Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 282852

28 juni

2024

PUBLICATIE VOORNEMEN

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

Objectinformatie
Adres: Gouvernestraat nummer 50abc, 52abc, 54abc, 56abc, 58ab, 60ab, 62C1, 62CB, 64ab, 66ab, 68abc, 70abc en 72abc en Gouvernedwarsstraat 12 tot en met 38 (even) 3014 PZ te Rotterdam.
Perceel: kadastraal bekend gemeente Delfshaven, Sectie D, nummer 3831.
Perceelgrootte: 27 are en 70 centiare.

Voornemen tot het aangaan van overeenkomsten tot afstand, koop en uitgifte erfpacht
Stichting Woonstad Rotterdam (hierna: Erfpachter) is exclusief rechthebbende van het tijdelijke recht van erfpacht tot en met 31 december 2093. De Erfpachter heeft het tijdelijk recht van erfpacht op het hiervoor genoemde perceel verkregen bij akte van levering d.d. 12 december 2002, Hypotheken 4, deel 40040, nummer 103.

De Gemeente Rotterdam (hierna: de Gemeente) is voornemens om diverse overeenkomsten te sluiten met Erfpachter met betrekking tot het project herontwikkeling Odeon (hierna: Project) en de daaruit voortvloeiende verkoop en/of uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde object.

Het gaat hierbij om de volgende voorgenomen overeenkomsten:

- Overeenkomst tot afstand erfpacht
De obligatoire overeenkomst waarbij de Erfpachter zich heeft verplicht tot het doen van de huidige tijdelijke erfpacht en waarbij de Gemeente zich heeft verplicht tot het aanvaarden van de afstanddoening van de huidige tijdelijke erfpacht.

- Splitsing in appartementsrechten
De Gemeente is verplicht jegens de Erfpachter de splitsing van het Project tot stand te brengen conform het door de Erfpachter voorbereide en door de Gemeente goedgekeurde appartementensplitsing. Als gevolg van de splitsing ontstaan de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht rechtgevende op de woningen bestemd voor de middeldure- en dure huursector te leveren
2. het appartementsrecht rechtgevende op de woningen bestemd voor de sociale huursector
3. het appartementsrecht rechtgevende op de maatschappelijke voorzieningen en fietsenstalling

waarbij de Gemeente vervolgens een eeuwigdurende erfpacht vestigt op het tweede en derde appartementsrecht.

- **Overeenkomst tot vestiging eeuwigdurende erfpacht**
De obligatoire overeenkomst waarbij de Gemeente zich heeft verplicht tot het vestigen van de eeuwigdurende erfpacht op twee van de drie appartementsrechten ten behoeve van de Erfpachter ter zake van de sociale huurappartementen en de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de Erfpachter en waarbij de Erfpachter zich heeft verplicht tot het aanvaarden van de eeuwigdurende erfpacht.

- Koopovereenkomst
De obligatoire overeenkomst waarbij de Gemeente en de Erfpachter een overeenkomst van verkoop en koop sluiten terzake van het appartementsrecht (vol eigendom) ten aanzien van de middeldure- en dure huurappartementen.

<u>Het Project</u>
Het Project, waarbij mede wordt bedoeld het bouwprogramma, behelst op hoofdlijnen op de volgende onderdelen: het terugnemen van de tijdelijke erfpacht door de gemeente, het splitsen in appartementsrechten, het vestigen van eeuwigdurende erfpacht, met eeuwigdurend afgekochte canon op de appartementsrechten die op de woningen bestemd voor de sociale huursector en de maatschappelijke voorzieningen en fietsenstallingen, het leveren van het appartementsrecht dat ziet op de woningen bestemd voor de middeldure- en dure huursector. Erfpachter heeft al gesloopt en het bouwprogramma is al in aanbouw. Voor de sloop- en bouwwerkzaamheden is al ontheffing verleend.

Het bouwprogramma van het Project bestaat uit de sloopt van onder andere 41 woningen en de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit:
- 54 appartementen bestemd voor de sociale huursector,
- 57 appartementen bestemd voor de middeldure huursector
- appartementen bestemd voor de vrije huursector,
- 561 m² bruto vloeroppervlakte maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf, een gemeenschappelijke ruimte voor bijeenkomsten en kantoorruimte ondersteunend aan de maatschappelijke voorziening;
- Parkeervoorzieningen voor 316 fietsparkeerplaatsen voor diverse categorieën fietsen, inclusief 5 scootmobielparkeerplaatsen.

Gemeentelijk erfpacht- en grondbeleid
De Gemeente biedt erfpachters van maatschappelijke functies en van sociale huurwoningen de mogelijkheid hun tijdelijke erfpachtrecht om te zetten in eeuwigdurend erfpachtrecht. De Gemeente Rotterdam wenst dit beleid voort te zetten en ook na te komen, zodat de Rotterdammers zich verzekerd weten van maatschappelijke voorzieningen. De conversie naar een eeuwigdurend erfpachtrecht heeft verder als voordeel voor erfpachters dat dit recht gemakkelijker te financieren is.

De Gemeente biedt erfpachters die middenhuurwoningen en vrijesector huurwoningen verhuren de mogelijkheid hun erfpachtrecht te converteren naar eigendom. De Gemeente wenst dit beleid voort te zetten en ook na te komen, zodat de Rotterdammers zich verzekerd weten van vaste woon- en werkgelegenheid en huidige erfpachters kunnen profiteren van de waardestijging van de grond.

Gezien de verschillende functies in combinatie met het gemeentelijk erfpacht- en grondbeleid, is ervoor gekozen eerst de erfpacht terug te nemen, te splitsen in appartementsrechten en vervolgens op de appartementsrechten die zien op de woningen bestemd voor de sociale huursector en de maatschappelijke voorzieningen en fietsenstallingen een eeuwigdurende erfpacht te vestigen en het appartementsrecht dat ziet op de middenhuurwoningen en vrijesector huurwoningen in eigendom te leveren.

Medewerking Erfpachter vereist
Alleen met instemming en medewerking van de Erfpachter kan een tijdelijk recht van erfpacht in een eeuwigdurend recht van erfpacht en eigendom worden omgezet. De omzetting vindt plaats door (A) afstand van het tijdelijk erfpachtrecht, (B) splitsing en vervolgens (C1) vestiging van het eeuwigdurende erfpachtrecht/(C2) levering van het appartementsrecht in eigendom. Deze A-B-C1/C2-transactie kan niet plaatsvinden zonder instemming en medewerking van de Erfpachter.

Geen overdracht van eigendom aan derden
Het overdragen van het eigendom aan een ander dan de huidige Erfpachter kan leiden tot financieringsproblemen bij de Erfpachter en substantiële overlast (bijvoorbeeld in de vorm van gedwongen verhuizing of discussie over de voor de opstal te ontvangen vergoeding). Daarnaast werkt het speculatie in de hand. Bovendien werkt Erfpachter alleen mee als zij – na het doen van de afstand – de appartementsrechten waarop eeuwigdurende erfpacht is gevestigd en het appartementsrecht in eigendom krijgt. Het is immers een integraal project. Tot slot heeft Erfpachter alle kosten voor de publiekrechtelijke procedure al voldaan.

Gemeentelijke beleidsdoelen
Het Project draagt bij aan de opgave van de stad om het grote tekort aan woningen op te lossen en de (woon)kwaliteit van Rotterdam-West verder te versterken. Er worden 72 extra woningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad in de verschillende categorieën, van sociaal, middenduur tot duur. Het woonprogramma met minimaal 57 middenhuurwoningen en sluit bovendien aan bij de gemeentelijke Woonvisie 2030, het Actieplan Middenhuur 2019.

In december 2021 heeft het Rijk een bijdrage uit de Woningbouwimplus toegekend aan de Gemeente, waarmee de Gemeente in staat wordt gesteld om de realisatie van betaalbare woningen te faciliteren. Mede in dat verband is het wenselijk dat het Project op korte termijn wordt gerealiseerd.

De Initiatiefnemer zal een marktconforme prijs betalen voor de koop van de gemeentegrond c.q. een marktconforme canon voor de uitgifte in erfpacht.

Belangen Erfpachter
- de Erfpachter heeft op het adres van het erfpachtrecht financiële investeringen en/of investeringen (in natura) gedaan in het pand en daarbij behorende aanhorigheden;
- de Erfpachter vervult een (belangrijke) maatschappelijke functie in het verzorgingsgebied waarin het erfpacht is gelegen, namelijk de verhuur van maatschappelijk vastgoed;
- de Erfpachter verwezenlijkt op deze locatie beleidsdoelstellingen van de Gemeente, te weten het verhuren van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en enkele vrijesector huurwoningen;

- de Erfpachter werkt alleen mee aan de afstanddoening, indien vervolgens ook de koopovereenkomst en de overeenkomst tot vestiging eeuwigdurende erfpacht worden uitgevoerd. Het is een integraal project.

Initiatiefnemer is enige serieuze gegadigde
Naar het oordeel van de Gemeente is de Erfpachter de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het geheel van de bovenstaande overeenkomsten met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden en/of uitgifte in erfpacht daarvan.

Het project vraagt om te beginnen om de medewerking van de huidige Erfpachter. Zonder deze medewerking is het immers niet mogelijk om het Project op korte termijn te realiseren.

Daarnaast vraagt het Project om een combinatie van ontwikkelkracht, technische en financiële bekwaamheid en ruime ervaring met grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling, met gestapelde woningbouw – in het bijzonder in het sociale en middenhuursegment – en maatschappelijke voorzieningen. Alle benodigde kennis en kunde om het Project voortvarend te ontwikkelen en te realiseren is aanwezig bij de Erfpachter (en de door Erfpachter ingeschakelde projectontwikkelaar).

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het realiseren van het beoogde Project en daarmee voor het aangaan van het geheel van de bovengenoemde overeenkomsten met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van het in de aanhef van deze publicatie genoemde object en/of de uitgifte in erfpacht daarvan, namelijk de Erfpachter. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn
Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 18 juli 2024, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot vestiging eeuwigdurend erfpachtrecht Gouvernestraat nummer 50abc, 52abc, 54abc, 56abc, 58ab, 60ab, 62C1, 62CB, 64ab, 66ab, 68abc, 70abc en 72abc en Gouvernedwarsstraat 12 tot en met 38 (even) 3014 PZ te Rotterdam". Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De Gemeente en de Erfpachter zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.