

Anneke Buijse

Inspreekmoment Raadsvergadering 12 november 2025

Sinds project Erfpacht in 2024 van start ging is het een veelbesproken onderwerp in de media en vaak staan daar reacties onder als: 'Dat wist je toch toen je het kocht, nou niet achteraf gaan zitten janken.' En 'Wel de lusten niet de lasten'. Maar wat kan een koper van een huis op erfpacht nou precies weten, zodat hij niet achteraf hoeft te gaan zitten janken en hoe groot zijn die lusten nou eigenlijk? Zijn er dan echt 25.000 Rotterdammers zo dom dat ze willens en wetens een huis hebben gekocht op erfpachtgrond en nu zielig gaan zitten doen dat ze het niet kunnen betalen?

Ik ben zo'n domme Rotterdammer. In 2022 kocht ik samen met mijn man een huis in Zevenkamp. Er was een dingetje, het huis stond op erfpacht, die was afgekocht tot 2038. De woningmarkt was compleet overspannen, huizen op erfpacht waren net zo duur als op eigen grond en wij moesten overbieden om ons droomhuis te kunnen bemachtigen. In die eerste fase van het aankoopproces kun je op geen enkele wijze weten wat de kosten gaan zijn van de erfpacht, niet om het af te kopen en niet wat de jaarlijkse canon gaat zijn na 2038. Er stond hele summiere standaard informatie over de erfpacht in de koopovereenkomst, waaronder een stuk over de algemene bepalingen die we zouden hebben moeten ontvangen, maar voorzover ik weet hebben we die destijds nooit gehad en navraag bij andere erpachters leert dat heel veel kopers die nooit hebben ontvangen.

Bij de aankoop van een huis zijn meerdere partijen betrokken, doorgaans zijn dat twee makelaars, een hypotheekadviseur, een taxateur, een bank en een notaris. Bij een huis op erfpacht zijn die er eigenlijk alleen voor de stenen, want de grond onder die stenen huur je van de gemeente, maar die partij is gek genoeg geen onderdeel van dit hele proces. Je tekent geen aparte overeenkomst met de gemeente voor de grond, wat eigenlijk heel vreemd is in mijn ogen, maar door het tekenen van de koopovereenkomst, neem je het recht van erfpacht over. Dat maakt ook dat voor velen het overnemen van dat erfpachtrecht ongemerkt gebeurt. De gemeente legt de verantwoordelijkheid om kennis te hebben van erfpacht volledig bij de koper, de makelaar, de bank en de notaris, maar is dat terecht? Is alle relevantie informatie wel voorhanden en waarom neemt de gemeente hier zelf geen verantwoordelijkheid?

Onze makelaar gaf ons wel het advies om in ieder geval een conversievoorstel op te vragen bij de gemeente. Hij zei dat er geruchten waren dat de gemeente van de erfpacht af wilde, dus dat het best eens een leuk bedrag zou kunnen zijn. Wij betaalden 350 euro en na ruim acht weken kregen we een voorstel. Als we de 218 m2 grond onder ons nieuwe stulpje in eigendom wilden krijgen, zouden we daar 170.000 euro voor moeten betalen. Wij sloegen steil achterover. Dat geld hadden we niet en zouden we ook nooit hebben en als we het wel hadden gehad, dan gingen we dat niet in een stuk grond stoppen waar ons eigen huis op staat, want zo dom zijn we nou ook weer niet. Dat geld zie je nooit meer terug.

In het voorstel staat ook de koopsomberekening, daar had ik een uitgebreide onderbouwing verwacht van dit bedrag, maar ik vond alleen een korte onbegrijpelijke rekensom. Nergens iets over voorwaarden of wat je kon doen als je het niet eens was met het bedrag, tegen een erfpachtvoorstel kun je ook niet in bezwaar, je kan het accepteren of niet, meer smaken zijn er niet. En je hebt totaal geen referentiekader, want er bestaat geen openbaar register

waarin je kan zien wat andere kopers in de buurt voor de grond betaald hebben. We konden niet meer onder de koop uit en dachten, we zien het wel in 2038.

In 2024 startte project Erfpacht en door de aandacht in de media raakte ik met mijn burens in gesprek en zo ontdekte ik dat iemand met exact hetzelfde huis, in 2023 een voorstel had gehad van 73.000 euro. Nog steeds teveel geld, maar 100.000 euro verschil in een jaar tijd? En dat met de wetenschap dat het eigenlijk andersom zou moeten zijn. Twee andere burens met een vergelijkbaar huis hadden een jaar later ook een veel lager voorstel gehad. Alle alarmbellen gingen af.

Ik mailde de afdeling Erfpacht met de vraag of ze dit verschil van een ton konden verklaren. Ik heb herhaaldelijk moeten vragen of iemand antwoord kon geven op de vraag en uiteindelijk kreeg ik telefonisch te horen dat het verschil inderdaad wel erg groot was, het was ook niet te verklaren met het verschil in de rentestand. Er zou een fout gemaakt kunnen zijn en er zou op kosten van de gemeente een hertaxatie uitgevoerd worden. Ik ging daarmee akkoord met de voorwaarde dat we daarna beide rapporten zouden bespreken. Dat was in september 2024.

In april 2025 ontving ik na veel gedoe het nieuwe taxatierapport en werd de afspraak gemaakt, maar omdat ik het taxatierapport uit 2022 nog niet had, heb ik de afspraak afgezegd. Ik ging natuurlijk niet in gesprek met drie medewerkers van de afdeling Erfpacht, als ik me niet goed kon voorbereiden. Maar als wethouder Zeegers eerder niet toegezegd had, dat iedereen zijn taxatierapport moest kunnen inzien, had ik het nu nog niet gehad. Het taxatiebureau wilde het rapport namelijk niet delen. Na drie maanden en vele e-mailtjes van mijn kant kreeg ik een volledig geanonimiseerd rapport, het is zelfs niet meer te herleiden naar het taxatiebureau. Daarnaast werd mij verteld dat de gemeente inmiddels niet meer samenwerkt met het bureau, dus dat inhoudelijke vragen niet beantwoord zouden worden.

In juli 2025 had ik het gesprek met de afdelingscoördinator, een medewerker van taxaties en een medewerker die de berekeningen uitvoert. Mij werd verteld dat er vanaf april 2023 pas een database aangelegd is met taxatierapporten, zodat er controles kunnen worden gedaan als er grote verschillen te zien zijn, voor die tijd gebeurde dit niet. Ik vroeg of ze dat opmerkelijke bedrag van 170.000 euro en het verschil van een ton met mijn buurman konden verklaren. Het antwoord was dat het inderdaad vreemd was, maar dat ze het niet meer aan de taxateur konden vragen. De afdelingscoördinator gaf aan dat ze het volste vertrouwen had in de deskundigheid van die taxateur. Er werd meerdere malen benadrukt dat geen van de drie medewerkers werkzaam waren bij de afdeling Erfpacht toen dit voorstel gemaakt is, dus ze konden niets voor me doen. En ik had nu toch een mooi nieuw voorstel gekregen van 83.000 euro kwam, dus daar kon ik over na gaan denken.

Ik gaf aan dat als er een fout gemaakt is, wij destijds onjuiste informatie hadden en dus ook geen weloverwogen keuze konden maken. Als het een lager bedrag was geweest en wij bijvoorbeeld hadden kunnen kiezen om niet te verbouwen, maar om de erfpacht af te kopen, dan hadden we nu een huis op eigen grond gehad. Dat is natuurlijk fictief, maar de residuele grondwaarde methode is tenslotte ook grotendeels fictief. Mijn drie gesprekspartners glimlachten vriendelijk, maar zeiden niets.

Ik verliet het kantoor met een onbestendig gevoel, het klopte niet, dat wist ik, maar ik had niet genoeg kennis of bewijs om het lek boven te krijgen en onderbuikgevoelens tellen niet. De enige afdeling van de gemeente die het antwoord had, ontdukte elke verantwoordelijkheid door zich te verschuilen achter het feit dat ze er nog niet werkten en dat ze niet meer met de taxateur samenwerkten. Het taxatiebureau wist het in ieder geval wel, maar die had zichzelf heel slim onzichtbaar gemaakt. Ik was moegestreden. Ik heb al bijna drie jaar post covid, dus ik leef voornamelijk op energie die ik eigenlijk niet heb en ik moet elke dag weer kiezen waar ik dat beetje energie in stop en dit was het me niet meer waard.

Maar mijn strijd lust kwam terug toen ik het nieuwe voorstel van de wethouder zag. Ik bekeek mijn papieren nog eens en ineens zag ik het. In 2022 heeft de oh zo deskundige taxateur onze grondwaarde berekend door de fictieve herbouwkosten af te trekken van de marktwaarde. Hij had echter niet de marktwaarde moeten nemen, maar de zogenaamde 'opbrengst per m2 gebruiksoppervlakte', dat verschil is essentieel bij deze berekening en dat had deze taxateur moeten weten. Daarnaast heeft hij die fictieve herbouwkosten berekend door een bedrag van 2.800 euro te vermenigvuldigen met het aantal vierkante meters. Dat bedrag van 2.800 euro wordt nergens in het rapport onderbouwd. In de laatste taxatie heeft de nieuwe taxateur, die wel netjes de juiste residuele grondwaardemethode heeft toegepast, een goed onderbouwde fictieve nieuwbouwwaarde berekend van rond de 2.150 euro per m2. Mijn vermoeden dat er fouten zijn gemaakt in 2022 werd hiermee dus bevestigd.

Ik ben een heel geduldig mens, ik ben goed van vertrouwen, ga altijd uit van het goede in mensen en ik zal niet snel iemand ongefundeerd ergens van beschuldigen. Maar ik durf hier hardop te zeggen, dat de afdeling Erfpacht dit allemaal al wist voordat ik met ze in gesprek ging, sterker nog, ze wisten het al toen ze de hertaxatie voorstelden. Zo niet, dan zitten ze in ieder geval op de verkeerde afdeling, want dan hebben ze echt de ballen verstand van de residuele grondwaardemethode, het fundament van ons erfpachtsysteem.

Jarenlang is aan ons erfpachters verteld dat de rekenmethode te lastig is om uit te leggen, dat het te moeilijk is om er een inhoudelijk gesprek over te voeren omdat de materie te ingewikkeld is en dat we er maar op moeten vertrouwen dat alles op de juiste manier wordt toegepast door de deskundigen die de gemeente inhuurt. Jarenlang was het onmogelijk om taxatierapporten in te zien en jarenlang was de afdeling Erfpacht onzichtbaar bij de aankoop van een huis op erfpacht. Pas toen de eerste conversiedata in zicht kwamen, werd er een afdeling van een paar honderd man opgetuigd, omdat er een post op de begroting staat met inkomsten uit erfpacht die moeten worden binnengeharkt. Een post die daar helemaal niet zou mogen staan, want inkomsten uit Erfpacht op een begroting zetten, is als beleggen in een fonds met hoog risico en daar is geen Rotterdammer mee geholpen.

Ik doe dit niet meer voor mezelf, maar ik doe dit om aan te tonen dat er grote fouten zijn gemaakt en nog steeds gemaakt worden, dit is pas het topje van de ijsberg. Hoeveel verkeerde taxaties heeft dit bureau geleverd in al die jaren? En hoeveel mensen hebben dat voorstel wel geaccepteerd? Kunnen we Pels Rijcken dat eens laten onderzoeken?

We zien het ook gebeuren bij project Erfpacht, iedereen weet dat het niet klopt, maar er worden rookgordijnen opgetrokken, dure onderzoeken uitgevoerd met de verkeerde vraagstelling en wij erfpachters worden weggezet als een stel gierige, domme ganzen die de

rest van deze mooie stad op wil laten draaien voor de kosten van de grond waar onze huizen op staan.

Dit nieuwe voorstel is een bliksemafleider van de structurele problemen rondom het erfpachtsysteem, maar er zitten hier vandaag genoeg experts die dat veel beter uit kunnen leggen dan ik, luister alsjeblieft naar ze en durf kritisch te kijken naar het voorstel en naar de ingewonnen adviezen van de zogenaamde deskundigen. En doe niet alleen alsof jullie naar ons luisteren, de campagne voor de gemeenteraadsverkiezingen is namelijk nog niet begonnen, er moet eerst nog gewoon gewerkt worden.

Dankuwel voor de aandacht.