

Annotatie Erfpachtkwestie

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb008839
Datum: 28 november 2025
Betreft: Erfpachtkwestie
BWB-Vergadering: Woensdag 3 december 2025

Doel van de bespreking

Op 30 oktober heeft u de wethoudersbrief ontvangen met daarin de door het college aangekondigde oplossing voor de erfpachtkwestie. Hiervoor ligt geen Raadsvoorstel voor. Er ligt wel een Raadsvoorstel voor om het Grondbeleid op een onderdeel te wijzigen. U voert de bespreking met wethouder Zeegers en wethouder Van Rij. Voorafgaand aan de bespreking geeft mevrouw Van den Anker, Ombudsman Rotterdam-Rijnmond, een toelichting op de signalen die zij heeft binnengekregen over de erfpachtkwestie (zie brief [25bb008827](#)).

Aanleiding

- Erfpacht is een instrument uit het [Rotterdams grondbeleid 23bb00679](#); hoofdstuk 8.
- Als een contract afloopt (expireert) kunnen pachters een nieuw contract aangaan (converteren). Dit kan op basis van verschillende criteria naar verschillende typen van contracten (canon, voor periode afgekochte canon of eigendom).
- Er bestaat een 'erfpachtproject' waarbij pachters worden benaderd te converteren naar een nieuw contract (aanbod). Over de berekenwijze en de criteria, de 'erfpachtsystematiek', is discussie. Bij converteren kunnen huiseigenaren met hoge kosten worden geconfronteerd, deze problematiek wordt geduid als de 'erfpachtkwestie'.
- Het college heeft een oplossing aangekondigd om de erfpachtkwestie te beslechten en daarmee het grondbeleid te wijzigen. Het college is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke handelingen; de raad stelt het grondbeleid vast en heeft budgetrecht.

Kernpunten

- **Wat willen we bereiken?**
 - De raad heeft vorig jaar de wens geuit dat de berekenwijze voor erfpacht en uitgangspunten voor het erfpachtsysteem redelijk zijn (zie toezegging [24bb005638](#)). Het college kondigt nu een herziening van de erfpachtsystematiek aan ([25bb007905](#)). De bedoeling van het college is om met deze herziening ervoor te zorgen dat bewoners met erfpacht een redelijke prijs betalen voor de erfpacht en dat zij op erfpacht kunnen blijven wonen.
- **Wat wil het college hiervoor doen?**
 - De uitkomst van de berekening om de grond te kopen wordt beperkt tot een lager percentage van de grondwaarde. Gedurende het erfpachtproject wordt tijdelijk afgetopt op 60%; na het project geldt een aftopping op 75%. Dit helpt erfpachters die aan het einde van hun contract zitten; andere erfpachters hebben geen effect door deze aftopping.
 - Sinds 1988 bestaat een regeling waarmee bewoners met erfpacht hun canon voordelig kunnen afkopen, op basis van de Historische Grondwaarde (HGW) regeling. Deze HGW-regeling is de afgelopen jaren niet goed toegepast. Daarom wordt de HGW-regeling wordt weer uitgevoerd zoals in 1988 afgesproken.
 - Vanaf januari 2025 is de canonrente aangepast van 5,11% naar 3,06%, waardoor het canonbedrag met ruim 40% is verlaagd. Voor erfpachters die de canon na afloop van hun contract verlengen, wordt nog onderzocht hoe een reductie van 25% kan worden toegepast. Er wordt nog een regeling uitgewerkt voor uitstel van betaling erfpachtcanon.

- **Wat zijn hiervan de financiële consequenties?**
 - Het plan leidt naar verwachting tot €10 mln inkomstenderving in de komende vijf jaar, en naar schatting tussen de €32,5 en €78 mln op langere termijn.
 - Op pagina 13/15 van [25bb007905](#) wordt een overzicht gegeven met het effect op de [baten van het programma Stadsontwikkeling](#). De focus ligt hierbij op het erfpachtproject.
 - De financiële consequenties zijn nog niet in de begroting verwerkt; de exacte inkomstenderving hangt af van het aantal pachters dat op het aanbod ingaat.
- Het college geeft aan dat dit collegebevoegdheden zijn en stelt dat is voldaan aan de informatieplicht richting de raad. Een raadsbesluit wordt door het college niet gevraagd; op dit deel ligt geen Raadsvoorstel voor.
- Er ligt wel een Raadsvoorstel voor waarmee u wordt gevraagd in het Grondbeleid, meer specifiek beleidslijn 23, de termijn van een tijdelijk erfpachtrecht van 15 jaar te vervangen voor een periode van 50 jaar.

Aandachtspunten

Budgetrecht van de raad

- De brief waarin het college de oplossing voor de erfpachtkwestie uiteenzet betreft een Raadsinformatiebrief en dus geen Raadsvoorstel, wat betekent dat de oplossing voor de erfpachtkwestie niet ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd. In de [brief](#) wordt gesteld dat het een bevoegdheid is van het college om over de met deze oplossing samenhangende wijzigingen van het erfpachtbeleid te beslissen gezien de privaatrechtelijke handelingen. In de [brief](#) met de beantwoording van technische vragen wordt gesteld dat het college besluiten mag nemen die mogelijk leiden tot lagere baten dan begroot, en dat de afwijking later via een begrotingswijziging moet worden verwerkt.
- De door het college aangekondigde oplossing voor de erfpachtkwestie raakt het budgetrecht van de raad. De financiële consequenties van de oplossing voor de erfpachtkwestie zijn nog niet in de begroting verwerkt. Het college stelt dat zodra de omvang van de financiële consequenties redelijkerwijs te ramen is, dit via een begrotingswijziging aan de raad wordt voorgelegd, bij gelegenheid van een herzieningsmoment. Dit is volgens het college naar verwachting bij de tweede herziening van de begroting 2026 (najaar 2026).
- Hierdoor doet de situatie zich voor dat per 1 januari 2026 een oplossing voor de erfpachtkwestie wordt ingevoerd, die de basis legt voor aanzienlijk lagere baten op de gemeentelijke begroting, zonder dat de gemeenteraad daarover heeft besloten. Op het moment waarop de gemeenteraad dit budgettair kan autoriseren (op zijn vroegst najaar 2026) is de nieuwe regeling al in gebruik.
- De raad heeft de volgende handelingsperspectieven:
 - 1) De door het college aangekondigde oplossing ter kennisgeving aannemen en de financiële consequenties hiervan autoriseren bij de tweede begrotingsherziening in 2026 (dit is dan aan de volgende raad (inclusief dekking)).
 - 2) Het college verzoeken een Raadsvoorstel op te stellen dat recht doet aan de positie van de raad in het kader van het budgetrecht, en dit ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Externe accountant

- De externe accountant PwC heeft het college verzocht om in een position paper de impact van de aangekondigde oplossing voor de erfpachtkwestie op de jaarrekening uit te werken (zie [boardletter](#) blz.19). Elementen die hierin belangrijk zijn de inschatting van het aantal dossiers en de impact per dossier. Het doel van de position paper is het in kaart brengen van het financiële belang, omdat het onzeker is wat de daadwerkelijke financiële consequentie wordt van het collegebesluit over de erfpachtkwestie, dat nog niet in de begroting is verwerkt. Het college stelt dat deze position paper reeds onderhanden is en uiterlijk eind dit jaar wordt opgeleverd en met PwC wordt gedeeld (zie brief [25bb008684](#))

- Daarnaast stelt PwC dat het effect van de oplossing op de meerjarenbegroting globaal is uitgewerkt, vanwege de onzekerheden over het daadwerkelijk aantal deelnemers, en dat het gezien het financiële effect belangrijk is de impact te blijven monitoren.

Raadsvoorstel

- Het Raadsvoorstel dat wel voorligt, betreft het aanpassen van het grondbeleid zodat de looptijd van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht wordt verlengd van 15 naar 50 jaar.
- In het [Grondbeleid](#) is in Beleidslijn 21 bepaald dat erfpachters met een tijdelijk erfpachtrecht de gemeente kunnen verzoeken om een conversie naar een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht tegen betaling van een conversiesom, of voor bepaalde uitgiftecategorieën naar eigendom met privaatrechtelijke voorwaarden tegen betaling van een conversiesom. In Beleidslijn 23 is bepaald dat erfpachters in de categorie 'wonen' (niet zijnde sociale huurwoningen) in afwijking van beleidslijn 21 vanaf vijf jaar voor expiratie kunnen kiezen voor een nieuw tijdelijk erfpachtrecht voor een periode van 15 jaar met canonverplichting met herziening en indexatie.
- Het Raadsvoorstel ziet op één onderdeel uit de Raadsinformatiebrief dat het Grondbeleid raakt. Het college kiest ervoor voorlopig geen Raadsvoorstel voor de andere aspecten die het Grondbeleid wijzigen voor te leggen. De andere aangekondigde aspecten hebben te maken met niet-woningen. Een mogelijke wijziging van de systematiek daarvoor is nog onderwerp van onderzoek en hiervoor wil het college t.z.t. met één geheel komen.

Alternatieve beleidsopties

- In de collegebrief wordt gesteld dat wordt uitgelegd welke maatregelen zijn overwogen, waarvoor het college heeft gekozen en waarom. De alternatieve opties die uit de brief blijken, zijn:
 - Het aanpassen van de taxatiemethode op basis van residuele grondwaarde; hierover wordt gesteld dat hiervoor geen goed alternatief bestaat.
 - De variant Depreciatie, die op lange termijn tot €500 mln zou kosten. Onduidelijk is met welk kortingspercentage dan wordt gerekend.
 - Ook wordt ingegaan op de voorstellen die de stichting BOEG en de vereniging VerBetEr hebben gedaan.
- Andere varianten worden in de brief niet genoemd.

Rekenmethodes

- *Korting vs. depreciatie:* Het plan van het college is om de uitkomst van de berekening om de grond te kopen te beperken door af te toppen (d.w.z. het geven van een korting waarmee een lager percentage van de grondwaarde overblijft) op 60% gedurende de duur van het erfpachtproject en op 75% daarna. Dit betreft een korting op de uitkomst van de berekenwijze van het conversiebedrag volgens taxatiemethode op basis van residuele grondwaarde. Deze korting valt ten deel aan erfpachters die richting het einde van hun contract lopen; andere erfpachters hebben geen effect van deze aftopping. Deze variant leidt tot minder inkomstenderving voor de gemeente dan de variant Depreciatie, waarmee bijv. in andere G4-gemeenten wordt gewerkt. Bij Depreciatie wordt de getaxeerde grondwaarde (de grondslag) afgewaardeerd, wat meer erfpachters zou kunnen betreffen dan erfpachters die aan het einde van hun contract zitten.
- *Historische Grondwaarde (HGW):*
 - In de brief wordt medegedeeld dat de Historische Grondwaarde Regeling weer wordt uitgevoerd zoals dat in 1988 is afgesproken. Als voorwaarde geldt dat erfpachters hiervan gebruik kunnen maken als zij dit binnen 1 maand na aankoop van de woning aanvragen voor grond waarvan de canon voor 50 jaar is afgekocht en die periode nog niet is afgelopen. Onduidelijk is hoe groot deze groep naar verwachting is en welke financiële consequenties daarmee samenhangen.
 - Het begrip Historische Grondwaarde (HGW) komt niet voor in het [Rotterdamse grondbeleid](#). De genoemde voorziening hiervoor zit in de lasten van het erfpachtprojecten en is daarmee geen voorziening zoals in de [begroting 2026](#). De vraag is of de begroting hiermee reëel is.

Terugwerkende kracht

- De wethouder heeft eerder laten weten dat indien het voorstel tot aanpassing in het aanbod zou leiden, dat dan met terugwerkende kracht zal worden aangeboden aan erfpachters die een aanbod hebben gehad (zie bijvoorbeeld de brieven [24bb005977](#) en [24bb007022](#)). In het [AD van 3 november jl.](#) wordt gesteld dat de nieuwe regeling niet met terugwerkende kracht wordt ingevoerd voor erfpachters die het afgelopen jaar toch de grond onder hun huis hebben gekocht. De vraag is hoe dit zich tot elkaar verhoudt.

Monitor Grote Projecten

- Het college noemt de optie om het erfpachtproject toe te voegen aan de Monitor Grote Projecten. Deze mogelijkheid is ook besproken tijdens de behandeling van de MGP in de commissievergadering van 26 november jl., waar door de fractie van GroenLinks werd gevraagd naar de mogelijkheid om hierover te rapporteren volgens de Regeling Risicovolle Projecten. Het college heeft toen aangegeven dit als een te zwaar middel te zien. Het biedt echter wel de mogelijkheden tot maatwerk. Er is nog geen afspraak gemaakt over het toevoegen van het erfpachtproject aan de MGP of als risicovol project.

Technische sessie

- Op 12 november 2025 heeft een [technische sessie en inspreekmoment](#) plaatsgevonden over de nu voorliggende stukken. In de technische sessie zijn diverse vragen blijven liggen. Deze zijn nadien schriftelijk beantwoord door het college in de brief [25bb008773](#).

Te bespreken stukken

Ter bespreking:

- Collegebrief over aanpassing erfpachtsystematiek voor woningen [\[25bb007905\]](#)
 - Bijlage 1: Advies Pels Rijcken 13 november 2024 [\[25bb007906\]](#)
 - Bijlage 2: Rapport advies commissie Depreciatie [\[25bb007907\]](#)
 - Bijlage 3: Advies Pels 9 mei 2025 [\[25bb007908\]](#)
 - Bijlage 4: Memo cie Depreciatie [\[25bb007909\]](#)
 - Bijlage 5: Advies Pels Rijcken 15 oktober 2024 [\[25bb007910\]](#)
 - Bijlage 6: Besluiten historische grondwaarde [\[25bb007911\]](#)

Ter advisering:

- Raadsvoorstel Wijzigen looptijd nieuw tijdelijk erfpachtcontract van 15 naar 50 jaar [\[25bb008487\]](#)

Te betrekken stukken

- In de Bijlage 1 bij deze annotatie vindt u de te betrekken stukken, moties en toezeggingen.
- In het [Onderwerpdossier Erfpachtkwestie](#) treft alle de stukken die de afgelopen jaren onderwerp van discussie zijn geweest in het erfpachtdossier.
- Bijlage 2 bij deze annotatie treft u een achtergrond van de erfpachtkwestie aan.

Financiële consequenties

De door het college aangekondigde oplossing leidt naar verwachting tot €10 mln inkomstenderving in de komende vijf jaar, en naar schatting tussen de €32,5 en €78 mln op langere termijn. Deze financiële consequenties zijn nog niet in de begroting verwerkt en hangen af van het aantal erfpachters dat op het aanbod ingaat. Het financiële effect op de structurele baten van het programma Stedelijke ontwikkeling is daarmee nog onzeker.

Verdere procedure

- Indien u het onderwerp rijp vindt voor de raad, kan dit op zijn vroegst worden geagendeerd in de raad van 18 december. Afhankelijk van uw taxatie omtrent het budgetrecht kunt u het college verzoeken voorafgaand hieraan een Raadsvoorstel voor te bereiden.
- Aan het einde van de commissiebespreking adviseert u over de afdoening van diverse moties en toezeggingen (zie Bijlage 1 bij deze annotatie).

Bijlage 1 – Te betrekken stukken, moties en toezeggingen

Te betrekken stukken

- Wethoudersbrief Zeegers met beantwoording vragen technische sessie erfpacht 12 november 2025 [\[25bb008773\]](#)
- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezeggingen over erfpacht en tussenbericht toezegging over funderingsproblematiek en erfpacht- en berekenwijze [\[25bb001110\]](#) met bijlage [\[25bb001111\]](#)
- Collegebrief over voortgang erfpacht en tussenbericht toezegging over het beraden op het erfpachtsysteem [\[25bb003651\]](#)
- Beantwoording vragen Van Dommelen over Erfpacht-taxatierapporten op tafel [\[25bb002368\]](#)
- Wethouderbrief Zeegers over informatiebrief aan erfpachters [\[25bb005222\]](#) met bijlage [\[25bb005223\]](#)
- Wethoudersbrief Zeegers over collegebesluiten erfpacht vanaf 2002 [\[25bb008084\]](#)
- Afschrift brief van Wijkraad Oud Charlois, Wielewaal over erfpachtproblematiek Oud Charlois [\[25bb005446\]](#)
- Afschrift wethoudersbrief Zeegers over beantwoording ongevraagd advies inzake erfpachtproblematiek Oud Charlois [\[25bb006487\]](#)
- Afschrift burgerbrief over Erfpachtproblematiek [\[25bb003209\]](#)
- Brief van VERBETER over onderzoeksrapport 'Drie keer de grondwaarde' [\[25bb007282\]](#) met bijlagen [\[25bb007283\]](#) en [\[25bb007285\]](#) en [\[25bb007286\]](#)
- Burgerbrief over erfpachtproblematiek [\[25bb001659\]](#)
- Burgerbrief over oneerlijke behandeling van erfpachters – oproep tot gelijke behandeling [\[25bb003815\]](#)
- Burgerbrief over erfpacht [\[25bb008791\]](#) met bijlage [\[25bb008792\]](#)
- Burgerbrief over aanpassing erfpachtssystematiek voor woningen [\[25bb008147\]](#)
- Brief Ombudsman Rotterdam Rijnmond over Signalen erfpachtdossiers en aandachtspunten voor besluitvorming [\[25bb008827\]](#)

Moties om af te doen

- Benader de bewoners [\[25bb005634\]](#)

Toezeggingen om af te doen

- Erfpachtprobleem – Maatwerk [\[25bb003787\]](#)
- Funderings-problematiek en erfpacht - berekenwijze [\[24bb005638\]](#)
- RvW Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht [\[25bb002448\]](#)
- RvW Verkoelen e.a. over uitblijven oplossing erfpachtproblematiek [\[25bb006154\]](#)
- RvW Verkoelen e.a. over uitblijven oplossing erfpachtproblematiek – aantal gedupeerden [\[25bb006157\]](#)
- RvW Verkoelen e.a. over uitblijven oplossing erfpachtproblematiek – conversiesommen [\[25bb006155\]](#)
- RvW Verkoelen e.a. over uitblijven oplossing erfpachtproblematiek – Mijn Loket [\[25bb006156\]](#)

Overige relevante informatie

In het [onderwerpdossier Erfpachtkwestie](#) zijn de stukken te vinden die de afgelopen jaren onderwerp van discussie zijn geweest in het erfpachtdossier.

Bijlage 2 – Achtergrond Erfpachtkwestie

Historie

- De erfpachtkwestie betreft bewoners met een huis op erfpachtgrond, die van de gemeente een aanbod hebben 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.
- 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., toen zijn de volgende aspecten besproken:
 - Het advies van Pels Rijcken [[24bb008190](#)] (= [25bb007906](#) in het nu voorliggende voorstel): 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/korting op de grondwaarde) moet worden toegepast op de grondwaarde en zo ja, wat dit zou moeten zijn.
 - Wethoudersbrief over aanpassing percentage erfpachtcanon [[24bb008960](#)]: in deze brief wordt het collegebesluit medegedeeld 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.
 - Wethoudersbrief [[24bb008189](#)] waarin aanvullend extern advies wordt aangekondigd door waarderings- en vastgoeddeskundigen. Ook wordt vervolgonderzoek gedaan naar de berekeningssystematiek van koopsommen voor erfpachters die eigenaar willen worden van de grond bij hun pand. Dit aanvullend externe advies is nu beschikbaar als bijlage bij het nu voorliggende voorstel [[25bb007908](#)]. In de wethoudersbrief werd aangegeven dat indien de oplossing voor de erfpachtkwestie tot aanpassing van het aanbod aan erfpachters leidt, dat dit met terugwerkende kracht aan hen wordt aangeboden.
- N.a.v. de bespreking van 15 januari heeft de wethouder toegezegd een brief te sturen, die o.a. ingaat op de vraag of de historische grondwaarde kan worden aangewend om tot een oplossingsrichting te komen en wat de financiële consequenties daarvan zijn en 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.
- Deze [brief](#) inclusief [bijlage](#) is op 2 april besproken in BWB bij de behandeling van de Regeling van Werkzaamheden Kockelkoren e.a. 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht' [[25bb001506](#)]. Toen zijn ook de wethoudersbrief Zeegers en Van Rij over RvW over Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht [[25bb002072](#)] met bijlage: Notitie erfpachtprojecten in de G4-gemeenten [[25bb002073](#)] besproken. Besproken is toen of de begrote erfpachtopbrengsten realistisch zijn, o.a. in het licht van de nog te nemen besluiten in de erfpachtkwestie zoals over de rekenmethode, en welke budgettaire consequenties dit kan hebben, in aanloop naar de totstandkoming van de Voorjaarsnota.

- BWB heeft besloten om de inspraak over de erfpacht te verdelen over twee inspreksessies. De eerste [inspreksessie](#) heeft plaatsgevonden op 19 februari. De wethouder heeft laten weten dat de zorgen die in de inspreksessie aan bod kwamen kunnen worden geadresseerd in de oplossing voor de erfpachtkwestie. N.a.v. deze inspreksessie heeft de commissie de wethouder opgeroepen bewoners een brief te sturen omtrent het proces dat voor de erfpachtkwestie wordt doorlopen, om daarmee eventuele onrust te kunnen dempen.
- Tegelijkertijd vond op 19 februari een [technische sessie](#) plaats waarin o.a. is stilgestaan bij de budgettaire aspecten en de berekensystematiek voor erfpachtconversies. Daarbij is ook aandacht uitgegaan naar de mogelijkheid om depreciaties (kortingen) toe te passen; iets dat in de andere G4-steden wel wordt gedaan maar in Rotterdam niet. Naar aanleiding hiervan heeft het college een [G4-vergelijking](#) gedeeld.
- Op 20 mei jl. werd de raad erover geïnformeerd dat de oplossing voor de erfpachtkwestie langer op zich zou laten wachten [[25bb003651](#)]; deze is op 30 oktober binnengekomen [[25bb007905](#)]. De kern van het plan is het begrenzen van de conversiesom op 75% van de grondwaarde. Tijdens het project wil het college dit tijdelijk tot 60% te begrenzen, om bewoners extra te helpen. Verder worden maatregelen genoemd om bewoners verder tegemoet te komen: het college gaat besluiten over een herstelactie om de HGW-regeling uit 1988 correct uit te voeren, (fiscaal neutrale) uitstel van betaling mogelijk maken en er wordt gekeken naar een reductie van 25% voor bewoners die kiezen om periodiek canon te betalen.
- Op 3 september 2025 is de RvW Verkoelen e.a. over 'Uitblijven oplossing Erfpachtproblematiek' [[25bb003810](#)] besproken. De dag voorafgaand aan deze commissiebespreking is een collegebrief ontvangen over onjuiste uitvoering bij historische grondwaarde en stand van zaken erfpachtproject [[25bb006092](#)]
- De tweede inspreksessie (na ontvangst van de collegebrief met de oplossing voor de erfpachtkwestie) is gehouden op 12 november; toen vond ook een technische sessie plaats. De politieke bespreking over het afdoeningsvoorstel vindt plaats op 3 december in BWB. Raadsbehandeling is voorzien op 18 december 2025.

Bredere relatie met het Grondbeleid

- In het [Grondbeleid](#) is bepaald dat erfpachters met een tijdelijk erfpachtrecht de gemeente kunnen verzoeken om een conversie naar een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht (d.w.z. eigendom) tegen betaling van een conversiesom (zie beleidslijn 21 en 23). De systematiek voor conversie is onder de loep genomen en hier heeft de commissie depreciatie over geadviseerd.
- In de technische sessie van 19 februari werd geconcludeerd dat in absolute termen in Rotterdam vergelijkbare afkoopsommen en canonbedragen gelden t.o.v. de andere G4-gemeenten; dit komt doordat de gemiddelde grondwaarde en woningwaarde in Rotterdam lager ligt dan in de andere G4. In relatieve termen zijn deze bedragen in Rotterdam juist wél hoger dan in de andere G4-gemeenten, vanwege het ontbreken van een depreciatiefactor (korting) in Rotterdam. Verhoudingsgewijs is Rotterdam dus duurder.
- De hoofdvraag die de raad in dezen richting definitieve besluitvorming over de erfpachtkwestie in december moet beantwoorden is of het de huidige systematiek voor erfpachtconversies wil wijzigen, en hoe. De keuze raakt aan het budgetrecht van de raad en aan het Rotterdamse Grondbeleid.

Besluitvormingsproces Erfpachtkwestie

Het gehele traject voor de erfpachtkwestie heeft er daarmee als volgt uitgezien:

28 augustus 2024:	Bespreking erfpacht in BWB n.a.v. RvW Van Dommelen
15 januari 2025:	Commissiebehandeling BWB over erfpachtkwestie n.a.v. advies van Pels Rijcken [24bb008190] en de wethoudersbrief over aanpassing percentage erfpachtcanon [24bb008960]
19 februari 2025:	Eerste inspreksessie Erfpacht, inclusief technische sessie

2 april 2025:	BWB-bespreking RvW Kockelkoren e.a. over 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht'
3 september 2025:	BWB-bespreking RvW Verkoelen e.a. over 'Uitblijven oplossing Erfpachtproblematiek'
30 oktober 2025:	Ontvangst collegebrief met oplossing voor erfpachtkwestie [25bb007905]
12 november 2025:	Tweede inspreksessie Erfpacht, incl. technische sessie
3 december 2025:	Commissiebehandeling BWB over erfpachtkwestie
18 december 2025:	Voorziene raadsvergadering over erfpachtkwestie