

Inspreektekst Erfpacht 19 februari 2025

Rotterdam
19 februari 2025
Cie Bouwen

Ik spreek hier in namens de Stichting BOEG,
Stichting ter Bevordering van Overleg tussen Erfpachters en Gemeente Rotterdam

Geachte Raadsleden u bent verantwoordelijk voor een ordentelijke oplossing van het Erfpachtstelsel naar vol eigendom.

Het is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niemand beperkt om ander beleid te gaan voeren. Het residueel grondprijnsbeleid bestond niet bij het opzetten van het merendeel van al deze erfpachtcontracten, die omgezet kunnen worden naar vol eigendom.

Er werd deze ochtend verwezen naar de verschillende taxateurs en één van hun voorzitters. Deze taxateurs zijn het onderling niet alleen eens over de gewenste en enige werkwijze van waardebepaling door de gemeente Rotterdam, die andere taxatiebepalingen uitsluit, maar zij verkrijgen ook opdrachten van de gemeente Rotterdam. De notaris in kwestie was de huisnotaris van de gemeente Rotterdam. Het gezegde wiens brood men eet, wiens woord men spreekt, doet hier zeker opgeld.

De taxateurs hebben dus niet de vrijheid om het beleid ter discussie te stellen, want alleen zij die het residueel grondprijnsbeleid omarmen, worden door de gemeente Rotterdam ingehuurd. Wie appels vaart, die appels eet.

De uitleg heeft u meerdere commissievergaderingen gekost, tracht u zich eens voor te stellen hoe een Europese rechter naar uw handelen en uitleg kijkt. Mede in het licht van de Nesseland-deal heeft u niet alleen een Hans Klok nodig, maar ook een Albert Einstein.

Er werd telkenmale verwezen naar het door u vastgesteld beleid, maar dat betekent dus ook dat u het beleid kan wijzigen. Er is vastgesteld bij de Nesseland-deal, dat bij het volgestort hebben van de volledige grondwaarde, de huiseigenaar volledig eigenaar wordt van de grond.

Dat is bevestigd in recente eigendomsoverdrachten van nieuwe Nesseland-deals, zoals ook bevestigd door de gemeente Rotterdam.

Er wordt door de gemeente Rotterdam veel gesteld, maar weinig, geschreven onderbouwing door de opsteller ondertekend, ter beschikking gesteld. Dat maakt de discussie diffuus, oncontroleerbaar en onbetrouwbaar voor alle partijen.

Er is geen noodzaak tot uitleg, maar tot een terugkeer naar de bron. Erfpacht is ooit wederom ingevoerd in 1974. In de raadsvergadering van destijds bleek het doel van het College te zijn om alle woningen en bedrijven uiteindelijk op erfpacht te hebben in Rotterdam. Dat doel was toen al niet realistisch en is ook nimmer gerealiseerd.

Erfpacht afschaffing door het eerste Leefbaar College leidde tot het mogelijk maken, voor huiseigenaren op erfpacht in geheel Rotterdam, om vol eigenaar te worden van de

onderliggende grond, maar er worden allerlei publiekrechtelijke, dwingende en beperkende maatregelen opgenomen en betalingsverplichtingen.

Destijds is er gesteld dat er een totaal van 80.000 erfpachters in de gelegenheid zou worden gesteld, dat te doen. De verwachte opbrengst werd gesteld op 900 miljoen.

Media

04 nov. 2002

” De gemeente Rotterdam hoopt in één keer ruim 900 miljoen euro binnen te krijgen door afschaffing van de erfpacht. De mogelijke inkomstenderving van ruim 1,8 miljard euro, over de komende honderd jaar, weegt daar volgens het college tegenop.

“De gemiddelde grondwaardestijging bedraagt in Rotterdam 3 procent.”

“Volgens het Rotterdamse college is erfpacht niet meer van deze tijd. De grondwaardestijging moet, vindt B en W, toekomen aan de individuele burger en niet aan de gemeente.”

“Bij totaalwaarde van de uitgegeven grond van 1,7 miljard euro levert dat de gemeente jaarlijks gemiddeld 15 miljoen euro op. "Zelfs als je het eenmalig geïnde bedrag van 900 miljoen euro alleen op de bank zet, verdien je meer", rekent directeur H. Stam (ontwikkelingsbedrijf Rotterdam) voor.”

Hoe rijmt u dit met het huidige beleid.

Ons uitgangspunt is dat iedereen die de grondwaarde heeft volgestort, op welke wijze dan ook, de historische grondwaarde bij uitgifte, in aanmerking had moeten komen en nog steeds in aanmerking komt voor de Nesselande-deal. Want dat die bestond, was niet bij iedereen bekend.

De deal die de anderen aangeboden hebben gekregen, zal dan waarschijnlijk van stal worden gehaald, maar dan kan dat alleen op basis van de toen aangeboden afkoopsom, vermeerderd met een inflatiecorrectie, stel ik mij zo voor. Niets meer dan dat, alle andere oplossingen vergroten de rechtsongelijkheid en rechtszekerheid van erfpachters in Rotterdam.

Er is nooit overleg geweest met een afvaardiging van de erfpachters bij gewijzigd beleid. Dat was in eerste instantie ook niet noodzakelijk, want met de eerste conversie voorstellen viel wel te leven.

Nu de Nesselande-deal genoegzaam bekend is, de huidige rekenmethoden onnavolgbaar en niet uitlegbaar zijn en de gemeente Rotterdam met de handen in het haar zit, stellen wij voor om de Nesselande-deal algemeen verbindend te verklaren, daarmee helderheid en zekerheid te bieden en de onzekere situatie voor burgers per direct te beëindigen.

Wij als Stichting willen graag in overleg, om dat tot stand te brengen en handen en voeten te geven. Ja er bestaat de mogelijkheid dat de gemeente Rotterdam een precedent schept en daarmee aansprakelijk kan worden gesteld door de gedupeerden.

Komen we er niet uit, om een passende oplossing te bereiken en de erfpachters een betere regeling te bieden, dan staat de weg open voor ons, om ons te wenden tot het Europese Hof om de gehele casus aan de kaak te stellen. En dat via een prejudiciële vraag, dat zal een langdurig proces worden, maar wel helderheid geven wordt aan alle partijen door een onafhankelijk orgaan, dat een bindende uitspraak zal doen en waarvan de uitkomst vooraf ongewis is, maar wij hebben er alle vertrouwen in, in een positieve uitspraak voor de Erfpachters in Rotterdam.

Het aanbod staat dus om, samen met ons, een passende oplossing overeen te komen. Dat zorgvuldig te doen, met een snelheid die past bij dit proces. Geef uw kiezers, uw burgers en uw erfpachters daar waar ze recht op hebben, niet iets wat vooral met uw huishoudboekje rekening houdt, in plaats van die van individuele Rotterdammers, de erfpachters.

Hoogachtend,

Voorzitter Stichting BOEG