

Aan de commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Beste commissieleden,

In de technische sessie over erfpacht van 12 november 2025 konden enkele vragen nog niet beantwoord worden en heeft uw commissie aangegeven diverse vragen te zullen nasturen ter schriftelijke beantwoording in aanloop naar de commissievergadering van 3 december 2025 over erfpacht. In dit document zijn de vragen en antwoorden vervat.

Vragen die aan de orde kwamen in de technische sessie:

1. Waarom is niet gekozen voor depreciatie maar voor aftopping?

De aftopping is een tegemoetkoming aan de erfpachter-bewoners die dicht tegen het einde van een afkoopperiode of expiratie aan zitten. Deze erfpachter-bewoners betalen op basis van de huidige systematiek vaak richting 100% van de grondwaarde voor conversie naar eigendom. Gemiddeld bedraagt de conversiesom echter 67% van de grondwaarde. Er is dus ook een groot aantal erfpachter-bewoners dat op basis van de bestaande systematiek al onder de aftopping van 75 c.q. 60% uitkomt, namelijk erfpachter-bewoners met een resterende periode langer dan 12,5 c.q. 19 jaar. Door de aftopping betaalt niemand meer dan 75% c.q. 60% van de grondwaarde.

Bij depreciatie zouden alle erfpachter-bewoners minder gaan betalen, terwijl een groot deel van de erfpachter-bewoners al onder de 75 c.q. 60% uitkomt en redelijkerwijs geen verdere tegemoetkoming nodig heeft. Daarom is gekozen voor aftopping.

2. Kan het taxatierapport automatisch worden meegestuurd als erfpachters een aanbod wordt gedaan?

Technisch is het mogelijk om het taxatierapport mee te sturen met het conversieaanbod. We gaan na op welke wijze we dit binnen de bestaande afspraken met de taxateurs mogelijk kunnen maken. Hierbij is het belangrijk om rekening te houden dat dit mogelijk leidt tot extra kosten, aanvullende inzet en een langere doorlooptijd. Dit vraagt om afstemming met de taxateurs. In het eerste kwartaal van 2026 kunnen wij hierover terugkoppelen.



3. Hoeveel jaar ga je eigenlijk terug in de tijd met het huidige aanbod uitgaande van de grondwaarde?

In vergelijking met een grondwaarde in 2024 (100%) zou dezelfde grondwaarde 25% lager zijn in 2022 en 40% lager in 2020. Deze ontwikkeling van de grondwaarde is geschat aan de hand van de ontwikkeling van de opbrengsten van nieuwbouwwoningen per m² en de ontwikkeling van de bouwkosten tussen 2020 en 2024.

4. Wat zijn de kosten van de herstelactie?

De kosten voor de herstelactie in verband met de aanvullende afkoopregeling uit 1988 met toepassing van de historische grondwaarde worden op dit moment geraamd op € 1,5 miljoen. Er is in 2025 voor 7 mln euro aan lasten voor het erfpachtproject begroot. Hierbinnen zal een voorziening van 1,5 mln euro opgenomen worden.

5. Wanneer kan naar erfpachters worden gecommuniceerd over indicaties voor conversiesommen?

Op het moment dat het project vervolgd wordt, kan er een planning worden gecommuniceerd zodat erfpachter-bewoners ongeveer weten wanneer zij aan de beurt zijn. Indicaties voor de conversiesommen kunnen niet worden gecommuniceerd. De grondwaarde van een individueel perceel is namelijk nodig voor het geven van een indicatie. De taxaties worden per batch opgeleverd. Wanneer de taxaties binnen zijn, wordt het aanbod voor die batch opgesteld en verstuurd. Na het project wordt er onderzocht of de data met grondwaarden van het erfpachtproject gebruikt kan worden voor indicaties in de toekomst, bijv. met behulp van een kaart of Mijn Loket.

6. Slide 23: Hoe verhoudt kostenplaatje zich tot eerder ingeboekte bedragen voor het erfpachtproject?

Deze tabel is op 21 maart 2025 met u gedeeld (25bb002072):

	2025	2026	2027	2028	Totaal MJB
Erfpachtproject	18,2 mln	24,6 mln	29,6 mln	35,9 mln	108,3 mln
Regulier (CBE)	9,7 mln	9,7 mln	9,7 mln	9,7 mln	38,8 mln
Totaal	27,9 mln	34,3 mln	39,3 mln	45,6 mln	147,1 mln

In de tabel die op de technische sessie van 12 november jl. gepresenteerd is, is een en ander gewijzigd ten opzichte van die tabel. Verschillen in de regel 'afkoop & conversies regulier' zitten in de componenten uit de totale begroting die al dan niet meegenomen worden in deze regel.

Begroting erfpachtafkoop & conversies	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal MJB
Opbrengsten erfpachtproject	0	31,3 mln	34,8 mln	38,9 mln	14,2 mln	119,2 mln
Regulier CBE	11,1 mln	11,1 mln	11,1 mln	11,1 mln	11,1 mln	44,3 mln
Totaal	11,1 mln	42,4 mln	45,9 mln	49,9 mln	25,3 mln	163,5 mln

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal MJB
Opbrengsten erfpachtproject begroting 2025	18,2 mln	24,6 mln	29,6 mln	35,9 mln	7,0 mln	115,3 mln
kasschuif 1e herziening 2025	- 11,2 mln	5,6 mln	4,0 mln	1,6 mln		
kasschuif 2e herziening 2025	- 7,0 mln				7,0 mln	
indexatie		1,1 mln	1,2 mln	1,4 mln	0,2 mln	3,9 mln
Totaal: Begroting 2026	0	31,3 mln	34,8 mln	38,9 mln	14,2 mln	119,2 mln

Naast de conversiesystematiek zijn er diverse afkoopmogelijkheden die vaak in de algemene bepalingen zijn opgenomen. Zoals bijvoorbeeld aanvullende afkoop. Kopers van een woning op erfpacht hebben, indien zij aan de voorwaarden voldoen, conform de algemene voorwaarden het recht om de canon voor de 2^e periode aanvullend af te kopen waarbij in de berekening wordt uitgegaan van de HGW (historische grondwaarde).



Bij aanvullende afkoop van de tweede periode staat de woning nog steeds op erfpacht, maar is de canon voor de contractperiode afgekocht. Aanvullende afkoop is een aparte aanvraag en geen onderdeel van de koopsomberekening (het in eigendom verkrijgen van de woning). Na aanvullende afkoop kan de erfpachter gedurende 5 jaar geen aanvraag indienen voor conversie naar eigendom.

Nagezonden vragen fractie Leefbaar Rotterdam

10. De 13 weken beslistermijn: hoe verhoudt zich dit als mensen in beroep gaan, dan zijn de 13 weken wellicht kort.

De reactietermijn van 13 weken wordt bevroren gedurende de deskundigenprocedure. Daarnaast kan een erfpachter de termijn van 13 weken verlengen met 13 weken (26 weken in totaal) om de financiering rond te krijgen.

11. Bij de 10-jarige canon herziening krijgen mensen een aanbod, wat is de exacte inhoud van dit aanbod? Is dit slechts canon tot einde 1e termijn, 2e termijn of ook conversie. Indien conversie zou men namelijk een taxatierapport verwachten.

Bij de 10-jaarlijkse canonherziening ontvangt de erfpachter een afkoopvoorstel van de gemeente. Dit afkoopvoorstel bevat twee opties: afkopen tot en met het 50e erfpacht jaar (1e periode) of afkopen tot en met het einde van de erfpacht. Conversie is geen onderdeel van het afkoopvoorstel bij 10-jaarlijkse herzieningen. Voor het afkoopvoorstel wordt geen taxatierapport opgesteld. De afkoopsom wordt voor de 1e periode berekend op basis van de contante waarde van de toekomstige canontermijnen. Voor de 2e termijn tot het einde van de erfpacht wordt de afkoopsom berekend op basis van de historische grondwaarde.

12. 99 jaar canon, toch de duidelijkheid over eeuwigdurend. Is eeuwigdurend afgekocht voor duizenden en duizenden jaren ergo nooit meer canon maar je bent geen eigenaar van de grond? Hoe zit deze nu voor particulieren, bedrijven en maatschappelijke partijen?

Eeuwigdurende erfpacht met afgekochte canon lijkt in de praktijk sterk op eigendom: geen canon meer, eeuwig gebruiksrecht. Maar het fundamentele verschil is dat de grond bij eeuwigdurende erfpacht wel van de gemeente blijft. De voorwaarden voor de erfpacht blijven ook eeuwigdurend hetzelfde. Conversie naar eeuwigdurende erfpacht is mogelijk voor sociale huurwoningen (woningbouwcorporaties), maatschappelijke functies en bedrijven. Erpachters die de grond voor (een van deze) functies gebruiken kunnen de grond niet in eigendom verkrijgen. Door eeuwigdurende erfpacht met afkoop van de canonverplichting heeft de erfpachter zekerheid (nooit meer canon betalen en voorwaarden die gelijk blijven) en behoudt de gemeente sturing op de grond en de functie.

13. Over het raadsvoorstel om termijn op te hogen van 15 naar 50 jaar: De wethouder gaf aan dat geeft meer zekerheid. Mijn vraag is voor welke partijen geldt dit (particulieren, bedrijven etc.). Daarnaast graag wat concrete voorbeelden. Ik weet niet of er particuliere erpachters zijn met een termijn van 15 jaar, wat is het effect (ook financieel) als de gemeente deze aanpast.

Met het voorstel (25bb008487) om de termijn van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht te verlengen van 15 naar 50 jaar krijgen particuliere erpachters (alleen woningen) aanzienlijk meer zekerheid.



Voor woningeigenaren betekent dit dat zij niet na 15 jaar opnieuw naar de notaris hoeven en geconfronteerd worden met een herziening van de canon op basis van de dan geldende grondwaarde. Dit voorkomt onverwachte lastenstijgingen en maakt de woning beter verkoopbaar, omdat kopers weten dat de erfpacht nog lange tijd doorloopt. De canon blijft tijdens de looptijd op dezelfde manier vastgesteld, jaarlijks geïndexeerd en elke tien jaar herzien. Het verschil is dat erfpachter-bewoners pas na 50 jaar opnieuw met een nieuwe canon op basis van de dan geldende grondwaarde worden geconfronteerd. Daarnaast behouden zij de mogelijkheid om op elk moment te kiezen voor conversie naar eigendom.

Het gaat hierbij om een aanpassing van beleidslijn 23.



De financiële consequenties van deze aanpassing voor de gemeente zijn voor de canon tijdens de duur van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht beperkt. De canon wordt op dezelfde wijze vastgesteld, jaarlijks geïndexeerd en elke 10 jaar herzien. Het canonpercentage is gelijk bij een duur van 15 of 50 jaar en is alleen afhankelijk van het vastgestelde percentage op het moment dat het nieuwe erfpachtrecht ingaat. Een langere duur voorkomt dat een erfpachter na 15 jaar weer naar de notaris moet en de canon opnieuw wordt vastgesteld met de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage.

De erfpachter van een nieuw tijdelijk erfpachtrecht kan op elk gewenst moment alsnog kiezen voor conversie. De conversiesom is maximaal 75% van de grondwaarde op dat moment. De financiële consequenties van de verlenging van 15 naar 50 jaar bij conversie van een nieuw tijdelijk erfpachtrecht zijn moeilijk te voorspellen. Deze zijn afhankelijk van of en wanneer een erfpachter die heeft gekozen voor een nieuw tijdelijk erfpachtrecht alsnog overgaat tot conversie. Daarnaast hangt het af van de geldende discontovoet, de actuele grondwaarde en de canon op dat moment. In verband met de langere looptijd van 50 jaar en het contant maken van de canon en de grondwaarde, kan de conversiesom in theorie bij 50 jaar iets lager uitvallen dan 75% van de grondwaarde en zal dat bij 15 jaar niet vaak voorkomen. Dit is met name zo wanneer de grondwaarde in de toekomst harder stijgt dan de canon.

Voorbeeld: Karim en Sofia hebben een woning op erfpacht. Hun erfpacht is afgekocht en eindigt op 1 januari 2030. Zij kunnen kiezen voor het kopen van de grond of een nieuw tijdelijk erfpachtrecht voor 50 jaar. Bij een nieuw tijdelijk erfpachtrecht gaan Karim en Sofia vanaf 1 januari 2030 canon betalen. Het tijdelijke erfpachtrecht gaat in op het moment dat zij naar de notaris gaan. Ze kunnen ervoor kiezen om dat nu te doen of bijvoorbeeld in 2028 of 2029. Op het moment dat het tijdelijke erfpachtrecht ingaat, wordt de canon vastgesteld.



Ook wordt de canon vanaf dat moment geïndexeerd. De canon wordt berekend door de actuele grondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. Karim en Sofia hoeven pas vanaf 1 januari 2030 (het moment dat hun afkoopperiode afloopt) de canon van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht te betalen.

Nagezonden vragen raadslid Verkoelen:

14. In de raadsinformatiebrief met de oplossing voor de erfpachtkwestie wordt gesteld dat het college bevoegd is deze besluiten te nemen. Tegelijkertijd zijn de financiële consequenties hiervan groot en deze zijn nog niet in de begroting van de gemeente verwerkt. Hoe verhoudt de raadsinformatiebrief zich tot het budgetrecht van de raad?

De raadsinformatiebrief is uitsluitend informatief en vervangt het budgetrecht van de raad niet. Het college is op grond van artikel 160, eerste lid, onder d, Gemeentewet bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan, zoals het vaststellen van grondprijzen, conversiesommen en canonberekeningen.

Het budgetrecht van de raad blijft onverkort van kracht. Daarbij is het van belang onderscheid te maken tussen lasten en baten:

Lasten: De raad stelt de begroting vast (artikel 189 Gemeentewet). Dit betekent dat het college geen verplichtingen mag aangaan die niet passen binnen de door de raad vastgestelde begroting. Dit volgt uit het rechtmatigheidsbeginsel en uit de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de Financiële verordening Rotterdam 2021.

Baten: Voor besluiten die invloed hebben op de hoogte van inkomsten ligt dit anders. Het college mag besluiten nemen die mogelijk leiden tot lagere baten dan begroot. Dit maakt het besluit niet onrechtmatig, maar de afwijking moet later via een begrotingswijziging worden verwerkt. De raad autoriseert immers zowel baten als lasten.

In dit geval (erfpacht) gaat het alleen om collegebesluiten die mogelijk leiden tot lagere baten.

Waarom nu geen begrotingswijziging?

Bij het opstellen van de begroting wordt gewerkt met de op dat moment beschikbare informatie. De financiële impact van dit besluit is nu nog onvoldoende zeker, omdat deze afhangt van het aantal erfpachters dat op het aanbod ingaat. De raad is wel geïnformeerd over de mogelijke omvang van het effect. Zodra de omvang redelijkerwijs te ramen is, wordt dit via een begrotingswijziging aan de raad voorgelegd, bij gelegenheid van een herzieningsmoment.

Verantwoordingskader:

De raad heeft op 11 november 2025 het Verantwoordingskader accountantscontrole en rechtmatigheidsverantwoording 2025 vastgesteld. Daarin is bepaald dat overschrijding van baten alleen onrechtmatig is als deze niet tijdig aan de raad is gemeld. Afwijkingen worden als tijdig beschouwd indien deze uiterlijk bij de tweede herziening aan de raad zijn gemeld. Als de afwijking al bij de eerste herziening bekend is, moet deze eerder worden verwerkt.



Echter, zoals gesteld in de raadsinformatiebrief d.d. 28 oktober 2025 onder 'Financiële consequenties op de meerjarenbegroting', is het niet de verwachting dat de financiële effecten al bij de 1^e herziening goed ingeschat kunnen worden. Daarvoor zijn de eerste ervaringscijfers nodig.

Conclusie:

De raadsinformatiebrief d.d. 28 oktober 2025 vervult de informatieplicht van het college, maar laat het budgetrecht van de raad intact. Het besluit kan per 1 januari 2026 worden uitgevoerd, zonder strijd met de Gemeentewet, het BBV, de Financiële verordening Rotterdam 2021 of het verantwoordingskader, mits de raad tijdig en volledig wordt geïnformeerd en de begroting – indien nodig – uiterlijk bij de 2e herziening wordt aangepast.

Nagezonden vragen fractie Volt:

15. Het aanbod van het college leidt naar verwachting in de komende vijf jaar tot €10 miljoen gemiste opbrengsten, en op lange termijn tot naar verwachting €32,5 miljoen tot €78 miljoen gemiste opbrengsten. Wat zouden de gemiste opbrengsten zijn indien het aanbod zou uitgaan van afkoop op historische grondwaarde voor alle erfpachters?

De gemiddelde opbrengsten van conversie van een woning na afkoop tegen de historische grondwaarde zijn ongeveer 43.000 euro minder per contract dan de gemiddelde opbrengsten van conversie op basis van de actuele grondwaarde. Hoeveel dat in totaal aan gemiste opbrengsten zou zijn, is onder andere afhankelijk van hoeveel erfpachters over zouden gaan tot conversie (conversiegraad) en wanneer zij dat doen. De conversiegraad zou bij een lagere conversiesom omhoog kunnen gaan. Een hogere conversiegraad kan op termijn (buiten de meerjarenbegroting) ook leiden tot derving van canonopbrengsten.

Gezien de vele variabelen is een inschatting van gemiste opbrengsten niet goed te maken. Een zeer grove inschatting op basis van gemiddelden leidt tot een totaal van potentieel gemiste opbrengsten van ruim € 500 mln. wanneer alle erfpachters zouden kiezen voor afkoop tegen historische grondwaarde en conversie na 5 jaar (dus conversiegraad van 100%). Dit is exclusief gedeelde structurele canonopbrengsten, waarvoor de komende 5 jaar €62 mln. is begroot, maar de effecten ook daarna doorwerken.

16. De waarde van de grond hangt mede af van de bestemming van de grond. Welke grondbestemmingen hebben we (van landbouw tot kantoren, van wonen tot industrie)? En kunnen we iets over de verschillen in grondwaarde per bestemming zeggen?

In principe wordt de grondwaarde residueel bepaald op basis van de functie. In de Grondprijzenbrief is vastgelegd hoe de grondprijzen bij uitgifte tot stand komen en in welke gevallen er minimale of vaste grondprijzen worden gehanteerd. Afhankelijk van de functie en categorie geldt bij uitgifte van grond de vaste grondprijs, de residuele grondprijs met een minimum of de comparatief bepaalde grondprijs. In de grondprijzenbrief worden de volgende functies onderscheiden: wonen, niet-wonen, parkeren en onbebouwde grond.

Bij eengezinswoningen of appartementen in de vrije sector bijvoorbeeld wordt de grondwaarde residueel bepaald en geldt een minimale grondprijs van € 268 per m² BVO (prijsspeil 2026).



Bij een school of sportaccommodatie wordt de grondwaarde niet getaxeerd en geldt een vaste grondprijs van € 300 per m² BVO (prijspeil 2026). Zie voor alle functies, categorieën en bijbehorende vaste en minimale grondprijzen de Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam zoals die is vastgesteld voor 2026 (25bb006974).

17. Hoe groot zijn de verschillen in grondwaarde binnen de gemeente Rotterdam waarmee erfpachters te maken hebben, en hoe verhoudt het aanbod dat is gedaan zich daartoe?

Op basis van de eerste 220 taxaties voor het erfpachtproject lopen de getaxeerde grondwaarden voor koopwoningen in de gemeente Rotterdam uiteen van € 33.000 tot € 476.000. In de tabel hieronder zijn de details van deze laagste en hoogste grondwaarde aangegeven. Dit zijn uitersten op basis van de eerste groep. Het is geen volledige afspiegeling van de stad. Na taxatie van de grondwaarden van alle tijdelijke erfpachtcontracten in Rotterdam kunnen de laagste en hoogste getaxeerde grondwaarde wijzigen.

Grondwaarde totaal	€ 33.000	€ 476.000
Type woning	Portiekwoning	Vrijstaande woning
Wijk	Charlois	Kralingen
M2 woning	39 m ² GO/51 m ² BVO	191 m ² GO/233 m ² BVO
M2 perceel	N.v.t.	800 m ²
Opbrengstwaarde woning incl. btw	€ 180.000	€ 1.600.000
Grondwaarde per m2 BVO	€ 641	€ 2.045
Grondwaarde per m2 perceel	N.v.t.	€ 613
Grondquote	22%	36%

De aanbiedingen die in 2024 gedaan zijn vanuit het project betreft de eerste groep van ongeveer 220 erfpachters. Dit zijn erfpachters die binnen 5 jaar tegen het einde van hun afkoopperiode of erfpacht lopen. Het aanbod voor het kopen van de grond lag voor deze groep gemiddeld op 89% van de grondwaarde. Op basis van alle tijdelijke contracten en looptijden ligt de koopsom voor de grond gemiddeld op ongeveer 67% van de actuele grondwaarde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bart-Joost van Rij
Wethouder Financiën en Organisatie, Dienstverlening, Grote Projecten