

8-1-2025 Inspreken op 12 november 2025 (helaas niet mogelijk door ziekte)

Erfpacht; en misrekeningen van de gemeente Rotterdam

Onderlangs Kralingen, einde erfpacht van 75 jaar oktober 2026! Onbetaalbare grondprijzen.
Bart van Leeuwen

ALGEMEEN

Het lijkt dat een aanpassing van de waarde van de grond niet alleen raadzaam is om niet vele mensen in een financiële afgrond te storten. Veel bewoners zullen graag blijven wonen in de huidige woning en zijn niet uit op woekerwinsten. Er wordt een koopprijs grond gepresenteerd en de toelichting hoe die tot stand gekomen is zal vrijwel niemand volgen. Het gaat om een taxatie die fictief is alsof er een nieuw te bouwen opstal zou komen en bijvoorbeeld 1 ½ keer groter is dan de huidige bebouwing en waarbij de grond als bouwrijpe grond is getaxeerd, “Externe deskundigen” hebben dat vastgesteld. De taxaties hebben de gemeente (grondbedrijf) veel geld gekost en zijn nooit bruikbaar naar de bewoners toe. Wie was daarvoor verantwoordelijk?

Normaal gesproken noemt met dit onbehoorlijk bestuur omdat niemand in heeft gegrepen bij deze zeer discutabele voortgang. Pas nu er protest komt en het onbetaalbaar wordt voor velen, is er wat buiging in het beleid. Het is echter nog niet duidelijk. Alle erfpachters worden genoemd, kortingen op getaxeerde grond uit 2024? Daar zit nu juist de pijn, de taxaties kunnen niet het uitgangspunt zijn. In mijn geval loopt de erfpacht af eind 2026. De huidige taxatie is volstrekt onbetaalbaar en komt samen met het opstal zeker **50% hoger** uit dan de **WOZ** waarde uit 2024.

Deze opgemaakte gemeentelijke taxaties kunnen naar de prullenbak:

- Taxatie over een nieuw te bouwen opstal. Het oude bestaat niet. Nee toch?
- Geen rekening gehouden met vervuiling. In deze wijk moet er bij nieuwbouw 30cm minimaal afgegraven worden en een nieuwe leeflaag aangebracht worden.
- Er is vele jaren tuinonderhoud door bewoners geweest, aan de beplanting en het onderhoud is zeker een waarde aan toe te kennen
- Er wordt in het geheel niet gekeken naar recente verkopen van vergelijkbare objecten

Nota bene:

Ongeveer de helft van de woningeigenaren maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de woning in de toekomst Nog los van de erfpachtproblemen. Bron NHG; “42% moeite met betalen van de woning”.

- Als de eigenaar van het opstal de erfpacht zoals nu wordt voorgelegd niet kan betalen moet de waarde van de woning vergoed worden, lees: de gemeente moet het opstal kopen na 2 jaar. Een berekening van de grondprijs die met ruim 40% is gestegen de laatste 8 jaar + de woning met ca 33% waardevermeerdering. Dat betekent een onverkoopbare woning voor de bewoner maar ook voor de gemeente. Er zullen veel mensen zijn die vastlopen in dit ongelijke proces.
- In een herberekening in Den Haag gaf een onderzoek naar de grondwaarde een waardevermindering van 45%. Een Canon van 3% is al redelijker, maar op welke taxatie?
- Onderzoek doen naar de dienst stadsontwikkeling; er werden hier voorstellen gedaan, mensen onder druk gezet zonder enige ruimte. Er wordt niet geantwoord op vragen over de taxaties en/of berekeningen.