



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 12 juli 2024 is door raadslid D.G. Dommelen (VVD) een Regeling van Werkzaamheden (RvW) aangevraagd (24bb005205) met als onderwerp "Goedendag, uw erfpacht verloopt. 140 ruggen alstublieft". De heer Van Dommelen vraagt wat er naar bewoners gecommuniceerd wordt en wat de gemeente doet om bewoners te begeleiden in het erfpachtproces.

Zoals op 2 april 2024 met u in een technische sessie van de commissie BWB besproken, zijn er in Rotterdam ruim 25.000 erfpachters met een tijdelijk contract. Dat kan het recht van erfpacht zelf betreffen of al eerder een periode van bijvoorbeeld 50 jaar waarvoor de verplichting tot het betalen van canon in het verleden is afgekocht.

Ervaring leert dat de meeste van deze erfpachters slechts zeer beperkt op de hoogte zijn van hun situatie, de gevolgen daarvan en hun mogelijkheden. Het belangrijkste waarvan zij zich vaak niet bewust zijn, is de noodzaak om aan het eind van het tijdelijk contract nieuwe afspraken te maken over het verdere gebruik van de erfpachtgrond en dat daarmee volgens in het verleden afgesloten contracten vaak grote bedragen gemoeid zijn.

Daarom heeft het college opdracht gegeven erfpachters met een tijdelijk contract te informeren over hun situatie, de gevolgen daarvan en de mogelijkheden van deze erfpachters, alsmede hun een actieve aanbieding te doen om eigenaar te worden van de grond onder hun pand (in 90% van de gevallen hun woning).

De meeste tijdelijke erfpachters zullen daarom binnenkort een brief ontvangen waarin zij op hoofdlijnen geïnformeerd worden over (de gevolgen van) hun situatie, met daarbij een planning wanneer zij een concreet aanbod ontvangen om eigenaar te worden. Hiervoor dienen alle betrokken grondwaardes eerst getaxeerd te worden, reden waarom het enkele jaren zal duren voor alle erfpachters hun aanbod ontvangen.

Overigens bestaat er voor de meeste erfpachters ook een alternatief: zij kunnen na afloop van hun tijdelijk contract ook een jaarlijkse vergoeding (de "canon") gaan betalen. Deze bedraagt enkele procenten van de grondwaarde en is fiscaal aftrekbaar.



Voorafgaand aan deze brieven aan alle tijdelijke erfpachters is ervoor gekozen een groep van ongeveer 250 erfpachters van wie het contract al tussen 2 en 5 jaar van nu eindigt, eerder te benaderen met zowel de algemene informatie als het concrete aanbod.

De commissie BWB is hierover geïnformeerd per brief (24bb003832) van 6 juni 2024. Als bijlage vindt u een fictief voorbeeld van de brieven zoals deze aan deze erfpachters zijn verzonden (bijlage 1 de algemene informatie over situatie, consequenties en mogelijkheden, bijlage 2 het individuele aanbod om eigenaar te worden) plus de Q&A's die daarbij meegezonden zijn (bijlage 3). Ook vindt u, op basis van het fictieve voorbeeld, een voorbeeldberekening (bijlage 4).

Over één erfpachter uit deze groep heeft het AD een artikel geplaatst dat ook in de Regeling van Werkzaamheden wordt aangehaald. Er heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden met deze erfpachter waarbij de gemeente het aanbod nader heeft toegelicht.

Een vergelijkbare toelichting wordt ook verzonden aan andere erfpachters die vragen hebben over de berekening van de koopsom (zie voor een fictief voorbeeld bijlage 4). Daarbij is van groot belang om onderscheid te maken tussen de grondwaarde en de koopsom die erfpachters moeten betalen om eigenaar te worden.

Natuurlijk is de grondwaarde de afgelopen jaren fors gestegen en komt dat tot uitdrukking in de koopsom. Nog belangrijker echter is de vloed van verplichtingen uit de lopende erfpachtcontracten. De meeste tijdelijke erfpachters hebben de grond in erfpacht voor 75 of 99 jaar. Meestal is daarbij de verplichting tot het betalen van de canon voor de eerste 50 jaar afgekocht; die periode loopt voor veel tijdelijke erfpachters de komende jaren af.

Daarna kent het contract nog canonverplichtingen voor de resterende 25 of 49 jaar. Als de erfpachter de erfpacht wil omzetten in eigendom, moeten die toekomstige verplichtingen worden verrekend (tegen de contante waarde daarvan, dat wil zeggen de huidige waarde van deze toekomstige verplichtingen). Daarbij spelen de discontovoet (de rente waarmee de huidige waarde van toekomstige verplichtingen wordt berekend) en de resterende looptijd van het contract een belangrijke rol: hoe hoger die rente en hoe langer de looptijd, des te lager de huidige waarde van die toekomstige verplichtingen. Overigens wordt de koopsom, zoals ook beschreven in de toelichting, in elk geval beperkt tot maximaal de huidige grondwaarde.

Vooraf door de invloed van (de huidige waarde van) die toekomstige verplichtingen loopt de koopsom die de erfpachter dient te betalen, in de loop van de tijd nog harder op dan de grondwaarde al doet. Dit is in de brief aan de erfpachters samengevat als:

“Het is belangrijk om te weten dat u niet verplicht bent de grond bij de woning te kopen. U kunt ook canon gaan betalen. Meestal geldt wel: hoe eerder u de grond koopt, hoe goedkoper dat is. Vooral over een lange tijd gerekend”.

In verband met de complexiteit van de erfpachtmaterie is ervoor gekozen de toelichting op het aanbod op verzoek te verstrekken en niet standaard mee te sturen bij het aanbod. Aan de hand van de ervaringen met de eerste 250 erfpachters wordt geëvalueerd hoe hiermee in het vervolg om te gaan. We gebruiken hierbij graag eventuele verbeter-suggesties die wij ontvangen van onder andere betrokken erfpachters en uw raad. Overwogen wordt in ieder geval om een deel van deze toelichting bij het aanbod op te nemen.



Met betrekking tot de hoogte van de koopsom en samenloop met andere kosten geldt nog het volgende. Voor verzending van de informatiebrieven wordt afgestemd met andere gemeentelijke programma's, zoals verduurzaming, bodemvervuiling, funderingsproblematiek, gebiedsontwikkeling, enz. Als vanuit deze programma's ongecoördineerde verzending van erfpachtbrieven niet gewenst is, worden deze brieven niet afzonderlijk verzonden en worden de betreffende huiseigenaren in een gezamenlijke communicatie vanuit de verschillende onderwerpen benaderd.

Voor de eerste groep erfpachters zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd in hun wijk om vragen te stellen. Ongeveer 25 erfpachters hebben hiervan in 7 bijeenkomsten op 5 locaties gebruik gemaakt. Verder kunnen erfpachters bellen en mailen met vragen. Er is een projectteam samengesteld om erfpachters indien gewenst te woord te staan, telefonisch, op kantoor of bij erfpachters thuis. Ook hiervan hebben inmiddels enkele tientallen erfpachters gebruik gemaakt. Ten slotte wordt in de brief verwezen naar de gemeentelijke website, waar een groot aantal vragen en antwoorden is opgenomen.

Inmiddels heeft bijna 10% van de erfpachters gebruik gemaakt van het ontvangen aanbod. De reactietermijn loopt nog. Een even grote groep heeft een termijn uitstel van 13 weken gevraagd en gekregen om zich (eventueel in overleg met hypotheek- en andere financieel adviseurs) verder te beraden over hun mogelijkheden om eigenaar te worden.

Ongevraagd hebben wij ook reacties ontvangen van erfpachters dat de boodschap misschien niet plezierig was, maar ook niet geheel uit de lucht kwam vallen en dat de brief in ieder geval duidelijk was. Een enkeling vroeg ook waarom de gemeente daarover nu al communiceerde, terwijl het tijdelijk contract pas over enkele jaren afloopt.

Wij hopen daarom dat veel erfpachters de communicatie hebben begrepen en daarop actie ondernemen. Hetzij door de mogelijkheden van eigendom te onderzoeken, hetzij door zich voor te bereiden op het betalen van canon over enkele jaren. Binnenkort ontvangen de erfpachters van wie wij nog geen antwoordformulier hebben ontvangen, een herinnering dat het einde van hun reactietermijn nadert.

Als gezegd staat daarna verzending van de algemene informatiebrief aan de groep van 25.000 erfpachters op de agenda. Deze verzending zal gefaseerd verlopen, om een goede opvang van reacties en vragen mogelijk te maken. Hierbij zal ook 14010 worden ingezet. Vervolgens zal de prioriteit komen te liggen bij het concrete aanbod aan een groep van ongeveer 1.500 erfpachters van wie het contract eindigt tussen 5 en 10 jaar van nu. Daarna weer richten wij ons op erfpachters van wie het contract meer dan 10 jaar van nu eindigt.

Ten slotte: wij realiseren ons dat deze berichten, net als die over andere opgaves voor huiseigenaren, grote financiële en overige impact kunnen hebben. Daarom hebben wij het initiatief genomen erfpachters met een tijdelijk contract zo tijdig mogelijk te informeren. Daarmee zal ruim 95% van de tijdelijke erfpachters tenminste 10 jaar voor het einde van het tijdelijk contract een concreet aanbod hebben om eigenaar te worden en bijna 99% ten minste 5 jaar voor het einde van hun contract.

Het blijft echter de eigen verantwoordelijkheid van de betreffende huiseigenaren hierover keuzes te maken. De gemeente kan en wil die keuzes niet voor hen maken en kan deze huiseigenaren ook niet financieel ontzorgen. Erfpachters zijn (bewust of onbewust) een



contract aangegaan met de gemeente over het gebruik van de grond bij hun woning (of bedrijfspand). Wat wij kunnen doen, is hen zo goed mogelijk informeren over hun situatie, de gevolgen daarvan en hun mogelijkheden. Dat beogen wij met dit project.

Met vriendelijke groet,

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

Bijlagen:

1. Voorbeeldbrief algemene informatie tijdelijke erfpachters
2. Voorbeeldbrief individueel aanbod om eigenaar te worden
3. Q&A's
4. Voorbeeld toelichting fictieve koopsom