

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag wil ik namens mezelf en vele medebewoners wijzen op drie urgente knelpunten in het huidige beleid rondom de conversie van erfpacht en de aankoop van grond, die rechtstreeks van invloed zijn op onze bestaanszekerheid en financiële stabiliteit.

1. Onmogelijkheid tot een betrouwbare kosteninschatting

Het is voor een gewone burger vrijwel onmogelijk om vooraf een goed beeld te krijgen van het kostenplaatje zonder dat de gemeente zelf een taxatie van de grond uitvoert. Als ik kijk naar de ontwikkelingen in wijken zoals Zevenkamp en Ommoord, zie ik dat de koopsommen over de jaren fors zijn gestegen: in 2004 lag de waarde rond de €15.000, in 2014 was dat al verdubbeld tot €30.000. Het leek erop dat we in 2024 met weer een verdubbeling in 10 jaar een bedrag van ca €60.000 hadden kunnen verwachten. Met kanttekening dat je ook moet kijken van verhoudingen in grondoppervlak, etc.

Echter zonder duidelijke, door de gemeente verstrekte cijfers blijft het voor bewoners onduidelijk wat ze kunnen verwachten en hoe zij zich op hun financiële toekomst het beste kunnen voorbereiden. Let wel, de medewerkers van de afdeling erfpacht zijn heel vriendelijk en leggen alles graag uit, maar kunnen of mogen niets zeggen of zelfs ingaan op of een kostenschatting wel of niet redelijk is. Dat is onhoudbaar!

2. Onduidelijkheid over de te verwachten koopsom en de impact op financiering

Veel bewoners worden bovendien hard geconfronteerd met de conversieproblematiek door verhogingen die niemand ziet aankomen, dit vooral als de expiratiedatum van hun erfpachtcontract nadert. Het feit dat de gemeente het aanbod per enkele straten tegelijk presenteert, zorgt voor een gefragmenteerd en onvoorspelbaar kostenplaatje voor de overige bewoners. Is dat eerlijk?

Hieraan komt nog bij dat in het AD de Erfpacht Advocaat, die de handelwijze van de gemeente Rotterdam hekelt, vooral kritiek uit op de gehanteerde canonpercentages. Zo is dat bijvoorbeeld in Rotterdam 5,11% terwijl dat in Amsterdam slechts 2,49% is). Dit is veel meer in lijn met de verdubbeling iedere 10 jaar, en niet ineens uit het niet een verviervoudiging.

Juist hierdoor ontstaat ook nog eens extra onzekerheid over de juistheid van de berekeningen van de gemeente door een percentage te hanteren dat van de bewoners een melkkoe maakt. Maar ook leidt deze onzekerheid ertoe dat bewoners weer gaan twijfelen of zij wel de juiste beslissing nemen en of zij hierdoor wellicht te veel zullen betalen voor hun grond in vergelijking met anderen.

Wij pleiten dan ook voor een meer transparante en eenvoudige werkwijze, zoals de grondwaarde vast te stellen op 10–12% van de WOZ-waarde. Dit is landelijk gebruikelijker en ook nog eens redelijker. Omdat voor bewoners de WOZ-waarde bekend is, kan je direct inzicht krijgen in afkoopsommen en/of canonkosten en zo kunnen bewoners veel beter inschatten waar zij op termijn aan toe zijn.

3. Onzekerheid over restitutie bij toekomstige beleidswijzigingen

Tot slot blijft er onduidelijkheid over de vraag hoe bewoners in aanmerking komen voor restitutie, mocht de gemeente in de toekomst besluiten de regels te versoepelen of het canonpercentage te verlagen. Veel van ons zijn al ingrijpend financieel bezig geweest om de afkoopsom rond te krijgen. Het is dan ook nauwelijks te verteren dat, eventuele beleidswijzigingen, onze woning in waarde laten dalen omdat de grond goedkoper wordt.

Maar let wel, het is ook in ons belang dat de grondwaarde niet overdreven wordt, de woningen zijn uiterst geschikt voor jonge gezinnen en die hebben baat bij beter betaalbare woningen. Iets dat ons als eerste bewoners ook zo aantrok in deze wijk.

Wij vragen de gemeente dan ook om duidelijke richtlijnen te geven, zodat er met zekerheid kan worden gesteld dat bewoners achteraf in aanmerking komen voor compensatie indien er wijzigingen in de rekenmethodiek plaatsvinden.

Met deze drie punten roepen wij de gemeente op haar verantwoordelijkheid te nemen voor een helder en eerlijk beleid. Alleen op deze manier kunnen we samen bijdragen aan bestaanszekerheid en een oplossing bieden voor de woningnood in Rotterdam.

Ik hoop dat u deze argumenten in overweging wilt nemen en dat er spoedig stappen worden gezet richting meer duidelijkheid en zekerheid voor alle betrokkenen.

Met vriendelijke groet,