

VvE NETWERK ROTTERDAM

Erfpacht in Rotterdam: beleidsinstrument of melkkoe?

Verzoek aan de Raadsleden het erfpachtstelsel te herzien

Geachte Raadsleden, het VvE Netwerk Rotterdam maakt zich grote zorgen over uw erfpachtbeleid. Het moet anders en het kan anders.

Het VvE Netwerk Rotterdam is een groep van bijna 200 vrijwillige bestuurders van grote, kleine, oude, nieuwe, vermogende, maar ook armlastige VvE's; een platform dat kennis en ervaring deelt met en door VvE's. En, zoals vandaag als belangenbehartiger optreedt.

Erfpacht was een belangrijk beleidsinstrument vanaf begin jaren zeventig in Rotterdam. Onder meer bedoeld om de middeninkomens in de stad te houden. Dat is gelukt. Denk aan het Heliportterrein, de Jacobsplaats, de Nieuwstraat en de Leuvehaven. Destijds hadden de kopers geen keuze om de grond onder hun woning wel of niet te kopen. Nu zijn deze VvE-complexen bijna 50 jaar oud, toe aan een grondige renovatie, bij voorkeur gecombineerd met verduurzaming. Een spannende tijd voor de VvE's. En juist nu hangt het aflopende erfpachtcontract als het zwaard van Damocles boven deze VvE's.

In 2002 is het gemeentelijk beleid rondom erfpacht grondig herzien: de eigenaar zou voortaan kunnen profiteren van de waardeontwikkeling van de grond. Voor koopwoningen is de erfpacht afgeschaft. Een conversie is ingezet en naar verluid heeft 1/3 van de erfpachters destijds gebruik gemaakt van het aanbod om te kopen. Voor ruim 20.000 erfpachters moet deze omzetting nog plaatsvinden: een inhaalactie zou je zeggen.

Over deze inhaalactie hebben wij als Netwerk een paar gesprekken gevoerd met ambtenaren van de gemeente. Ook hebben we een thema-avond aan dit onderwerp gewijd. Daar zijn zorgen en irritaties geuit, ideeën en uitgangspunten geformuleerd. Maar we zijn geen stap verder gekomen. Ons advies blijft: ga in gesprek met de erfpachters.

Het erfpachtbeleid moet naar onze mening voldoen aan een aantal criteria: het moet transparant en voorspelbaar, redelijk en billijk, maar ook gelijkwaardig zijn. Erfpachters moeten kunnen snappen hoe de gemeente aan de berekeningen komt en de erfpachter moet kunnen voorspellen hoe zijn woonlasten zich zullen ontwikkelen de komende jaren. Is het redelijk en billijk dat er bedragen over tafel gaan van meer dan een ton per woning voor woningen waar al 50 jaar voor is betaald? Is het redelijk dat erfpachters belasting betalen over grond die ze niet bezitten? Het schijnt dat de gemeente juridisch gezien de WOZ-waarde mag bepalen alsof de grond in eigendom is van de erfpachter, maar wij vinden het moreel verwerpelijk belasting te heffen over iets wat je niet bezit. Een erfpachtcontract is een overeenkomst tussen twee partijen. Hoe is de positie van de erfpachter geregeld als gelijkwaardige partij? Er is nu geen gelijkwaardig gesprek; de erfpachter mag kiezen of hij door de kat of de hond wordt gebeten: bijzonder pijnlijk.

De conversieprijs lijkt op het eerste gezicht de uitkomst van een technische berekening, gebaseerd op de grondwaarde die door een gecertificeerde taxateur wordt bepaald. Door wie gecertificeerd? Dit lijkt erg op "wij van wc-eend adviseren wc-eend". Taxateurs volgen gemeentelijke instructies, schatten de vastgoedwaarde in een overspannen markt en berekenen de grondwaarde door er fictieve bouwkosten van af te trekken. Het canonpercentage en ook de verdisconteringsvoet zijn politieke keuzes. Slechts een aantal gemeenten hanteren de methodiek van de grondwaardeberekening en alle deze gemeenten doen dat op een geheel eigen manier. Hoezo transparant en voorspelbaar?

De grondwaarde is hier het sleutelwoord. De gemeente doet alsof het gaat om het verkopen van bouwrijpe grond aan een ontwikkelaar. In de huidige, volstrekt overspannen markt kan de gemeente de grond voor woekerprijzen verkopen aan een ontwikkelaar. En dat is hier de norm? Hier is geen sprake van bouwrijpe grond. Hier staan 50 jaar oude woningen. Er is al helemaal geen sprake van nieuwbouw, hooguit van noodzakelijke renovatie. Een van de motieven voor erfpacht in de jaren zeventig was het tegengaan van speculatie. Is het niet wrang te moeten constateren dat de gemeente zich nu zelf schuldig maakt aan speculatie? Erfpacht is verworpen van beleidsinstrument naar melkkoe. Het vasthouden aan grondwaarde is een doodlopende weg. Stap af van deze fictie van grondwaarde voor het bepalen van een redelijke vergoeding. Daar zijn methodes voor die wel voldoen aan criteria van transparantie en voorspelbaarheid.

Het VvE Netwerk Rotterdam maakt zich grote zorgen over de effecten van het huidige erfpachtbeleid. En ook de gemeente zou zich daar ernstig zorgen over moeten maken. Ze schiet namelijk in haar eigen voet.

Zoals u ook via VVE-010 weet is de onderhoudstoestand van veel VvE's slecht. Er is te weinig gespaard en onderhoudskosten stijgen zeer snel. Als daarbij komt de wens van de gemeente om te verduurzamen wordt het al krap. Die roep om verduurzaming gaat het zeker afleggen tegen een verhoging van de maandelijkse lasten met enkele honderden euro's vanwege erfpacht. De verduurzaming loopt verdere vertraging op. Om nog maar niet te spreken van het slimme idee om via optoppen van woningen de woningvoorraad te vergroten en tegelijkertijd de woningen te verduurzamen. Het huidige erfpachtbeleid heeft een eerste VvE-project voor optoppen al vakkundig om zeep geholpen; de Jacobsplaats. Penny wise, pound foolish, hoor ik wethouder Jan van der Ploeg zeggen.

Afsluitend: het VvE Netwerk Rotterdam heeft niet de neiging de achterban aan te moedigen juridische procedures op te starten. We hebben er nog steeds vertrouwen in dat u bereid bent in overleg met de erfpachters tot een redelijk en billijk aanbod te komen. Wij willen daar graag aan meewerken en hebben er ook ideeën over.

Dank voor uw aandacht

Adri van Grinsven, bestuurslid VvE Netwerk Rotterdam
Rotterdam, 19 februari 2025