



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Met deze brief informeren wij u over de voortgang rond het erfpachtdossier en de toezegging over het beraden op het erfpachtsysteem (24bb005638). Zoals eerder met u gedeeld, werken wij aan scenario's en maatregelen voor verdere beleidsontwikkeling, met als leidend principe dat geen enkele Rotterdamse erfpachter gedwongen zal zijn zijn of haar woning te verlaten. De gemeente hanteert daarbij de volgende uitgangspunten: een marktconform en redelijk financieel aanbod voor de erfpachter, zo veel mogelijk keuzevrijheid voor de erfpachter, en een transparante en servicegerichte werkwijze van de gemeente.

De afgelopen periode zijn er verschillende stappen gezet hiertoe, waaronder het onderzoeken van juridische en financiële consequenties, zowel voor erfpachters als de gemeente. Daarbij is gebleken dat voor een zorgvuldige uitwerking meer tijd nodig is. Het erfpachtdossier raakt immers duizenden Rotterdammers in hun woonzekerheid en financiële ruimte. Juist daarom nemen wij de tijd om scenario's en maatregelen goed af te wegen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Toezegging 24bb005638: beraden op de berekenwijze voor de erfpacht, de indicatoren en de vraag of de uitgangspunten voor het erfpachtsysteem redelijk zijn.

Toelichting:

Waarom nemen we extra tijd?

De keuzes binnen het erfpachtdossier zijn complex en hebben een grote impact voor erfpachters. Verschillende mogelijke beleidsopties vereisen juridische en financiële toetsing, onderbouwd door actuele inzichten uit het project, de praktijk én het advies van externe partijen. Het onderzoek van de commissie van deskundigen die adviseert over de mogelijkheid van depreciatie is op dit moment nog niet compleet. Bovendien is er nog aanvullend extern juridisch advies nodig. Wij kunnen daarom nu niet op een verantwoorde wijze een besluit nemen dat recht doet aan de situatie van erfpachters.



We werken op dit moment onder andere nog aan:

- Het onderzoeken van de mogelijkheden van depreciatie en de juridische en financiële gevolgen daarvan voor erfpachters en gemeente;
- Het onderzoeken van de regeling omtrent de historische grondwaarde en het uitwerken van scenario's waarin gebruik wordt gemaakt van historische grondwaarde;
- Andere beleidsmatige elementen zoals de mogelijkheden voor betalingsuitstel voor erfpachters.

Uitgangspunten

Leidend principe voor ons is dat geen enkele Rotterdamse erfpachter gedwongen zal zijn zijn of haar woning te verlaten. De gemeente hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

- Er wordt een marktconform en redelijk financieel aanbod gedaan, waarbij een balans wordt gevonden tussen de belangen van zowel de erfpachter als de gemeente.
- Er geldt zo veel mogelijk keuzevrijheid voor de erfpachter.
- De gemeente werkt transparant en servicegericht.

In 2024 is een eerste groep erfpachters benaderd met een concreet aanbod. Dit heeft geleid tot veel reacties en vragen over onder andere betaalbaarheid, transparantie en onderliggende berekeningen. Ook uw raad heeft meermaals over erfpacht gesproken. We erkennen dat de communicatie en uitleg richting erfpachters in de eerste fase niet altijd duidelijk en toereikend was. Deze signalen nemen we ook mee in de aanpassing van beleid én uitvoering.

Voor de circa 230 erfpachters die in 2024 een aanbod hebben ontvangen, geldt dat niemand uiteindelijk financieel nadeel zal ondervinden van het feit dat hij of zij reeds een aanbod heeft ontvangen of reeds getekend heeft. Indien sprake is van praktische of financiële gevolgen, past de gemeente een ruimhartige benadering in maatwerk toe. Daarbij wordt in overleg met betrokkenen gezocht naar een passende oplossing per geval.

Communicatie naar erfpachters

De circa 230 erfpachters die in 2024 een aanbod hebben ontvangen, worden voor de zomer persoonlijk geïnformeerd over het uitstel van besluitvorming en wat dit voor hun situatie betekent. Daarmee zorgen we voor rust, duidelijkheid en gelijke behandeling tijdens het verdere proces. Daarnaast informeren we alle erfpachters in Rotterdam vóór 1 september a.s. via een algemene brief en websitebericht over de voortgang van het erfpachtbeleid. We leggen uit dat besluitvorming is uitgesteld en dat zij tijdig bericht ontvangen zodra dit gevolgen heeft voor hun situatie.

Verdere planning

Op basis van de huidige stand van zaken verwachten wij eind 2025 de volgende groep van circa 3000 erfpachters een aanbod te kunnen sturen. Dit betreft o.a. erfpachters met een resterende looptijd van 5 tot 10 jaar. Vervolgens ontvangen vanaf 2026 tot 2030 jaarlijks circa 6000 erfpachters een aanbod. Dit betreft erfpachters die een contractperiode hebben die nog langer dan 10 jaar loopt. De grootste groep erfpachters krijgt dus pas op een later moment hiermee te maken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Deze vormen onderdeel van het lopende onderzoek, zowel intern als door de commissie van deskundigen en Pels Rijcken.



Wij zullen uw raad uiterlijk 31 oktober 2025 informeren over de stand van zaken.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a smaller 'g' and 'm'.

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' followed by a wavy line.

C.J. Schouten