

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: Hoofdweg ongenummerd (nabij Hoofdweg 260) te Rotterdam.

Perceel: kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie K, nummers 2397 (geheel) en 2909 (gedeeltelijk).

Perceelgrootte: respectievelijk 540 m² en 19 m².

Voornemen tot verkoop blooteigendom perceel 2397 en verkoop eigendom perceel 2909 (gedeeltelijk)

De gemeente Rotterdam is voor het project Hoofdweg 256-260 (hierna: 'Project') voornemens om:

1. de blooteigendom van het hiervoor genoemde perceel met nummer 2397 aan de huidige erfpachter, Leyten Vastgoedexploitatie B.V. te verkopen. Leyten Vastgoedexploitatie B.V. is exclusief recht-hebbende van het eeuwigdurend recht van erfpacht van het perceel met nummer 2397. Leyten Vastgoedexploitatie B.V. heeft het eeuwigdurend recht van erfpacht van het perceel 2397 verkregen bij akte van levering d.d. 21 augustus 2007, Hypotheken 4, deel 52924, nummer 145; en
2. de eigendom van het hiervoor genoemde perceel met nummer 2909 (gedeeltelijk) te verkopen aan Leyten Vastgoedexploitatie B.V. en Leyten Vastgoedontwikkeling II B.V. (hierna tezamen: 'Leyten')

Leyten is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam is Leyten de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de aankoop van de (bloot)eigendom van genoemde onroerende zaken.

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

Gemeentelijk erfpachtbeleid conversie

De gemeente Rotterdam biedt erfpachters al sinds 2002 de mogelijkheid hun erfpachtrecht te converteren naar eigendom. 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 waardeverhoging van de grond.

Geen overdracht van blooteigendom aan derden

Het overdragen van het blooteigendom 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.

Uitgifte 19 m² grond

Het uit te geven stuk grond van 19 m² is scheg vorming en bevindt zich geklemd tussen de gronden waarvan Leyten reeds eigenaar is. Deze grond is mede door de omvang, de vorm en de ligging niet zelfstandig te ontwikkelen. Dit stuk grond is daarmee alleen nuttig voor de eigenaar van de omliggende gronden en wordt gebruikt voor de realisatie van de ontwikkeling van een woontoren met 67 middeldure huurappartementen, 1 vrije sector appartement en maximaal 48 middeldure koopwoningen met omliggende tuin. Het realiseren van middeldure huur- en koopwoningen op deze locatie past binnen het beleid van de gemeente Rotterdam.

Belangen Leyten

- Leyten heeft op en rondom het adres van het erfpachtrecht en het adres van de te verkopen grond financiële investeringen en/of investeringen in natura gedaan;
- Leyten heeft aan de percelen grenzende grondposities die ook onderdeel uitmaken van het Project en wenst deze samen met de onderhavige percelen te behouden en te ontwikkelen;

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 blooteigendom van het perceel 2397, namelijk: Leyten Vastgoedexploitatie B.V. (de huidige erfpachter); en
- het kopen van eigendom van het perceel 2909 (gedeeltelijk), namelijk: Leyten.

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 binnen uiterlijk 19 maart 2024, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot verkoop (bloot)eigendom Hoofdweg ongenummerd (nabij Hoofdweg 260)". 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.