

Annotatie Erfpachtkwestie

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb000113
Datum: 9 januari 2025
Betreft: Erfpachtkwestie
BWB-Vergadering: 15 januari 2025

Doel van de bespreking

In deze eerste vervolgbespreking van de erfpachtkwestie wordt met de wethouder het externe advies over de berekenwijze voor erfpacht besproken, evenals haar brief inzake aanpassing percentage erfpachtcanon.

Kernpunten

- De erfpachtkwestie spitst zich toe op 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.
- Naar aanleiding van deze kwestie heeft wethouder Zeegers in de commissievergadering van 28 augustus jl. 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.
- In dat kader is een advies van Pels Rijcken ontvangen; dit ligt nu voor. Tevens ligt een brief voor waarin het college het besluit mededeelt 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.
- Samengevat stelt Pels Rijcken 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. Er wordt weinig ruimte gezien voor de gemeente om de uitkomst van een grondwaardetaxatie te beïnvloeden. Pels Rijcken adviseert 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.
- Naar verwachting worden de uitkomsten hiervan en het afdoeningsvoorstel van de wethouder uiterlijk 28 februari naar de raad gestuurd, waarna een tweede bespreking in BWB kan plaatsvinden. De wethouder wil dit wel laten afhangen van de datum van de nog te houden inspreksessie (zie toelichting hieronder).
- Indien het nog te ontvangen afdoeningsvoorstel tot aanpassing van het aanbod aan erfpachters leidt, zal dat met terugwerkende kracht aan hen worden aangeboden.

Toelichting/voorgeschiedenis

- Op 28 augustus 2024 heeft in de commissie BWB een gecombineerde bespreking plaatsgevonden over zowel de erfpachtkwestie als de funderingsproblematiek, dit naar aanleiding van de Regeling van Werkzaamheden Van Dommelen over het aflopen van erfpachtcontracten ([24bb005205](#)) en de motie Van Dommelen 'Wie gaat die 18 miljard betalen?' ([23bb007535](#)). Over beide onderwerpen zijn vervolgbesprekingen in 2025 gepland, zij het dan afzonderlijk van elkaar.
- Met betrekking tot de erfpachtkwestie zijn op 28 augustus jl. zowel de wethoudersbrief over het aflopen van erfpachtcontracten en hulp aan huiseigenaren ([24bb005538](#)) besproken, als de daarbij horende bijlagen [24bb005539](#), [24bb005540](#), [24bb005541](#) en [24bb005542](#). Tevens is toen afgesproken het onderwerp te hernemen in een volgende commissievergadering.
- De eerste vervolgbespreking vindt plaats op 15 januari, dit o.b.v. het reeds aanwezige externe advies ([24bb008190](#)) en de wethoudersbrief over aanpassing percentage erfpachtcanon ([24bb008960](#)). Tevens is door de wethouder een brief aangeboden waarin zij aanvullend extern advies aankondigt en waarin zij mededeelt dat het afdoeningsvoorstel naar verwachting uiterlijk 28 februari kan worden aangeboden ([24bb008189](#)).
- De tweede vervolgbespreking vindt later plaats, nadat het aanvullende externe advies en het afdoeningsvoorstel van de wethouder zijn ontvangen, en is in principe voorzien op 26 maart.
- De commissie BWB heeft in de laatste vergadering van 2024 besloten om een aparte inspreeksessie te houden voor de erfpachtkwestie en heeft de wens uitgesproken om deze inspreeksessie te organiseren na ontvangst van het afdoeningsvoorstel van de wethouder en vóór de tweede bespreking op 26 maart.
- De wethouder heeft echter via de ambtelijke lijn laten weten dat zij het afdoeningsvoorstel niet voorafgaand aan de inspreeksessie zal versturen, dit om mogelijke zorgen die in de inspreeksessie aan bod komen nog te kunnen adresseren in het afdoeningsvoorstel.
- Afhankelijk van de datum die de commissie BWB kiest voor de inspreeksessie (19 februari of 19 maart 2025, zie de beslisnota voor de PV van 15 januari 2025) vindt de tweede vervolgbespreking in BWB daadwerkelijk plaats op 26 maart, of later (mogelijk 23 april).

Te bespreken stukken

- Collegebrief over aanpassing berekening canonrente ([24bb008960](#))
Met bijlage:
 - Vaststellingsbesluit Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht ([24bb008961](#))
 - Tussenbericht toezegging wethouder Zeegers over erfpacht – berekenwijze ([24bb008189](#))
- Met bijlage:
 - Pels Rijcken - Advies Waardebepaling erfpachtconversie ([24bb008190](#))

Overige te betrekken stukken

- Grondprijzenbrief 2025 ([24bb008575](#)) met bijlage ([24bb008576](#))
- Burgerbrief over gemeentelijk aanbod afkoop erfpacht ([24bb007017](#))
- Afdoeningsvoorstel en tussenbericht wethouder Zeegers funderingsproblematiek en erfpacht gemeenten ([24bb007022](#)) met bijlage Rapport erfpachtprojecten in de G4 ([24bb007023](#))
- Collegebrief met afdoeningsvoorstel motie Faber en Verheij over nadenken over erfpacht ([24bb003938](#))

Financiële consequenties

De jaarlijkse erfpachtopbrengsten zijn ruim €14 mln. Aanpassing van de canonrente heeft hierop een beperkt effect dat binnen de meerjarenbegroting kan worden opgevangen.

Verdere procedure

Na deze eerste vervolgbespreking volgt nog een inspreksessie (datum te bepalen in de procedurevergadering) en een tweede vervolgbespreking na ontvangst van de aanvullende externe adviezen en het afdoeningsvoorstel. Raadsbehandeling ligt nu dus nog niet voor de hand. Een tweeminutendebat kan eventueel worden overwogen voor het indienen van moties.