

PUBLICATIE VOORNEMEN

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Objectinformatie

Adres: Rusthoflaan 43 A, 43 B, 43 C, 43 D, 45 A01, 45 A02, 45 B, 45 C, 47 A01, 47 A02, 47 B, 47 C, 49 01, 49 02, 51, 53 A, 53 B, 53 C01, 53 C02, 55 A, 55 B, 55 C01, 55 C02, 57 A, 57 B, 57 C01, 57 C02, 59 A01, 59 A02, 59 B, 59 C, 61 A, 61 B, 61 C01, 61 C02, 63 A01, 63 A02, 63 B, 63 C, 65 A02, 65 A BE, 65 B en Nieuwe Boezemstraat 41 A BE, 41 B01, 41 B02, 41 B te Rotterdam

Perceel: kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie R, nummers 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 6636 en 6637.

Perceelgrootte: totaal 942 m²

Voornemen tot verkoop (bloot)eigendom

De gemeente Rotterdam is voornemens aan de huidige erfpachter Steenvlinder B.V., dan wel aan een haar gelieerde entiteit, de (bloot)eigendom van het hiervoor genoemde perceel te verkopen.

De erfpachter Steenvlinder B.V. is exclusief rechthebbende van het eeuwigdurend recht van erfpacht. De erfpachter heeft het eeuwigdurend recht van erfpacht op het hiervoor genoemde perceel verkregen bij akte van levering d.d. 27 maart 2025, Hypotheken 4, deel 90855, nummer 51.

In geval een aan Steenvlinder B.V. gelieerde entiteit de partij zal zijn, dan is op moment van levering de (bloot)eigendom deze gelieerde entiteit de exclusief rechthebbende van het eeuwigdurend recht van erfpacht en in die situatie 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 de aankoop van de (bloot)eigendom van genoemde 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 in veel gevallen al sinds 2002 de mogelijkheid hun recht van erfpacht 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 waardeestijging 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.

Belangen erfpachter

-De erfpachter heeft op het adres van het recht van erfpacht financiële investeringen en/of investeringen in natura gedaan in de woningen en opslag-/productieruimten in de plint en daarbij behorende aanhoorigheden.

-De erfpachter is voornemens op het adres van het recht van erfpacht financiële investeringen en/of investeringen in natura te gaan doen door het gebouw te verbouwen en te renoveren naar een bijna volledig woongebouw, met 2 bedrijfsruimten in de plint.

-De erfpachter verwezenlijkt op het adres van het recht van erfpacht beleidsdoelstellingen van de gemeente. Conform beleid (Actieplan Bedrijfsruimte, vastgesteld in oktober 2023) wenst de gemeente Rotterdam bedrijvigheid op deze locatie te behouden, aan welke wens erfpachter tegemoetkomt door de twee bedrijfsruimten op te nemen in het verbouwings-/ renovatieplan.

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, namelijk de huidige erfpachter Steenvlinder B.V. dan wel een aan haar gelieerde en-

titeit. 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 2 september 2025 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot verkoop (bloot)eigendom Rusthoflaan 43 A t/m 65 B en Nieuwe Boezemstraat 41 A BE t/m B". 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.