

Inspreektekst – Commissie BWB, 19 februari 2025

Bas Janssen

Geachte voorzitter, commissieleden,

Mijn naam is Bas Janssen. Samen met mijn partner Marloes en onze drie kinderen (Tobi van 7 en onze tweeling Sam en Thijs van 5) woon ik op de Aalbes 15 in Rotterdam, op erfpachtgrond van de gemeente. Wij voelen ons **benadeeld door de ondoorzichtige en onrechtvaardige wijze** waarop de koopaanbiedingen voor onze grond tot stand zijn gekomen.

In 2016 kochten wij onze woning. Wij kregen daarbij **geen aanbod om de grond mee te kopen**, terwijl we nu weten van sommige burens dat zij deze mogelijkheid wél kregen. In 2019 vroegen wij daarom zélf een offerte aan. De gemeente stelde toen een koopsom vast van ruim **€ 96.000**. Veel hoger dan wij verwacht hadden (mijn schoonvader op de Zuurbes kon de grond kopen in ~2016 voor circa 2/3e van dit bedrag).

Toen wij hierover telefonisch contact zochten, werd ons uitgelegd dat de prijs zo hoog was **vanwege de op dat moment lage rentestand**. Het Team Contractbeheer en Erfpacht van de afdeling Gebiedsexploitatie heeft ons toen uitgelegd, dat als wij een nieuw aanbod zouden vragen zodra de rente hoger stond, dit voor de koopsom gunstiger zou uitpakken.

Wat echter **niet werd verteld**, is dat tussentijds een nieuwe **taxatie van de grondwaarde** kon plaatsvinden, waardoor de prijs juist fors kon stijgen. En dat is precies wat er gebeurde: toen wij slechts 5 jaar later in 2024, bij een hogere rentestand, opnieuw een offerte verzochten, bleek de koopsom te zijn opgelopen tot **€ 111.000**, oftewel **€ 15.000** hoger dan in 2019 (inc. K.K. zelfs € 17.000 euro hoger)

Ondertussen horen we in onze wijk dat sommige bewoners **de erfpacht direct en voordelig kunnen afkopen**, of dat de canonbetalingen al zijn afgekocht bij de koop van hun woning (bijvoorbeeld woningen die door woningcoöperatie Havensteder uit de verhuur verkocht worden). Dit wijst op **een ongelijk, oneerlijk en weinig transparant beleid**.

Wij voelen ons **onvolledig geïnformeerd** over de risico's van de erfpacht en stijgende grondwaardes en zijn nu onverwacht geconfronteerd met **enorme extra kosten voor ons gezin**. Had de gemeente ons in 2019 correct geïnformeerd, dan hadden wij uiteraard toen direct gekocht.

Wij roepen de gemeente op tot drie concrete acties:

1. Heldere voorlichting

- Zorg dat **alle huiseigenaren** weten wat de grondwaarde is, wat daarvan verwacht kan worden, en wat het effect daarvan is bij zowel a) de koopsom bij aankoop van de grond als bij b) canon betalingen in de toekomst. Maak desnoods een rekenmodel met evt. scenario's.
- Leg duidelijk uit, en geef inzage in welke rekenmethodes worden gebruikt en op welke momenten de waardebepaling plaatsvindt.

2. Eenduidig beleid

- Stop met de oneerlijke situatie waarin de ene bewoner **voordelig** grond kan aankopen of canon in de toekomst kan afkopen, en een ander een zeer hoge prijs betaald.
- Voer één heldere aanpak, zodat **iedereen gelijk wordt behandeld** en dezelfde kansen krijgt.

3. Billijke tegemoetkoming

- Voor mensen die **nu onverwacht met een veel hogere koopsom worden geconfronteerd**, is een compensatie of coulanceregeling op zijn plaats.
- Wij werden verkeerd geïnformeerd en wisten niet dat de koopsom voor de grond zo ingrijpend kon stijgen en zijn daardoor financieel benadeeld.

Voorzitter, wij vragen deze commissie en het stadsbestuur om onze situatie en die van vele andere Rotterdamse erfpachters serieus te nemen. Wij willen niets liever dan een eerlijk, transparant en consequent erfpachtbeleid.