



Aan de gemeenteraad

Op 27 maart 2025 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons een schriftelijke vraag over Het Spookhuis van Sportdorp.

Inleidend wordt gesteld:

"Op 21 maart jongstleden besteedde Open Rotterdam aandacht aan de bizar lange leegstand van een pand aan de Elfstedenstraat 3 te Sportdorp. Het Spookhuis van Sportdorp staat leeg en is al minstens 20 jaar onbewoond. Volgens gegevens uit het kadaster, staat het pand op naam van iemand die al meer dan 20 jaar geleden is overleden. Uit onderzoek in het kadaster door Sasha Meijer van Open Rotterdam blijkt dat in het kadaster in het totaal ruim 340.000 objecten staan op naam van een overleden persoon. Deze objecten staan op naam van meer dan 260.000 personen en meer dan 100.000 van die personen zijn al langer dan 10 jaar overleden. Zoals het Sportdorp ook het geval is".

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Hoelang kan een woning die op naam staat van een overleden persoon zonder nieuwe eigenaar blijven?

Antwoord:

De kadastrale registratie laat zien wie welk recht heeft op een woning. De registratie kan alleen worden gewijzigd via inschrijving van een officieel stuk, vaak een notariële akte. Wanneer iemand overlijdt, vererft een woning vaak binnen de familie. Als geen erfgenaam bij het Kadaster wordt geregistreerd als rechthebbende, blijft de overledene dat.

Vraag 2:

Zijn er wettelijke termijnen die men hanteert hiervoor? Zo ja, welke zijn dit? Zo nee, wat gebeurt er dan?

Antwoord:

Er zijn geen wettelijke termijnen die men hiervoor hanteert.



Zolang geen erfgenaam bij het Kadaster wordt geregistreerd als rechthebbende, blijft de woning op naam van de overledene.

Voorts wordt door de raadsleden gesteld:

"Het huis in Sportdorp betreft een rijtjeshuis en de twintigjarige leegstand begint ook nadelig uit te pakken voor de burens die last krijgen van lekkages die door gebrek aan onderhoud aan de betreffende woning ontstaan en doorslaan naar de naastgelegen woningen. Buurtbewoners onderhouden nu al gezamenlijk de tuin van de woning omdat dit een enorme wildernis werd en de tuinen van de burens overwoekerd dreigden te worden".

Vraag 3:

Welke acties kan de gemeente nemen, als het achterstallig onderhoud dusdanig kritiek wordt dat het nadeel en eventueel gevaar gaat opleveren voor de omwonenden en hun bezittingen?

Antwoord:

De gemeente (afdeling Bouw- en Woningtoezicht) kan, wanneer sprake is van gevaar voor derden, de eigenaar via een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang dwingen tot het treffen van maatregelen om het gevaar weg te nemen.

Vraag 4:

Wie draait er in de tussentijd – die in dit geval nu al twintig jaar duurt – op voor eventuele kosten en schade die ontstaat door achterstallig of beter gezegd géén onderhoud?

Antwoord:

Na het overlijden van een persoon gaat een pand in eigendom over op de erfgenamen. Kosten die de gemeente bij bestuursdwang maakt, kunnen worden verhaald op de erfgenamen.

Vraag 5:

In dit specifieke geval is er kennelijk sprake van een onvindbare erfgenaam. Hoelang moet er wettelijk "gewacht" worden totdat deze erfgenaam zich alsnog meldt of als blijkt dat deze echt niet kan worden gevonden?

Antwoord:

Als er geen erfgenamen of andere partijen zijn die de afwikkeling van een nalatenschap op zich kunnen nemen, kan de gemeente de vermoedelijk onbeheerde nalatenschap melden bij het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf onderzoekt dan of het de nalatenschap kan afwickelen. Als er voor een nalatenschap geen erfgenamen tot in de 6e graad te vinden zijn, of als er 20 jaar geen aanspraak is gemaakt op de erfenis, dan vervalt de erfenis aan de Staat.



Vraag 6:

Zijn er gedurende deze 20-jarige leegstand dusdanige schulden opgebouwd aan o.a. WOZ en andere gemeentelijke belastingen dat die de waarde van het pand gaan ontstijgen en verbeurdverklaring zou kunnen rechtvaardigen? Zo nee, wat gebeurt er dan met die schulden? Zo ja, bent u bereid dit middel dan in te gaan zetten?

Antwoord:

Wanneer zeker is dat alle erfgenamen de erfenis hebben verworpen of zijn overleden zonder nakomelingen verkrijgt de Staat de nalatenschap. De Staat is geen erfgenaam en is dan ook niet degene die de openstaande schulden moet betalen (artikel 4:189 BW).

Voorts wordt door de raadsleden gesteld:

"Zoals hierboven beschreven toont onderzoek van Open Rotterdam aan dat er landelijk gezien heel veel kadastrale objecten op naam staan van overleden personen. Meer dan 100.000 hiervan staan op naam van iemand die al meer dan 10 jaar geleden zijn overleden. Het geval in Sportdorp is dus geen geïsoleerd incident".

Vraag 7:

Hoeveel kadastrale objecten betreft het in Rotterdam? Wij vernemen graag aantallen per wijk en uitgesplitst in korter dan 10 jaar, langer dan 10 jaar en langer dan 20 jaar, want hoewel overledenen niet onder de AVG vallen, kan dit nog gevoelig zijn voor nabestaanden en eventuele erfgenamen. Open Rotterdam vermeld in haar artikel verder dat het feit dat een pand op naam staat van iemand die is overleden, voor kan komen omdat bepaalde documenten die nodig zijn om dit soort zaken te registreren, niet verplicht aan Het Kadaster hoeven te worden gegeven. Als het niet duidelijk is van wie een pand precies is en de woning wordt bijvoorbeeld gebruikt voor criminele activiteiten of fraude, dan is het lastiger om in te grijpen, omdat je niet weet wie er precies verantwoordelijk is voor het pand.

Antwoord:

De gemeente heeft geen inzicht in deze gegevens.

Vraag 8:

Is het college het met Leefbaar Rotterdam eens dat ondanks dat niet precies bekend is wie er verantwoordelijk is voor een pand, er altijd moet worden ingegrepen in het geval van criminele activiteiten of fraude? Zo nee, waarom niet?

Vraag 9:

Welke mogelijkheden heeft de gemeente en andere handhavende instanties om in dergelijke gevallen wel in te grijpen om een einde te kunnen maken aan criminele en/of frauduleuze activiteiten?

Antwoord:

De gemeente kan, indien sprake is van criminele en/of frauduleuze activiteiten, de politie vragen in te grijpen.



Vraag 10:

Welke mogelijkheden tot eventuele verbeurdverklaring of onteigening heeft de gemeente verder als een pand op naam staat van een overledene en er sprake is van een dergelijke langdurige leegstand?

Antwoord:

Wanneer een woning nog op naam staat van een overleden persoon en erfgenamen zich niet melden of de nalatenschap niet is afgewikkeld, is het mogelijk dat de gemeente de rechtbank verzoekt om een vereffenaar te benoemen. Deze vereffenaar krijgt dan de bevoegdheid om de nalatenschap te beheren en af te wikkelen, waaronder het onderhouden of verkopen van het pand.

Als dat niet mogelijk is, kan de gemeente in voorkomende gevallen ook de kantonrechter om een aanwijzing vragen op grond van artikel 4:210 lid 4 BW. Dit kan helpen om duidelijkheid te krijgen over hoe in het belang van de boedel of de omgeving gehandeld kan worden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten