

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).

OBJECTEN

Conform de uitwerking van het erfpachtbeleid, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 januari 2021 en het raadsbesluit van 18 december 2025 met geactualiseerde uitgangspunten voor erfpachtbeleid, zal de gemeente Rotterdam vanaf 2026 de erfpachters en/of hun rechtsofvolgers van de ongeveer 25.000 tot 30.000 tijdelijke rechten van erfpacht in de gemeente Rotterdam een aanbod doen tot conversie naar eigendom, een nieuwe tijdelijke erfpacht of eeuwigdurende erfpacht behalve die van grond die de gemeente in eigendom wenst te behouden.

VOORNEMEN TOT CONVERSIE

De gemeente Rotterdam is voornemens een conversieaanbod te doen aan de huidige erfpachters en/of hun rechtsofvolgers voor:

1. de verkoop van de (bloot)eigendom van hun erfpachtgrond; of
2. de vestiging van een tijdelijk recht van erfpacht; of
3. de vestiging van een eeuwigdurend recht van erfpacht.

In lijn met het Grondbeleid is eeuwigdurende erfpacht bedoeld voor bedrijven op bedrijventerreinen, grond voor natuurdoeleinden, sociale huurwoningen/studentenwoningen/Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en gebouwen met maatschappelijke functies.

In lijn met het Grondbeleid is tijdelijke erfpacht bedoeld voor tijdelijke functies en woningen (niet zijnde sociale huurwoningen) vanaf 5 jaar voor expiratie.

Op het moment van de conversiezijn erfpachters of hun rechtsofvolgers exclusief rechthebbende van het tijdelijke recht van erfpacht.

ERPACHTER IS ENIGE SERIEUZE GEGADIGDE

Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam zijn de erfpachters de enige serieuze gegadigden die in aanmerking komen voor de aankoop van het (bloot)eigendom of voor verkrijging van het eeuwigdurend of tijdelijke recht van erfpacht.

Objectieve, toetsbare en redelijke criteria die maken dat de huidige erfpachters moeten worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde zijn de volgende:

Gemeentelijk erfpachtbeleid

De gemeente Rotterdam biedt erfpachters de mogelijkheid hun recht van erfpacht te converteren naar eigendom, eeuwigdurende recht van erfpacht of een nieuw tijdelijk recht van erfpacht. 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, winkelkernen, maatschappelijke voorzieningen. De conversie naar eigendom heeft verder als voordeel dat de erfpachters kunnen profiteren van de waardeverhoging van de grond. De conversie naar een nieuw tijdelijk of eeuwigdurend recht van erfpacht heeft verder als voordeel voor erfpachters dat dit recht gemakkelijker te financieren is.

Geen overdracht van (bloot)eigendom aan derden

Het overdragen van het (bloot)eigendom aan een ander dan de huidige erfpachters kan leiden tot financieringsproblemen bij de erfpachters 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.

Medewerking erfpachter vereist

Alleen met instemming en medewerking van de erfpachter kan een tijdelijk recht van erfpacht in een eeuwigdurend of nieuw tijdelijk recht van erfpacht worden geconverteerd. De conversie 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

De erfpachters hebben veelal hun hoofdverblijf op het adres van het recht van erfpacht (de erfpachters zijn dan ingeschreven op het adres van het recht van erfpacht), exploiteren op het adres een winkel/be-drijf, hebben op het adres een kantoor gevestigd of vervullen op het adres een maatschappelijke functies. De erfpachters hebben op het adres van het recht van erfpacht financiële investeringen en/of investeringen in natura gedaan in het pand 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 kopen van het (bloot)eigendom, namelijk de huidige erfpachters op het moment van conversie. 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 maart 2026, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan publicatieserfpachtSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot conversie". 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.