

VvE NETWERK ROTTERDAM

Erfpacht in Rotterdam: beleidsinstrument, melkkoe of toch gewoon koehandel?

Geachte leden van de Raad. Het VvE Netwerk Rotterdam is ronduit teleurgesteld over de nieuwe plannen voor de afkoop van de erfpacht.

Het VvE Netwerk Rotterdam is een platform van bijna 200 vrijwillige bestuurders van VvE's. VvE's die variëren van groot tot klein, van oud tot jong, van vermogend tot zeer armlastig. Een platform dat kennis en ervaring deelt met en door VvE's. En, zoals vandaag ook regelmatig als belangenbehartiger optreedt. Immers bij veel VvE's speelt de erfachtproblematiek. Denk aan het Heliportterrein, Jacobsplaats, Nieuwstraat en Leuvehaven, complexen van 40-50 jaar oud met een grote verduurzamingsopgave.

Ronduit teleurgesteld zijn we over het proces. Veertien maanden geleden kondigde de wethouder aan zich te gaan beraden op een beter systeem van erfpachtberekening. We hadden verwacht dat ze met belangenorganisaties in gesprek zou gaan. Maar nee, wij zijn niet uitgenodigd. Wel is er een blik aan juristen en fineuten opengetrokken om tot dit resultaat te komen. Een resultaat waar we ook niet blij van worden. Veertien maanden broeden op een korting, die deftig depreciatiefactor wordt genoemd. Dat kunnen we niet appreciëren. En vervolgens krijgen we 14 dagen om met en reactie te komen. Waarom worden wij niet serieus genomen?

Het persbericht schreeuwt het uit: Erfpacht wordt flink goedkoper. Ja, goedkoper dan wat? Het voelt alsof de gemeente je eerst een doodsklap uitdeelt en vervolgens aankomt met en doekje voor het bloeden. En dan verwacht de wethouder zeker dat we allemaal gaan staan te applaudisseren? Helaas, dan moet je met een beter voorstel komen.

De kern van het probleem is dat de wethouder krampachtig blijft vasthouden aan de fictie van de grondwaarde. De waarde van de grond is wat een gek ervoor geeft. In deze volstrekt oververhitte woningmarkt kan je vragen voor de grond wat je wil. Je maakt dus als gemeente gebruik, om niet te zeggen misbruik van de huidige niet functionerende woningmarkt. Door de fixatie op de grondwaarde ontstaat ook de fixatie op de €€€ : we kunnen 2,5-3 mld. vangen, staat er in de stukken. Alles wat we minder binnen halen beschouwen we als verlies. Erfpacht als melkkoe, dat heb ik in februari ook al gezegd.

Hoe hoog de grondwaarde is weten alleen zgn. deskundigen, zo beweert de gemeente. Daar is niets transparants aan; er valt niets te controleren. En de gemeente doet alsof ze recht op heeft op die grondwaarde. Waar is dat recht eigenlijk op gebaseerd? De grondwaarde is gebakken lucht, op dit moment inderdaad een zeer heet gebakken lucht. Dat voelt de wethouder ook aan en komt dan met een kortingsregeling. Een korting van 25%, tijdelijk zelfs 40%, een black friday deal? Die percentages zijn nergens onderbouwd. In het meest gunstige geval betaal je nog 60% van de grondwaarde. Ook 60% van gebakken lucht blijft nog altijd gebakken lucht. Door te lokken met een korting moeten wij als erfpachters over de streep getrokken worden. Zeker als je daarbij zegt dat je snel moet zijn, want de korting is eenmalig. Dan voelen we ons niet serieus genomen, maar als kopers op de veemarkt: koehandel. Zo ga je niet met je burgers om.

Wat zo teleurstellend aan dit voorstel is? Hier zit nul visie en nul beleid achter. En dat krijg je ook als je het proces van heroverweging op deze manier in elkaar steekt.

In het begin van deze eeuw heeft Leefbaar Rotterdam het einde van de erfpacht in Rotterdam bepleit. Bewoners moesten zelf eigenaar kunnen worden van de grond en zouden daardoor moeten kunnen profiteren van de waardeontwikkeling. Erfpachtcontracten zouden worden omgezet in eigendom. Daar is een begin mee gemaakt en die omzetting moet nu afgemaakt worden. Dat kan volgens ons eenvoudig.

In hoofdlijnen komt ons voorstel op het volgende neer. Daarvoor raadpleeg ik even mijn eigen geheugen. In de hoogtijdagen van het Rotterdamse erfpachtbeleid werkte ik als ambtenaar bij de DROS. De gemeente had een actieve grondpolitiek en gebruikte het stelsel van erfpacht als beleidsinstrument. De grond voor woningbouw was grotendeels van de gemeente en de grondprijzen lagen vast. Voor een sociale woning werd 17.500, voor een premiewoning werd 30.000 gerekend en voor een vrijesectorwoning was de kostprijs 40.000. Guldens wel te verstaan. Dat waren flinke bedragen in die tijd. Om de uitstroom uit de stad richting Capelle en Spijkenisse te keren werd erfpacht als instrument ingezet. Dat wilde zeggen dat de gemeente de grondkosten niet in rekening bracht. De stichtingskosten werden daardoor lager, de stad aantrekkelijker. De grond bleef van de gemeente. De gemeente wilde daar niet op verliezen. De erfpachtcanon was de vergoeding voor rente en onkosten. De gemeente bleef eigenaar van de grond en behield een vordering op de eigenaar van de koopwoning. Dit is te vergelijken met een aflossingsvrije hypotheek. Nog altijd heeft de gemeente de grond in eigendom en behoud dus het recht op de oorspronkelijke grondprijs. Niet meer, maar ook niet minder. De 40.000 gulden uit de jaren zeventig en tachtig is € 18.000. Dus heeft de gemeente nog een vordering op de 28.000 woningen van in totaal ruim € 500 mln. op de erfpachters. Dat is helder, eerlijk, gelijkwaardig en uitlegbaar.

Afsluitend; het VvE Netwerk Rotterdam roept de Raad op om zich niet te verschuilen achter de fineuten en juristen. Toon visie en een beetje lef en los het op.

Dank voor uw aandacht

Adri van Grinsven, bestuurslid VvE Netwerk Rotterdam
Rotterdam, 12 november 2025