

Annotatie Regeling van Werkzaamheden over 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht'

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb002267
Datum: 28 maart 2025
Betreft: RvW Kockelkoren e.a. over 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht'
BWB-Vergadering: 2 april 2025

Doel

Op 2 april bespreekt u de RvW Kockelkoren e.a. 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht' met wethouders Zeegers en Van Rij. In verband met de budgettaire implicaties zijn de financieel woordvoerders van BOFV hier ook voor uitgenodigd.

Kernpunten

- In de [technische sessie](#) over de Erfpachtkwestie van 19 februari is aan de hand van een [presentatie](#) een toelichting gegeven op het erfpachtproject en de budgettaire aspecten ervan. Daarbij is aan de orde gekomen dat voor de komende vijf jaren een erfpachtopbrengst van €200 mln is ingeboekt op de meerjarenbegroting van de gemeente. De nu voorliggende Regeling van Werkzaamheden gaat hierop in en wijst erop dat, hoewel deze opbrengsten zijn begroot, er nog geen oplossing is voor de erfpachtkwestie.
- In de reactie op deze RvW geeft het college het volgende aan:
 - Voor de volledige looptijd van het erfpachtproject een inschatting is gemaakt van de totale opbrengsten uit erfpachtconversies.
 - Uit deze berekening is een inschatting gekomen van ca. €200 mln (waarvan €50 mln uit reguliere conversies en € 150 mln aanvullend uit het erfpachtproject). Van die €200 mln is €147,1 mln opgenomen in de begroting, waarvan €108,3 mln als opbrengsten van het erfpachtproject.
 - Bij deze berekening is de bestaande systematiek voor conversiesommen gebruikt. Tegelijkertijd beraadt het college zich thans nog op de vraag of deze berekenwijze juist is; hiervoor is extern advies opgevraagd.
- Kernvraag die daarmee nu voorligt is 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.
- Daarmee raakt deze discussie aan het bredere [Grondbeleid](#) van de gemeente Rotterdam, het beleid omtrent erfpachtcontracten daarin, en de fundamentele keuze die de gemeenteraad daaromtrent de komende periode dient te maken (zie hieronder) in het kader van het budgetrecht van de raad.

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 wordt thans onder de loep genomen middels een extern advies.
- 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 hierdoor.
- Het al dan niet toepassen van een korting is een politieke keuze die financiële consequenties zou hebben: elk procentpunt korting betekent grofweg €2 mln minder opbrengsten voor de gemeente. De hoofdvraag die de raad in dezen de komende periode richting definitieve

besluitvorming over de erfpachtkwestie in juni moet beantwoorden is of het de huidige systematiek voor erfpachtconversies wil wijzigen, bijvoorbeeld ten aanzien van de bepaling van de afkoopsom voor de grondwaarde of het toepassen van een depreciatie (korting) daarop. Dit betreft een fundamentele keuze, die raakt aan het Rotterdamse Grondbeleid.

Te bespreken stukken

- Regeling van werkzaamheden Kockelkoren e.a. 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht' [[25bb001506](#)]
- Wethoudersbrief Zeegers en Van Rij over RvW over Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht [[25bb002072](#)]
 - Bijlage: Notitie erfpachtprojecten in de G4-gemeenten [[25bb002073](#)]
- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezeggingen over erfpacht en tussenbericht toezegging over Funderings-problematiek en erfpacht – berekenwijze [[25bb001110](#)]
 - Bijlage: Overzicht bepalingen [[25bb001111](#)]

Daarbij betrekken:

- Burgerbrief over erfpachtproblematiek [[25bb001659](#)]

Overige 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 funderingsproblematiek en erfpacht gemeenten ([24bb007022](#)) met bijlage Rapport erfpachtprojecten in de G4 ([24bb007023](#))
- [Grondbeleid](#) Rotterdam en beleid erfpachtcontracten daarin (zie artikel 8 Erfpachtcontracten)

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., toen zijn de volgende aspecten besproken:
 - Het advies van Pels Rijcken ([24bb008190](#)): 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 uiterlijk 21 mei 2025 beschikbaar. Dan zal ook een afdoeningsvoorstel worden gedaan. Indien het nog te ontvangen afdoeningsvoorstel tot aanpassing van het aanbod aan erfpachters leidt, zal dat met terugwerkende kracht aan hen worden aangeboden.
 - N.a.v. de bespreking van 15 januari heeft de wethouder toegezegd een veegbrief 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 [veegbrief](#) inclusief [bijlage](#) wordt ook betrokken bij de bespreking van 2 april.
 - BWB heeft besloten om de inspraak over dit onderwerp te verdelen over twee inspreeksessies. De eerste [inspreeksessie](#) heeft plaatsgevonden op 19 februari. Toen zijn bewoners gehoord 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, indien zij kiezen voor afkoop, zij vaak met grote kosten worden geconfronteerd. Daarnaast is er de mogelijkheid om een maandelijks canonbedrag aan erfpacht te betalen.
 - De wethouder heeft laten weten dat de zorgen die in de inspreeksessie aan bod kwamen kunnen worden geadresseerd in het afdoeningsvoorstel. N.a.v. deze inspreeksessie 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 deprecaties (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.
 - Een tweede inspreeksessie (na ontvangst van het afdoeningsvoorstel) wordt gehouden op 4 juni. De tweede vervolgbespreking in BWB, met het politieke debat over het afdoeningsvoorstel, vindt plaats op 18 juni. Raadsbehandeling is voorzien op 26 juni 2025.
 - Het gehele traject voor de erfpachtkwestie ziet er daarmee als volgt uit:

Besluitvormingsproces Erfpachtkwestie

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 inspreeksessie Erfpacht, inclusief technische sessie
2 april 2025:	BWB-bespreking RvW 'Alle kaarten op tafel voor betaalbare erfpacht'
Uiterlijk 21 mei 2025:	Ontvangst afdoeningsvoorstel wethouder
4 juni 2025:	Tweede inspreeksessie Erfpacht o.b.v. afdoeningsvoorstel, incl. gesprek met taxateurs en VVE's
18 juni 2025:	Commissiebehandeling BWB over erfpachtkwestie n.a.v. afdoeningsvoorstel
26 juni 2025:	Raadsvergadering over erfpachtkwestie

Verdere procedure

De erfpachtkwestie wordt in juni verder hernomen in BWB naar aanleiding van het nog te ontvangen afdoeningsvoorstel.