

Goedemorgen,

Geachte commissie leden.

Mijn naam is Nathalie Montfoort. Samen met mijn man woon ik heel fijn in Ommoord. Ons plan was om daar nog heel lang te blijven wonen. Maar sinds de gemeente een brief stuurde over ons erfpachtcontract, staat ons leven op z'n kop en leven we in grote onzekerheid.

Ons erfpachtcontract loopt af in 2028. Het aanbod van de gemeente is bizar en onverkoopbaar hoog: 140.000 euro in ons geval, voor een rijtjeshuis met klein tuintje. 250 bewoners in onder andere Ommoord, maar ook in andere wijken, ontvingen in juni ook zo'n brief. Nog eens 30.000 bewoners kunnen de komende jaren zo'n brief verwachten. In de brief staat dat ze nu in actie moeten komen om financiering te regelen. Was daar maar veel eerder mee gekomen...

JA! We wisten dat we een erfpachtcontract hadden.
En JA! We wisten dat dat in 2028 af zou lopen.
We zijn heus niet dom of onwetend.

Ook de makelaar had ons erop gewezen toen we in 2011 het huis kochten. We deden meteen een aanvraag om de boel te kopen. Binnen 4 tot 6 weken moet de gemeente reageren. Maar er kwam maar geen aanbod van de gemeente. Bellen, niks, je kreeg niemand te spreken. Uiteindelijk gingen we maar naar de notaris om het huis te kopen. Een week na het tekenen van het koopcontract, kwam dan eindelijk de brief. 9 weken na de aanvraag. Het aanbod toen: 19.000 euro.

Op dat moment zat al ons spaargeld in de verbouwing. We besloten om de grond dan maar te kopen bij het verlengen van de hypotheek. U begrijpt: hadden we destijds maar op sinaasappelkistjes gezeten en droog brood gegeten en dit bedrag wel betaald. Dankzij een trage ambtenaar zitten wij nu in de shit. In de brief met het aanbod stond geen enkele waarschuwing in de trant van 'let op, het bedrag kan in de loop der jaren aardig oplopen'. We hoorden gewoon nooit meer wat. In 2022 vernieuwden we de hypotheek. Weer deden we een aanvraag om eigenaar van de grond te worden. En weer was het weer weken wachten, en tig keer erachter aan bellen om de boel te verspoedigen. Uiteindelijk kwam er een aanbod. 90.000 euro! Wow!

Toch was die 90.000 euro, waar wij overigens geen hypotheek voor konden krijgen, geen bedrag waar we van achterover sloegen. Er zat immers 11 jaar tussen en in die periode waren de huizenprijzen flink gestegen. Dus, tja, veel geld, maar in onze ogen niet onverklaarbaar. In juni van dit jaar sloegen we wel steil achterover. In twee jaar tijd weer 50.000 euro erbij! Hoe kan dit!? Dat kan niet kloppen!!

Bij de brief zit trouwens nauwelijks een uitleg of toelichting. Plus: het lijkt erop, dat er al een keer betaald is over de eerste 50 jaar. De gemeente komt met ingewikkelde verhalen over de grondprijs. Als leek snap je er de ballen van. Feit is dat erg weinig mensen dit kunnen betalen. Klinkt makkelijk 'de hypotheek verhogen, gebruik maken van de overwaarde'. De praktijk is vaak anders. Niet iedereen kan dat. Alleenstaanden, veel zzp'ers, arbeidsongeschikten, mensen die een keer kanker hebben gehad, of gewoon 55 plussers: die krijgen die hypotheek gewoon niet. Dus mensen gaan hun huis te koop zetten, maar waar moet je heen? Nergens is een huis te koop! En je krijgt met zo'n hoge erfpacht ook geen koper of goede prijs voor je huis. En dan is het nog maar de vraag of de bank de koper een hypotheek wil verstrekken met de naderende datum van de afloop van het erfpachtcontract.

Jaarlijks erfpachtcanon betalen is natuurlijk een optie. Maar feit blijft dat de bedragen gewoon echt buitensporig hoog zijn. De berekening is zo omslachtig, vaag en ondoorzichtig. Hoe komen die taxateurs aan die bedragen? Waarom wordt deze berekening gebruikt die leidt tot bedragen die de meeste gezinnen niet kunnen betalen? Kan dat niet anders? De woonlasten zijn voor een aantal niet meer op te brengen.

De extreem hoge koopsommen zorgen ook voor een enorme tweedeling in de buurt. Gelukkigen die ooit de erfpacht voor 1500 euro afkochten, of gratis kregen toen ze een huurhuis kochten, kunnen nu volop het huis verduurzamen. Wij zullen dit nu nooit kunnen. Terwijl de gemeente wel verwacht dat in 2050 iedereen aardgasvrij woont.

Projectteam Erfpacht komt nu met de boodschap: 'kom op tijd in actie'. Jammer dat ze dat een aantal jaar geleden niet aan mij lieten weten. Terwijl dit project toch al een tijdje in de steigers staat. Nooit zijn we gewezen op de consequenties. Ik neem dat de gemeente zeer, zeer kwalijk. Ik hou al 13 jaar een dossier bij over erfpacht om de ontwikkelingen in de gaten te houden. Maar de website blijft zeer algemeen en je wordt er niks wijzer van. En dan die 423,50 die je moet betalen om te horen wat voor enorm bedrag de gemeente van je wil hebben. Voor veel mensen is dat een hele hoge drempel, terwijl het uitrekenen zo gebeurd is.

De afgelopen tijd heb ik contact gezocht met buurtbewoners. En ik heb veel van dit soort verhalen gehoord. In Ommoord, in Zevenkamp, in Oosterflank. Van diverse kanten heb ik gehoord dat de gemeente geen gehoor gaf als mensen aangaven de erfpacht te willen afkopen. Als hier destijds op was gereageerd, hadden minder mensen nu in deze rotsituatie gezeten. Ook zijn bewoners nooit door de gemeente gewaarschuwd voor zeer hoog oplopende bedragen voor het afkopen van de erfpacht. Ook niet bij het aanvragen van de hoogte van het bedrag. Voor de gewone burger is dit zeer moeilijke en nauwelijks te doorgronden materie. De meesten hadden en hebben geen idee dat het op termijn om dit soort bedragen zou gaan. De gemeente wist dat wel. En dan kun nu je zeggen: Sorry, dat hebben wij niet goed gedaan. Maar wat hebben wij daaraan? De gemeente heeft deze taak echt laten liggen. En wij kunnen flink betalen. Of verhuizen.

Vanuit de hele stad is gereageerd op mijn interview in het AD. Iedereen is in shock. Makelaars zeggen dat er niks van klopt, ook hypotheekadviseurs komen met andere informatie. Afgelopen maandagavond was er een vergadering van de wijkraad. Ik mocht inspreken en werd gesteund door de aanwezigheid van een grote groep buurtbewoners. De persoonlijke verhalen die ik hoorde waren schrijnend. Bijvoorbeeld oudere mensen met een aow'tje die al 50 jaar in de wijk wonen. Mensen zijn totaal in paniek. Het eerste huis is gisteren te koop gezet. Nou, is dat wat je wil als gemeenteraad? Mensen die er al jaren wonen, met gewone banen en die geen overlast veroorzaken, de stad uitjagen?

Beste commissieleden: Rotterdam heeft een groot erfpachtprobleem. En het dossier wordt de komende jaren alleen maar groter. 30.000 huishoudens gaan hiermee te maken krijgen. De gemeente komt over als een zeer onbetrouwbare partij die de bewoner als melkkoe ziet.

De belangrijkste twee punten zijn:

1. Slechte of geen communicatie
2. Geen transparantie en duidelijkheid over de berekening van het extreem hoge bedrag, het waarom van deze voor de burger zeer nadelig uitvallende rekenmethode en de keuze voor het zeer hoge rentepercentage dat gebruikt wordt.

Zouden jullie dit asjeblieft ter sprake willen brengen bij de wethouder die hier over gaat, Chantal Zeegers.

Dank u wel.