

Bulletpoints erfpacht insprek

- In 1997 verhuisden we van een krappe flatwoning naar een mooie ruime huurwoning van Patrimonium - het tegenwoordige Vestia – aan de Boerenhoek in Hoogvliet. Na een paar jaar kregen we plots de optie om deze van de verhuurder te kopen. Er zat een erfpacht op, maar die was afgekocht tot 2075. Later bleek dat dit alleen de eerste 50 jaar was.
- In 2007 kwam de gemeente met de optie om de erfpacht af te kopen voor €7.000, maar rond die periode waren we daar net in verband met een tijdelijk arbeidsonderbreking niet toe in staat.

We hebben daarna nooit meer iets vernomen van de gemeente of deze optie nog beschikbaar was.
- Maar rond het voorjaar van 2024 ineens wel; Rotterdam kwam opnieuw met een voorstel dat we de erfpacht mochten afkopen, maar nu voor de somma van €82.000! Wilden wij of konden wij niet dit bedrag eventjes op tafel leggen, dan was er niks aan de hand, want dan zou de nieuwe canon gaan uitkomen op het luttele bedrag van €660 per maand.
- We zijn halsoverkop naar onze hypotheekadviseur gerend om met onze hypotheekverstrekker te onderhandelen. Die onderhandelingen verliepen moeizaam, mede door dat op onze leeftijd banken niet erg happig zijn op verhogingen, en daarom kregen we van de gemeente extra uitstel tot 6 december 2024.
- Ondertussen bleken er signalen te komen die suggereerden dat er wijzigingen in de conversie voorstellen zouden moeten komen. Als reactie op de berichten in de media over deze onduidelijkheden kregen we op 16 okt. 2024 een brief van de gemeente waarin zij stelden dat zij desondanks geen reden zagen om in ons geval de termijn van 6 december te bevriezen.
- Daarop besloten de onderhandelingen met de bank voort te zetten, en op 1 november 2024 zouden we in de middag tekenen voor de verhoogde hypotheek. Echter een paar uur voordat de krabbels gezet zouden worden kregen we een email van gemeente dat de termijn wél bevroren zou worden, met het DRINGENDE advies GEEN stappen te ondernemen.
- In volle paniek belden wij met het telefoonnummer dat in de email van de gemeente stond voor meer informatie:

In dat gesprek werd ons duidelijk gemaakt dat als we het advies van de gemeente opvolgden (en dus niet tekenden voor de extra hypotheek verhoging), en er zouden wijzigingen in hun berekeningen komen, we dan evt. de extra gemaakte kosten konden verhalen.

Zouden we echter TOCH tekenen voor de hypotheekaanvraag, dan zouden we nergens meer recht op hebben en was het "eigen schuld, dikke bult... ". Op mijn vraag aan de gemeente "so we are damned if we do, and damned if we don't?" kwam letterlijk het antwoord "daar komt het inderdaad voor u op neer, u kunt geen kant op".
- Alleen hadden wij al kosten gemaakt voor o.a. een taxatie van de woning en de hypotheekadviseur om die verhoging rond te krijgen.
 - Als we het hypotheekvoorstel niet op deze dag zouden tekenen, dan zou het voorstel vervallen, en kregen we in verband met onze leeftijd hoogst waarschijnlijk geen nieuw voorstel. We moesten wel onder andere de kosten van de hypotheekadviseur, taxateur en de hypotheekverstrekker betalen.
 - Uitstel van tekenen was niet meer mogelijk.
 - Als we wel zouden tekenen, hadden we tot 9 juni 2025 de tijd om de koopovereenkomst te tekenen bij de door de gemeente aangewezen notaris. Als we over die deadline heen zouden gaan, zou de hypotheekovereenkomst vervallen. We moesten wel al over de periode van november tot juni alvast kosten betalen.

- Het aanbod van de hypotheekverstrekker werd door ons via kunst en vliegwerk snel omgezet in een bouwdepot van €82.000, omdat het aanbod van de gemeente tot conversie was opgeschort. We betalen al wel extra rentekosten.
- De gemeente had aangegeven rond mei 2025 met een nieuw voorstel te komen. Dat is dus nu uitgesteld tot op zijn vroegst begin december, waardoor we dus nu al over een behoorlijke periode extra rente betalen. Deze constructie is ook niet oneindig; op een gegeven moment zal de hypotheekverstrekker actie willen zien, een bouwdepot heeft een beperkte periode.
- Bij een inloopgesprek van de gemeente op 8 juli 2025 werd ons verteld dat we – in tegenstelling van de email waarin stond géén stappen te nemen- gewoon toch nu al het aanbod van 2024 kunnen accepteren (conversie voor € 82.000), maar als later zou blijken dat na herberekening deze kosten lager zouden hebben uitgevallen (bijvoorbeeld de helft), we gewoon pech hadden en dat geld kwijt zouden zijn. Maar dat kan niet, want het voorstel was ingetrokken... dus de gemeente spreekt zichzelf tegen.
- Er zou geen compensatie komen van het te veel betaalde conversiebedrag omdat we in dat geval tóch stappen hadden ondernomen tegen het advies van de gemeente in.... Wederom “damned if we do, and damned if we don’t”
- Nu lijkt er een “voorstel” te gaan komen waar er een black Friday deal korting van 40% wordt voorgesteld. Dit voorstel -of welk eender voorstel wat dan ook- moet nog door de gemeenteraad besproken en bekrachtigd worden. Maar we weten nu al uit krantenberichten dat iedereen die voor dat moment besluit om tot conversie over te gaan niet met terugwerkende kracht aanspraak kan maken op zo’n regeling.
Dat is voor ONS bijzonder pijnlijk, omdat -in tegenstelling tot vele andere erfpachters die nog enkele jaren kunnen wachten- wij binnen 2-3 maanden de knoop MOETEN doorhakken.
Dat betekent dus dat wij in februari €82.000 mogen aftikken, met de wetenschap dat we dus op zijn minst €30.000 te veel moeten gaan betalen, en geen enkel recht hebben op compensatie als die er komt. Exact wat men ons op 1 november 2024 vertelde.

ik rond af;

- Wij hadden in eerste instantie binnen de termijn die de gemeente ons verleende (tot december 2024) een beslissing willen nemen, maar het is de gemeente die ons opdroeg de boel op pauze stand te zetten. Dan is het onredelijk dat dezelfde gemeente ons nu wil vastpinnen op de termijn van februari 2026, zonder zwart op wit met een voorstel te komen. Ons verzoek aan de gemeente(raad) is dan ook: in ONS specifieke geval; verleen ons uitstel. Uitstel totdat er een definitief besluit genomen wordt waar wij dan ook de bedenktijd voor krijgen.
Want we staan nu met de rug tegen de muur, en het vuurpeloton heeft de geweren alvast gericht.