

Inspreken Erfpacht 19 februari 2025

Beste leden,

Laat ik maar meteen met de deur in huis vallen. Het politieke woonbeleid of beter gezegd het wanbeleid inzake wonen heeft tot deze erfpachtcrisis geleid, die grote overeenkomst vertoont met het Toeslagenschandaal. Had u en al uw politieke voorgangers meer lef en ambitie getoond door veel meer woningen te bouwen¹, dan hadden wij nu geen wooncrisis², betaalden wij normale prijzen voor grond, gebouw en conversie erfpacht en had 10%² van de Rotterdamse bevolking nu geen dreiging van een persoonlijk faillissement³.

Status

In 1997 heb ik mijn huidig appartement met hypotheek gekocht aan de Sint Jacobsplaats. Dit VVE-complex, met vier identieke gebouwen als ensemble, kent u uit het AD-artikel van Barbara de Jong van 8 januari jl. waarin ze schrijft over het onmogelijk maken van volledige verduurzaming en optopping⁴ met 19 eengezinswoningen door 1,42 miljoen euro voor 100% residuele grondwaarde te eisen als ontheffingsvergoeding voor volume in de lucht (gronduitgifte in volle eigendom).

Door de makelaar⁵, notaris en hypotheekverstrekker werd mij in 1997 over de mogelijke gevolgen van het hebben van erfpacht niets verteld. Geen actuele kennis en kunde bij de heren dan dat het object afgekocht is tot 2035 (38 jaar!).

Actuele woz-waarde⁶ is € 415.000⁷. Ongeveer een derde is de eenvoudig reëel geschatte residuele waarde⁸ conversie van minimaal € 150.000. Zoveel geld heb ik niet en krijg ik netto ook niet meer. Op mijn erfpachtgrond staan gestapeld drie objecten.

¹ Rijnmond 30 januari 2025: In Rotterdam werden 2886 woningen nieuw gebouwd, Daling van 10% vergeleken met 2023. Verder kantoorpanden en woningen zijn gesplitst.

RTL-Z Huizenindex, 7 februari 2025. Hoogleraar Peter Boelhouwer TU-Delft: “de overheid zelf is een van de hoofdschuldigen van de crises op de woningmarkt. Er wordt heel veel geld aan de woningmarkt onttrokken”.

² 25.000 woningen met erfpacht. 2,5 bewoner gemiddeld is 63.000. Rotterdam telt 665.000

³ Open Rotterdam, TAGS Wooncrisis debat, 22 november 2024. Tot en met 2030 zo'n 100.000 woningen nodig

⁴ Verkoop je dak, presentatie Synopel/VVE-010 25 maart 2021. 1500 woningen in centrum en voor Rotterdam 60.000

⁵ Bij makelaars stond bij verkoop: Erfpacht afgekocht (tot 2035). Nu staat er: Eigendomssituatie: Gemeentelijk eigendom belast met erfpacht.

⁶ Dagblad 010, 27 januari 2025: Enorm gat tussen WOZ en vraagprijs bij woningen > 4 miljoen

⁷ WOZ daalt van 415 (2024) – 444 (2023) – 459 (2022) – 412 (2021) – 382 (2020) – 368 (2019) – 257 (2018)

⁸ Residuele waarde wordt bepaald door externe taxateur naar marktconforme ontwikkeling aan de hand van de potentiële verkoopopbrengsten en de totale stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, ak, winst en risico)

Communicatie-/informatieplicht I

Op 30 december 2005⁹ ontving ik een aanbod van het OBR om de conversie toe te passen voor € 8.800¹⁰. Zou het direct gedaan hebben als ik in die tijd niet een flinke verbouwing en een grote eenmalige bijdrage aan de VVE had gedaan. Met weinig spaargeld en twee zeer jonge kinderen wilde ik eerst een reserve opbouwen.

In 2010¹¹ nog een kort bericht van het OBR dat Gemeentebelastingen Rotterdam het beheer canon- en erfpachtcontracten had overgenomen.

In twintig jaar geen enkele waarschuwing, informatie of update via bijvoorbeeld het jaarlijks aanslagbiljet gemeentelijke heffingen met de WOZ-beschikking. Maar wel in twintig jaar een schuldgroei van 8.800 naar 150.000 euro. Een groei van 1.600%!

En dan opeens wordt iedereen bij de gemeente in 2024¹² echt wakker geschud. ‘We gaan communiceren’ zegt de wethouder en ‘we starten met het Erfpachtproject’. Kennis binnen het team is er niet en daarom trekken ze een grote groep nieuwe collega’s aan die de materie eerst nog eigen moet maken. Operationele kosten stijgen daarmee naar 5 miljoen¹³ euro per jaar, te betalen uit de conversie. Verder geeft wethouder Zeegers aan dat erfpachters bewust worden gemaakt van de contractuele verplichtingen en de financiële consequenties, die aanzienlijk kunnen zijn. ‘Erfpachters kunnen zich hierdoor overvallen voelen’ schrijft ze. ‘De gemeente wil daarom zorgvuldig en adequaat handelen richting erfpachters. Derhalve is gekozen een proactieve en persoonlijke aanpak waarbij erfpachters een individueel aanbod ontvangen en in gesprek kunnen met de gemeente.’ Twintig jaar totaal niet gecommuniceerd of gewaarschuwd en dan met een lach “leuker kunnen we het niet maken, wel makkelijker”.

Lukt het niet dan is er altijd nog de canon¹⁴ met het onvolprezen belastingvoordeel. Wel met de volledige onzekerheid dat de canon over de jaren kan stijgen en dat je veel meer betaalt dan voor de conversie. Lukt dat allemaal niet, dan helpt de wethouder je graag aan een andere woning die er niet is.

De incidentele baten conversie bedragen voor de gemeente 1,2 miljard euro. Taxateurs innen 30 miljoen, notarissen 60 miljoen en de financiële sector pakt een prachtige winst. Te betalen door 10% van de Rotterdamse bevolking.

⁹ Website gemeente Rotterdam bij erfpacht: de gemeente heeft in 2002 ervoor gekozen geen tijdelijke erfpacht-contracten meer te sluiten. Belangrijkste doel was om erfpachters meer zekerheid te geven.

¹⁰ OBR 30 december 2005. Stand 1 januari 2003: waarde bepaling grond € 52k, verrekening eind erfpacht € 5,5k, waarde na afloop recht € 3,3k

¹¹ Gemeentelijke belastingen, 12 november 2010 alleen verwijzing naar verdere informatie en verzoeken

¹² Testfase met 250 adressen om te ‘leren’

¹³ Team bestaat uit 50 ambtenaren, salaris en kantoorkosten.

¹⁴ AD 17 december 2024 Meevaller voor erfpachter. Van 5,11 naar 3,5%. € 6.000 pjr. = € 500 pm

Communicatie/informatieplicht II

Iedereen heeft volgens de Wet Open Overheid recht op informatie over dat wat de overheid doet, hoe ze dat doet en waarom. Overheidsorganisaties hebben een zorgplicht en moeten informatie actief uit zichzelf geven, of als iemand daarom vraagt¹⁵.

Havensteder kreeg op basis van de WOO een vraag over het erfpachtbeleid over de bij u zeer bekende en binnenkort gesloopte flat Pompenburg van Carl Weeber.

De vraag

Waarom hebben jullie volgens het kadaster in het voorjaar van 2021¹⁶ de helft van de erfpacht afgekocht voor € 7,2 miljoen?

Het antwoord; luister en huiver

Tijdelijk erfpachtrechten zijn voor 50 jaar afgekocht¹⁷. Dat betekent dat er een financiële verplichting kleeft aan iedere erfpachtpositie in de toekomst. Om daar zo goedkoop mogelijk vanaf te komen was het moment daar in 2021. Dit was gunstig, omdat:

1. De gemeente een nieuw grondbeleid heeft per 2022 met hogere en stijgende grondprijzen en wij voor de toen geldende lagere prijs konden afkopen.
2. De rente op een zo goed als dieptepunt zat, dus lage financieringslast. We zien dat andere corporaties ook over zijn gegaan op afkopen van de tijdelijke erfpachtrechten.

Communicatie/informatieplicht III

Waarom zijn niet alle particuliere erfpachters met koopwoningen over deze bijzondere mogelijkheid en het nieuwe grondbeleid geïnformeerd, maar wel corporaties en vastgoedbeheerders? Hier is sprake van laakbaar handelen door de wethouder met enorme financiële gevolgen voor de 25.000 objecten met erfpacht, 10% van de Rotterdamse bevolking!!!

Geachte leden, jammer dat de vijf minuten voorbij zijn. Ik heb een oplossing! U kunt mij daarover benaderen.

Ik dank u voor uw aandacht.

¹⁵ WOO, hoofdstuk 2 en 3, [wetten.nl - Regeling - Wet open overheid - BWBR0045754](https://wetten.nl/-/Regeling-Wet-open-overheid-BWBR0045754)

¹⁶ 11 november 2021 aangenomen VVD-motie "nadenken over erfpacht"

¹⁷ Website gemeente: voor sociale huurwoningen, bedrijfsterreinen en maatschappelijk vastgoed op erfpachtgrond is het niet mogelijk om de grond te kopen. Wel kan de erfpachter een verzoek indienen bij de gemeente om een tijdelijk recht van erfpacht om te zetten naar een eeuwigdurend recht van erfpacht,