

**Inspreektekst Cie Bouwen
Stichting**

19 Augustus 2025
Beursplein
Rotterdam

A.

Is het onthouden van de Nesselande Deal onder andere volgens de beginselen van behoorlijk bestuur, eerlijk, rechtmatig en rechtvaardig geweest?

De gemeente Rotterdam heeft in 2002 de aanzet gegeven tot de afschaffing van de erfpacht voor woningen. De gemeente Rotterdam heeft eigenaren van de nieuwbouwwoningen in die periode de mogelijkheid geboden om tegen betaling van de grondwaarde, gelijk aan de afkoop van de eerste vijftig jaar, de grond in eigendom te kunnen verkrijgen.

De conversie, verkrijging van vol eigendom, bij de notaris kwam voor rekening van de huiseigenaar. Ook zeer recent zijn er nog conversies geweest volgens de Nesselande Deal regels, voor woningen uit die periode. Ondanks dat de gemeente Rotterdam heeft gesteld dat zij de beleidsregels heeft gewijzigd.

B.

Was het de gemeente Rotterdam duidelijk wat haar publiekrechtelijke rol was en is en wat haar privaatrechtelijke rol was en is?

In dit erfpachtdossier heeft de gemeente Rotterdam als eigenaar van de grond een aantal verschillende rollen die door elkaar lijken en blijken te lopen. De gemeente Rotterdam had die verschillende rollen in kaart moeten brengen, ter bescherming van de ambtenaren, het beleid en de rechtszekerheid van alle betrokkenen en daarvoor had zij passende maatregelen moeten nemen. Wij hebben dat niet zelf kunnen constateren?

C.

Heeft de gemeente Rotterdam haar publiekrechtelijk handelen weten te scheiden van haar privaatrechtelijk handelen?

Zijn die passende maatregelen genomen, opdat ambtenaren destijds en nu blijkgeven en hebben gegeven van die verschillende rollen en verantwoordelijkheden? Indien dat niet is gebeurd is, waarom is dat niet gedaan? Indien dat wel is gebeurd kunt u dan die informatie met alle erfpachters en Rotterdammers delen? En hoe is dat dan tot stand gekomen en wie had de eindverantwoordelijkheid om hier op toe te zien? Wij hebben dat niet kunnen vaststellen?

D.

En was zij zich bewust van de positie van de consument in die privaatrechtelijke verhouding?

Op welke wijze heeft de gemeente de positie van de consument trachten te inventariseren en door wie is dat binnen het gemeentelijk apparaat afgehandeld? En op welke wijze is daar invulling aangegeven en wie is daar eindverantwoordelijke voor geweest? Tot op heden hebben wij dat niet kunnen vaststellen, slaan wij de plank mis?

E.

En was de gemeente Rotterdam zich bewust van de beginselen van behoorlijk bestuur ten aanzien van het gelijkheidsbeginsel met betrekking tot de Nesselande Deal?

Hoe heeft de gemeente Rotterdam aan het Gelijkheidsbeginsel, in het kader van de beginselen van behoorlijk bestuur, uitvoering gegeven? Is daar onderzoek naar geweest? Zo ja door wie? Wat was de uitkomst van dat onderzoek? Indien niet, waarom niet? Wij hebben geen relevante data kunnen vinden die antwoord kan geven op één van deze vragen.

F.

Heeft de gemeente Rotterdam haar monopolistische rol betrokken in haar opstelling in dit dossier en naar de consument in het bijzonder?

De gemeente heeft binnen haar gemeentegrenzen, door haar grote en de daarmee samenhangende centrale ligging in de regio, een unieke en monopolypositie in grondposities. Daarmee heeft zij een grotere verantwoordelijkheid. Heeft de gemeente Rotterdam haar positie onderzocht? Wie heeft dat binnen het ambtelijk apparaat uitgezocht en daarover gerapporteerd? Wat was daarvan de conclusie? Waar is die conclusie op gebaseerd? Kunt u die informatie met iedereen delen?

G.

In de manier, waarop de gemeente Rotterdam de bedragen wil vaststellen, zit een groot financieel component, heeft zij zich rekenschap van gegeven van de daaruit voortvloeiende gevolgen en verantwoordelijkheden?

De gemeente Rotterdam heeft telkenmale er voor gekozen om de manier van de waardebepaling van de grond eenzijdig vast te stellen. Dat heeft ertoe geleid dat de huidige methode is opgetuigd en die methode heeft een aantal neveneffecten. Ten eerste de uitbreiding van de algemene bepalingen / voorwaarden, door de huidige rekenmethode. Ten tweede de uitbreiding van de consumentenbescherming van de particuliere erfpachter. Op welke wijze heeft u dat onderkent? Door wie heeft dat ambtelijk onderzoek plaatsgevonden? Hebben externen dat onderzocht? Wat was de onderzoeksvraag en dus ook de onderzoek scoop? Op welke manier is dat bij u besluitvorming betrokken? Waar is dit alles terug te lezen? Zo nee waarom niet?

H.

De gemeente Rotterdam, raadsleden, wethouders, burgemeester gaan niet over hun eigen antwoorden. Zij dienen ten alle tijden volledig te zijn en de waarheid geen geweld aan te doen, noch haar te ontduiken of informatie achter te houden.

De mores die de gemeenteraad van Rotterdam hanteert ten aanzien van het College is voor onze beantwoording ver onder de maat, daar waar wordt gesteld dat het College over haar eigen antwoorden gaat, verwachten wij niets minder dan feitelijk onderbouwde argumenten die de toets der integriteit kunnen doorstaan.

I.

Heeft de gemeente Rotterdam alle door haar ingenomen standpunten, de rapporten en andere data laten falsificeren? Waarom is dit niet gebeurd? Gaat de gemeente Rotterdam dat alsnog doen?

Het is in de wetenschap en bij gerechtelijke onderzoeken usance om ingenomen standpunten alhoewel onderbouwd te laten falsificeren ten einde een resultaat te bereiken dat recht op blijft staan wanneer dat gechallenged wordt in de openbaarheid. Heeft de gemeente Rotterdam dat ook gedaan of niet?