

Raadsleden, voorzitter van deze bijeenkomst, betrokken ambtenaren en andere aanwezigen welkom.

Mijn naam is Menno Duin en alweer 32 jaar woonachtig in Rotterdam Zevenkamp. Dit in een voormalige Premiewoning. Eind jaren 80 van de vorige eeuw werd het door dit premiestelsel(A-B en C) voor mensen met een minimumsalaris tot een modaal salaris mogelijk een eengezinswoning te kopen. Eigenlijk is er vanaf bedoelde jaren 80 niet veel veranderd in de bewonerssamenstelling van onze wijk. In onze directe omgeving woont nog een groot gedeelte van de oorspronkelijke bewoners. Dit betekent dat hier nog steeds sprake is van een bevolkingsgroep met waarschijnlijk een salaris/inkomstenplaatje van ongeveer modaal.

Thans worden deze oorspronkelijke bewoners geconfronteerd met afkooprijzen van de erfpacht die niet in verhouding staan met hun inkomens- dan wel uitkeringssituatie. Dit betekent dat hetgeen de gemeente Rotterdam voorstaat dan ook buiten elke redelijke proportie is. Dit is zeker zo indachtig het feit dat erfpacht als zodanig op de gemeentelijke begroting geen post was met prioriteit. Dit in tegenstelling tot de wijze waarop de betrokken bewoners hun maandelijks (woon)lasten moeten zien rond te breien. De hele zaak gaat in feite over de belangen van gewone bewoners ten opzichte van de geldelijke belangen van een grote gemeente.

Wat betreft bestaande jurisprudentie is er denk ik geen echt precedent, hoewel de rechterlijke uitspraak recent in de erfpachtzaak Zaandam wel enige richting geeft.

Toch heeft de hele situatie wel enige overeenkomsten met het Vliegtuigvleugel-arrest uit 1968, *de grote Fokker vs. Zegveld* transporteur HR 5 januari 1968/102).

De huidige situatie van de wijkbewoners in Zevenkamp kan gespiegeld worden aan die van Zegveld. Eenvoudige(modale) wijkbewoners die thans geconfronteerd worden met een giga-claim van een zeer machtige partij(de Gemeente Rotterdam) voor wie erfpacht, zoals reeds gesteld tot voor kort, geen prioriteit kende op haar jaarlijkse begroting. Indien in casu de normatieve toerekening de boventoon voert, dan behoort een beroep op de redelijkheid en billijkheid van de gemeente richting de getroffen bewoners, meer dan op zijn plaats.

In het bovenstaande heb ik getracht een algemeen beeld te schetsen. Als ik nu meer specifiek ga kijken naar mijn situatie dan is het zo dat ik in het huis waar ik woon tweede bewoner ben. De mensen die het huis eind jaren 80 hebben gekocht, hebben voor het erfpacht deel rond de 30.000 gulden betaald, oftewel rond de 13.500 Euro (De koopprijs van het huis lag rond de 170.000 gulden). Ik heb dat in 1993 natuurlijk in de koopprijs betaald en dan kom ik tot de conclusie dat ik weliswaar geen v.o.n. koper ben maar wel voldoende voor de bouwgrond heb betaald(oftewel 200 gulden per vierkante meter).

In oktober 2024 hebben wij een conversieaanbieding gekregen waar wij erg van schrokken. Daarnaast kunnen wij alleen vragen aan de gemeente Rotterdam stellen, wij mogen geen contact hebben met de betreffende taxateur. Er is niemand die ons kan adviseren. Wel worden wij gedwongen door de gemeente om in december een beslissing te nemen over het ontvangen conversievoorstel, want tegen die tijden dienen de stukken bij de notaris te liggen. Ik wil graag blijven wonen waar ik nu woon en niet wachten op een koper voor mijn huis binnen de 12 jaar dat mijn erfpacht contract nog duurt. Ik ben bijna 67jaar en heb geen zin om af te wachten en maar te hopen dat er niets in de wetgeving verandert.

Ik neem aan dat er straks nog vragen zijn, maar ik heb op voorhand een vraag voor de raadsleden.

Waarom geen afrekening met behulp van de HGW voor iedere erfpachter die dit wil? Dit met als basis jaar het jaar 1988. Dit kan veel onrust wegnemen en alle gegevens liggen vast. Dit scheelt de betrokken ambtenaren veel werk en er hoeft ook geen inzet/kosten te zijn van deskundigen en eindeloze arbitragezaken worden aldoende ook voorkomen. Wij verwachten dat uw Raad snel tot een juiste beslissing komt en dat e.e.a. niet evolueert tot een nieuw soort toeslagenaffaire.

De gemeente ziet haar bewoners toch niet als verdien model?

Ik heb gezegd en dank u voor uw aandacht!

Rotterdam, 10 november 2025