

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: IJsselmondselaan 324, 3064 AW te Rotterdam.

Perceel: kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie H, de nummers 1041 en 1045.

Perceelgrootte: 91 respectievelijk 4 m².

Voornemen tot verkoop (bloot)eigendom, vestiging nieuw tijdelijk erfpacht

De gemeente Rotterdam is voornemens:

1. de (bloot)eigendom van het hiervoor genoemde perceel te verkopen aan de huidige erfpachter; dan wel
2. een nieuw tijdelijk recht van erfpacht voor de duur van 15 jaar te vestigen ten gunste van de huidige erfpachter. De vestiging van dit nieuwe tijdelijke recht van erfpacht vindt plaats onder gelijk-tijdige afstand van het huidige recht van erfpacht.

De erfpachter is exclusief rechthebbende van het tijdelijke recht van erfpacht op het hiervoor genoemde perceel. Dit tijdelijke recht van erfpacht is geëxpireerd op 11 september 2011. Het recht van erfpacht is sindsdien stilzwijgend doorgelopen op grond van artikel 5:98 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. De erfpachter heeft het tijdelijk recht van erfpacht op de hiervoor genoemde percelen verkregen bij akte van levering d.d. 7 mei 2007, Hypotheken 4, deel 52218, nummer 167.

Erfpachter is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam is de erfpachter de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor zowel de aankoop van de (bloot)eigendom van genoemde onroerende zaak, als de vestiging van een nieuw tijdelijk recht van erfpacht ten aanzien van de onroerende zaak.

Objectieve, toetsbare en redelijke criteria die maken dat de huidige erfpachter moet worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde zijn de volgende:

Gemeentelijk erfpachtbeleid

De gemeente Rotterdam biedt erfpachters van woningen al sinds 2002 de mogelijkheid hun erfpachtrecht te converteren naar eigendom. Sinds 2024 biedt de gemeente Rotterdam erfpachters van woningen ook de mogelijkheid om vanaf 5 jaar voor expiratie te kiezen voor een nieuw tijdelijk recht van erfpacht voor een periode van 15 jaar. De gemeente Rotterdam 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 waardeinstijging van de grond.

Geen overdracht van (bloot)eigendom aan derden

Het overdragen van het (bloot)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). Bovendien werkt het speculatie in de hand.

Medewerking erfpachter vereist

Alleen met instemming en medewerking van de erfpachter kan het huidige recht van erfpacht (op dit moment) in een nieuw tijdelijk recht van erfpacht worden omgezet. De omzetting vindt plaats door vestiging van het nieuwe tijdelijk recht van erfpacht onder gelijktijdige afstand van het huidige erfpacht-recht. Deze afstand van het huidige recht van erfpacht kan (op dit moment) niet plaatsvinden zonder instemming en medewerking van de erfpachter.

Belangen erfpachter

De erfpachter heeft haar hoofdverblijf op het adres van het erfpachtrecht.

De erfpachter heeft op het adres van het erfpachtrecht financiële investeringen en/of investeringen in natura gedaan in de woning en daarbij behorende aanhorigheden.

Gelet op het voorgaande is de gemeente Rotterdam van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het kopen van het (bloot)eigendom, dan wel de vestiging van het nieuwe tijdelijke recht van erfpacht, namelijk de huidige

erfpachter. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente Rotterdam daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 19 november 2024, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot verkoop (bloot)eigendom dan wel vestiging nieuw tijdelijk recht van erfpacht IJsselmondselaan 324, 3064 AW 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 Rotterdam 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.

Ter bespreking in overleg: Deze tekst komt uit de conversie naar eeuwigdurend publicatietekst. Tekst nog iets aan te passen? Er kan nu natuurlijk wel eenzijdig worden opgezegd met een termijn van een jaar. [G(1)]