

Aan de gemeenteraad van Rotterdam en wethouder Zeegers.

Betreft: onderzoeksrapport 'Drie keer de grondwaarde?'

Geachte leden van de gemeenteraad en mevrouw Zeegers,

Met deze zogenaamde burgerbrief biedt VERBETER het onderzoeksrapport 'Drie keer de grondwaarde?', dat in opdracht van VERBETER is uitgevoerd, aan uw raad aan. Deze is opgenomen in 3 versies in de bijlagen van deze mail/brief.

VERBETER, de Vereniging Betaalbare Erfpacht Rotterdam, is opgericht omdat veel van onze leden een onbetaalbaar voorstel ontvingen om hun erfpacht om te zetten in eigen grond. In korte tijd hebben meer dan 400 leden zich verenigd.

Wij zijn blij met de aandacht die de gemeenteraad heeft getoond voor de dure en onbegrijpelijke voorstellen die de erfpachters van de afdeling Stadsontwikkeling ontvingen.

Inmiddels zijn B&W doende om een verbeterd beleid te ontwikkelen. Wij hebben dit niet stilzittend willen afwachten. Een van onze eerste acties was om een onderzoek te laten uitvoeren naar het erfpacht- en conversiebeleid van de gemeente in de afgelopen jaren, met een verdieping van de achtergrond ervan in de erfpachtjaren 1980-2000 en de conversieperiode 2002-2020. Erfpachtdeskundigen Rob de Wildt en Koen de Lange hebben voor ons het onderzoek uitgevoerd en het rapport opgesteld.

Hun conclusies liegen er niet om. De huidige conversievoorstellen wijken sterk af van de werkwijze die in 2003 is ontwikkeld. En de gemeente heeft de geldende regelgeving voor erfpacht sterk veronachtzaamd. Daarbij is de samenhang tussen dit erfpachtbeleid en conversiebeleid verdwenen. In een recente brief van B&W over onjuiste uitvoering bij historische grondwaarde klinkt een eerste erkenning hiervan door.

#### **Wat is er aan de hand?**

- In 1984 en 1988 besloot de gemeenteraad dat erfpachters de tweede periode van hun contract (jaar 51-99) tegen een lage prijs mochten afkopen. Deze regeling is later stilzittend "bevroren", zonder raadsbesluit. Hierdoor betalen erfpachters nu veel meer dan nodig.
- Bij conversie rekent de gemeente **driemaal de grondwaarde**: bij aanvang, bij jaar 51 en bij jaar 99. Dit maakt de bedragen onredelijk hoog.
- Sinds 2021 gebruikt de gemeente een nieuwe methode waarbij de grond wordt getaxeerd alsof het een lege bouwkaai is. Hierdoor vallen de prijzen vaak tientallen procenten hoger uit dan de WOZ-waarde.
- De uitleg in de brieven aan erfpachters is minimaal: taxaties en berekeningen worden niet gedeeld. Veel bewoners begrijpen daarom niet hoe hun hoge bedrag tot stand komt.

#### **Gevolgen**

Voor veel erfpachters, vaak gewone Rotterdammers met doorsnee woningen, zijn de bedragen simpelweg onbetaalbaar. Dit veroorzaakt veel onrust en onzekerheid. In de gemeenteraad groeit de kritiek, en er loopt een nieuw onderzoek naar eerlijkere oplossingen.

#### **Aanbevelingen**

Het rapport adviseert om:

- De **oude afkoopregeling (1984/1988)** opnieuw toe te passen,
- De **WOZ-waarde** als uitgangspunt te nemen voor grondprijzen,
- Eerlijke en duidelijke **percentages** vast te leggen voor berekeningen,

- Erfpachters weer **echte keuzevrijheid** te geven tussen verlengen, afkopen of conversie.

### **Conclusie**

Het huidige beleid is **inconsistent en onredelijk**. Rotterdam moet terug naar een **eenvoudig, transparant en betaalbaar systeem**, zodat erfpachters weten waar ze aan toe zijn en eerlijke keuzes kunnen maken.

Wij rekenen erop dat B&W en gemeenteraad een serieuze stap zal nemen om de aangetoonde inconsistentie en inconsequentie in het beleid te repareren. Dit zal vanzelf leiden tot voorstellen voor erfpacht-afkoop, voor verlenging of vernieuwing van erfpachtovereenkomsten of voor omzetting in eigendom.

Wij hopen dat ons rapport zal bijdragen aan een snelle verbetering van het erfpacht- en conversiebeleid. Erfpachters worden momenteel sterk benadeeld door de onzekerheid over het beleid en moeten op korte termijn uitzicht krijgen op een consistent en consequent beleid.

Wij zijn graag bereid hierover met u nader van gedachten te wisselen,

Hoogachtend,  
Voorzitter VERBETER