

Aan de gemeenteraad

Met deze brief willen wij u informeren over een actuele ontwikkeling in het erfpachtdossier. Bij nader onderzoek is gebleken dat de uitvoering van de historische grondwaarde-regeling deels foutief is verlopen. In deze brief lichten wij dit toe en kondigen wij een herstelactie aan.

Historische grondwaarde (HGW)

Gedurende de zomer is zoals uw raad bekend gewerkt aan de voorbereiding van beleidsaanpassingen met als doel besluitvorming in college voor 31 oktober a.s. Daarbij zijn alle relevante onderwerpen verder uitgewerkt en onderzocht, waaronder het thema historische grondwaarde (HGW). Deze aanvullende afkoopregeling op basis van historische grondwaarde werd in 1988 ingevoerd en bood erfpachters de mogelijkheid om de canon voor de laatste 49 jaar van hun erfpachtrecht voordelig af te kopen. Deze regeling had ook grote invloed op de conversie en de berekening van de conversiesom. Volgens het vigerend erfpachtbeleid is namelijk de contant gemaakte grondwaarde van de laatste 49 jaar van het erfpachtrecht onderdeel van de conversiesom. Als deze 49 jaar echter al (voordelig) is afgekocht tegen de historische grondwaarde, is dit onderdeel niet van toepassing. Erfpachters die gebruik gemaakt konden hebben van de HGW-regeling zijn daardoor dus goedkoper uit dan andere erfpachters.

Belangrijk is dat niet iedere erfpachter in aanmerking kwam en komt voor de HGW-regeling. Voor het toepassen van de HGW-regeling gelden enkele voorwaarden waaraan erfpachters moeten voldoen:

- De erfpachter moet binnen 1 of 2 maanden na aankoop van het betrokken pand een verzoek doen om gebruik te maken van de regeling.
- De canonverplichting moet eerder al afgekocht zijn voor de eerste 50 jaar.
- Die eerste 50 jaar moet nog niet voorbij zijn.

Onjuiste uitvoering HGW

In 1988 werd besloten deze regeling onder deze voorwaarden open te stellen voor alle erfpachters, ongeacht de algemene voorwaarden die voor hen van toepassing waren.



In 2002 besloot het college de regeling tijdelijk te bevriezen voor contracten van vóór 1988, in verband met het conversieproject 2003-2007. In 2005 werd vastgelegd dat dit bevroeringsbesluit zou eindigen na afloop van de eerste aanbieding aan alle erfpachters. In de praktijk is dit echter ambtelijk niet altijd uitgevoerd en bleef de bevroering voor oudere algemene voorwaarden gelden. Daarmee konden erfpachters met contracten van vóór 1988 meestal geen gebruik maken van de regeling, terwijl erfpachters met algemene voorwaarden van 1988 en 1993 dat wel konden. Uit de beschikbare informatie blijkt dat deze werkwijze in de daaropvolgende jaren ambtelijk is voortgezet. Het collegebesluit uit 2005 is dus ambtelijk niet altijd juist uitgevoerd. Dit betekent dat de betreffende erfpachters in deze gevallen onterecht te veel hebben betaald. Eind augustus is het college hierover geïnformeerd. Alle dossiers worden nu door het erfpachtteam doorgelicht en er wordt zoals gezegd gewerkt aan een herstelactie. Het gaat om een totaal van circa 17.000 contracten waarbij sprake is van conversie sinds 2003.

Vervolg: duidelijkheid, herstelactie en communicatie naar erfpachters

Duidelijk is dat er fouten zijn gemaakt. Verdere consequenties worden momenteel in kaart gebracht en vergt nader onderzoek met externe juridische ondersteuning. Ook wordt verder bekeken op welke dossiers deze fout precies betrekking heeft. Op grond van de uitkomsten van deze acties wordt ook een herstelactie uitgevoerd. De betrokken erfpachters die in het verleden zelf hebben verzocht om toepassing van de HGW-regeling en waarbij dat ten onrechte niet is gebeurd, zullen individueel en persoonlijk worden benaderd.

Naast bovenstaande constatering zijn deze zomer de volgende andere werkzaamheden uitgevoerd en voorbereid waarover wij u willen informeren.

Bijeenkomsten voor de zomer

Zoals eerder aan u gemeld, hebben wij voor de zomer acht bijeenkomsten georganiseerd die goed bezocht zijn (circa 1.500 inwoners). Tijdens deze bijeenkomsten hebben wij informatie gedeeld en gelegenheid geboden om vragen te stellen, zowel over algemene onderwerpen als over individuele situaties. Deze informatie is ook op de gemeentelijke website geplaatst. Hoewel aanpassingen van het erfpachtbeleid pas later dit jaar worden vastgesteld, hebben wij in deze bijeenkomsten onduidelijkheden kunnen wegnemen en het proces nader toegelicht. Na besluitvorming zetten wij dit traject op vergelijkbare wijze voort.

Vervolg

Het college werkt aan aanpassingen van het erfpachtbeleid die recht doen aan een redelijke behandeling van Rotterdamse erfpachters en die ook evenwichtig, consistent en uitvoerbaar zijn. De opties worden integraal gewogen op juridische houdbaarheid, financiële impact, uitvoerbaarheid en consequenties voor de erfpachter.



Wij houden u op de hoogte van de voortgang. Zoals toegezegd zullen wij u uiterlijk 31 oktober a.s. informeren. Daarbij zullen wij u ook specifiek informeren over de uitkomsten van de ingezette acties die in deze brief genoemd worden en de gevolgen daarvan voor erfpachters en de gemeentelijke financiën.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten