

## Overschieseweg 19

### 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:** Overschieseweg 19, 3044 EE te Rotterdam

**Perceel:** kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AC, nummer 1710

**Perceelgrootte:** 1.650 m<sup>2</sup>

#### Voornemen tot verkoop (bloot)eigendom

De gemeente Rotterdam is voornemens aan XLBox 6 B.V., de koper van het recht van erfpacht op het hiervoor genoemde perceel, de (bloot)eigendom van dat perceel te verkopen.

De koper heeft een koopovereenkomst getekend met de huidige erfpachter en wenst de erfpacht te converteren naar eigendom op het moment dat hij het recht van erfpacht heeft verkregen.

Op het moment van levering van de (bloot)eigendom is de koper exclusief rechthebbende van het eeuwigdurende recht van erfpacht 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 de aankoop van de (bloot)eigendom van genoemde onroerende zaak.

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

#### *Geen overdracht van (bloot)eigendom aan derden*

Het overdragen van het (bloot)eigendom aan een ander dan de 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 XLBox 6 B.V.*

1. XLBox 6 B.V. zal de aangrenzende percelen tegelijk met het recht van erfpacht verwerven om deze vervolgens in één ononderbroken bouwstroom te herontwikkelen naar één bedrijfscomplex;
2. De erfpachter is voornemens op het adres van het recht van erfpacht financiële investeringen en/of investeringen in natura te gaan doen door het perceel – samen met de aangrenzende percelen – te herontwikkelen naar één bedrijfscomplex;
3. Voor het kadastraal splitsen in appartementsrechten van een bedrijfscomplex, is het wenselijk dat het bedrijfscomplex één juridisch regime van eigendom heeft.

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 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 binnen uiterlijk 6 november 2025 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van “Reactie op voornemen tot verkoop (bloot)eigendom Overschieseweg 19”. 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.