

Voorgenomen vestiging van opstalrecht ten behoeve van tijdelijke warmtecentrale centrumgebied Kersenboogerd, Hoorn

De gemeente Hoorn is voornemens een opstalrecht te vestigen ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke warmtecentrale van waaruit het warmtenet in het centrumgebied van de wijk Kersenboogerd in Hoorn tijdelijk van warmte wordt voorzien. Meer specifiek zal het opstalrecht worden gevestigd op de gronden kadastraal bekend Gemeente Hoorn, sectie D, nummers 4759 en 7718 ged., ter grootte van circa 707 m², zoals hieronder omschreven en – op de tekening – aangeduid.

De gemeente Hoorn heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal en klimaatbestendig te zijn. In dit kader heeft de raad van de gemeente Hoorn op 9 juli de Transitievisie Warmte vastgesteld. Dit document geeft inzicht in de mogelijkheden en kansen er zijn en welke (aardgasvrije) energiesoorten gebruikt kunnen worden. In de Transitievisie Warmte wordt geconcludeerd dat voor een groot deel van het stedelijk gebied een warmtenet de aardgasvrije techniek is met de laagste maatschappelijke kosten. Zo ook de wijk Kersenboogerd, die daarbij is aangewezen als startcluster. Naar aanleiding daarvan is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de realisatie van een warmtenet in het centrumgebied van de wijk Kersenboogerd.

Daaruit is gebleken dat er in potentie voldoende warmtevraag aanwezig is voor een warmtenet en de businesscase voor een warmtenet haalbaar is.

De gemeente Hoorn is voornemens een opstalrecht op haar gronden te vestigen ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke warmtecentrale van waaruit het warmtenet in het centrumgebied van de wijk Kersenboogerd tijdelijk van warmte wordt voorzien. In dat kader is zij voornemens om een opstalovereenkomst te sluiten met HVC N.V. ('HVC'). De gemeente Hoorn is van mening dat HVC op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige voor de opstalovereenkomst in aanmerking komt. De gemeente Hoorn heeft de volgende criteria toegepast:

1. De opstalhouder moet in staat zijn om (primair) de aansluiting van kansrijke gebouwen in de wijk Kersenboogerd, gelet op de dragende functie van deze gebouwen voor de aanleg en uitbreiding van het warmtenet voor de rest van de wijk;
2. De opstalhouder moet in staat zijn om binnen een jaar aan te vangen met de werkzaamheden;
3. De opstalhouder moet beschikken over ontwikkelkracht, technische bekwaamheid en financiële draagkracht om het project uitvoerbaar te maken;
4. De gemeente Hoorn houdt rekening met belangen van partijen in verband met reeds getroffen voorbereidingen, zoals ten behoeve van verkrijging van financiering, verkrijging van publiekrechtelijke medewerking en ontwerpen;
5. De opstalhouder moet in staat zijn de tijdelijke warmtecentrale binnen 7 jaar te vervangen voor een duurzame warmtebron (zoals warmte uit oppervlaktewater en/of aardwarmte).

De gemeente Hoorn constateert dat HVC op basis van deze criteria als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt. Hiertoe is het volgende redengevend. HVC is in 2020 gestart met de voorbereidingen voor de aanleg van een warmtenet in de wijk Kersenboogerd. In dit kader heeft zij onder meer een overeenkomst gesloten met Stichting Intermaris, een woningcorporatie met significant (geclusterd) woningbezit in de wijk. Op grond van deze overeenkomst zal HVC de aansluiting verzorgen van (geclusterde) woningen die als een van de grote warmtevragers in het gebied zijn aangemerkt. Tevens heeft HVC ten behoeve van de aanleg van het warmtenet een SAH-subsidie aangevraagd en verleend gekregen, waardoor zij over een haalbare businesscase beschikt. HVC beschikt bovendien over de benodigde ontwikkelkracht en technische bekwaamheid, aangezien warmte-infrastructuren langer dan 30 jaar moeten functioneren.

Tot slot is van belang dat HVC reeds een omgevingsvergunning aangevraagd voor de tijdelijke warmtecentrale (waarvoor het opstalrecht wordt gevestigd). Gelet op deze voorbereidingen zal HVC – in geval van vergunningverlening – in staat zijn om binnen afzienbare tijd te starten met de uitvoering van de werkzaamheden. Er is de gemeente Hoorn niet gebleken van andere (serieuze) gegadigden die aan bovengenoemde criteria voldoen.

Wilt u reageren?

Bent u het niet eens met het sluiten van de opstalovereenkomst met HVC, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor het bedoelde opstalrecht en voldoet aan de gestelde criteria, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Holland. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van drie weken (21 kalenderdagen) schriftelijk mede te delen, bij voorkeur

door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding naar gemeente@hoorn.nl. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Deze termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht u tegen het aangaan en uitvoeren van de opstalovereenkomst te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en beoogd opstalhouder zouden onredelijk worden benadeeld als pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn(en) alsnog tegen het voornemen resp. het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021: 1778).