

Inspreken BWB, 12 november 2025

Ronald Goijen, belanghebbende en namens VVE Sint Jacobsplaats 10-144

Rotterdam, toon lef of verzuip in je eigen halfslachtigheid

Dagblad010, 27 oktober jl., Ellen Verkoelen over de wel/niet autoluwe Meent

Beter: Rotterdam, toon lef of anders verzuipen de erfpachters in uw halfslachtigheid

Beste voorzitter, leden,

Veel is vanmiddag al gezegd: inhoudelijk, persoonlijk en emotioneel.

U bent daar verantwoordelijk voor.

Ik kan mij beperken tot het voorlezen van de column van mevrouw Ellen Verkoelen (jou Nieuwsblad (3/11/25, bijlage) met de titel: **Erfpacht en de hijgende adem van de gemeente**. Niet beter kan ik het voorstel tot aanpassing erfpachtsystematiek voor woningen bekritisieren. Zij beschrijft exact mijn gevoelens en de asociale fouten in het voorstel in tegenstelling tot dat wat de wethouder via de burgemeester zo halfslachtig en zo liefdevol verpakt in haar brief (gemeenteraad op 28 oktober jl. 25bo008381) met de woorden eerlijk, transparant, redelijk, duidelijk, zekerheid en wettelijk.

De erfpachters moeten volgens de wethouder juichen om de fantastische eenmalige aanbidding en dankbaar zijn dat de Rotterdamse gemeenschap het financiert, zoals de heer Van Dommelen het totaal niet terecht stelt.

De conclusie die mevrouw Verkoelen trekt over het voorstel is glashelder:

‘Dit is geen gebalanceerde oplossing. Dit is een moreel failliet, verpakt in coulance. Daar spreek ik schande van. Want wie zo met zijn inwoners omgaat, verdient geen vertrouwen. Laat staan hun stem.’

Besef dat alle 25.000 erfpachters met hun familieleden stemgerechtigd zijn en nu zeker zullen stemmen. De groep vertegenwoordigt **12/13 zetels** en kan op **18 maart aanstaande** een beslissende stem uitbrengen voor en ander college. Waarvan akte.

De column is duidelijk, maar er is veel meer.

Het is ongelooflijk dat de gemeente in 20 jaar totaal niet heeft gecommuniceerd, kennis verloren heeft laten gaan vanwege bezuinigingen, verschillende regelingen conversie heeft toegepast en nu binnen een jaar **de kip met de gouden eieren wil slachten**. Welk politiek spel zit hierachter? De gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart aanstaande? Wethouder lansink-Bastemeijer draait al warm met 10.000ha groen tot 2025.

Even terug in de tijd

Een jaar geleden nodigde de heer Roskam, Leefbaar Rotterdam erfpachters uit om ze te informeren over conversie en canon. Een bom sloeg in. Leefbaar houdt mij op de hoogte.

Parallel zorgde en zorgt de heer Van Dommelen namens de VVD voor verdere input bij andere bijeenkomsten. Zeer zinvol en mijn waardering naar beide betrokken heren.

Tijdens een van de eerste vergaderingen over dit dossier, sprak u als voorzitter uw waardering uit dat tijdens de bespreking casus erfpacht geen partijpolitiek werd bedreven, maar dat het eerlijke en transparante belang van de erfpachters voorop stond.

Op beide heren na was de kennis over erfpacht bij de overige partijen nihil tot zeer minimaal. U adviseerde toen een cursus erfpacht te volgen, maar u kreeg een residuele grondwaarde systematiek uitleg.

In september jl. openbaarde het politieke spel zich in nette bewoordingen. Kennisniveau was bij de leden duidelijk gegroeid. Het 'gevecht' werd beperkt door de nakende brief van de wethouder. De wethouder speelde het spel tijdens de beantwoording liefdevol en begripvol mee, terwijl ze beter wist.

U heeft **NOG MAAR een maand** tot 18 december om tot een besluit te komen die enorme financiële en emotionele impact heeft op 25.000 erfpachters, Rotterdammers die u vertegenwoordigt. Was eerst sprake van een geschatte totale opbrengst van € 1,2 mld als incidentele baten geoormerkt, toen opgenomen in de begroting en gegroeid naar 2,5/3 mld.

Waarom zoveel haast opeens in een zo ingewikkeld dossier?

20 jaar alles laten versloffen, afgelopen en dit jaar vertraagd met externe dure beperkt in opdracht onderzoeken/adviezen en nu MOET u binnen EEN MAAND beslissen voor alle komende jaren.

Toon lef en wees niet halfslachtig. Het is geen commerciële Black-Friday deal, maar het verwordt zo wel tot een jarenlange hijgende met een zeer slechte adem van de gemeente richting erfpachters.

Verder:

Vragen aan de wethouder

1. Het adviesrapport was op 9 mei 2025 grotendeels klaar. Waarom heeft de wethouder zolang gewacht met het naar buiten brengen? Waarom wordt het principe van zorgvuldigheid niet gehanteerd?
2. De casus erfpacht kent vanwege de geschiedenis met wisselend beleid vele haken en ogen. Waarom wordt dit niet eerst geanalyseerd zoals B.O.E.G. en VerBeTer dit wel hebben gedaan. De kern van het probleem wordt zo niet aangepakt, maar simpel weggewuifd.
3. Het valt op dat de wethouder alleen advies vraagt over de methodiek residuele grondwaarde met depreciatie. Alle informatie die u als commissie en erfpachters ontvangt beperkt zich tot uitleg residuele grondwaarde berekening, waarbij canon de voorkeur heeft. Waarom is de wethouder niet open in deze
4. Er wordt door de adviescommissie in 7.3 gesteld dat een bebouwde kavel op erfpacht goedkoper is dan een kavel in vol eigendom. Waarom zijn erfpachters dan alle jaren gelijk belast met de WOZ-waarde? Vindt er compensatie plaats?
5. Staat grondwaarde nu gelijk aan woonoppervlakte of kaveloppervlakte

6. Het woord overwaarde is mooi, maar betekent in feite niets. Zeker financieel niet. Het gaat om vraag en aanbod. Als je verhuist betaal je dezelfde overwaarde voor dat huis. Bij verkoop is er geen 'winst' zoals gesteld wordt.
7. Niet te verklaren zijn de verschillen die gevraagd worden voor conversie:
 - a. Europese Commissie is een onderzoek gestart naar illegale steun RTHA via het pachtcontract met 12 cent per m². (EC start onderzoek naar illegale steun RTHA, Vlieghinder.nl, 2 oktober 2025)
 - b. Marktconforme grondprijzen in de regio liggen grofweg tussen de 300 en 700 euro per m², maar volgens de gemeente ligt die schatting in dit geval 'veel te hoog'. (Grondstuk mevrouw Meppelder, Tweebosbuurt, Rijnmond, 29 oktober)Waar blijft het gelijksbeginsel in het voorstel aanpassing erfpachtsystematiek voor woningen?
8. Laat verschillende gecertificeerde makelaars de aankoop en verkoop van een object taxeren en je krijgt drie verschillende waarden. Hoe zuiver is dan de taxatie die de gemeente laat uitvoeren?
9. De taxatie van de grondwaarde als ongebouwde bouwka­vel in vol eigendom als basis voor de residuele waarde is wel bijzonder om die toe te passen op een gebouw met een VVE-constructie. Is totaal niet realistisch. Nieuwbouw zal nooit kunnen plaatsvinden. De splitsingsakte vereist volledigheid van stemmen. Er zijn altijd eigenaars die een ander belang hebben en tegenstemmen. Dat geldt ook voor de belangen van de hypotheekverstrekkers die een gelijke stem hebben.
10. Jarenlang is niet tot slecht gecommuniceerd¹. Nu stelt de burgemeester/wethouder in punt 9 van de brief dat begrijpelijker en duidelijker gecommuniceerd gaat worden. Welke zekerheid hebben de erfpachters aan deze toezegging, omdat de ervaring totaal anders is?

¹ De media kopte 'Rotterdam komt erfpachters tegemoet: kopen van grond onder de woning wordt goedkoper' (De Havenloods, 30 oktober 2025). Verder: 'wethouder Zeegers wil de pijnpunten van de erfpacht-affaire op een transparante, eerlijke en wettelijke manier wegnemen.'

Bijlage
Erfpacht en de hijgende adem van de gemeente

Ellen Verkoelen Rotterdam 03/11/2025, 12:14

Erfpacht. Dat woord alleen al jaagt duizenden Rotterdammers de schrik om het hart. Jarenlang dachten mensen: ik zit goed, ik heb mijn huis netjes afbetaald, ik heb mijn plicht gedaan. En dan, ineens, ligt er een brief op de mat. Van de gemeente. Niet met een felicitatie, maar met een rekening.

De nieuwe regeling, gepresenteerd als “een tegemoetkoming”, is in werkelijkheid een verkapte verkooptruc, een sigaar uit eigen doos. De canon lijkt omlaag te gaan, maar wie goed leest, ziet wat er écht gebeurt. Kun je die maandlasten niet betalen? Dan mag je “uitstel” aanvragen.

Dat klinkt vriendelijk, tot je ontdekt dat uitstel geen kwijtschelding is. De gemeente rekent gewoon door. En zodra jij je huis verkoopt, steekt de stad de hand uit: niet naar jouw woning, maar naar jouw overwaarde. Of beter gezegd: naar hun eigen overwaarde.

Want dit gaat niet over eerlijk bestuur. Dit gaat over geld. Over het met een gladde glimlach terughalen van wat de stad ooit te goedkoop weggaf. Onder het mom van modernisering houdt de gemeente duizenden bewoners in een wurrgreep.

“Niets is verplicht,” zeggen ze. Maar met de hijgende adem van de gemeente in je nek, voelt het allang niet meer vrijwillig.

En wie denkt: Dan koop ik de grond gewoon, komt bedrogen uit. De berekening blijft dezelfde residuele puzzel waar niemand wijs uit wordt. Zelfs deskundigen waarschuwen ertegen: deze methode is geen harde wetenschap maar een schatting met grote marges.

De eigen adviescommissies van de gemeente noemen het een systeem met een “bovengemiddelde schattingsonzekerheid”. Oftewel: de uitkomst hangt af van wie er rekent, niet van wat eerlijk is. De rente mag dan iets lager zijn, de druk blijft onveranderd hoog. Het lijkt alsof de gemeente niet rekent met mensen, maar met tabellen. Met gemiddelden in plaats van gezichten.

Het treft inmiddels alle generaties.

Ouderen die hun huis netjes hebben afbetaald, jonge gezinnen die tussen hypotheek en erfpacht worden uitgeknepen, en jongeren die niet eens meer aan de koopmarkt toekomen. De een ziet zijn spaargeld verdampen, de ander zijn toekomst geblokkeerd. Wat ooit bedoeld was als een eerlijke regeling, is geworden tot een systeem dat hele wooncarrières vastzet.

En dan de financiële werkelijkheid achter dit “sociaal gebaar”. Deze hele operatie kost de stad nog geen €10 miljoen in vijf jaar tijd, een bedrag zo klein dat het gewoon in de begroting past. Tien miljoen euro op een portefeuille van miljarden. Dat is geen daad van barmhartigheid, dat is boekhoudkundig theater.

Terwijl Rotterdammers nog steeds bedragen tot anderhalve ton moeten ophoesten, houdt de gemeente haar verlies binnen de marge van afrondingsverschillen. De gemeente noemt het beleid, maar het voelt als verraad.

En wat het extra wrang maakt: Rotterdam beweert dat dit beleid “in lijn is met andere grote steden”. Maar dat is dus gewoon niet waar. In Amsterdam krijgen erfpachters forse kortingen bij de overstap, tot wel 35%, en een vaste lage rente van 2,39%. Den Haag past standaard depreciatie toe: de grondwaarde wordt bewust met 25 tot 40 procent verlaagd om betaalbaarheid te garanderen. En in Utrecht kunnen erfpachters vaak volledig afkopen tegen historische waarden.

Rotterdam kiest precies het tegenovergestelde pad. Geen structurele korting, geen sociale correctie, en geen oog voor de lagere inkomens die deze stad kenmerken.

Andere steden beschermen hun inwoners. Rotterdam beschermt haar balans. De stad met het grootste hart van Nederland laat het hier koud afweten.

Dat is geen sociaal beleid.

Dat is beleid zonder geweten.

Beleid dat de menselijke maat verloren heeft.

Beleid dat de grond onder je voeten verkoopt terwijl je er nog op leeft.

Dus nee, college.

Dit is geen gebalanceerde oplossing. Dit is een moreel failliet, verpakt als coulance. En daar spreek ik schande van. Want wie zo met zijn inwoners omgaat, verdient geen vertrouwen. Laat staan hun stem.

- Ellen Verkoelen is fractievoorzitter van de Jongere Ouderen Unie (JOU) in Rotterdam