



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Afdoeningsvoorstellen
toezeggingen erfpacht en een tussenbericht

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen
Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Roderik Schaar
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 25bb000280, 25bb000281,
24bb005638
Ons kenmerk: M2501-3429 25bo003310
Bijlage: 1

Datum: 17 februari 2025

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Bij de bespreking van het erfpachtproject in uw commissie op 15 januari jl. heb ik u twee zaken toegezegd:

- 1) Een vergelijking op basis van fictieve voorbeelden tussen erfpacht in andere grote gemeenten en Rotterdam (25bb000280)
- 2) Een veegbrief met beantwoording van vragen uit uw commissie (25bb000281)

Hierbij zend ik u de toegezegde informatie. Ik stel u voor daarmee de toezeggingen 25bb000280 en 25bb000281 als afgedaan te beschouwen. Verder bevat deze brief een tussenbericht voor de eerdere toezegging over de redelijkheid van de uitgangspunten van het erfpachtsysteem (24bb005638).

1) Rekenvoorbeelden bij G4-vergelijking

Eerder heeft u een G4-erfpachtvergelijking ontvangen die was uitgevoerd door Fakton (24bb007022). Naar aanleiding van uw verzoek tot aanvulling met rekenvoorbeelden, is in beeld gebracht hoe de erfpachtsituaties in Utrecht, Den Haag, Amsterdam en Rotterdam uitpakken voor:

- a. de gemiddelde eengezinswoning in elk van die steden
- b. de gemiddelde meergezinswoning in elk van die steden
- c. een (gelijke) grondwaarde van € 100.000 in elk van die steden

Alle voorbeelden zijn berekend voor zowel canonbetaling als conversie (naar eigendom of eeuwigdurende afkoop) en doorgerekend naar bruto en netto lasten (na aftrek van de inkomstenbelasting). Daarbij hanteren Amsterdam en Utrecht de WOZ-waarde als grondslag voor de berekening. Hierbij is ook de depreciatie meegenomen die in de andere G4-steden wordt toegepast.



Hieronder als eerste de vergelijking van de canonbedragen:

VARIANT CANONBETALING				
VERGELIJKING	Utrecht	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam
Gemiddelde EGW				
WOZ-grondwaarde	€ 248.775		€ 440.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 225.000		€ 160.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	10%	0%
Canon %	2,55%	3,30%	2,49%	3,06%
Canon per maand	€ 476	€ 340	€ 822	€ 408
Netto canon per maand*	€ 297	€ 213	€ 514	€ 255
Gemiddelde MGW				
WOZ-grondwaarde	€ 100.800		€ 210.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 100.000		€ 75.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	10%	0%
Canon %	2,55%	3,30%	2,49%	3,06%
Canon per maand	€ 193	€ 151	€ 392	€ 191
Netto canon per maand*	€ 120	€ 95	€ 245	€ 120
Grondwaarde € 100.000,-				
Grondwaarde	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	10%	0%
Canon %	2,55%	3,30%	2,49%	3,06%
Canon per maand	€ 191	€ 151	€ 187	€ 255
Netto canon per maand*	€ 120	€ 95	€ 117	€ 159

*Na fiscale aftrek (aanslag 37,5% aftrek)

Uit bovenstaande valt op te maken dat de canonbedragen voor de gemiddelde woningen in Rotterdam, Den Haag en Utrecht in dezelfde orde van grootte liggen en de canonbedragen in Amsterdam daar aanzienlijk bovenuit stijgen.

Voor de conversiebedragen is de vergelijking hieronder opgenomen:

VARIANT CONVERSIE NAAR EIGENDOM / EEUWIGDUREND AFGEKOCHT				
VERGELIJKING	Utrecht	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam
Gemiddelde EGW				
WOZ-grondwaarde	€ 248.775		€ 440.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 225.000		€ 160.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	7%	34%
Totale som	€ 107.699	€ 126.463	€ 227.400	€ 105.707
Gemiddelde MGW				
WOZ-grondwaarde	€ 100.800		€ 210.000	
Te taxeren grondwaarde		€ 100.000		€ 75.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	7%	34%
Totale som	€ 43.638	€ 56.603	€ 107.850	€ 49.550
Grondwaarde € 100.000,-				
Grondwaarde	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Correctie/depreciatie/korting	10%	45%	41,5%	0%
Correctie tijdseffecten/afkoop	47%	-	8%	34%
Totale som	€ 43.292	€ 56.603	€ 51.000	€ 66.067

Aanslag canon is op moment van conversie afgekocht voor 15 jaar afgekocht (m.u.v. Den Haag)



Ook voor conversie geldt dat de bedragen voor de gemiddelde woningen in Rotterdam, Den Haag en Utrecht redelijk vergelijkbaar zijn, terwijl de conversiebedragen in Amsterdam duidelijk hoger liggen.

Op basis van bovenstaande vergelijking blijkt het Rotterdamse erfpachtstelsel voor de gemiddelde woningen in de stad vergelijkbare uitkomsten genereert als de stelsels in de overige G4-gemeenten.

Per € 100.000 grondwaarde blijkt het Rotterdamse stelsel hoger uit te pakken. Daarbij moet bedacht worden dat de gemiddelde woning- en grondwaarden in Rotterdam lager liggen dan in de overige G4-gemeenten, zodat voor € 100.000 in Rotterdam meer eigendom (bijv. uitgedrukt in vierkante meters) verworven kan worden.

2) Antwoorden op uw vragen

- a) *Kan de historische grondwaarde worden aangewend om tot een oplossingsrichting te komen en wat zijn de financiële consequenties daarvan?*

Werking van aanvullend afkopen op basis van de historische grondwaarde

Om te beginnen een korte beschrijving van de mogelijkheid tot aanvullend afkopen van de canonverplichting voor de resterende looptijd van het erfpachtrecht op basis van de historische grondwaarde (dat is de grondwaarde bij uitgifte van de grond).

Deze mogelijkheid bestaat contractueel alleen voor erfpachters van gronden die uitgegeven zijn onder de Algemene Voorwaarden (AV-en) 1988 en 1993, waarin deze optie expliciet is opgenomen. Dit betreft ruim de helft van alle tijdelijke erfpachtrechten (grofweg 14.000 van de 25.000) en zijn altijd 99-jarige rechten die bij uitgifte meestal voor 50 jaar zijn afgekocht.

Deze optie bestaat op twee momenten tijdens de eerste 50 jaar van de looptijd van het recht van erfpacht:

- wanneer een nieuwe eigenaar een pand op erfpachtgrond aankoopt
- in geval van canonbetaling: bij de tienjaarlijkse herziening van de canon (dit betreft ongeveer 10% van deze groep, dus rond 1500 erfpachters)

De rekenmethode voor het aanvullend afkopen tegen historische grondwaarde schrijft voor dat dit kan tegen een "opslag" van 10% van de historische grondwaarde (bij woningen, voor niet-woningen is dat 20%), vermeerderd met 5% voor ieder jaar dat sindsdien is verstreken (rente op rente).

Bijvoorbeeld: bij een historische grondwaarde van € 25.000 is de opslag dus € 2.500. Voor het eerste jaar wordt die verhoogd met 5% tot € 2.625; voor het tweede jaar weer met 5% tot € 2.756,25; enz. enz.

Indien een erfpachter gebruik maakt van de mogelijkheid tot aanvullende afkoop op basis van historische grondwaarde, dan kan de bloot eigendom vervolgens pas na 5 jaar worden verworven; dit kader is in het verleden ingevoerd om snelle winstneming tegen te gaan. Daarbij wordt de grondwaarde op het moment van de aanvraag (de "huidige grondwaarde") gehanteerd als grondwaarde op het moment dat het recht van erfpacht afloopt ("gefixeerd"). Die gefixeerde grondwaarde wordt vervolgens contant gemaakt naar het moment van de aanvraag ter berekening van de koopsom van de grond.



Financiële aspecten

Indertijd is de mogelijkheid tot aanvullende afkoop op basis van de historische grondwaarde opgenomen in de AV-en met het doel om de nieuwbouwproductie te stimuleren: deze mogelijkheid is aanzienlijk voordeliger dan afkoop tegen de huidige grondwaarde, welke optie tot dan toe werd aangeboden.

Vanwege de doelstelling om de nieuwbouwproductie te stimuleren, is deze optie in 1988 alleen opengesteld voor nieuwe uitgiftes. Er is in de vorige eeuw sprake van geweest om deze optie ook open te stellen voor erfpachters onder oudere AV-en, maar dat is in elk geval sinds de introductie van de mogelijkheid tot conversie naar eigendom in 2002/2003 niet toegepast.

Ook in vergelijking met reguliere conversie waarbij zowel de resterende canonverplichting als de bloot eigendom wordt berekend tegen de huidige grondwaarde, is deze regeling aanzienlijk goedkoper: afhankelijk van enkele variabelen (vooral de inschatting van de grondwaardeontwikkeling tot 5 jaar van de potentiële aanvullende afkoop) scheelt dat ongeveer 60%. Het is onderdeel van het erfpachtproject om de betreffende erfpachters te informeren over deze mogelijkheid in hun contract. Vanwege persoonlijke afwegingen kan conversie naar eigendom voor erfpachters nog steeds interessant zijn, maar daarbij is van belang dat zij op de hoogte zijn van al hun opties, zodat zij weloverwogen beslissingen kunnen nemen over hun toekomstige erfpachtsituatie. Bij de eerste 250 erfpachters die zijn benaderd in 2024, was deze optie voor aanvullende afkoop tegen historische grondwaarde contractueel niet aan de orde.

Mogelijkheid als oplossingsrichting

Het is voor de betreffende erfpachters (die deze mogelijkheid in hun contract hebben) al mogelijk deze optie aan te wenden om tot een oplossingsrichting te komen: een zittende erfpachter kan immers overwegen dat een opvolgende erfpachter bij verkoop tijdens de lopende afkoopperiode gebruik kan maken van deze regeling om relatief voordelig aanvullend af te kopen en (later) eigenaar te worden van de grond bij zijn woning.

Om die reden is bij het bepalen van de verwachte conversiegraad voor het erfpachtproject ingeschat dat die conversiegraad bij erfpachters die hiervan gebruik kunnen maken, lager zal liggen dan bij de andere erfpachters.

Het eventueel van toepassing verklaren van deze methode op alle tijdelijke erfpachtcontracten zal forse financiële gevolgen hebben voor de gemeente: de totale verwachte conversiegraad in de looptijd van het project zal daarmee naar verwachting halveren, terwijl opbrengsten uit aanvullende afkoop veel meer geleidelijk zouden binnenkomen (dus buiten het bereik van de meerjarenbegroting). Daarmee kan een tekort van tientallen miljoenen ontstaan in de vigerende meerjarenbegroting. Bovendien zullen bij deze optie meer erfpachters ervoor kiezen om de opvolgende erfpachter bij aankoop van de woning, de canonverplichting aanvullend te laten afkopen op basis van historische grondwaarde, dus tegen (als eerder gemeld, ongeveer 60%) lagere kosten. Daarmee zullen de opbrengsten voor de gemeente op langere termijn ook aanzienlijk afnemen.

In de begroting is hiermee tot nu toe niet gerekend. Voor verdere financiële gegevens verwijs ik naar het antwoord op vraag b).

- b) Hoe is de canonconversie verwerkt in de begroting (incl. informatie over de budgettaire reeks en waar deze op is gebaseerd) en hoe is het vanaf de voorjaarsnota ingeboekt in de begroting?*

Bij de voorbereiding van het erfpachtproject is gebruik gemaakt van een ontwikkeld prognosemodel waarin erfpachtgegevens zijn opgenomen en doorgerekend kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de te verwachten conversiegraad.



Hierbij is ervan uitgegaan dat 10% van de geïnformeerde erfpachters op het voorstel tot conversie zal ingaan, dit is ongeveer het dubbele van het percentage dat zich zonder actieve gemeentelijke benadering gemiddeld in een periode van 5 jaar (de verwachte looptijd van het project) op eigen initiatief meldt voor conversie via de bestaande regelingen.

Op basis van die conversiegraad is met het prognosemodel een inschatting gemaakt van de verwachte opbrengsten uit conversies. Deze prognose ligt bij een conversiegraad van 10% op ongeveer € 200 mln in de 5 jaar doorlooptijd van het project.

Bij deze conversiegraad is meegewogen dat meer dan de helft van alle tijdelijke erfpachtcontracten de mogelijkheid kent tot aanvullend afkopen tegen historische grondwaarde en vermoedelijk eerder zal proberen gebruik te maken van deze regeling dan van een conversieaanbod.

Het erfpachtproject is niet specifiek herleidbaar opgenomen in de begroting, maar maakt deel uit van de begroting Erfpacht. Binnen dat taakveld werd en wordt structureel gerekend met een bedrag van ongeveer € 10 mln per jaar aan conversieopbrengsten op basis van de bestaande regelingen.

Bij de Voorjaarsnota 2023 is het erfpachtproject voor het eerst opgevoerd in de begroting Erfpacht; dit betrof een eerste inschatting van de aanloopkosten en een evenredige dekking uit verwachte extra conversieopbrengsten.

	2023	2024	2025	2026	2027
Erfpachtproject (x 1000)	- € 1.500	- € 1.000	€ 500	€ 1.000	€ 1.000

Bij de Voorjaarsnota 2024 was een completere inschatting van opbrengsten en kosten voor het erfpachtproject beschikbaar die is toegevoegd in de meerjarenbegroting volgens onderstaande reeks:

	2025	2026	2027	2028
Erfpachtproject (x 1000)	€ 5.897	€ 11.422	€ 12.264	€ 22.453

De onderliggende verwachte conversieopbrengsten in de begroting Erfpacht zijn als volgt gespecificeerd:

Begrote opbrengsten erfpachtconversies	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

Daarmee staat in de meerjarenbegroting 2025 – 2028 een opbrengstenprognose van € 108,3 mln voor het erfpachtproject en € 38,8 mln voor reguliere conversies, dus een totaal van € 147,1 aan conversieopbrengsten.

Naar verwachting zal een fors deel van de € 18,2 mln projectopbrengsten die zijn begroot voor 2025, niet in dit jaar gerealiseerd worden doordat verdere uitvoering wacht op bestuurlijke beraadslaging en besluitvorming. Aanpassing van de meerjarenbegroting vindt plaats nadat bestuurlijke besluitvorming duidelijkheid heeft geleverd over de vervolgaanpak van het erfpachtproject (en mogelijk ook reguliere conversies).



Wat betreft canonbaten na afloop van afkoopperiodes: erfpachters hebben als basismogelijkheid om daarna over te gaan tot canonbetaling. Aangezien het overgrote deel van de erfpachtcontracten pas expireert na 2028, zijn geen wijzigingen opgenomen in de verwachte canonbetalingen tot en met 2028.

In aanvulling op het antwoord bij vraag a) over de mogelijkheid van aanvullende afkoop op basis van historische grondwaarde, zal een eventuele verruiming van de openstelling van deze mogelijkheid tot alle erfpachters met tijdelijk contract, aanzienlijke financiële gevolgen kunnen hebben voor de lopende begroting. Naar verwachting zal de conversiegraad in dat geval halveren. De totale opbrengstenverwachting halveert daarmee over de looptijd van het project eveneens, dus van € 200 naar € 100 mln. Op dit moment is reeds € 147 mln aan verwachte opbrengsten opgenomen in de meerjarenbegroting. Daarbij zullen deze opbrengsten pas op een later moment worden ontvangen vanwege de getrapte methode van afkoop en verkrijging bloot eigendom.

Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij een eventueel besluit tot depreciatie: elk procent depreciatie leidt op basis van de huidige uitgangspunten (en bij dezelfde conversiegraad) tot € 2 mln minder verwachte opbrengsten gedurende de looptijd van het erfpachtproject. Een depreciatie van bijvoorbeeld 25% zou dus in de looptijd van het erfpachtproject tot € 50 mln minder opbrengsten leiden: van € 200 naar € 150 mln. De verwachting is wel dat depreciatie ertoe kan leiden dat meer erfpachters willen converteren, dus tot een hogere conversiegraad en daarmee tot weer hogere opbrengsten. Het aantal neemt dus toe, maar de opbrengst per contact neemt feitelijk af. Het is lastig deze effecten concreet in te schatten en het is de vraag of deze verhoging van de conversiegraad zou opwegen tegen de lagere opbrengsten per contract.

c) Graag toelichting op de bijbetalingsregeling in algemene zin en in geval van optoppen op bestaande bebouwing

Ontheffingsvergoeding

Als de gemeente grond heeft uitgegeven in eigendom of erfpacht, is er op grond van de akte of algemene voorwaarden vaak een ontheffing van de gemeente nodig voor een wijziging van het gebruik of de bebouwing. Als de wijziging niet past in het omgevingsplan is ook een planologisch besluit nodig. De privaatrechtelijke ontheffing staat juridisch los van de vraag of een ontwikkeling in het omgevingsplan past. Als een ontwikkeling in strijd is met omgevingsplan en de gemeente planologisch niet wil meewerken, zal de gemeente uiteraard ook niet meewerken aan de privaatrechtelijke ontheffing en deze dus weigeren.

Als extra bouw- of gebruiksmogelijkheden een meerwaarde opleveren, brengt de gemeente een ontheffingsvergoeding in rekening. De hoogte van de ontheffingsvergoeding wordt bepaald door de waardeverhoging van de onroerende zaak als gevolg van het wijzigen van de toepasselijke bouw- en gebruiksbepalingen in de akte. Als er ontheffing wordt verleend door de gemeente worden voorwaarden behorend bij de nieuwe ontwikkeling vastgelegd in een wijzigingsakte. Zo ziet de gemeente erop toe dat beleidsdoelstellingen en ambities die hun plaats hebben gevonden beheerd kunnen worden.

De ontheffingsvergoeding wordt berekend door de residuele waarde van de beoogde contractwijziging te verminderen met de waarde van de reeds bestaande bepalingen. Ook de te maken kosten zoals kosten voor bouwrijp maken, sloopkosten en saneringskosten worden in mindering gebracht. De gemeente vraagt een onafhankelijk taxateur de marktwaarde van beide normatief vast te stellen.



In het normatieve karakter wordt rekening gehouden met eisen van de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling, eisen die volgen uit gemeentelijke beleidsdoelstellingen en of ambities.

Optoppen

Optoppen, het bouwen van één of meer extra (woon)lagen op de daken van bestaande gebouwen, wordt ook gezien als het wijzigen van de bebouwing. Hiervoor kan ontheffing van de gemeente nodig zijn. De ontheffingsvergoeding wordt op dezelfde wijze bepaald als hiervoor vermeld.

- d) *Graag inzicht in en overzicht van de variatie in erfpachtcontracten en algemene voorwaarden, inclusief daarmee gemoeide aantallen*

In bijlage 1 vindt u een schema van de verschillende algemene erfpacht-voorwaarden (1931, 1981, 1984, 1986, 1988, 1993, 2004 en 2006).

Wat betreft de aantallen geldt de volgende verdeling van contracten over de verschillende AV-en:

AV	Aantal
1931	2.155
1981	3.510
1984	2.409
1986	2.525
1988	4.070
1993	10.215
2004/6	45
Totaal	24.929

Uit het schema in de bijlage kunt u opmaken dat er op veel onderdelen soms forse verschillen bestaan tussen de verschillende algemene voorwaarden, met name in looptijden van het recht, herziening van de canon, indexering, milieubepalingen en als eerder vermeld de mogelijkheid tot aanvullend afkopen (plus nog vele details). N.B. De Algemene Voorwaarden Poortugaal betreffen het gebied Boomgaardshoek dat indertijd door de voormalige gemeente Poortugaal is uitgegeven, voordat het na grenscorrectie deel ging uitmaken van Hoogvliet en daarmee van de gemeente Rotterdam.

Het is vanwege de genoemde verschillen zeer ingewikkeld om die algemene bepalingen allemaal gelijk te trekken. Bovendien mag dat niet eenzijdig door de gemeente en zullen erfpachters slechts instemmen met gelijkschakeling als die voor hen gunstig zou zijn, wat weer individueel kan verschillen. Verder bestaat de mogelijkheid dat in de individuele uitgifteakte nog specifieke, van de AV-en afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Ten slotte moeten erfpachters nog aangeven eventuele wijziging te accepteren, terwijl ervaring leert dat lang niet alle erfpachters die moeite nemen. Dan ontstaat een situatie waarin een beoogde gelijkschakeling van alle algemene bepalingen, voor zover technische al realiseerbaar, uitsluitend tot meer variatie zou leiden, omdat de oude bepalingen in werking zouden blijven voor de erfpachters die niet reageren of niet accepteren en een nieuwe set van kracht wordt voor erfpachters die dat wel zouden doen. Gelijkschakeling van alle AV-en lijkt dus (aanzienlijk) eenvoudiger dan dat in de praktijk zou zijn, als het überhaupt al mogelijk is.

- e) *Graag een toelichting omtrent een online portaal waar mensen hun actuele erfpachtsituatie kunnen inzien en wat dit betekent voor de uitvoerbaarheid*



Een online portaal zoals gehanteerd in Amsterdam vereist twee basiselementen: een grondwaarde en een berekeningsmodule om de grondwaarde te verrekenen naar een conversiesom.

De berekening is niet het probleem, de moeilijkheid in Rotterdam zit in de grondwaarde. In Amsterdam hanteert de gemeente daarvoor een deel ("quote") van de WOZ-waarde, gemaximeerd op 50%. Die quote wordt per wijk, straat en/of woningtype bepaald via de zgn. residuele rekenmethode en wordt, evenals de WOZ-waarde, regelmatig bijgewerkt. Pas nadat dat alles is gebeurd, is het relatief eenvoudig die vastgestelde grondwaarde door een rekenmodule te trekken om een conversieprijs te berekenen.

In Rotterdam wordt de grondwaarde zoals bekend individueel getaxeerd. Het voordeel daarvan is dat dit nauwkeuriger is dan het systeem van WOZ-quotes; het nadeel dat het ook individueel moet worden uitgevoerd, dus niet vanuit een bewerkt WOZ-bestand beschikbaar is en dus niet aldus in een rekenmodule/portaal kan landen.

Alternatief wordt in overleg met makelaars(verenigingen) gewerkt aan het afgeven van indicaties. Op basis van beschikbare gegevens (zeker na de aanstaande taxaties van het gehele bestand) is denkbaar dat een systeem van kengetallen relatief eenvoudig actueel te houden valt. Daaruit kunnen dan met enige marges indicaties van grondwaardes worden gegenereerd die via de rekenmodules verwerkt kunnen worden tot indicaties van conversiesommen.

Uit recent overleg met de NVM is bovendien gebleken dat de voornaamste vraag uit de markt niet zozeer (indicaties van) conversiesommen betreft, maar de bedragen voor aanvullende afkoop. Omdat deze op basis van de historische grondwaarde worden berekend, zijn deze echter relatief eenvoudig te verkrijgen. Momenteel loopt met de NVM overleg over de vraag hieraan precies tegemoet te komen; in een later stadium zal dit ook met bijvoorbeeld de VBO plaatsvinden.

Bovendien heeft de NVM aangegeven mogelijk ook zelf indicaties van grondwaardes te kunnen produceren. In vervolgoverleg zal worden onderzocht hoe dit te faciliteren. Daarbij wordt ook besproken hoe makelaars en andere professionele partijen een (betere) toegang te geven tot de gemeentelijke erfpachtexpertise. Daarmee zou de noodzaak voor een online portaal aanzienlijk worden verkleind.

f) Gevraagd is nog naar scenario's waarbij een eventuele spijtoptantenregeling wordt gezien.

Ik heb toegezegd terugwerkende kracht van eventuele andere scenario's mee te laten nemen in de overwegingen en daarbij na te denken over een eventuele spijtoptantenregeling. Deze vraag is daarom voorgelegd aan de adviescommissie die is aangezocht om te adviseren over mogelijke depreciatie.

Ik maak graag gebruik van deze gelegenheid om uw raadscommissie te melden dat de volgende erfpachtdeskundigen bereid zijn gevonden zitting te nemen in deze adviescommissie:

- De heer mr. Jurgen Vermeulen, advocaat bestuursrecht en vastgoed bij TenHolterNoordam Advocaten te Rotterdam, ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtigd Deskundigen (LRGD).
- De heer Arjen Roos, register-taxateur en register-makelaar te Amsterdam, lid RICS (de internationale taxateursvereniging), eveneens ingeschreven in het LRGD en bekend erfpachtspecialist die ook optreedt voor erfpachters.



- De heer ir. Michiel de Koe, rentmeester en erfpachtspecialist bij LBP Sight te Nieuwegein, tot voor kort jarenlang registertaxateur en lid RICS, doet promotieonderzoek naar de waarde van erfpacht in het landelijk gebied.

Tussenbericht

Ik kijk met belangstelling uit naar het advies. Dit advies wordt betrokken in het afdoeningsvoorstel voor de toezegging over de redelijkheid van de uitgangspunten van het erfpachtsysteem (24bb005638). Ik verwacht u uiterlijk 21 mei a.s. dit afdoeningsvoorstel te doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

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

Bijlage:

1. Overzicht bepalingen