

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: Janswaal 68, 3191 DE te Hoogvliet Rotterdam

Perceel: kadastraal bekend als gemeente Hoogvliet, sectie E, nummer 1148.

Perceelgrootte: 142 m²

Voornemen tot vestiging nieuwe tijdelijke erfpacht

De gemeente Rotterdam is voornemens een nieuw tijdelijk erfpachtrecht te vestigen op het hiervoor genoemde perceel ten gunste van de koper van het huidige erfpachtrecht op datzelfde perceel. De vestiging van dit nieuwe tijdelijk erfpachtrecht vindt plaats onder gelijktijdige afstand van het huidige tijdelijk erfpachtrecht.

De koper heeft op 12 maart 2025 een koopovereenkomst getekend met de huidige erfpachter. De koper wenst nadat hij het huidige tijdelijk erfpachtrecht heeft verkregen een nieuw tijdelijk erfpachtrecht te vestigen op bovenstaand perceel.

Op het moment van de vestiging van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht is de koper exclusief rechthebbende van het huidige tijdelijke recht van erfpacht tot en met 31 december 2029 en daarmee de erfpachter.

Erfpachter is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam is de erfpachter de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor verkrijging van het nieuwe tijdelijke recht van erfpacht.

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 de mogelijkheid om vijf jaar voor expiratie van hun huidige tijdelijke erfpachtrecht een nieuw tijdelijk recht te vestigen tegen betaling van een periodieke vergoeding. 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.

Medewerking erfpachter vereist

Alleen met instemming en medewerking van de erfpachter kan een nieuw tijdelijk recht van erfpacht worden gevestigd. De vestiging van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht geschiedt onder gelijktijdige afstand van het huidige tijdelijke erfpachtrecht. Deze afstand van het huidige tijdelijke erfpachtrecht kan niet plaatsvinden zonder instemming en medewerking van de erfpachter.

Belangen erfpachter

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 vestigen van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht, namelijk de opvolgend erfpachter (op het moment van publicatie de koper). 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 op 11 mei 2025, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot vestiging nieuw tijdelijk erfpachtrecht Janswaal 68". 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.