

Onderzoeksopzet

Erfpachtbeleid

1 Achtergrond onderzoek

1-1 Aanleiding

Op 18 december 2025 verzocht de gemeenteraad van Rotterdam de rekenkamer om onderzoek te doen naar het erfpachtbeleid.¹ De rekenkamer heeft op 26 maart 2026 toegezegd het verzoek van de raad te honoreren door onderzoek te doen naar de historische bestuurlijke keuzes in het erfpachtbeleid.² Met deze onderzoeksopzet geeft de rekenkamer de precieze insteek van haar onderzoek.

Rotterdam bezit erfpachtgronden ter waarde van in totaal zo'n € 2,5 tot € 3,0 miljard.³ Het grootste deel daarvan is in gebruik voor woningen. Burgers en organisaties die zulke grond gebruiken, betalen de gemeente een vergoeding (canon). Daarbij stelt de gemeente voorwaarden aan het gebruik van de grond.

Een deel van de erfpachters gaat de komende jaren meer betalen dan eerst. Rotterdam heeft van 1972 tot 2002 vrijwel alle grond in erfpacht uitgegeven. Voor de meeste erfpachters met een koopwoning moet de canon na 50 jaar opnieuw worden vastgesteld. Voor het eerste deel van deze erfpachters is dat in 2026.⁴ Daarnaast zijn er enkele woningen waarbij het erfpachtcontract zelf afloopt.⁵ In beide gevallen hebben erfpachters twee opties om hun woning te behouden. Zij kunnen een herziene canon betalen. Of zij kunnen een eenmalig bedrag betalen ofwel om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen ofwel om de grond zelf te kopen.

Hierdoor is in de raad onrust ontstaan over het gemeentelijke erfpachtbeleid. Grofweg zijn er drie zorgen. Ten eerste leeft de vraag of de gemeente wel redelijke prijzen vraagt. De gemeente heeft haar erfpachtbeleid om die reden onlangs herzien.⁶ Ten tweede leeft de vraag of de raad voldoende betrokken is geweest bij eerdere wijzigingen in het beleid. Ten derde zijn er zorgen, omdat is gebleken dat binnen het erfpachtbeleid de historische grondwaarderegeling niet goed is uitgevoerd.⁷

¹ E. Verkoelen e.a., "Motie: Rekenkameronderzoek in bestuurlijk handelen rond erfpachtbeleid!," Gemeenteraad Rotterdam, 25bb9722 (18 december 2025).

² Rekenkamer Rotterdam, "R02602 motie rekenkameronderzoek erfpacht," Gemeenteraad Rotterdam (Rekenkamerbrief, 26bb002424, 26 maart 2026).

³ College van B&W, "Aanpassing erfpachtsystematiek voor woningen," Gemeenteraad Rotterdam (Collegebrief, 25bo008381, 28 oktober 2025).

⁴ Gemeente Rotterdam, Memorandum wijziging grondbeleid gemeente Rotterdam - Bijlage 2: Erfpacht in Rotterdam, 26 oktober 2002.

⁵ Gemeente Rotterdam, "Erfpacht in Rotterdam", (Technische sessie, commissie bouwen, wonen en buitenruimte van de Gemeenteraad Rotterdam, 2 april 2024), p. 12.

⁶ College van B&W, "Aanpassing erfpachtsystematiek voor woningen," Gemeenteraad Rotterdam (Collegebrief, 25bo008381, 28 oktober 2025); College van B&W, "Vaststelling uitgangspunten erfpachtbeleid," Gemeenteraad Rotterdam (Collegebrief, 25bo009563, 9 december 2025).

⁷ College van B&W, "Onjuiste uitvoering bij historische grondwaarde en stand van zaken erfpachtproject," Gemeenteraad Rotterdam (Collegebrief, 25bo007304, 2 september 2025).

1-2 Erfpacht in Rotterdam

Erfpacht houdt in dat burgers of organisaties (erfpachters) gemeentegrond gebruiken, maar niet bezitten. Zij betalen hiervoor een vergoeding aan de gemeente (erfverpachter): een erfpachtcanon. Erfpacht omvat niet alleen financiële afspraken. Bij erfpacht stelt de gemeente ook voorwaarden aan het gebruik van de grond. Zo zijn erfpachters in Rotterdam over het algemeen verplicht bebouwing van de grond goed te onderhouden, en onder meer kabels, muurrozetten en schakelkasten van de gemeente toe te laten.

Erfpacht kan worden gevestigd op gronden met verschillende bestemmingen. Zo vestigt Rotterdam op dit moment nog steeds erfpacht op gronden voor maatschappelijke voorzieningen, sociale huurwoningen en bedrijventerreinen. Voor deze verschillende erfpachtcategorieën bestaan verschillende invullingen van het erfpachtbeleid.

De canon wordt in Rotterdam berekend als percentage van de grondwaarde. De hoogte van de canon is daarmee afhankelijk van twee factoren:

- *De grondwaarde:* de actuele of historische waarde van de onbebouwde grond.
- *Het canonpercentage:* het rentepercentage om de jaarlijkse erfpachtcanon te berekenen.

Na vaststelling van de initiële canon kan deze worden aangepast. Rotterdam kent tijdelijke en eeuwigdurende erfpacht. Bij tijdelijke erfpacht wordt de canon tussentijds aangepast, bij eeuwigdurende erfpacht juist niet. De canon wordt op twee manieren aangepast. Ten eerste worden de meeste canons jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de prijsindex (inflatie). Ten tweede worden de grondwaarde en het canonpercentage periodiek herzien. In de praktijk betekent dit dat de canon met de inflatie en grondwaarde mee stijgt.

In sommige gevallen is het mogelijk een canon af te kopen. Erfpachters betalen dan een bedrag in één keer, om voor een bepaalde periode geen periodieke canon te hoeven betalen. Na deze afgekochte periode betalen erfpachters een herziene canon.

Zo'n 90% van de tijdelijke erfpacht in Rotterdam is afgekocht.⁸ Voor het afkopen zijn grofweg twee mogelijkheden. De erfpacht kan meteen bij aanvang van de eerste periode tijdelijk zijn afgekocht. Daarnaast kan de erfpacht later aanvullend afgekocht. Zo kan een deel van de erfpachtcontracten worden afgekocht bij herziening van de canon. In 1988 heeft de gemeente een aanvullende afkoopmogelijkheid gecreëerd waarmee erfpachters de canon gunstig konden afkopen: de historische grondwaarde regeling (HGW).

⁸ Gemeente Rotterdam, "Erfpacht in Rotterdam", (Technische sessie, commissie bouwen, wonen en buitenruimte van de Gemeenteraad Rotterdam, 2 april 2024), p. 12.

Erfpachters kunnen verzoeken om een omzetting van een tijdelijk erfpachtrecht (conversie) naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Zo'n conversie vindt plaats tegen betaling van een conversiesom aan de gemeente. Erfpachters kunnen in veel gevallen ook kiezen voor omzetting naar vol eigendom. Belangrijke factoren om de hoogte van de conversiesom te bepalen, zijn:

- *De resterende looptijd van het erfpachtrecht.*
- *De disconteringsvoet:* een rentepercentage om toekomstige canonbetalingen toe te rekenen naar hun huidige waarde.
- *De grondwaarde:* de actuele waarde van de onbebouwde grond.
- *De depreciatie:* de mate waarin de grondwaarde lager uitvalt, omdat de bewoner met erfpacht geen eigenaar is van de grond.

Daarbij is de conversiesom gemaximeerd op de actuele grondwaarde.⁹

Tijdelijke erfpacht kent een einddatum (expiratedatum). Gangbare looptijden zijn 50, 75 en 99 jaar. De periode van 99 jaar is daarbij veelal opgesplitst in één periode van 50 en één periode van 49 jaar. Wanneer tijdelijke erfpacht expireert, of de eerste periode afloopt, hebben erfpachters drie opties. Zij kunnen:

- *Herziene canon betalen.* Bij een expirerende tijdelijke erfpacht betekent dit het vestigen van een nieuw tijdelijk erfpachtrecht. Bij het aflopen van de eerste periode binnen een tijdelijk erfpachtrecht betekent dit het opnieuw vaststellen van het canonpercentage en de grondwaarde.
- *Laten converteren.*
- *Laten expireren.* In dat geval wordt het opstal op de grond eigendom van de gemeente. Het kan zijn dat de gemeente hier een vergoeding voor moet betalen aan de erfpachter.

1-3 Erfpachtbeleid

Bij erfpacht maken de gemeente enerzijds en burger of organisatie anderzijds privaatrechtelijke afspraken. Deze worden vastgelegd in een akte. De algemene voorwaarden of algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente vormen het uitgangspunt voor deze aktes.¹⁰ Maar, in aktes kunnen ook andere of aanvullende voorwaarden worden opgenomen.

Aanvullend op de uitvoering van deze bestaande privaatrechtelijke afspraken, voert de gemeente grondbeleid. Dit grondbeleid geeft op drie manieren invulling aan erfpacht:

- Het beschrijft de wijze van gronduitgifte.
- Het geeft invulling aan zaken die niet (volledig) in akten zijn uitgewerkt. Bijvoorbeeld door aan te geven hoe de gemeente omgaat met het omzetten of het aflopen van tijdelijke erfpacht.
- Het biedt generieke verzachtingen. Bijvoorbeeld met het recente besluit om niet langer 100%, maar 75% van de grondwaarde (oftewel een depreciatie van 25%) te hanteren bij canonberekeningen.

Het huidige grondbeleid is vastgelegd in de Nota Rotterdams Grondbeleid.¹¹ Deze nota omvat een deel van de uitgangspunten van het erfpachtbeleid. Daarnaast zijn uitgangspunten van het erfpachtbeleid vastgelegd in losse raadsbesluiten.

⁹ Gemeente Rotterdam, *Nota Rotterdams grondbeleid*. ([link](#))

¹⁰ Verschillende versies zijn vastgesteld in 1931, 1981, 1984, 1986, 1988, 1993, 2004 en 2006.

¹¹ Nota Rotterdams grondbeleid.

Rotterdam gaf haar eerste erfpacht uit in 1850. Vanaf 1972 vond gronduitgifte primair via tijdelijke erfpacht plaats. In 1982 en 1988 zijn substantiële wijzigingen doorgevoerd in de wijze waarop canons werden herzien en konden worden afgekocht. Sinds 2002 geeft de gemeente nieuwe grond voor koopwoningen primair uit in eigendom, en niet in erfpacht.¹²

Op dit moment loopt het zogeheten erfpachtproject. Binnen dat project krijgen erfpachters van wie het erfpachtcontract afloopt een aanbod om de grond te kopen.¹³ Het project geeft daarmee uitvoering aan het erfpachtbeleid. Dit erfpachtproject is aangewezen als risicovol project. Dit houdt onder andere in dat er twee keer per jaar een voortgangsrapportage over het project zal worden gemaakt.¹⁴

¹² Voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijventerreinen en bijzondere objecten wordt grond nog steeds in erfpacht uitgegeven. Gemeente Rotterdam, "Erfpacht in Rotterdam", (Technische sessie, commissie bouwen, wonen en buitenruimte van de Gemeenteraad Rotterdam, 2 april 2024).

¹³ College van B&W, "Voortgang Erfpachtproject," Gemeenteraad Rotterdam (Collegebrief, 24bo00531, 6 juni 2024).

¹⁴ M. Biljoen en T. Roskam, "Motie: Erfpacht is een risicovol project," Gemeenteraad Rotterdam, 25bb009140 (4 december 2025).

2 Onderzoeksvragen en afbakening

2-1 Onderzoeksvragen

De centrale vraag van het onderzoek is:

Hoe heeft Rotterdam haar erfpachtbeleid gewijzigd in de periode 1988-2025?

De onderzoeksvraag is uitgewerkt in drie deelvragen:

1. Tot welke wijzigingen op het erfpachtbeleid heeft het college in de periode 1988-2025 besloten?
2. Zijn wijzigingen in het erfpachtbeleid op de juiste manier voorgelegd aan de gemeenteraad?
3. Zijn de wijzigingen op het erfpachtbeleid correct uitgevoerd?

2-2 Afbakening van het onderzoek

De rekenkamer onderzoekt hoe het college van burgemeester en wethouders (B&W) het erfpachtbeleid heeft gewijzigd. Voor deze wijzigingen bekijkt de rekenkamer twee type besluiten. Ten eerste de agendaposten waarin het college van B&W gezamenlijke besluiten vastlegt. Ten tweede wethoudersposten waarin de staf van de wethouder besluiten vastlegt, die binnen de verantwoordelijkheid van één wethouder vallen.

De rekenkamer bekijkt voor dit onderzoek de periode 1988 tot en met 2025. Het startpunt van deze periode wordt gemarkeerd door de historische grondwaarde regeling die op 3 juni 1988 is aangenomen. Dit was de laatste stelselwijziging, voordat in 2002 eigendom het primaire uitgifteregime wordt voor grond voor koopwoningen. Het eindpunt wordt gemarkeerd door de recente beleidswijzigingen die op 18 december 2025 zijn aangenomen.

De rekenkamer richt zich op het erfpachtbeleid voor koopwoningen. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste betreft het grootste deel van de erfpachtcontracten woningen. Ten tweede is juist rondom erfpacht voor koopwoningen de laatste jaren onrust ontstaan. Het erfpachtbeleid voor bijvoorbeeld sociale huurwoningen of bedrijventerreinen blijft daarmee buiten beschouwing.

De rekenkamer bekijkt drie financiële aspecten van het erfpachtbeleid. Dit zijn:

- De wijze waarop de gemeente canons herzielt.
- De mogelijkheden die de gemeente biedt om canons af te kopen.
- De mogelijkheden die de gemeente biedt om erfpacht te converteren.

Andere aspecten van het erfpachtbeleid blijven buiten beschouwing. Dit onderzoek kijkt niet naar de wijze waarop erfpachtgrond werd uitgegeven, of de wijze waarop de gemeente omgaat met expirerende erfpacht. De reden daarvoor is dat deze onderdelen een zeer beperkte rol spelen in de huidige uitvoering. Gronduitgifte voor koopwoningen vindt op dit moment primair plaats in eigendom en niet meer in erfpacht. En voor het overgrote deel van de erfpachten speelt expiratie pas ver in de toekomst. De rekenkamer onderzoekt ook niet hoe de gemeente invulling heeft gegeven aan niet-financiële afspraken, zoals gebruiksbeperkingen, die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien. De reden hiervoor is dat met name voortkomt de financiële kant van het erfpachtbeleid recent tot onrust heeft geleid.

De rekenkamer onderzoekt de schriftelijke informatievoorziening aan de gemeenteraad. Een deel van het onderzoek richt zich op de wijze waarop de raad is geïnformeerd over wijzigingen in het erfpachtbeleid. De rekenkamer kijkt hiervoor uitsluitend naar de schriftelijke informatievoorziening aan de raad, zoals in wethouders- en collegebrieven.

De rekenkamer onderzoekt ook de uitvoering van het erfpachtbeleid. De aanleiding is dat eerder is gebleken dat in het verleden niet al het beleid correct is uitgevoerd.¹⁵ Om deelvraag drie te beantwoorden, onderzoekt de rekenkamer in hoeverre beleidswijzigingen correct zijn uitgevoerd. Daartoe bekijkt de rekenkamer de gehanteerde werkinstructies, berekeningen en parameters.¹⁶ Ook kan de rekenkamer een casusstudie uitvoeren.

2-3 Normenkader

Deelvraag 1 is beschrijvend en kent daarom geen normen. Voor de beantwoording van de andere onderzoeksvragen maakt de rekenkamer gebruik van normen. Tabel 2-1 geeft de normen die vooralsnog worden gebuikt.

Voor deelvraag 2 hanteert de rekenkamer twee verschillende normen. Welke norm van toepassing is, is afhankelijk van de aard van de beleidswijziging. Publiekrechtelijk beleid dient aan de raad te worden voorgelegd.¹⁷ Privaatrechtelijke besluiten kan het college sinds 2002 zelf nemen.¹⁸ Wanneer zo'n besluit ingrijpende gevolgen kan hebben, dient de raad hierover vooraf geïnformeerd te worden.¹⁹

De normen bij deelvraag 3 toetsen of werkwijzen aangepast zijn aan beleidswijzigingen. De normen zijn geformuleerd op drie niveaus. In de eerste plaats toetst de rekenkamer of werkinstructies, berekeningen en/of parameters zijn aangepast wanneer daar aanleiding toe was. In de tweede plaats toetst de rekenkamer of deze aanpassing inhoudelijk aansluit op het gewijzigde beleid. Wanneer aan deze twee normen is voldaan, toetst de rekenkamer óók of de werkwijzen correct zijn toegepast in casussen. Wanneer historische werkwijzen niet (voldoende) te reproduceren zijn, onderzoekt de rekenkamer of gehanteerde berekeningen en/of parameters aansluiten op het destijds geldende beleid.

Tabel 2-1 Normen

Deelvraag 2

- Wijzigingen op publiekrechtelijk erfpachtbeleid, zijn aan de raad voorgelegd.
- De raad is actief geïnformeerd over substantiële wijzigingen in de invulling van erfpachtcontracten.

Deelvraag 3

- Werkinstructies, berekeningen en/of parameters zijn aangepast wanneer wijzigingen in het erfpachtbeleid daar aanleiding toe geven.
- Aangepaste werkinstructies, berekeningen en/of parameters sluiten aan bij het gewijzigde erfpachtbeleid.
- Berekeningen en/of parameters zijn correct toegepast in casussen.

¹⁵ College van B&W, "Onjuiste uitvoering bij historische grondwaarde en stand van zaken erfpachtproject," Gemeenteraad Rotterdam (Collegebrief, 25bo007304, 2 september 2025).

¹⁶ Onder parameters verstaat de rekenkamer de input voor berekeningen. Dit omvat in ieder geval de in paragraaf 1.2 genoemde 'factoren' voor afkoop en voor conversie.

¹⁷ Gemeentewet, BWBR0005416, artikel 108 lid 1 (2026). ([link](#))

¹⁸ Gemeentewet, artikel 160 lid 1 d.

¹⁹ Gemeentewet, artikel 169 lid 4.

3 Onderzoeksaanpak

3-1 Onderzoeksmethoden

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zal de rekenkamer in dit onderzoek twee typen archiefonderzoek uitvoeren. In tabel 3-1 is een overzicht opgenomen welke onderzoeksmethodes de rekenkamer voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zal gebruiken.

Tabel 3-1 onderzoek	
Deelvraag	Onderzoeksmethode
1. Tot welke wijzigingen op het erfpachtbeleid heeft het college in de periode 1988-2025 besloten?	<ul style="list-style-type: none"> • Archiefonderzoek (volledig)
2. Zijn wijzigingen in het erfpachtbeleid op de juiste manier voorgelegd aan de gemeenteraad?	<ul style="list-style-type: none"> • Archiefonderzoek (sneeuwbalmethode)
3. Zijn de wijzigingen op het erfpachtbeleid correct uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • Archiefonderzoek (sneeuwbalmethode) • Casusonderzoek

3-2 Onderzoeksmethoden toegelicht

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zal de rekenkamer archiefonderzoek uitvoeren. Archiefonderzoek houdt in dat een verzameling van fysieke of digitale bestanden systematisch wordt doorzocht. Het doel van het doorzoeken van deze bestanden is om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het gevoerde beleid en de wijzigingen daarin in de periode 1988-2025. Dit archiefonderzoek bestaat uit twee fasen.

Volledig archiefonderzoek (deelvraag 1)

De eerste fase betreft het in kaart brengen van de beleidswijzigingen waartoe door het college is besloten. Hiervoor bekijkt de rekenkamer agendaposten en wethoudersposten. Eerst wordt in kaart gebracht waar agendaposten en wethoudersposten met betrekking tot erfpacht zijn gearchiveerd. Deze vindplaatsen worden vervolgens volledig en systematisch doorzocht. Tabel 3-2 geeft aan welke vindplaatsen van fysieke archieven de rekenkamer hier in ieder geval voor verwacht te gebruiken. Recentere digitale archieven zijn niet in dit overzicht opgenomen.

De wijze van doorzoeken is afhankelijk van de structuur van het archief. Zo is het fysieke archief van de Bestuursdienst, Bureau Gemeentesecretaris in het stadsarchief uitsluitend geordend op datum. Per jaargang zal de rekenkamer daarom alle stukken in dit archief beoordelen op relevantie. Wanneer archieven (ook) op onderwerp zijn geordend zal de rekenkamer alleen een selectie met (mogelijk) relevante onderwerpen analyseren. Bij digitale archieven kan de rekenkamer aan de hand van zoektermen een voorselectie maken van mogelijk relevante stukken.

Tabel 3-2 Vindplaatsen fysieke archieven deelvraag 1**Deelvraag 1***Agendaposten*

- Het fysieke archief van de Gemeentesecretarie Rotterdam in het stadsarchief. Dit archief bevat de agendaposten voor de periode 1988-1990
- Het fysieke archief van de Bestuursdienst, Bureau Gemeentesecretaris in het stadsarchief. Dit archief bevat de agendaposten van het college voor de periode 1990-2011.

Wethoudersposten

- Het archief van de Gemeentesecretarie Rotterdam, afdeling Ruimtelijke Ordening Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting (ROSV). Dit archief bevat beleidsbesluiten van ROSV uit de periode 1988-1990.
- Het fysieke archief van de Bestuursdienst, directie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer in het stadsarchief. Dit archief bevat wethoudersposten uit de periode 1990-2005.

Sneeuwbalmethode (deelvraag 2)

Voor de tweede fase hanteert de rekenkamer een sneeuwbalmethode. Dat betekent dat de in fase 1 gevonden besluiten het uitgangspunt zijn voor het archiefonderzoek in fase 2. De rekenkamer zal voor ieder gevonden besluit nagaan hoe de raad is geïnformeerd en hoe de uitvoering is gewijzigd. De beschikbare archieven met betrekking tot de raad en de uitvoering van erfpachtbeleid hoeven daarmee niet volledig te worden doorzocht.

In de tweede fase onderzoekt de rekenkamer voor raadsbesluiten in hoeverre deze de besluiten van het college weerspiegelen. Daartoe wordt per gevonden collegebesluit gezocht naar raadsstukken. Tabel 3-3 geeft per deelvraag aan welke databronnen de rekenkamer hierbij kan gebruiken.

Tabel 3-3 Vindplaatsen deelvraag 2**Deelvraag 2**

- Het fysieke archief van het Bureau Raad in het stadsarchief. Dit archief bevat de notulen met bijlagen van vergaderingen van de gemeenteraad voor de periode 1988-1990
- Het fysieke archief van de Bestuursdienst, Bureau Gemeentesecretaris in het stadsarchief. Dit archief bevat notulen met bijlagen van vergaderingen van de gemeenteraad voor de periode 1990-2011.
- Het vorige digitale raadsinformatiesysteem voor de periode 2011 tot en met februari 2022.
- Het huidige digitale raadsinformatiesysteem voor de periode 2022-2025.

Sneeuwbalmethode (deelvraag 3)

In de tweede fase onderzoekt de rekenkamer ook in hoeverre besluiten van het college weerspiegeld zijn in de uitvoering. Daartoe wordt per gevonden collegebesluit gezocht naar bijbehorende wijzigingen in de uitvoering. Voor de periode 2001-2023 heeft de gemeente naar aanleiding van verschillende Woo-verzoeken al specifiek gezocht naar uitvoeringsdocumenten.²⁰ De rekenkamer zal voor die periode daarom eerst documenten uit de betreffende Woo-besluiten doorzoeken op wijzigingen in de uitvoering behorend bij collegebesluiten. Alleen wanneer deze wijzigingen daarin onvindbaar zijn, zal de rekenkamer de onderliggende databronnen, waaronder die opgenomen in Tabel 3-4, raadplegen.

Tabel 3-4 Databronnen deelvraag 3**Deelvraag 2**

²⁰ Dit betreft Woo-verzoeken 695583-2024 en 801050-2024.

- Het fysieke archief van de gemeentesecretarie Rotterdam, afdeling Ruimtelijke Ordening Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting (ROSV) in het stadsarchief. Dit archief beslaat de periode 1988-1990.
 - Het fysieke archief van de Bestuursdienst, directie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer in het stadsarchief. Dit archief beslaat de periode 1990-2005.
 - Het fysieke archief van de concern archieven dienst. Dit archief bevat gearcheverde documenten die nog niet overgedragen zijn aan het stadsarchief.
 - Het fysieke archief van de afdeling contractbeheer & erfpacht, die de erfpachtcontracten beheert. Dit archief bevat documenten uit de periode 2001-2010.
 - Het digitale archief van de afdeling contractbeheer en erfpacht. Dit archief bevat documenten uit de periode 2002-heden.
 - De gemeentelijke k-schijf. Dit is de huidige opslaglocatie en omvat documenten die nog gebruikt worden of nog niet gearcheverd zijn.
-
-

Casusstudie (deelvraag 3)

In dit onderzoek zal de rekenkamer steekproefsgewijs casussen onderzoeken. Dit zullen casussen zijn waarin de canon is herzien, een voorstel tot (aanvullende) afkoop is gedaan, of een voorstel tot conversie is gedaan. In de steekproef wordt naast het type beheeractiviteit ook rekening gehouden met de periode van uitvoering en de gehanteerde algemene voorwaarden.

Voor deze casusstudie kan externe expertise nodig blijken. De rekenkamer onderzoekt met de casusstudie of de juiste berekeningen en parameters zijn gehanteerd. Het overgrote deel van daarvan is relatief eenvoudig vast te stellen, door bijvoorbeeld te controleren of het juiste canonpercentage is gehanteerd. Aan de vaststelling van de grondwaarde liggen echter taxaties ten grondslag met een meer technisch karakter. De rekenkamer kan besluiten externe expertise in te huren om deze taxaties te beoordelen.

Niet in alle scenario's is een casusstudie nodig. Mogelijk geeft alleen archief-onderzoek al voldoende antwoord op deelvraag 3. Dit is het geval wanneer blijkt dat werkwijzen, berekeningen en/of parameters niet (goed) zijn aangepast op beleidswijzigingen. In dat geval kan de rekenkamer ervoor kiezen de casusstudie achterwege te laten.

4 Organisatie, planning en privacy

Organisatie

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een onderzoeksteam bestaande uit:

- Sjors Stuurman
- Timo Lambregts (projectleider)

Voor de uitvoering van het archiefonderzoek zal de rekenkamer daarnaast onderzoekers met een specialisatie in archiefonderzoek en mogelijk experts op het gebied van grondwaardetaxaties inhuren.

Planning

De uitvoering van het onderzoek start in juni 2026. De bevindingen uit het onderzoek worden in een concept-nota van bevindingen vastgelegd. De rekenkamer stelt de gemeente in de gelegenheid op deze bevindingen te reageren door het concept voor ambtelijk wederhoor aan te bieden. Na verwerking van de ambtelijke reactie stelt de rekenkamer een bestuurlijke nota op. Daarin presenteert de rekenkamer de conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek. De bestuurlijke nota zal voor wederhoor aan het college van B en W worden voorgelegd. De reactie van het college van B en W wordt samen met het nawoord van de rekenkamer in het definitieve rapport opgenomen. Dit zal naar verwachting de eerste helft van 2027 aan de raad worden aangeboden.

Omvang en kwaliteit archief

De te doorzoeken archieven zijn omvangrijk. Voor deze onderzoeksopzet is een grove inschatting gemaakt van de omvang en ordening van de beschikbare gemeentelijke archieven. Daaruit bleek onder meer dat het fysieke archief met de agendaposten van het college voor de periode 1990-2011 49 strekkende meter beslaat, die volledig doorzocht moet worden. Gezien de omvang van de werkzaamheden, zal de rekenkamer voor dit onderzoek gebruik maken van externe inhuur.

Dit onderzoek valt en staat met de kwaliteit en volledigheid van het gemeentelijke archivering. De rekenkamer heeft de kwaliteit en volledigheid voor deze onderzoeksopzet niet verkend. Wel is bekend dat de kwaliteit en volledigheid van archieven met de introductie van digitaal werken landelijk zijn afgenomen. Dat betekent dat mogelijk niet alle relevante stukken ook daadwerkelijk en binnen een redelijke termijn vindbaar of raadpleegbaar zijn. Er is een kans dat hierdoor onderzoeksvragen niet volledig beantwoord kunnen worden.

De Rekenkamer gaat ervan uit dat vanwege de omvang en complexiteit van het archiefonderzoek en de mogelijk in te huren expertise voor de waarderings in het casusonderzoek dit het inhuurbudget van de Rekenkamer te boven gaat en heeft daarom de gemeenteraad gevraagd om overschrijdingsruimte op dit deelgebied van maximaal € 100.000.

Privacy

In dit onderzoek zal de rekenkamer contact hebben met verschillende functionarissen van de gemeente Rotterdam. De persoonsgegevens die in dat kader worden verwerkt, worden zoveel mogelijk beperkt, maar betreffen in elk geval naam, functie en zakelijke contactgegevens. Alle gegevens worden conform de AVG en het daarop gebaseerde privacybeleid van de rekenkamer verwerkt.²¹

Indien een casusstudie wordt uitgevoerd, zal de rekenkamer waar mogelijk geanonimiseerde casussen gebruiken. Over de aanlevering hiervan worden in dat geval afspraken met de gemeente gemaakt. Vooral nog gaat de rekenkamer er daarmee vanuit dat voor de casusstudie geen persoonsgegevens zullen worden verwerkt. Wanneer tijdens het onderzoek de werkwijze voor de casusstudie is vastgesteld, wordt een pre-DPIA (Data Protection Impact Assessment) uitgevoerd.

²¹ Zie: rekenkamer.rotterdam.nl/werkwijze/privacy-en-gevoelige-informatie

Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
telefoon
010 - 267 22 42
info@rekenkamer.rotterdam.nl
www.rekenkamer.rotterdam.nl