

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).

Dotterbloemstraat 20

Objectinformatie

Adres: Dotterbloemstraat 20,3053 JV te Rotterdam

Perceel: kadastraal bekend als gemeente Schiebroek, sectie C, nummer 2659.

Perceelgrootte: 1300 m²

Voornemen tot omzetting naar eeuwigdurende erfpacht

De gemeente Rotterdam is voornemens een eeuwigdurend recht van erfpacht te vestigen op het hiervoor genoemde perceel ten gunste van MSK Holding B.V., de koper van het huidige recht van erfpacht op datzelfde perceel. De vestiging van dit eeuwigdurend recht van erfpacht vindt plaats onder gelijktijdige afstand van het huidige tijdelijk recht van erfpacht.

De koper heeft op 11 maart 2026 een koopovereenkomst getekend met de huidige erfpachter en wenst de erfpacht te converteren naar een eeuwigdurend recht van erfpacht op het moment dat hij het recht van erfpacht heeft verkregen.

Op het moment van de vestiging van het eeuwigdurend recht van erfpacht is de koper exclusief recht-hebbende van het tijdelijke recht van erfpacht tot en met 28 augustus 2088 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 eeuwigdurend recht van erfpacht.

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

Gemeentelijk erfpachtbeleid

De gemeente Rotterdam biedt erfpachters van bedrijventerreinen de mogelijkheid hun tijdelijk recht van erfpacht om te zetten in eeuwigdurend met aanvullend de mogelijkheid om te opteren voor het betalen van een periodieke vergoeding. De gemeente Rotterdam wenst dit beleid voort te zetten en ook na te komen, zodat de Rotterdamse ondernemers en werknemers zich verzekerd weten van vaste werkgelegenheid. De conversie naar een eeuwigdurend recht van erfpacht heeft verder als voordeel voor erfpachters dat dit recht gemakkelijker te financieren is.

Medewerking erfpachter vereist

Alleen met instemming en medewerking van de erfpachter kan een tijdelijk recht van erfpacht in een eeuwigdurend recht van erfpacht worden omgezet. De omzetting vindt plaats door vestiging van het eeuwigdurend recht van erfpacht onder gelijktijdige afstand van het tijdelijk recht van erfpacht. Deze afstand van het tijdelijk recht van erfpacht kan niet plaatsvinden zonder instemming en medewerking van de erfpachter.

Belangen erfpachter

1. de erfpachter heeft op het adres van het recht van erfpacht financiële investeringen en/of investeringen in natura gedaan in het pand en daarbij behorende aanhorigheden;
2. de erfpachter exploiteert op het adres van het recht van erfpacht een bedrijf;
3. het bedrijf van de erfpachter sluit aan bij de bestemming die de gemeente Rotterdam op het adres van het recht van erfpacht beoogt;

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 eeuwigdurend recht van erfpacht, 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 26 augustus, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot vestiging eeuwigdurend recht van erfpacht Dotterbloemstraat 20". 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.