Gemeente Voorschoten

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Voorschoten

Nr. 498705

22 november 2023

Voorgenomen vestiging huurafhankelijk opstalrecht Leidseweg 90a

Dossiernummer: Z/23/079850

De gemeente Voorschoten heeft het voornemen om:
op een deel van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Voorschoten, sectie A, nummer 4977, te weten grond onder Leidseweg 90a (ca. 52 m2) en naastgelegen grond ten behoeve van een terras (ca. 46 m2) te verhuren en te bezwaren met een opstalrecht.
Met deze publicatie geeft de gemeente Voorschoten uitvoering aan het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Motivering
In juli 2023 is de opstal, aan te treffen op Leidseweg 90a, overgedragen in eigendom. Het gaat om een snackbargebouw dat op gemeentegrond staat. De koopovereenkomst met betrekking tot de opstal is zonder bemoeienis van de gemeente Voorschoten tot stand gekomen binnen de bewegingen van de commerciële markt, zodat daar mogelijkheden lagen voor diverse marktspelers.
Omdat het snackbargebouw op grond van de gemeente staat, zou de gemeente eigenaar worden door 'natrekking'. Om exploitatie mogelijk te maken wordt de grond, waarop het snackbar gebouw staat, verhuurd. Om dit te doorbreken en de grond te verhuren voor exploitatie van de opstal verleent zij een huurafhankelijk opstalrecht op het aangegeven deel van het perceel. Daarmee geeft de gemeente mogelijkheid tot voortzetting van een feitelijk al 50 jaar bestaande exploitatie op deze wijze. Er zijn geen gronden of gewijzigd beleid binnen de gemeente om hier een andere invulling aan te geven. Het enige doel van deze vestiging is om de exploitatie van de snackbargebouw mogelijk te maken, zonder verval van het snackbargebouw aan de eigenaar van de grond. De gemeente vindt daarom dat zij kan kiezen voor één gegadigde, namelijk de eigenaar van de opstal.

Wat is een recht van opstal?
De eigenaar van grond wordt automatisch eigenaar van zaken die op die grond worden geplaatst en daarmee duurzaam verenigd worden. Het gaat dan om bijvoorbeeld een huis dat op de grond wordt gebouwd. Dit heet 'natrekking' en vloeit voort uit de wet (artikel 5:20 van het Burgerlijk Wetboek). Om dat te voorkomen kunnen de eigenaar van de grond en de eigenaar van de opstal via de notaris een recht van opstal vestigen. Door dit recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de grond en hetgeen dat erop gebouwd wordt of erin ligt. De gemeente wordt door de vestiging van dit opstalrecht expliciet géén eigenaar van het gebouw waarin de snackbar is gevestigd.

Reactie
Tegen de voorgenomen overdracht kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld. Indien u van mening bent dat u op basis van de hiervoor gestelde criteria **u niet kunt verenigen met dit voornemen tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht**, dan dient u dat binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie op de gemeentelijke website kenbaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag. U dient dit tijdig vooraf te melden door een digitaal afschrift van de dagvaarding te zenden aan grondzaken@voorschoten.nl. Vermeld daarbij het kenmerk en de titel van de publicatie (Z/23/079850).

Reactietermijn
Met het oog op de voortgang in deze uitgiftetrajecten en het verkrijgen van duidelijkheid over de rechtszekerheid van de transacties, hanteert de gemeente een reactietermijn van 20 kalenderdagen. Dit is een vervaltermijn. Indien u niet binnen de gestelde vervaltermijn van 20 kalenderdagen een reactie heeft gegeven of een kort geding aanhangig heeft gemaakt, dan wordt u geacht zich niet te verzetten tegen de hiervoor voorgenomen gronduitgifte en wordt u geacht uw rechten ter zaken te hebben verwerkt.

Vragen?
Mocht u vragen over de voorgenomen vestiging van zakelijk recht hebben, dan kunt u contact opnemen met team Grondzaken, e-mailadres: grondzaken@voorschoten.nl of per adres: Leidseweg 25, 2250 AJ Voorschoten, onder vermelding van het dossiernummer.