

Geachte dames en heren van de raad,

In de afgelopen anderhalf jaar sinds de verzending van de eerste 250 conversievoorstellen aan Rotterdamse erfpachters is er veel informatie boven water gekomen. Er woedt een discussie over de waarderingsmethode zoals vastgesteld door de gemeente. Er worden kritische vragen gesteld over de informatievoorziening van de gemeente. En recent kwamen er stukken boven water over het in het geheim bevriezen van de in 1984 en 1988 voor alle erfpachters opengestelde verbeterde erfpachtvoorwaarden, waaronder de historische grondwaarderegeling.

Vorige week is het 15 pagina's tellende voorstel van de wethouder naar de gemeenteraad gestuurd. Waar ik al bang voor was is gebeurd. De gemeente Rotterdam denkt met een dikke korting de onjuiste uitgangspunten te kunnen legitimeren. In ditzelfde voorstel wordt verwezen naar een éénmalig overleg dat met Stichting BOEG heeft plaatsgevonden. De stichting heeft zich, ondanks dat wij ons in de basis hardmaken voor een ander uitgangspunt, namelijk de Nesselandedeal, hierover zal mijn collega dhr. ... nader uitweiden, willen opstellen als onderhandelingspartner namens de erfpachters om zo tot een collectieve, eerlijke en naar de toekomst voorspelbare oplossing te komen. Ons openingsvoorstel is gewogen tegen de gemeentelijke waardering van de resterende erfpachtpercelen en vervolgens zonder nader overleg door de wethouder naast zich neergelegd.

En over die waardering wil ik het graag met u hebben in het kader van de COR. De wethouder geeft in haar voorstel aan dat de grond van de resterende erfpachters op de balans staat voor 2.5 tot 3 miljard euro. Dan is een voorstel van 200 miljoen op het eerste gezicht mager. Maar is de waardering wel reëel?

Ik neem u mee in de basisbeginselen van de boekhouding; één daarvan is het voorzichtigheidsbeginsel.

Wat is het voorzichtigheidsbeginsel?

Kort gezegd: je neemt verliezen zodra ze voorzienbaar zijn, maar winsten pas als ze gerealiseerd zijn.

In mijn optiek zijn er behoorlijk verliezen voorzienbaar. En dus is de waardering, los van de risico's waar de gemeente tijdens eerdere inspreksessies op gewezen is, aantoonbaar te hoog.

Uw raad heeft enige weken geleden bericht gekregen van de wethouder dat er fouten gemaakt zijn bij de toepassing van de historische grondwaarderegeling. In die brief wordt verwezen naar 17.000 conversies die onderzocht moeten worden. Men schat in dat er circa 200 correcties moeten plaatsvinden. Maar waar uw raad niet op gewezen is; is dat feitelijk bij iedere verkoop van een woning of appartement op erfpacht met voorwaarden van voor 1988 - in de periode van 2002 – 2025 - deze HGW **onterecht** geen toepassing heeft gevonden. We hebben aantoonbare gevallen waarbij de gemeente desgevraagd heeft aangegeven dat deze mogelijkheid NIET bestond en er zijn nog veel meer gevallen waarbij mensen zich verlaten hebben op de beschikbare informatie (of het gebrek daaraan). En die was... dat er bij voorwaarden van voor 1988 geen aanvullende afkoop conform de HGW mogelijk was. Ik ben nu 21 jaar makelaar en mijn informatie was tot 5 weken geleden dat alleen bij de AV 1988 en 1993 er aanvullend afgekocht kon worden. Als ieder van deze erfpachters, die in die periode gekocht hebben, met terugwerkende kracht de hen ontnomen mogelijkheid voor aanvullende afkoop aangeboden moet krijgen, al dan niet middels gerechtelijke dwang, dan hebben we het over ettelijke duizenden, zo niet tienduizenden gevallen. Eén bericht op LinkedIn leidde tot inmiddels 112 aanmelders die aangeven in deze periode gekocht te hebben en nooit van deze mogelijkheid geweten te hebben. Stelt u zich eens voor als we alle erfpachters zouden kunnen vragen?

En denk ook eens aan alle komende transacties. Iedere erfpachter die in 2029, 2035, 2042 of later uit zijn of haar eerste 50 afgekochte erfpachtjaren gaat lopen, is tienduizenden euro's beter af door de woning te verkopen, dan zich gewillig naar de erfpachtvluchtbank te laten leiden. Immers... bij verkoop mag de koper binnen 1 maand gebruik maken van de mogelijkheid tot aanvullende afkoop conform de HGW. Uit het voorstel van de wethouder blijkt dat dit in de praktijk neerkomt op een korting van 86% op de tweede erfpachttermijn van 25 of 49 jaar. En sowieso verhuist de gemiddelde Rotterdammer eens per circa 10 jaar. De kans, dat een heel

groot deel van al die erfpachtcontracten tegen de tijd van aflopen van de eerste 50 jaarstermijn een nieuwe eigenaar krijgt is, zeker met deze nieuwe informatie, immens.

Om u een beeld te geven van de bedragen waar het dan om gaat, heb ik een tiental voorstellen uit 2024 als voorbeeld genomen. Tweede termijnen, dus van jaar 51 tot 99 beliepen in de gevonden voorstellen bedragen variërend van tot 54.000 - 204.000 met een gemiddelde van 102.700 euro. Als hierop 86% korting verleend wordt vanwege de HGW (en dat recht hebben kopers onomstotelijk) dan scheelt dat bij deze tien woningen al 886.000 euro op de op de balans opgenomen grondwaarde. Recent hebben we al voor een tiental komende verkopen een indicatie voor aanvullende afkoop opgevraagd. Deze leiden stevast tot bedragen tussen de 4.000 en 6.000 euro. Dus mijn aanname is gestoeld op feiten...

Grofweg was de verhouding tussen de 2^e termijn en de 3^e termijn 1 staat tot 8. Hoe langer de erfpacht nog is afgekocht, hoe dichter die bij elkaar komen. Gaan we uit van een gemiddelde van 1 staat tot 5, dan zou een grondwaarde van 3 miljard euro (wat ik ook vind van de manier waarop deze tot stand komt) dus voor 2.5 miljard uit 2^e termijnen bestaan. Dit houdt in dat er een groot risico bestaat dat de gemeente 86% korting moet gaan verlenen op 2.5 miljard euro en er dus 2.15 miljard afgeschreven moet worden op deze grondwaarde.

Hieruit volgt een resterende grondwaarde van 850 miljoen euro. Is de 10 miljoen aan gederfde baten waar het college over schrijft dan niet ineens ongeloofwaardig laag?

En is een openingsvoorstel van 200 miljoen dan ineens niet een stuk realistischer?