

WIJ WILLEM ALEXANDER,  
BIJ DE GRATIE GODS,  
KONING DER NEDERLANDEN,  
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

**Besluit van**

**tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Rotterdam krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Mijnkintbuurt, fase 1)**

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan

*Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

De gemeenteraad van Rotterdam (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 18 oktober 2018, nummer 18bb8184 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Mijnkintbuurt, fase 1. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Mijnkintbuurt, fase 1.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam hebben bij brief van 11 december 2018, kenmerk BS18/01075, 18bb010124 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Namens burgemeester en wethouders van Rotterdam zijn bij brief van 7 mei 2019, kenmerk ON4-2018-100241 de onteigeningsstukken aangevuld.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Mijnkintbuurt, fase 1, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 24 mei 2018 vastgesteld door de raad van de gemeente Rotterdam en is vanaf 13 maart 2019 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken is de bestemming Wonen en is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend.

*Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 15 augustus 2019 tot en met 25 september 2019 in de gemeente Rotterdam en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Rotterdam van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 14 augustus 2019 openbaar kennis gegeven in het huis aan huisblad De Havenloods. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 14 augustus 2019, nr. 43993.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

## **Overwegingen**

### *Noodzaak en urgentie*

De Mijnkintbuurt is een onderdeel van de Tarwewijk in Rotterdam-Zuid. Het bestemmingsplan komt voort uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid waarin de ambitie en urgentie is opgenomen om de sociaaleconomische problemen die de (gehele) Tarwewijk kent voor 2030 op te lossen. Om deze wijk structureel te verbeteren gaat het programma uit van het meer divers maken van het woningaanbod, de bevolkingssamenstelling, de voorzieningen en het inkomensniveau in deze wijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een woongebied in deze wijk, te weten de woonblokken en bedrijfsruimten tussen de Spruytstraat, de Polslandstraat, de Mijnkintstraat en de Bas Jungeriusstraat, inclusief de woonblokken aan de Wuysterstraat. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt waarna nieuwbouw van 88 aaneengesloten grondgebonden woningen zal worden gerealiseerd. Door deze herstructurering beoogt verzoeker aantrekkelijke woningen en woonmilieus te realiseren en daarmee het woon- en leefklimaat in de Tarwewijk te verbeteren.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Rotterdam de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Rotterdam tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat verzoeker beoogt om in 2020 te starten met de sloop van de woonblokken en bedrijfsruimten. Oplevering van de nieuwe woningen staat gepland voor 2022. Daarmee is aannemelijk dat zal

worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

### *Zienswijzen*

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. De heer B. Subaev, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 16 en 17, alle in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten, verder te noemen: reclamant 1;
2. Huizenbeheer Van Herk B.V., eigenares van de onroerende zaken met grondplannummer 24, te weten het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht genummerd A27; grondplannummer 25, te weten de in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten genummerd A2, A3, A11, A19, A28, A31, A32 en A33; grondplannummer 26, te weten de in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten genummerd A4, A5, A13, A20, A21, A34, A36, A37, A38 en A39; grondplannummer 27, te weten de in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten genummerd A7, A14, A15, A22, A41 en A42, A44 en A45; alsook grondplannummer 28, te weten de in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten genummerd A16, A25, A47 en A49, verder te noemen: reclamante 2;
3. F.T. Vastgoed B.V., eigenares van de onroerende zaken met grondplannummer 4, te weten het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht genummerd A1 en de grondplannummers 8 en 9, verder te noemen: reclamante 3;
4. De heren C.B. en B. van der Mark en Daza B.V., gezamenlijk eigenaren van grondplannummer 18, verder te noemen: reclamanten 4;
5. De heer H.J.J. van Nieuwkuijk, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 25, te weten de in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten genummerd A10 en A29, verder te noemen: reclamant 5.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 8 oktober 2019 te Rotterdam gehouden hoorzitting. Reclamant 5 heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

#### *De zienswijze van reclamant 1*

##### 1.1

Vooralsnog staat onteigeningsnoodzaak onvoldoende vast. Er is namelijk - in de woorden van de door de Kroon gehanteerde Handreiking - geen sprake geweest van een 'redelijke poging tot minnelijke verwerving'. Reclamant voert hiertoe aan dat het laatste aanbod van 12 september 2018 onvoldoende concreet is. In die brief worden in de vorm van een tabel de te verwerven objecten aangeduid. Het gaat om maar liefst twaalf appartementen van diverse aard en omvang en met elk een eigen huuropbrengst. De bieding van 12 september 2018 gaat aan al die omstandigheden - en verschillen - voorbij. De gemeente heeft - voor zover reclamant bekend - de te verwerven

appartementen niet daadwerkelijk individueel beoordeeld door ze (ook) aan de binnenzijde op te nemen of door zich te verdiepen in de huuropbrengsten. De gemeente heeft het aanbod niet uitgesplitst per appartement maar heeft een lumpsum-aanbod gedaan voor de aankoop van twaalf appartementen. Dit aanbod geeft geen enkele zichtbare rekenschap van de verschillen en kan dan ook redelijkerwijs niet als een serieus aanbod worden beschouwd. Reclamant meent dat een dergelijk lumpsum-aanbod onder de gegeven omstandigheden niet aan de aan een 'redelijk aanbod' te stellen eisen voldoet. Het gaat hier niet om bijvoorbeeld meerdere percelen agrarische grond, waarvoor geldt dat de waarde per vierkante meter evident dezelfde zal zijn voor elk van die percelen en meerdere percelen dus in één aanbod kunnen worden samengebracht. Hier gaat het om een twaalfstal zelfstandige economische eenheden die doorgaans individueel in de verkoop worden gebracht en die elk een eigen waarde - en dus een eigen prijs - vertegenwoordigen.

## 1.2

Door het aanbod niet uit te splitsen naar biedingen per appartement creëert de gemeente zélf een noodzaak tot onteigening, in die zin dat in geval van reclamant - zoals thans het geval is - zich niet kan verenigen met het lumpsum-bedrag voor de twaalf appartementen dus ook alle twaalf appartementen in de onteigening worden betrokken. Door de bieding niet uit te splitsen wordt de eigenaar voldoende inzicht in de opbouw van de bieding onthouden en wordt op voorhand de mogelijkheid geblokkeerd tot het bereiken van een minnelijk akkoord over een deel van de te verwerven zelfstandige economische eenheden zonder dat voor een dergelijke blokkade enige te respecteren aanleiding bestaat. De bieding kan dus niet worden aangemerkt als een bieding die voldoet aan de daaraan redelijkerwijs te stellen eisen.

### Ad 1.1 en 1.2

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

In het bijzonder overwegen Wij dat de onteigeningswet niet verplicht tot het doen van afzonderlijke biedingen per appartement. Volgens de door reclamant 1 aangehaalde Handreiking dient het aanbod concreet te zijn. Deze Handreiking stelt echter niet dat de Kroon toetst of voor elke - ter onteigening aan te wijzen - onroerende zaak een afzonderlijk schadeloosstellingsbedrag dient te worden

aangeboden. Het door reclamant genoemde aanbod van 12 september 2018, dat overigens is gecorrigeerd bij brief van 2 oktober 2018, is naar Ons oordeel concreet omdat alle in het aanbod begrepen onroerende zaken in het onteigeningsverzoek zijn opgenomen. Dat er een lumpsum-aanbod is gedaan voor de aankoop van twaalf appartementen doet daar niet aan af. Bij een gesplitste bieding – zoals reclamant stelt – zou het inderdaad denkbaar zijn dat hij de geboden prijzen voor een aantal appartementen aanvaardbaar had gevonden, maar voor andere niet. Het is echter tevens denkbaar dat eventuele meningsverschillen omtrent de waarden per te verwerven onroerende zaak door een lumpsum-aanbod worden genivelleerd en de onteigening van de desbetreffende onroerende zaken van reclamant daardoor in zijn geheel niet noodzakelijk zou zijn. Daarbij komt dat het voor de realisering van het bestemmingsplan noodzakelijk is dat verzoeker alle in het aanbod begrepen onroerende zaken verwerft en niet een deel daarvan. Wij volgen reclamant dan ook niet dat de gemeente zélf een noodzaak tot onteigening zou hebben gecreëerd. Overigens blijkt uit het door verzoeker overgelegde overzicht van het gevoerde minnelijk overleg en uit de overgelegde bewijsstukken niet dat door of namens reclamant 1 is verzocht om een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te ontvangen. Wel blijkt dat in een namens reclamant uitgebrachte tegentaxatie van 8 mei 2019 eveneens geen verkoopwaarde per appartement is gegeven. In deze taxatie wordt voor het eerst de huurprijs per afzonderlijke woonruimte aan verzoeker kenbaar gemaakt. De kennelijke wens om een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te ontvangen wordt pas bij gelegenheid van de zienswijze van reclamant naar voren gebracht.

Voor zover reclamant beoogt aan te geven dat de kwaliteit van de wijze van het berekenen van de schadeloosstelling onvoldoende is door het feit dat de te verwerven appartementen niet daadwerkelijk individueel zijn beoordeeld door ze (ook) aan de binnenzijde op te nemen of door zich te verdiepen in de huuropbrengsten overwegen Wij dat dit onderdeel van de zienswijze feitelijk is gericht tegen de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband merken Wij in het algemeen op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Het bovenstaande geldt naar Ons oordeel ook voor de door verzoeker gekozen taxatiemethode. Overigens merken Wij in dit verband op dat in de overgelegde bewijsstukken naar voren is gekomen dat, toen verzoeker doende was om minnelijk overleg op te starten met de huurders van de van reclamant 1 in eigendom zijnde te verwerven onroerende zaken, door een advocaat van reclamant 1 reeds op 26 januari 2018 onder meer is gesommeerd om niet met de desbetreffende huurders in overleg te gaan dan wel het overleg te staken en gestaakt te houden. In dit verband volgen Wij dan ook niet de kritiek van reclamant 1 dat de woningen voor het uitvoeren van de taxatie niet van binnen zijn opgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijze van reclamante 2*

##### 2.1

Vooralsnog staat onteigeningsnoodzaak onvoldoende vast. Er is namelijk - in de woorden van de door de Kroon gehanteerde Handreiking - geen sprake geweest van een 'redelijke poging tot minnelijke verwerving'. Reclamante voert hiertoe aan dat biedingen onvoldoende concreet zijn. De (finale) bieding ter voorkoming van onteigening die namens de gemeente Rotterdam aan reclamante is uitgebracht, is te vinden in een brief van 9 maart 2018. In een latere bieding van 2 mei 2018 wordt eenvoudigweg naar die eerstgenoemde brief verwezen. In die brief worden in de vorm van een tabel de te verwerven objecten aangeduid. Het gaat om maar liefst zestien appartementen (met bergingen) van diverse aard en omvang en met elk een eigen huuropbrengst. De bieding van 9 maart 2018 gaat aan al die omstandigheden - en verschillen - geheel voorbij. De gemeente heeft - voor zover reclamante bekend - de te verwerven appartementen niet daadwerkelijk individueel beoordeeld door ze (ook) aan de binnenzijde op te nemen of door zich te verdiepen in de huuropbrengsten. De gemeente heeft het aanbod niet uitgesplitst per appartement maar heeft een lumpsum-aanbod gedaan voor de aankoop van zestien appartementen. Dit aanbod geeft geen enkele zichtbare rekenschap van de verschillen en kan dan ook redelijkerwijs niet als een serieus aanbod worden beschouwd. Het gaat hier niet om bijvoorbeeld meerdere percelen agrarische grond, waarvoor geldt dat de waarde per vierkante meter evident dezelfde zal zijn voor elk van die percelen en meerdere percelen dus in één aanbod kunnen worden samengebracht. Hier gaat het om een aantal zelfstandige economische eenheden die doorgaans individueel in de verkoop worden gebracht en die elk een eigen waarde - en dus een eigen prijs - vertegenwoordigen.

##### 2.2

Door het aanbod niet uit te splitsen naar biedingen per appartement creëert de gemeente zélf een noodzaak tot onteigening, in die zin dat in geval van reclamante 2 - zoals thans het geval is - zich niet kan verenigen met het lumpsum-bedrag voor de zestien appartementen dus ook alle zestien appartementen in de onteigening worden betrokken. Door de bieding niet uit te splitsen wordt de eigenaar voldoende inzicht in de opbouw van de bieding onthouden en wordt op voorhand de mogelijkheid geblokkeerd tot het bereiken van een minnelijk akkoord over een deel van de te verwerven zelfstandige economische eenheden zonder dat voor een dergelijke blokkade enige te respecteren aanleiding bestaat. De bieding kan dus niet worden aangemerkt als een bieding die voldoet aan de daaraan redelijkerwijs te stellen eisen.

##### Ad 2.1, 2.2

Deze onderdelen van de zienswijze zien in hoofdzaak op het gevoerde minnelijk overleg en op de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband verwijzen Wij naar wat Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamant 1 onder ad 1.1 en 1.2 in het algemeen hebben overwogen alsook wat Wij in het bijzonder overwogen ten aanzien van het feit dat verzoeker een lumpsum-aanbod heeft gedaan. Voorts overwegen Wij in het bijzonder dat uit het door verzoeker overgelegde overzicht van het gevoerde minnelijk overleg en uit de overgelegde bewijsstukken niet blijkt dat door of namens reclamante 2 is verzocht om een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te doen. Wel blijkt dat in een namens reclamant uitgebrachte tegentaxatie wel verkoopwaarden per appartement zijn

gegeven. Deze taxatie is echter van 30 september 2019. De kennelijke wens om een gesplitste aanbidding op appartementsniveau te ontvangen wordt pas bij gelegenheid van de zienswijze van reclamante (op 24 september 2019) naar voren gebracht.

### 2.3

Het laatste aanbod correspondeert niet met de lijst. Op de lijst van de te onteigenen onroerende zaken figureert op pagina 7 nr. A28. Deze berging ontbreekt in de tabel van de in eigendom te verwerven onroerende zaken zoals opgenomen op pagina 1 -2 van de brief van 9 maart 2018. Reclamante is van mening dat deze bieding niet deze berging omvat. Voor die berging staat thans de noodzaak van onteigening dus niet vast.

#### Ad 2.3

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij dat in de door reclamante genoemde brief van 9 maart 2018 opgenomen tabel, een van de bij een appartement behorende berging, te weten de onroerende zaak kadastraal bekend als Charlois H 3688 A28, inderdaad ontbreekt. In dezelfde brief volgt na de tabel een nadere omschrijving van de in de aanbidding betrokken appartementsrechten. Daarin is de desbetreffende onroerende zaak wel opgenomen - onder punt 14 - en nader omschreven. In een geactualiseerde bieding, van 12 september 2018, zijn al de van reclamante 2 te verwerven onroerende zaken echter wel juist vermeld, zowel in de tabel alsook in de nadere omschrijving. In tegenstelling tot hetgeen door reclamante wordt aangevoerd betreft de door verzoeker gedane bieding dus ook de desbetreffende berging en is dit kenbaar voor reclamante.

### 2.4

Nu de raad van de gemeente kennelijk pas op 18 oktober 2018 de Kroon heeft verzocht tot het nemen van een onteigeningsbesluit is reclamante van oordeel dat tussen begin maart 2018 en het moment van dat verzoek een geactualiseerde bieding had moeten worden uitgebracht. In dit verband merkt reclamante op dat de formele laatste bieding van 2 mei 2018 niet ook materieel een laatste bieding is. In de brief van 2 mei 2018 wordt immers de in de brief van 9 maart 2018 genoemde prijs gehandhaafd. In een opgaande woningmarkt - juist ook voor appartementen, juist ook in Rotterdam - had het op de weg van de gemeente gelegen om (bijvoorbeeld) in september 2018 nog een geactualiseerde (laatste) bieding te doen. In dit verband wijst reclamante ook op het bepaalde in par. 2. 3. 2.4 van de hiervoor genoemde Handreiking, waarin de Corporate Dienst nadrukkelijk aangeeft dat een aanbod altijd voldoende actueel moet zijn. Tussen het bod van 9 maart 2018 en het verzoekbesluit van 18 oktober 2018 is het aanbod niet geactualiseerd. Het aanbod is dan ook onvoldoende adequaat. Sterker nog, reclamante meent dat in deze situatie - waarin ruim een jaar ligt tussen het verzoek van de gemeente en de besluitvorming door de Kroon in die tussenliggende periode nadere onderhandelingspogingen hadden moeten worden ondernomen, of een meer geactualiseerde bieding had moeten zijn uitgebracht. Als in Q3 van 2019 moet worden geoordeeld over onteigeningsnoodzaak, dan is relevant om te weten of partijen kort voordien niet tot een akkoord konden komen, niet of partijen ruim een jaar voordien niet tot een akkoord konden komen. De onteigeningsnoodzaak moet immers niet ex tunc (in oktober 2018), maar ex nunc (in oktober/november 2019) worden beoordeeld. Het voorgaande klemt te meer nu de gemeente in een ander dossier - van wie eveneens eigendommen in het ontwerpbesluit zijn betrokken - in juni 2019 (wél) geactualiseerde biedingen heeft gedaan die aanmerkelijk hoger uitvallen dan de (laatste) biedingen die ook in dat dossier in september 2018 waren gedaan.

#### Ad 2.4

Wat betreft de grief van reclamante 2 dat het laatste aanbod vóór het verzoekbesluit van 18 oktober 2018 zou zijn gedaan op 2 mei 2018 overwegen Wij dat uit het overgelegde logboek en de overgelegde bewijsstukken blijkt dat er ook – zoals hiervoor onder Ad 2.1, 2.2 en 2.3 reeds aangehaald – op 12 september 2018 een aanbod is gedaan. Voor het bepalen van de noodzaak van onteigening is dit aanbod naar Ons oordeel actueel te achten.

Dit zienswijzeonderdeel omvat echter tevens de toe te passen interpretatie van het begrip 'actueel' in de zin van de beoordeling van de onteigeningsnoodzaak. Reclamante 2 is kennelijk van mening dat een aanbod – op basis waarvan verzoeker onteigeningsnoodzaak heeft vastgesteld – eveneens markttechnisch actueel dient te zijn.

Of een aanbod of een nadien herhaald aanbod markttechnisch actueel is ziet echter geheel op de hoogte van de schadeloosstelling waarvan Wij hiervoor reeds hebben opgemerkt dat deze Ons niet ter beoordeling staat.

Wat betreft de redenering van reclamante 2 dat de onteigeningsnoodzaak door Ons niet ex tunc maar ex nunc moet worden beoordeeld merken Wij op dat Wij in deze administratieve onteigeningsprocedure zowel ex tunc als ex nunc toetsen. Wij toetsen immers of voorafgaand aan de start daarvan – dus vóór 18 oktober 2018 – er reeds serieus minnelijk overleg is gevoerd en er een redelijke doch vruchteloze poging is gedaan de bedoelde zaak in der minne te verkrijgen (ex tunc). In dit verband wijzen Wij naar Ons besluit hieromtrent zoals van 9 juli 2012, nr. 12.001565, (Stcr. 13 augustus 2012, nr. 15481; Dantumadiel e.a.). Voor Ons oordeel of sprake is van onteigeningsnoodzaak is echter ook de wijze waarop het minnelijk overleg na het verzoekbesluit is verlopen relevant (ex nunc). Daarbij is het voor een door Ons te nemen aanwijzingsbesluit niet bepalend of in het bedoelde voortgezet minnelijk overleg door verzoeker wederom een aanbod is gedaan.

Uit het door verzoeker nader overgelegde geactualiseerde logboek en nadere bewijsstukken, blijkt naar Ons oordeel dat verzoeker na het verzoekbesluit meerdere contacten, (schriftelijke alsook mondelinge) heeft gehad met (adviseurs van) reclamante 2 over de verwerving van de onroerende zaken. Volgens afspraak tussen partijen is namens reclamante op 30 september 2019 een tegentaxatie uitgebracht. Het minnelijk overleg zal derhalve nog verder worden voortgezet. Wellicht dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet vooraf dient te gaan aan de dagvaarding in de civiele onteigeningsprocedure nog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing zal leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijze van reclamante 3*

##### 3.1

Vooralsnog staat onteigeningsnoodzaak onvoldoende vast. Er is namelijk – in de woorden van de door de Kroon gehanteerde Handreiking – geen sprake geweest van een 'redelijke poging tot minnelijke verwerving'. Reclamante voert hiertoe aan dat biedingen onvoldoende concreet zijn. De (finale) bieding ter voorkoming van onteigening die namens de gemeente Rotterdam aan reclamante is uitgebracht, is te vinden in een brief

van 12 september 2018 (gecorrigeerd bij brief van 2 oktober 2018). In die brief worden in de vorm van een tabel de te verwerven objecten aangeduid. Het gaat om zeven appartementen en één bedrijfsruimte. De appartementen zijn van diverse aard en omvang: appartementen op de begane grond voorzien van een tuin, appartementen op verdieping met enkel een balkon, appartementen met elk een eigen huuropbrengst (zoals reclamante de gemeente overigens ook heeft laten weten). De bieding van 12 september 2018 gaat aan al die omstandigheden - en verschillen - geheel voorbij. De gemeente heeft - voor zover reclamante bekend - de te verwerven appartementen en/of bedrijfsruimte niet daadwerkelijk individueel beoordeeld door ze (ook) aan de binnenzijde op te nemen of door zich te verdiepen in de huuropbrengsten. De gemeente heeft een lumpsum-aanbod gedaan welk aanbod zich geen enkele zichtbare rekenschap geeft van de tussen de objecten bestaande verschillen en kan dus redelijkerwijs niet als een serieus aanbod worden beschouwd.

### 3.2

Door het aanbod niet uit te splitsen naar biedingen (prijzen) per appartement en/of bedrijfsruimte creëert de gemeente zélf een noodzaak tot onteigening, in die zin dat in geval reclamante - zoals thans het geval is - zich niet kan verenigen met het lumpsum bedrag voor de zeven appartementen en de bedrijfsruimte dus ook alle zeven appartementen en die bedrijfsruimte in de onteigening worden betrokken. Door de bieding niet uit te splitsen wordt de eigenaar voldoende inzicht in de opbouw van de bieding onthouden en wordt op voorhand de mogelijkheid geblokkeerd tot het bereiken van een minnelijk akkoord over een deel van de te verwerven zelfstandige economische eenheden zonder dat voor een dergelijke blokkade enige te respecteren aanleiding bestaat. De bieding kan dus niet worden aangemerkt als een bieding die voldoet aan de daaraan redelijkerwijs te stellen eisen.

#### Ad 3.1 en 3.2

Deze onderdelen van de zienswijze zien in hoofdzaak op het gevoerde minnelijk overleg en op de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband verwijzen Wij naar wat Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamant 1 onder ad 1.1 en 1.2 in het algemeen overwogen alsook wat Wij in het bijzonder overwogen ten aanzien van het feit dat verzoeker een lumpsum-aanbod heeft gedaan. Voorts overwegen Wij in het bijzonder dat uit het door verzoeker overgelegde overzicht van het gevoerde minnelijk overleg en uit de overgelegde bewijsstukken niet blijkt dat door of namens reclamante 3 is verzocht om een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te doen. Wel blijkt dat in een namens reclamant uitgebrachte tegentaxatie van 8 mei 2019 eveneens geen verkoopwaarde per appartement is gegeven. In deze taxatie wordt wel voor het eerst de huurprijs per afzonderlijke woonruimte aan verzoeker kenbaar gemaakt. In het minnelijk overleg is op verzoek van de adviseur van reclamante kennelijk wel de afzonderlijke waardering voor het bedrijfspand aan de Bas Jungeriusstraat 51 (grondplannummer 8) gegeven en besproken. De kennelijke wens om voor de woonappartementen een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te ontvangen wordt pas bij gelegenheid van de zienswijze van reclamant naar voren gebracht.

Voorts blijkt uit de overgelegde stukken dat de onder ad 1.1 en 1.2 aangehaalde sommatie van 26 januari 2018, om niet met de desbetreffende huurders in overleg te gaan dan wel het overleg te staken en gestaakt te houden, eveneens namens reclamante 3 is gedaan. In dit verband volgen Wij dan ook niet de

kritiek van reclamante dat de woningen voor het uitvoeren van de taxatie niet van binnen zijn opgenomen.

### 3.3

Nu de raad van de gemeente kennelijk pas op 18 oktober 2018 de Kroon heeft verzocht tot het nemen van een onteigeningsbesluit is reclamante van mening dat tussen najaar 2018 en nu nader had moeten worden onderhandeld, althans ten minste een geactualiseerde bieding had moeten worden uitgebracht. Als in Q3 van 2019 moet worden geoordeeld over onteigeningsnoodzaak, dan is relevant om te weten of partijen kort voordien niet tot een akkoord konden komen, niet of partijen ruim een jaar voordien niet tot een akkoord konden komen. De onteigeningsnoodzaak moet immers niet ex tunc (in oktober 2018), maar ex nunc (in oktober/november 2019) worden beoordeeld. In een opgaande woningmarkt - juist ook voor appartementen, juist ook in Rotterdam - had het op de weg van de gemeente gelegen om (bijvoorbeeld) medio 2019 nog een geactualiseerde (laatste) bieding te doen. Het voorgaande klemt te meer nu de gemeente in een ander dossier - van wie eveneens eigendommen in het ontwerpbesluit zijn betrokken - in juni 2019 (wél) geactualiseerde biedingen heeft gedaan die ook in dat dossier in september 2018 waren gedaan.

#### Ad 3.3

Wat betreft het zienswijze-onderdeel van reclamante 3 dat de onteigeningsnoodzaak door Ons niet ex tunc maar ex nunc dient te worden beoordeeld, verwijzen Wij naar wat Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamante 2 onder ad 2.4 hebben overwogen. Wat betreft het voortgezet minnelijk overleg overwogen Wij dat in het door verzoeker overgelegde logboek is opgenomen dat op 16 oktober 2018 verzoeker en een adviseur van reclamanten hebben afgesproken een nader overleg te zullen inplannen nadat 'partijen elkaar nader hebben geïnformeerd'. Kennelijk wordt hiermee een door de adviseur van reclamante uit te brengen tegentaxatie beoogd. Deze taxatie is uitgebracht op 8 mei 2019. Aangezien daarin is opgenomen dat de taxatie nog nader uitgewerkt, gedetailleerd en gespecificeerd zal worden, heeft verzoeker op 25 juni 2019 en 23 augustus 2019 verzocht om de nadere uitwerking over te leggen teneinde het minnelijk overleg te vervolgen. Hoewel verzoeker na het verzoekbesluit van 18 oktober 2018 – voor zover daartoe volgens verzoeker aanleiding zou zijn: een naar de marktomstandigheden geactualiseerd - hernieuwd aanbod zou hebben kunnen uitbrengen, heeft hij dat nagelaten. Mede gelet echter op het aanzienlijke verschil tussen het aanbod van verzoeker versus de vraagprijs van de kant van reclamante 3, is het naar Ons oordeel redelijk dat verzoeker eerst de namens reclamante 3 aangekondigde nadere uitwerking, detaillering en specificaties van de door de eigenaar gedachte schadeopbouw wenst te ontvangen teneinde deze – na afweging c.q. bespreking – in een geactualiseerd aanbod te betrekken. Het minnelijk overleg zal derhalve nog verder worden voortgezet. Wellicht dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet vooraf dient te gaan aan de dagvaarding in de civiele onteigeningsprocedure nog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing zal leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijze van reclamanten 4*

##### 4.1

Vooralsnog staat onteigeningsnoodzaak onvoldoende vast. Er is namelijk - in de woorden van de door de Kroon gehanteerde Handreiking - geen sprake geweest van een 'redelijke poging tot minnelijke verwerving'. Reclamanten voeren hiertoe aan dat biedingen onvoldoende concreet zijn. De (finale) bieding ter voorkoming van onteigening die namens de gemeente Rotterdam aan reclamanten is uitgebracht, is te vinden in een brief van 12 september 2018. In die brief worden in de vorm van een tabel de te verwerven objecten aangeduid. Het gaat om zes appartementen. De appartementen zijn van diverse aard en omvang: appartementen op de begane grond voorzien van een tuin, appartementen op verdieping met enkel een balkon, appartementen met elk een eigen huuropbrengst (zoals reclamanten de gemeente overigens ook hebben laten weten). De bieding van 12 september 2018 gaat aan al die omstandigheden - en verschillen - geheel voorbij. De gemeente heeft - voor zover reclamanten bekend - de te verwerven appartementen niet daadwerkelijk individueel beoordeeld door ze (ook) aan de binnenzijde op te nemen of door zich te verdiepen in de huuropbrengsten. De gemeente heeft een lumpsum-aanbod gedaan welk aanbod zich geen enkele zichtbare rekenschap geeft van de tussen de objecten bestaande verschillen en kan dus redelijkerwijs niet als een serieus aanbod worden beschouwd.

##### 4.2

Door het aanbod niet uit te splitsen naar biedingen (prijzen) per appartement creëert de gemeente zélf een noodzaak tot onteigening, in die zin dat in geval reclamanten - zoals thans het geval is - zich niet kunnen verenigen met het lumpsumbedrag voor de zes appartementen dus ook alle zes appartementen in de onteigening worden betrokken. Door de bieding niet uit te splitsen wordt de eigenaar voldoende inzicht in de opbouw van de bieding onthouden en wordt voor de eigenaar de mogelijkheid geblokkeerd tot het bereiken van een minnelijk akkoord over een deel van de te verwerven zelfstandige economische eenheden zonder dat voor een dergelijke blokkade enige te respecteren aanleiding bestaat. De bieding kan dus niet worden aangemerkt als een bieding die voldoet aan de daaraan redelijkerwijs te stellen eisen.

##### Ad 4.1 en 4.2

Deze onderdelen van de zienswijze zien in hoofdzaak op het gevoerde minnelijk overleg en op de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband verwijzen Wij naar wat Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamant 1 onder ad 1.1 en 1.2 in het algemeen overwegen alsook wat Wij in het bijzonder overwegen ten aanzien van het feit dat verzoeker een lumpsum-aanbod heeft gedaan. Voorts overwegen Wij in het bijzonder dat uit het door verzoeker overgelegde overzicht van het gevoerde minnelijk overleg en uit de overgelegde bewijsstukken niet blijkt dat door of namens reclamanten 4 is verzocht om een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te doen. Wel blijkt dat in een namens reclamanten uitgebrachte tegentaxatie van 8 mei 2019 eveneens geen verkoopwaarde per appartement is gegeven. In deze taxatie wordt voor het eerst wel de huurprijs per afzonderlijke woonruimte aan verzoeker kenbaar gemaakt. De kennelijke wens om een gesplitste aanbieding op appartementsniveau te ontvangen wordt pas bij gelegenheid van de zienswijze van reclamant naar voren gebracht.

Voorts blijkt uit de overgelegde stukken dat de onder ad 1.1 en 1.2 aangehaalde sommatie van 26 januari 2018, om niet met de desbetreffende huurders in

overleg te gaan dan wel het overleg te staken en gestaakt te houden, eveneens namens reclamanten 4 is gedaan. In dit verband volgen Wij dan ook niet de kritiek van reclamanten dat de woningen voor het uitvoeren van de taxatie niet van binnen zijn opgenomen.

#### 4.3

Nu de raad van de gemeente kennelijk pas op 18 oktober 2018 de Kroon heeft verzocht tot het nemen van een onteigeningsbesluit zijn reclamanten van mening dat tussen najaar 2018 en nu - nader had moeten worden onderhandeld, althans ten minste een geactualiseerde bieding had moeten worden uitgebracht. Als in Q3 van 2019 moet worden geoordeeld over onteigeningsnoodzaak, dan is relevant om te weten of partijen kort voordien niet tot een akkoord konden komen, niet of partijen ruim een jaar voordien niet tot een akkoord konden komen. De onteigeningsnoodzaak moet immers niet ex tunc (in oktober 2018), maar ex nunc (in oktober/november 2019) worden beoordeeld. In een opgaande woningmarkt - juist ook voor appartementen, juist ook in Rotterdam - had het op de weg van de gemeente gelegen om (bijvoorbeeld) medio 2019 nog een geactualiseerde (laatste) bieding te doen. Het voorgaande klemt te meer nu de gemeente in een ander dossier - van wie eveneens eigendommen in het ontwerpbesluit zijn betrokken - in juni 2019 (wél) geactualiseerde biedingen heeft gedaan die ook in dat dossier in september 2018 waren gedaan.

#### Ad 4.3

Wat betreft de stelling van reclamanten dat de onteigeningsnoodzaak door Ons niet ex tunc maar ex nunc dient te worden beoordeeld, verwijzen Wij naar wat Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamante 2 onder ad 2.4 hebben overwogen. Wat betreft het voortgezet minnelijk overleg overwegen Wij dat in het door verzoeker overgelegde logboek is opgenomen dat op 16 oktober 2018 verzoeker en een adviseur van reclamanten hebben afgesproken een nader overleg te zullen inplannen nadat 'partijen elkaar nader hebben geïnformeerd'. Kennelijk wordt hiermee een door de adviseur van reclamanten uit te brengen tegentaxatie beoogd. Deze taxatie is uitgebracht op 8 mei 2019. Aangezien daarin is opgenomen dat de taxatie nog nader uitgewerkt, gedetailleerd en gespecificeerd zal worden, heeft verzoeker op 25 juni 2019 en 23 augustus 2019 verzocht om de nadere uitwerking te overleggen teneinde het minnelijk overleg te vervolgen. Hoewel verzoeker na het verzoekbesluit van 18 oktober 2018 - voor zover daar volgens verzoeker aanleiding toe zou zijn: een naar de marktomstandigheden geactualiseerd - hernieuwd aanbod zou hebben kunnen uitbrengen, heeft hij dat nagelaten. Mede gelet echter op het aanzienlijke verschil tussen het aanbod van verzoeker versus de vraagprijs van de kant van reclamanten 4, is het naar Ons oordeel redelijk dat verzoeker eerst de door reclamanten 4 aangekondigde nadere uitwerking, detaillering en specificaties van de door de eigenaar gedachte schadeopbouw wenst te ontvangen teneinde deze - na afweging c.q. bespreking - in een geactualiseerd aanbod te betrekken. Het minnelijk overleg zal derhalve nog verder worden voortgezet. Wellicht dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet vooraf dient te gaan aan de dagvaarding in de civiele onteigeningsprocedure nog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing zal leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 4 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

## *De zienswijze van reclamant 5*

### 5.1

Reclamant 5 veronderstelt vormfouten in de lijst met te onteigenen onroerende zaken.

De te onteigenen onroerende zaak Charlois H 3688 A27 bestaat uit twee elementen: een bedrijfsruimte met een kelder/berging. Deze is verhuurd aan een kinderdagverblijf. De bestemming van de onroerende zaak Charlois H 3688 A2 is als gevolg van een bijzondere ledenvergadering van de vereniging van eigenaren op 25 juni 2012, omgezet van woning naar een commerciële bedrijfsruimte. Deze ruimte is sindsdien verhuurd aan het kinderdagverblijf.

In de hoorzitting lichtte reclamant 5 toe dat de in de lijst met te onteigenen onroerende zaken opgenomen omschrijving voor deze onroerende zaken volgens hem onjuist staat vermeld omdat in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen deze gezamenlijk staan omschreven als kinderdagverblijf.

#### Ad 5.1

Hoewel reclamant 5 geen eigenaar is van de door hem aangeduide appartementsrechten is hij wat betreft de desbetreffende onroerende zaken in zoverre belanghebbend dat deze zaken zijn ontstaan uit de in de ondersplitsing betrokken onroerende zaken Charlois H 1686 en Charlois H 1687. Deze grondpercelen staan op naam van Vereniging Van Eigenaars Bas Jungeriusstraat 31 En Polslandstraat 129 T/M 143 (Oneven Nummers) Te Rotterdam. Reclamant 5 is eigenaar van de appartementsrechten Charlois H 3688, A10 en A29 welke voortkomen uit de ondersplitsing in appartementsrechten van – eveneens – Charlois 1687. Via genoemde vereniging van eigenaren, waarvan hij deel uitmaakt, is hij dan ook naar Ons oordeel mede-belanghebbend bij de onteigening van de door hem aangeduide appartementen.

Wat betreft de zienswijze van reclamant dat de in de lijst opgenomen omschrijvingen onjuist zouden zijn, overwegen Wij dat ingevolge artikel 79, aanhef en onder 2°, van de onteigeningswet, het besluit tot indiening van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening onder meer vergezeld dient te gaan van een lijst van de te onteigenen onroerende zaken, aangeduid met hun kadastrale aanduiding en met vermelding van de grootte volgens de basisregistratie kadaster van elk van de desbetreffende percelen alsook de namen van de eigenaren van deze zaken, volgens de basisregistratie kadaster. Hieruit volgt dat – indien van toepassing - in de desbetreffende lijst de omschrijving is opgenomen, deze eveneens conform de basisregistratie kadaster dient te zijn. In het onteigeningsonderzoek is gebleken dat de toegepaste omschrijving van de door reclamant genoemde onroerende zaken in de lijst van te onteigenen onroerende zaken gelijk is aan de omschrijving volgens de basisregistratie kadaster.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 5 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

## **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Rotterdam de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Rotterdam tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

## **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Milieu en Wonen van 10 december 2019, nr. RWS-2019/ 43978, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;  
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Rotterdam van 18 oktober 2018, nummer 18bb8184;  
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 11 december 2018, kenmerk BS18/01075, 18bb010124;  
gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Rotterdam van 7 mei 2019, kenmerk ON4-2018-100241;  
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;  
gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

### **Hebben Wij goedgevonden en verstaan:**

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Mijnkintbuurt, fase 1 van de gemeente Rotterdam ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Rotterdam en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister voor Milieu en Wonen is belast met de uitvoering van dit besluit dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

### **Optioneel: standaard publicatie**

*Onze Minister voor Milieu en Wonen is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.*

**of**

**Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS**

*Onze Minister voor Milieu en Wonen is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 26 van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.*

DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN,