Annotatie Technische sessie en inspreeksessie Erfpachtkwestie

Van:	L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact:	06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk:	25bb000943
Datum:	17 februari 2025
Betreft:	Erfpachtkwestie – Technische sessie en inspreeksessie
Datum sessie:	19 februari 2025
Locatie:	Raadszaal

Doel

- Op woensdag 19 februari vindt in de Raadszaal een inspreeksessie over de erfpachtkwestie plaats. Doel is het horen van bewoners wier erfpachtcontract binnen enkele jaren afloopt. Deze bewoners hebben van de gemeente een aanbod gekregen om de grond in eigendom te verkrijgen. Het aanbod dat betreffende bewoners hebben ontvangen maakt dat zij vaak met grote kosten worden geconfronteerd. Daarnaast is er de mogelijkheid om een maandelijks canonbedrag aan erfpacht te betalen.
- De inspreeksessie wordt voorafgegaan door een technische sessie (eveneens in de Raadszaal), waarin u wordt meegenomen in de financiële aspecten van de erfpachtsystematiek.

Agenda

09.30-11.00 uur:	Technische sessie
11.00-11.30 uur:	Uitloop technische sessie en inloop insprekers
11.30-13.00 uur:	Start Inspreeksessie
13.00-13.30 uur:	Lunchpauze
13.30-17.00 uur:	Vervolg Inspreeksessie *(eindtijd afhankelijk van aantal insprekers)*

Voorgeschiedenis

- Op 28 augustus 2024 heeft in de commissie BWB, naar aanleiding van de Regeling van Werkzaamheden Van Dommelen over het aflopen van erfpachtcontracten (24bb005205), een bespreking plaatsgevonden over de erfpachtkwestie. Toen is de wethoudersbrief over het aflopen van erfpachtcontracten en hulp aan huiseigenaren (24bb005538 met bijlagen 24bb005539, 24bb005540, 24bb005541 en 24bb005542) besproken. Naar aanleiding van deze bespreking is besloten het onderwerp in een vervolgbespreking te hernemen. Daartoe heeft de wethouder toegezegd de commissie te informeren over de berekenwijze voor erfpacht, waarbij wordt ingegaan op de indicatoren en de vraag of de uitgangspunten voor het erfpachtsysteem redelijk zijn. Pels Rijcken heeft hierover geadviseerd.
- De eerste vervolgbespreking heeft plaatsgevonden op 15 januari jl., o.b.v. het advies van Pels Rijcken (24bb008190) en de wethoudersbrief over aanpassing percentage erfpachtcanon (24bb008960). Tevens is door de wethouder een brief aangeboden waarin zij aanvullend extern advies aankondigt (24bb008189). In de bespreking op 15 januari is door de wethouder aangegeven dat dit aanvullend externe advies ca. drie maanden vertraging heeft opgelopen, hetgeen betekent dat de huidige verwachting is dat dit advies uiterlijk eind mei 2025 beschikbaar is. Dan zal ook een afdoeningsvoorstel worden gedaan.
- In dit licht heeft BWB besloten om de inspraak over dit onderwerp te verdelen over twee inspreeksessies. De eerste inspreeksessie vindt plaats op 19 februari. De wethouder heeft laten weten dat mogelijke zorgen die in de inspreeksessie aan bod komen kunnen worden geadresseerd in het nog op te stellen afdoeningsvoorstel.
- Een tweede inspreeksessie (na ontvangst van het afdoeningsvoorstel) is onder voorbehoud voorzien op 4 juni. Hierover wordt later een knoop doorgehakt. De tweede vervolgbespreking in BWB, met het politieke debat over het afdoeningsvoorstel, is onder voorbehoud voorzien op 18 juni.

Aandachtspunten

- In de wethoudersbrief over de aanpassing van het percentage van erfpachtcanon (24bb008960) deelt het college het besluit mee om de berekenwijze van de canonrente voor erfpachtgrond aan te passen per 1 januari 2025. Met dit besluit wordt de bestaande ondergrens van de renteberekening vervangen door een absolute ondergrens van 1%. Dit met het doel om de canonrente langdurig te stabiliseren.
- In het advies van Pels Rijcken (24bb008190) over de berekenwijze en uitgangspunten van het erfpachtsysteem wordt gesteld dat er geen reden is om te twijfelen aan de juridische houdbaarheid van de taxatierapporten die ten grondslag liggen aan de waardebepaling van de gronden. Pels Rijcken ziet weinig ruimte voor de gemeente om de uitkomst van een grondwaardetaxatie te beïnvloeden. Wel adviseert Pels Rijcken om door vastgoeddeskundigen te laten onderzoeken of een depreciatiepercentage (d.w.z. afslag op de grondwaarde) moet worden toegepast op de grondwaarde en zo ja, wat dit zou moeten zijn.
- In dit licht heeft het college aanvullend extern advies gevraagd aan waarderings- en vastgoeddeskundigen. Ook wordt vervolgonderzoek gedaan naar de berekeningssystematiek van koopsommen voor erfpachters die eigenaar willen worden van de grond bij hun pand. De huidige verwachting is dat de uitkomsten hiervan en het afdoeningsvoorstel van de wethouder uiterlijk eind mei naar de raad kunnen worden gestuurd, in tegenstelling tot de eerder genoemde datum van uiterlijk eind februari.
- Indien het nog te ontvangen afdoeningsvoorstel tot aanpassing van het aanbod aan erfpachters leidt, zal dat met terugwerkende kracht aan hen worden aangeboden.
  In de eerste vervolgbespreking in BWB op 15 januari heeft de wethouder toegezegd nog een veegbrief te sturen. Deze veegbrief is op 17 februari ontvangen en gaat naar aanleiding van het commissiedebat in op:
  - de vraag of de historische grondwaarde kan worden aangewend om tot een oplossingsrichting te komen en wat de financiële consequenties daarvan zijn;
  - de vraag hoe de canonconversie is verwerkt in de begroting (incl. informatie over de budgettaire reeks en waar deze op is gebaseerd) en hoe het vanaf de voorjaarsnota is ingeboekt in de begroting;
  - de bijbetalingsregeling in algemene zin en in geval van optoppen op bestaande bebouwing;
  - variatie in erfpachtcontracten en algemene voorwaarden daaromtrent, inclusief aantallen;
  - de opties omtrent een online portaal waar mensen hun actuele erfpachtsituatie kunnen inzien en wat dit betekent voor de uitvoerbaarheid;
  - scenario's waarbij een evt. spijtoptantenregeling wordt bezien (deze vraag wordt ook aan de commissie voorgelegd die zich met de depreciatie bezighoudt).

Relevante informatie

- Collegebrief over aanpassing berekening canonrente (24bb008960)
- Vaststellingsbesluit Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht (24bb008961)
- Tussenbericht toezegging wethouder Zeegers over erfpacht – berekenwijze (24bb008189)
- Advies Pels Rijcken over waardebepaling erfpachtconversie (24bb008190)
- Grondprijzenbrief 2025 (24bb008575) met bijlage (24bb008576)
- Burgerbrief over gemeentelijk aanbod afkoop erfpacht (24bb007017)
- Afdoeningsvoorstel en tussenbericht wethouder Zeegers funderingsprobematiek en erfpacht gemeenten (24bb007022) met bijlage Rapport erfpachtprojecten in de G4 (24bb007023)
- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezeggingen over erfpacht en tussenbericht toezegging over Funderings-problematiek en erfpacht – berekenwijze (25bb001110) inclusief bijlage over overzicht bepalingen (25bb001111)