blijft daarbij achter. Bij eeuwigdurende erfpacht is de erfpachter winnaar en de erfverpachter verliezer, financieel gezien. De erfpachter bouwt een groot voordeel op. In feite betalen erfpachters bij tussentijdse aankoop van de woning te veel voor de woning (zonder eigendom van grond). Er wordt relatief weinig canon betaald en daardoor kan men relatief meer aflossing op de hypotheek veroorloven.

In vrijwel alle andere gemeenten wordt de canon standaard jaarlijks geïndexeerd met inflatie. Den Haag wijkt hiervan af. Op de lange termijn scheelt dit aanzienlijk: een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,3% heeft direct invloed op de hoogte van de canon. (In artikel 8.4 van de AB 2024 staat dat B&W de canon staat wel dat de gemeente de canon jaarlijks verhoogd voor prijsinflatie op basis van de consumentenprijsindex (CPI) voor de kosten van het beheer van het recht van erfpacht.)

Prijsindexering van de canon op basis van de CPI

Om dit effect van de lange termijn te voorkomen indexeren nogal wat andere gemeenten de canon bij eeuwigdurende erfpacht voor prijsinflatie. De CPI zegt iets over algemene inflatie in Nederland en wordt in Nederland meestal toegepast in de erfpachtovereenkomsten.

Bij hyperinflatie (> 10%) kan de prijsindexering van de canon worden afgetopt, bijvoorbeeld: maximaal 5%. Bij deflatie wordt in de regel niet geïndexeerd. Als de inflatie na een periode van deflatie weer stijgt wordt er verder opgebouwd vanaf het oude niveau, zonder correctie. Wij adviseren de gemeente om te overwegen om de canon te gaan indexeren voor de WOZ-waardeontwikkeling, eventueel per deel van de stad.

Variant: prijsindexering canon op basis van de ontwikkeling van de vastgoedwaarde

Als de WOZ-waarde in de toekomst wordt gekozen als basis voor de bepaling van de woningwaarde, kan het logisch zijn om de canon niet te gaan indexeren met de CPI, maar met de lokale stijging van de vastgoedwaarde (i.c. WOZ-waarde), eventueel per deel van de stad. Deze variant leidt tot een grilligere ontwikkeling dan prijsindexering met de CPI en daarmee tot meer onzekerheid voor erfpachters. Mede om deze reden wordt de CPI meestal gebruikt voor de prijsindexering van de canon door Nederlandse gemeenten.

Uitwerking van prijsindexering op de zeer lange termijn

Een indexering op basis van de CPI heeft als nadeel dat indien de CPI afwijkt van de waardeontwikkeling van de woning de canon op de zeer lange termijn uit de pas kan gaat lopen. Het eenmalig vaststellen van de canon en deze nooit meer indexeren heeft tot gevolg dat de canon op termijn niet meer in verhouding blijft tot de werkelijke woningwaarde en grondwaarde. Bij heel oude erfpachtovereenkomsten - die al langer dan een eeuw en soms al twee eeuwen lopen – kunnen de canons zelfs verwaarloosbaar zijn geworden en kan het innen zelfs meer gaan kosten dan de canon.

Coulance-regeling toegezegd – een ingroeiregeling?

Het College heeft coulance toegezegd naar de erfpachters die door de dubbele schok (stijging grondwaarde en stijging canonpercentage) in financiële moeilijkheden komen. Erfpachters worden bij heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht geconfronteerd met een onvoorzien fors hogere canon. Deze stijging werd waarschijnlijk niet voorzien op het moment dat de erfpachter een nieuwe hypotheek voor de woning sloot. Daardoor kunnen betaal-problemen ontstaan bij erfpachters.

De coulance kan bijvoorbeeld ingevuld worden door een stapsgewijze ingroei van de betaling van de nieuwe hoge canon. Een dergelijke ingroeiregeling is gebruikelijk bij erfpacht. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de erfpachter voor de eerste twee jaar een korting op de hogere canon te gunnen. De canon kan dan als volgt worden gekort:

- in het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon;
- in het tweede jaar wordt de oude canon betaald plus 2/3 van het verschil;
- in het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd.

De ingroei van de canon kan, als variant, ook meelopen met de waardestijging van de woning en zich over een langere termijn dan 2 jaar uitstrijken. Rebel heeft de financiële consequenties voor de gemeente doorgerekend (mislopen inkomsten) bij ingroeipaden van 5 en 10 jaar voor

verschillende varianten, waarbij is verondersteld dat een bepaald percentage van de erfpachters kiest voor canonbetaling en de rest voor afkoop van canonbetaling.[37]

Door ingroei kan de erfpachter wennen aan de verhoging van de canon. Het verschil tussen werkelijk te betalen bedragen en de ingroeibedragen wordt kwijtgescholden door de gemeente.

3.4 Afkoop canonbetaling en omzetting naar volle eigendom

In deze paragraaf wordt ingegaan op de twee routes die de erfpachter kan afleggen in de richting van de erfpacht-uitgang (exit strategie). Een erfpachter heeft de mogelijkheid tot afkoop van de verplichting van de periodieke canon en (nadat een eeuwigdurend erfpacht is verkregen) de mogelijkheid tot koop van bloot eigendom = de omzetting naar volle eigendom van de grond. Daar hoort ook de problematiek van de financiering van deze exit strategieën door de erfpachter bij.

Betrekkelijk weinig voordeel van afkoop canonbetaling en omzetting naar eigendom

De waarde van een woning zonder erfpacht (volle eigendom) is niet echt hoger dan die van een vergelijkbare woning op vergelijkbare stand met erfpacht. Dat komt onder meer omdat de woningmakelaars niet goed verschil maken tussen deze twee situaties. Door het afkopen van de erfpacht treedt meestal geen verhoging van de transactiewaarde op. De jaarlijkse rente en aflossing over een (aanvullende) hypotheek voor de afkoopsom voor erfpacht is daarom zelden lager dan de jaarlijkse canon, ook na de heruitgifte.

Maar toch …

Toch is het denkbaar dat een erfpachter de erfpacht wil afkopen. Bijvoorbeeld als er plannen zijn om de woning uit te breiden of te veranderen. Eigendom kan ook voor de erfpachter beter aanvoelen dan erfpacht. Als de erfpachter een woning wil verkopen, kan volle eigendom voor kopers aantrekkelijker zijn.

Twee mogelijkheden voor afkoop erfpacht

In diverse gemeenten kan de jaarlijkse canonbetaling worden afgekocht, tijdelijk of definitief. In dat geval krijg de erfpachter na betaling van de afkoopsom het recht om de grond zonder vergoeding (canon) tijdelijk of eeuwigdurend te gebruiken. In meerdere gemeenten kan ook de erfpacht worden beëindigd waarbij de erfpachter het volle eigendom van de grond verkrijgt en dus volledig eigenaar van de grond wordt. In Den Haag zijn beide mogelijkheden onder voorwaarden mogelijk:

- afkoop van de canonbetaling - op basis van de grondwaarde;
- nadat de erfpachter een eeuwigdurend erfpacht heeft verkregen de mogelijkheid tot koop bloot eigendom (= omzetting naar volle eigendom) van de grond bij de opstal op basis van de WOZ-waarde.

Deze beide mogelijkheden worden hieronder toegelicht.

---

37 Rebel: “Schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag”(2023), pagina 18

3.4.1 Afkoop van de canonbetaling en beheerkosten - op basis van de grondwaarde

De erfpachters krijgen 2 tot 3 jaar voor afloop van de erfpacht een aanbieding van de gemeente voor zowel de heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht als voor de eventuele afkoop van de canonbetaling. De erfpachter kan dan kiezen voor heruitgifte. Erfpachters kunnen daarnaast een aanvraag doen om de canonverplichting eeuwigdurend af te kopen.

De gemeente blijft bij deze exit strategie bloot eigenaar van de grond. De afkoop van canonbetaling kan voordelig voor de erfpachter zijn omdat deze daarna (eeuwigdurend) geen canon en ook geen vijfjaarlijkse herziening van het canonpercentage meer hoeft te betalen. Voor erfpachtcontracten van voor 1986 geldt dat de erfpachtovereenkomst binnen 15 jaar moet aflopen; dan moet de erfpachter wel eerst een heruitgifte aanvragen. Voor erfpacht-overeenkomsten van ná 1986 geldt dat het afkopen van de canonbetaling altijd mogelijk is.

De erfpachter betaalt dan eenmalig de grondwaarde van het recht van erfpacht (zonder korting van 45% op de grondwaarde) met een relatief klein eenmalig bedrag voor de afkoop van de beheerkosten en eventueel renteverlies.[38]

Voor de gemiddelde erfpachter is de situatie van afgekochte canonbetaling bij eeuwigdurende erfpacht in economische zin vrijwel gelijk aan volle eigendom. Alleen een bepaling dat de gemeente toestemming moet verlenen aan wijziging van bestemming of bebouwing van de grond en daar een wijziging van de canon aan mag koppelen, blijft meestal overeind.

Na heruitgifte met canonbetaling kan de erfpachter later toch nog kiezen voor eeuwigdurende afkoop van de canonbetaling. Dan brengt het Grondbedrijf kosten in rekening voor gederfde rente-inkomsten. De erfpachter betaalt gedurende 5 jaar een afgesproken canon op basis van een canonpercentage over de grondwaarde.

Door het openbreken van de canonperiode door bijvoorbeeld eeuwigdurende afkoop van de canonverplichting kan de gemeente als erfverpachter te maken krijgen met canonderving. De gemeente brengt alleen een canonderving in rekening als het canonpercentage op dat moment lager is dan het canonpercentage dat de erfpachter had moeten betalen.[39]

3.4.2 Verkoop van de grond in volle eigendom – op basis van de WOZ-waarde

Op 1 april 2008 heeft de Haagse gemeenteraad besloten dat erfpachters (indien deze eigenaar/bewoner zijn) in bepaalde delen van de gemeente en met uitzondering van erfpachtrechten voor bepaalde functies in de gelegenheid worden gesteld om de grond in volle eigendom te verkrijgen, maar pas nadat de erfpachter eeuwigdurende erfpacht heeft verkregen. Dit laatste geldt sinds 2021.[40] De gemeenteraad achtte erfpacht als middel om de ruimtelijke ontwikkeling in de stad bij te kunnen sturen niet meer noodzakelijk voor grote delen van de gemeenten (figuur 3.3).

De afkoop wordt vastgelegd in een nieuwe notariële akte (voor individuele woningen) of in een nieuwe obligatoire overeenkomst (voor verenigingen van eigenaren van wooncomplexen). Voor meer woningen op een perceel geldt dat alle woningen in het gebouw voldoen aan de

---

38 https://www.denhaag.nl/nl/erfpacht/afkoop-canonbetaling-bij-eeuwigdurend-recht-aanvragen/#aanvragen

39 Gemeente Den Haag: “Grondprijzenbrief 2023” (2023), pagina 10

40 Zie besluiten RIS308492 en RIS308493

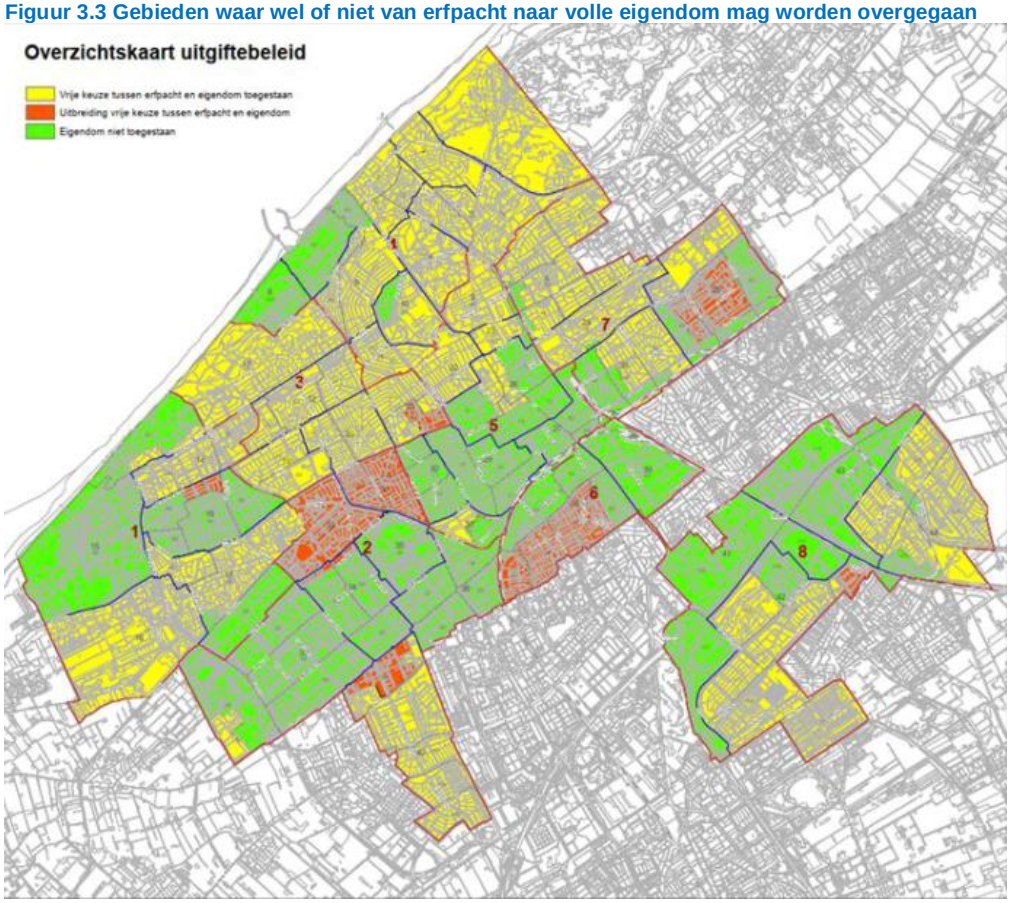
volgende voorwaarden en dat de aanvraag voor afkoop wordt gedaan door of namens de vereniging van eigenaren.[41]

Gronduitgifte in erfpacht bleef wel het uitgangspunt, maar volle eigendom werd onder voorwaarden mogelijk, waaronder dat het moet gaan om een eerste uitgifte van de grond of om een eeuwigdurende erfpacht van na 1986 waarbij de verplichting voor de canonbetaling is afgekocht. Verkoop van grond gaat een stap verder dan afkoop van de betaalverplichting van de canon.

Bepaalde wijken waar in de toekomst gebiedsontwikkeling wordt verwacht, zijn uitgesloten. De eerste voorwaarde voor verkoop van erfpachtgrond is dat op de 'rood/geel/groene kaart' (figuur 3.6) moet worden nagegaan of aankoop van de grond wordt toegestaan, namelijk dat de woning in de gele en rode gebieden ligt. In de groene gebieden kan de erfpacht niet worden afgekocht. Het gaat daarbij om stedelijke gebieden waar een grote transformatie-proces speelt of wordt verwacht en waar de grootstedelijke problematiek concentreert. In deze gebieden is een groot deel van het aantal woningen sociale huurwoning.

Wij adviseren de gemeente om te overwegen om heel Den Haag geel te kleuren: overal in de gemeente kan dan (onder voorwaarden) de erfpacht worden afgekocht nadat een erfpachter eeuwigdurende erfpacht heeft verkregen.

Figuur 3.3 Gebieden waar wel of niet van erfpacht naar volle eigendom mag worden overgegaan



Bron: Gemeente Den Haag 2025

41 https://www.denhaag.nl/nl/erfpacht/van-erfpacht-naar-eigen-grond/

De koopsom bij verkoop van grond in volle eigendom wordt gebaseerd op basis van een staffel waarbij de woningen worden verdeeld in categorieën op basis van de WOZ-waarde.[42] Voor nieuwbouwwoningen wordt, zolang de WOZ-waarde onbekend is, de koopsom afgeleid uit de vrij-op-naamprijs op basis van eigendom.

Verder geldt als voorwaarde is dat er een actueel bestemmingsplan (niet ouder dan 10 jaar) moet zijn voor de woning van de erfpachter. Uitgegaan wordt van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid, dus niet van de bestaande bebouwing. Dit wijkt af van de werkwijze bij uitgifte in erfpacht. Indien de bebouwing in de toekomst namelijk wordt vergroot kan in het geval van erfpacht meerwaardesuppletie in rekening worden gebracht door de gemeente. Bij heruitgifte in eigendom vervalt deze mogelijkheid.

Het kan zijn dat de erfpachter naast de koopsom op basis van de WOZ-waarde een grondwaardesuppletie moet betalen indien de (externe) taxateur van de gemeente meent dat er op basis van het bestemmingsplan potentieel economische meerwaarde bestaat. De taxateur berekent het suppletiebedrag.

De laatste voorwaarde is dat de erfpachter (eigenaar-bewoner, met gezinsleden) zelf in de woning woont (zelfbewoning). Bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten voor woningen kan in de voorwaarden een beding van zelfbewoning staan. De erfpachter is dan verplicht gedurende een bepaald aantal jaren zelf in uw nieuwe woning te wonen. Deze voorwaarde is bedoeld om speculatie met nieuwe woningen tegen te gaan.

Naast de koopsom en het suppletiebedrag moet een kleine toeslag worden betaald waarvan de hoogte is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Het toeslagtarief voor 2023 bedroeg bijvoorbeeld 1,375% van de WOZ-waarde.[43] Deze toeslag wordt afgeleid vanuit de waarde bij heruitgifte (zijnde 55%) en daarover een percentage van de meerwaarde (zijnde 55% van 2,5% - RIS 176548) vanuit de gedachte dat de waarde van een perceel grond in eigendom hoger is dan grond in erfpacht.

De koopsom, de suppletie, de toeslag en overige kosten om het eigendom van de grond te verkrijgen moeten door de erfpachter worden betaald. Denk bij die overige kosten aan notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en taxatie- en hypotheekkosten.

3.4.3 Financiering van de afkoop door erfpachters

De afkoopsom voor het nalaten van de canonbetalingen of de koopsom voor de omzetting naar volle eigendom kan zo groot zijn dat dit voor veel erfpachters niet mee te financieren is in de hypotheek. In het initiatiefvoorstel ‘Erfpacht op de schop (deel 2)” is door twee partijen voorgesteld om de afkoop dan toch mogelijk te maken met een annuïteitenlening, waarbij de gemeente als bank gaat optreden.

De annuïteit heeft voor de erfpachter het voordeel dat het jaarlijks te betalen bedrag aan rente en aflossing gelijk blijft totdat de lening is afgelost. Dit kan zeker leiden tot een versnelling van de omzettingen van eeuwigdurende erfpacht naar volle eigendom.

---

42 https://www.denhaag.nl/nl/erfpacht/van-erfpacht-naar-eigen-grond/

43 Gemeente Den Haag: “Grondprijzenbrief 2023” (2023), pagina 8

De afkoopsom kan niet in de hypotheek worden meegenomen. Het is de gemeente die dan een lening moet verstrekken en in feite daarmee als bank gaat functioneren. De gemeente is niet bekend met de rol als bank. Wij vinden dit ook niet behoren tot de primaire taken van de gemeente. De erfpachter kan zich melden bij de organisaties die het financieren van grond en opstallen zich als dagelijkse activiteiten.

Een belangrijke vraag is in hoeverre gemeentelijke annuïteitenleningen fiscaal gaat uitpakken. In theorie zou een geleidelijke afkoop fiscaal aftrekbaar moeten zijn, maar dat moet worden uitgezocht. Op dit moment is de jaarlijkse rente (= canon) voor eeuwigdurende erfpacht fiscaal aftrekbaar. Dat voordeel levert de erfpachter in als de erfpacht wordt afgekocht. Roept een rol als bank voor de gemeente fiscale risico's op?

De aftrekbaarheid van de canon kan in de toekomst gaan knellen. Tot nog toe is deze aftrekbaarheid ongemoeid gebleven bij de aanpassingen in de hypotheekrenteaftrek. De fiscus zou kunnen overwegen dat dit in strijd is met de beperking van de aftrekbaarheid tot 30-jarige annuïteiten. Dat kan voor de erfpachter nodig maken om de erfpacht af te kopen. Al wordt deze ongelijkheid ten opzichte van hypotheekrente waarschijnlijk opgelost door de drempel van het eigenwoningforfait: de erfpachtcanon zal vaak in dezelfde orde van grootte liggen en daardoor geen renteaftrek meer geven wanneer na 30 jaar de hypotheekrenteaftrek vervalt.

Een alternatief zou zijn om een extra korting te gunnen bij afkoop van de erfpacht. Zo'n korting heeft in Rotterdam gezorgd voor een flinke toename van de omzetting naar volle eigendom.

Voor de invoering van annuïteitenlening als financieel instrument van de gemeente ter bevordering van afkoop van erfpacht moet ook goed worden gekeken naar het gelijkheids-beginsel. Mensen die eerder overgegaan zijn van erfpacht naar volle eigendom kwamen immers niet in aanmerking voor deze financiële voorzieningen. Moeten zij (vanuit staatssteun gedacht) dan alsnog in de gelegenheid worden gesteld om van die financiële voorzieningen gebruik te maken?

4 Beantwoording hoofdvraag en deelvragen

4.1 Beantwoording hoofdvraag onderzoek

De hoofdvraag van dit onderzoek is welke methode(n) de onderzoekers aanbevelen voor de bepaling van de marktwaarde van de grond als grondslag voor de vaststelling van erfpachtcanons op basis van eeuwigdurende erfpacht voor koopwoningen (eigenaar/ bewoner) bij heruitgifte van gronden in tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Advies over de toe te passen methode voor grondwaardebepaling

Wij adviseren de gemeente om over te stappen van de op dit moment gebruikelijke werkwijze van externe taxatie van de woningwaarde en residuele berekening van de grondwaarde door een externe taxateur naar een werkwijze waarbij op basis van de WOZ-waarde en grond-quotes wordt gewerkt. Daartoe dienen jaarlijks door een gezelschap taxateurs grondquotes vastgesteld te worden voor de archetypes koopwoningen die in de WOZ-waardering worden onderscheiden.

Voor grondgebonden woningen kan hierbij gebruik worden gemaakt van elementen uit de WOZ-waardering met betrekking tot de grondstaffel en de KOUDV-L criteria. Juridisch moet wel verkend worden (wegens privacyoverwegingen) aan welke voorwaarden de gemeente moet voldoen om deze elementen voor dit doel toe te passen.

Randvoorwaarden die gesteld worden aan de aanbevolen methode

In de uitvraag voor het onderzoek heeft de gemeente Den Haag de volgende rand-voorwaarden meegegeven voor de aanbevolen methode voor de grondwaardering. Per randvoorwaarde wordt aangegeven of de hierboven aanbevolen methode voldoet aan deze randvoorwaarden.

- *De aanbevolen methode voor grondwaardebepaling moet voor een langere periode uitvoerbaar zijn (ten minste 10 jaar)* Dat is zonder meer het geval. De meeste gemeenten met erfpacht rekenen met de combinatie van WOZ-waarde en grondquotes, al jarenlang.

- *De gemeente zoekt een stelsel waarbij objectief en eenduidig kan worden vastgesteld wat de grondwaarde is en waarbij geen sprake is van (te) veel afhankelijkheden en onzekerheden, zodat voldoende zekerheid voor de erfpachter wordt gegarandeerd.* Waardebepaling van grond en van opstallen blijft een proces met valkuilen, data en aannames. De WOZ-waardes van alle woningen in Nederland zijn openbaar. Iedere belanghebbende kan bezwaar aantekenen tegen de WOZ-waarde. Voor de grond-quotes kan een stuk worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is inspraak mogelijk. Tegenover de onbekendheid van de erfpachter met de wijze waarop nu de woningwaarde en grondwaarde wordt bepaald door externe taxateurs, komt een systeem te staan waarbij veel meer van het proces openbaar en daarmee bekend is.

- *De methode is doelmatig in termen van tijd en middelen (uitvoeringslasten), dat wil zeggen de methode moet relatief snel en gemakkelijk op te zetten en uit te voeren zijn.* De huidige werkwijze van externe taxatie per woning waarvoor de erfpacht herzien moet worden is erg arbeidsintensief, vergt data die niet (voldoende) beschikbaar zijn (zoals de grondprijs voor vergelijkbare bouwkavels) en kost geld voor zowel gemeente als erfpachters. Er zijn nog circa 10.500 taxaties nodig voor de heruitgiftes die nog gaan komen. Dat worden aanzienlijk minder bij de voorgestelde methode. In de WOZ-methodiek (per woning) zitten al elementen die gebruikt kunnen worden om de archetypes grondquote vast te stellen. De nieuwe aanpak kan sterk geautomatiseerd en gestandaardiseerd worden en wordt daarmee sneller qua doorlooptijd en wordt gemakkelijker te verantwoorden naar de erfpachters.

- *De aanbevolen methode maakt het mogelijk gelijke gevallen (zo goed mogelijk) gelijk te behandelen: eenheid van beleid en uitvoering, redelijkheid en billijkheid moeten zijn gewaarborgd*. Bij de op dit moment gebruikelijke werkwijze zijn deze voorwaarden niet echt goed na te komen. Dat is sterker het geval bij de voorgestelde werkwijze. De hoge graad van automatisering en het gebruik van reeds beschikbare data maken dat mogelijk. Mede met het oog op de eenheid van uitvoering is dit van belang. Wij adviseren niet om de methode van buurtstraatquotes van Amsterdam in Den Haag in te voeren. Die aanpak is te gevoelig voor overwegingen ten aanzien van de gelijke behandeling van erfpachters. Met grondquotes per archetype koopwoningen wordt dit voorkomen.

4.2 Beantwoording deelvragen onderzoek

Naast de beantwoording van de hoofdvraag dienen de onderzoekers ook de volgende inhoudelijke deelvragen te beantwoorden.

- *Wat zijn de voor- en nadelen van de door de onderzoekers als meest geschikt beoordeelde methode(n)? Hierbij worden onder meer de comparatieve methode, de residuele waardemethode en de grondquotemethode besproken.* De op dit moment gebruikelijke werkwijze combineert de residuele waardemethode (voor de woningwaarde) en de comparatieve methode (voor de vergelijkbare bouwkavels, t.a.v. de grondwaarde). Aan de residuele waardemethode zijn veel aannames verbonden. De toepassing van een comparatieve methode is niet goed mogelijk vanwege het beperkte aantal vergelijkbare bouwkavels in de stad. Bij de voorgestelde werkwijze worden de methodiek van de WOZ-waardebepaling gecombineerd met de grondquotemethode. De voordelen van de voorgestelde methode zitten in een werkwijze die minder complex is dan de op dit moment gebruikelijke werkwijze met externe taxateurs. De werkwijze van de eigen taxateurs van de gemeente om de WOZ-waarde van woningen te bepalen is goed omschreven in het verantwoordingsdocument van de gemeente.

- *Is de marktconformiteit van de resulterende grondwaarden volgens een bepaalde methode voldoende gegarandeerd? Onder marktconformiteit wordt verstaan dat de als meest geschikt beoordeelde methode grondwaarden gaat opleveren die min of meer overeenstemmen met op dit moment feitelijk betaalde grondprijzen voor koopwoningen.* De voorgestelde werkwijze kan als even marktconform worden gezien als de gebruikelijke werkwijze. Beide methodes leveren grondwaarden op die min of meer overeenstemmen met de op dit moment feitelijk in Den Haag betaalde grondprijzen voor koopwoningen.

- *Zijn de resulterende grondwaarden voorspelbaar voor en goed uitlegbaar aan de erfpachters? Ten aanzien van de voorspelbaarheid zullen wij onder neer kijken naar het gegeven dat alle taxaties momenteel individueel (casus voor casus) worden uitgevoerd. Hoewel de gemeentelijke taxatie-instructie zorgt voor een bepaalde uniformiteit, kunnen de uitkomsten hierdoor sterk blijven verschillen en verrassend blijven.*
  De uit de voorgestelde werkwijze resulterende grondwaardes zijn even voorspelbaar als die van de gebruikelijke werkwijze. Verrassingen zullen minder vaak voorkomen, vanwege de gestandaardiseerde aanpak.

4.3 Overgang naar de aanbevolen methode

De volgende procesmatige vragen zijn gesteld met betrekking tot de overgang van de op dit moment door de gemeente toegepaste methode voor grondwaardebepaling naar door de onderzoekers geadviseerde methode.

- *Hoe kan de gemeente Den Haag een eventuele overgang naar een door de onderzoekers geschikt beoordeelde methode(n) vormgeven?* Voor de overstap van een getaxeerde woningwaarde naar de WOZ-waarde hoeft de gemeente Den Haag geen ingrijpende overgang door te maken. De gemeente beschikt over een goed organisatorisch systeem voor de WOZ-waarde. Voor de grondquotes voor grondgebonden woningen kunnen elementen worden ontleend aan de WOZ-wijzer. Juridisch moet daarvoor worden uitgezocht (met het oog op privacyoverwegingen) onder welke voorwaarden de gemeente deze gegevens voor dit doel kan toepassen.

- Is *deze overgang relatief snel en gemakkelijk op te zetten (uitvoeringslasten)?*
  Zie daarvoor het antwoord op de vorige vraag. Wij verwachten dat de voorgestelde werkwijze binnen enkele jaren leidt tot een aanzienlijke budgettaire besparing, zowel voor de gemeente als voor de erfpachters, in zoverre deze lasten bij hen in rekening worden gebracht door de gemeente.

In de managementsamenvatting worden de bevindingen en adviezen van dit onderzoek samengevat.

Bijlage 1: Rijkshandreiking gemeentelijke erfpachtbepalingen

De gemeente Den Haag staat niet alleen bij haar ontwikkeling naar een erfpachtstelsel dat begrijpelijk en voorspelbaar is en zorgt voor rechtsgelijkheid en rechtsbescherming van erfpachter. Andere gemeenten met erfpacht zijn ook met zo'n proces bezig.

Om te zorgen voor meer uniformiteit in de gemeentelijke erfpachtbepalingen heeft het Rijk in 2023 een handreiking uitgegeven voor algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij koopwoningen.[44] Gemeenten kunnen de handreiking gebruiken indien ze nieuwe algemene erfpachtbepalingen willen gaan opstellen.

De handreiking moet zorgen voor meer rechtsbescherming; rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de erfpachters en meer transparantie over de wijze waarop de erfpachtbepalingen worden toegepast in de gemeenten. De handleiding is niet verplicht gesteld, maar heeft een adviserende status: het Rijk nodigt de gemeenten uit om te overwegen om de gemeentelijke erfpachtbepalingen waar nodig aan te passen aan deze handleiding.

De Vereniging Eigen Huis vindt het belangrijk dat canons niet schoksgewijs hoger worden en dat ze eerlijk worden vastgesteld.[45] Huiseigenaren mogen volgens deze vereniging niet in financiële problemen komen door forse stijgingen. Er moet gezorgd worden dat huiseigenaren voorspelbare lasten hebben en beter zijn beschermd.

Daarom ondersteunt Vereniging Eigen Huis een wetsvoorstel in de Tweede Kamer van het CDA (Diederik Boomsma) voor de herziening van het erfpachtstelsel. Er moet een duidelijk normenkader komen waar erfpacht van gemeenten en andere overheden aan moet voldoen, zodat mensen duidelijkheid en zekerheid krijgen over hun woonlasten en niet voor onvoorziene verhogingen komen te staan. Dit kan gaan inhouden dat de handreiking van het Rijk voor gemeentelijke erfpachtbepalingen in een bepaalde vorm verplicht wordt op termijn.

Hieronder volgen enkele 'best practises' die relevant zijn voor de hoofdvraag en deelvragen van dit rapport.

Best practises voor de canonberekening

Voor de rechtszekerheid en transparantie is het voor de erfpachter van belang hoe de hoogte van de canon wordt bepaald (en de vindplaats van de actuele parameters die worden gebruikt bij het bepalen van de canon) terug te vinden is in de algemene bepalingen. Ook voor prijsindexering geldt dat de wijze waarop de indexatie wordt bepaald terug te vinden moet zijn in de algemene bepalingen. Tot slot moet het voor de erfpachter duidelijk zijn wanneer hij de canon moet betalen.

Best practises voor de canonherziening

De canon wordt bij herziening, tenzij anders overeengekomen, vastgesteld op basis van de

---

44 Rijk: "Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen" (2025)

45 Max Vermeer: "Gemeenten zadelen huiseigenaren op met onnavolgbare lastenverzwaringen", Eigen Huis Magazine 4-2025, pagina 36-39

dan geldende marktwaarde van de grond. Voor de erfpachter moet het duidelijk zijn op welke momenten een gemeente kan overgaan tot herziening van de canon. Het komt de rechtszekerheid en transparantie ten goede als de algemene erfpachtbepalingen dit aangeven. Ook dient de gemeente de erfpachter tijdig en met regelmaat op de hoogte te stellen over het moment van de canonherziening.

Als de erfpachter het niet eens is met (de hoogte van) de canonherziening, heeft hij de mogelijkheid om in gesprek te gaan met de gemeente. Een tijdige kennisgeving komt de rechtsbescherming ten goede. Indien de gemeente en de erfpachter er tijdens het gesprek niet uitkomen, staat geschillenbeslechting open. Dan worden de kosten voor geschillen-beslechting evenredig verdeeld tussen de gemeente en de erfpachter.

Hierbij de opmerking dat de herziening van canon mogelijk afbreuk kan doen aan de financiële zekerheid die een erfpachter meent te hebben, omdat de canonverplichting kan door de herziening (afhankelijk van de situatie) met relatief sterke sprongen veranderen. Het advies van de handreiking is om de herziening met periodieke regelmaat te laten plaats-vinden, zodat de erfpachter zich beter bewust blijft van de canonherziening.

Best practises voor afkoop van de canonverplichting

Bij het afkopen van de canonverplichting betaalt de erfpachter alle nog niet betaalde canon voor een bepaalde termijn in één keer vooruit. Een andere mogelijkheid is om de canon eeuwigdurend af te kopen, waarbij er één laatste afkoopsom wordt betaald door de erfpachter.

De mogelijkheid van het afkopen van de canonverplichting biedt de erfpachter meer financiële zekerheid, omdat hij (voor een bepaalde termijn) niet langer wordt geconfronteerd met canonherzieningen of -indexaties. De gemeenten hebben erop gewezen dat afkoop ook gepaard kan gaan met fiscale consequenties. Het is wenselijk dat de gemeente de erfpachter hiervan op de hoogte stelt. In de praktijk is de mogelijkheid tot afkoop veelal een (politieke) beleidskeuze, waarbij rekening gehouden dient te worden met de proportionaliteit daarvan.

Best practises geschillenbeslechting

Wanneer er onenigheid ontstaat tussen een erfpachter en een gemeente over het erfpachtrecht, zijn er verschillende mogelijkheden om dit geschil te beslechten. In de praktijk zijn dit een deskundigencommissie (met name ten aanzien van de hoogte van de canon), de gemeentelijke ombudsman of de civiele rechter.

De handreiking adviseert om in de algemene erfpachtbepalingen een vorm van geschillen-beslechting op te nemen. In het geval van de deskundigencommissie wordt op verzoek van (een van) de partijen het geschil voorgelegd aan (minimaal) drie deskundigen. Over het algemeen wordt één deskundige benoemd door de erfpachter en één deskundige door de gemeente. De derde deskundige wordt benoemd door de twee door partijen benoemde deskundigen. Dat is ook de handelswijze in Den Haag.

Hoe deze deskundigen worden aangewezen, verschilt in de praktijk.. De commissie stelt de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen een afgesproken termijn. Het advies van de deskundigencommissie is in beginsel bindend.

De gemeentelijke ombudsman onderzoekt klachten die kunnen voortvloeien uit de

dienstverlening van de gemeente. De gemeentelijke ombudsman is onafhankelijk en onpartijdig. De klachten gaan vaak over de diensten, ambtenaren of bestuurders. Het advies van de gemeentelijke ombudsman is niet bindend.

De rechtbank behandelt zaken vanaf € 25.000 of van onbepaalde waarde. Van dat laatste is sprake wanneer partijen een geschil hebben over de inhoud van een overeenkomst. De kantonrechter behandelt zaken tot en met een bedrag van € 25.000, arbeidszaken, huurzaken, consumentenkoopzaken en consumentenkredietzaken, óf zaken die op verzoek van partijen aan hem zijn voorgelegd. De kantonprocedure is relatief eenvoudig en snel, waardoor partijen snel weten waar zij aan toe zijn. Aan een rechtszaak bij de rechter zijn verschillende kosten verbonden, zoals de advocaatkosten en de kosten voor de behandeling van de zaak door de rechter (‘griffierechten’). Bij een procedure bij de kantonrechter is inschakeling van een advocaat niet verplicht.

De manier waarop de kosten van geschillenbeslechting worden verdeeld, verschilt in de praktijk. In de meeste gevallen draagt de partij die in het ongelijk is gesteld, de kosten. In sommige situaties ligt het voor de hand dat de kosten evenredig worden verdeeld over beide partijen. In andere gevallen zijn de kosten voor de partij die het geschil aanhangig heeft gemaakt.

ECORYS

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl