

Kennisgeving voornemen tot uitgifte van onroerende zaken (gronden en/of opstallen) gemeente Breda

Voorgenomen verkoop van een perceel grond plaatselijk bekend als Doelen 36 te Princenhage, gemeente Breda

Publicatiedatum: 23 november 2023 (reageren binnen 20 kalenderdagen)

Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, kennisgeven van het voornemen om te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van de uitgifte van onroerende zaken en zakelijke rechten.

De gemeente Breda wil een perceel grond, plaatselijk bekend als Doelen 36 te Princenhage in bloot eigendom verkopen aan de stichting Welzijn Princenhage. Op het perceel Doelen 36 is een opstal aanwezig die in gebruik is als wijkcentrum de Dobbelsesteen. De opstal is in 2014 door de gemeente verkocht aan de coöperatie de Dobbelsesteen. Voorts is op de bijbehorende grond reeds een erfpachtrecht gevestigd door de gemeente Breda ten gunste van de coöperatie de Dobbelsesteen.

Objectinformatie:

Adres: Doelen 36, 4813 GR in Breda

Kadastraal perceel: gemeente Breda, sectie N, nummer 4002 en 4004

Het wijkcentrum de Dobbelsesteen is in 2014 door de gemeente Breda verkocht aan de coöperatie de Dobbelsesteen.

De gemeente Breda besloot eind 2011 een aantal gemeentelijke wijkcentra te sluiten en af te stoten.

Door de aankoop heeft de coöperatie de Dobbelsesteen het behoud van het wijkcentrum voor Princenhage veilig gesteld. Het was in 2014 voor de coöperatie financieel niet haalbaar naast de opstal ook de grond aan te kopen. Om die reden is een erfpachtrecht op de grond gevestigd ten gunste van de coöperatie. In de erfpachtovereenkomst is voorzien in een koopoptie, te weten de mogelijkheid dat de coöperatie alsnog op een later moment de bloot eigendom van de grond kan aankopen van de gemeente.

Doel van de aankoop van de bloot eigendom van de grond is de lasten in exploitatiebegroting van de coöperatie structureel te verlagen, omdat daarmee geen jaarlijkse canon meer betaald hoeft te worden, waardoor de coöperatie in staat wordt gesteld het noodzakelijke gebouwonderhoud en de verduurzaming van het gebouw te bekostigen en daarmee de continuïteit van het wijkcentrum Dobbelsesteen te waarborgen. Voor het bereiken van die doelstelling is voorzien dat een speciaal daarvoor in het leven geroepen stichting Welzijn Princenhage de (bloot eigendom van de) grond van de gemeente aankoopt en de grond op basis van een nieuw te vestigen opstalrecht aan de coöperatie in gebruik geeft tegen een lagere retributie dan de coöperatie nu aan de gemeente betaalt.

Motivering

De gemeente Breda is van oordeel dat de stichting Welzijn Princenhage op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de grond in aanmerking komt. Hiervoor acht zij het volgende redengevend:

- a. De Dobbelsesteen is in 2014 door de coöperatie gekocht van de gemeente met als doel het wijkcentrum te behouden voor de wijk voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten. De huidige verkoop draagt bij aan en versterkt dat doel;
- b. Indien de coöperatie destijds de financiering volledig had rond gekregen was destijds naast de opstal ook de bijbehorende grond reeds gekocht door de coöperatie. De gemeente had de bereidheid tot verkoop van de grond destijds al uitgesproken. Omdat de financiering voor aankoop van grond toen niet haalbaar was, is ter overbrugging naar een mogelijke latere verkoop van de grond een erfpachtrecht gevestigd om het eigendom van grond en opstal te scheiden en de grond in gebruik te geven aan de coöperatie;
- c. De gemeente Breda vindt het maatschappelijk van groot belang dat de activiteiten van maatschappelijke organisaties ook in de toekomst in de Dobbelsesteen kunnen plaatsvinden. Met de onderhavige verkoop wordt de kans dat dit ook op de lange termijn lukt aanzienlijk vergroot;
- d. De coöperatie heeft vanaf de start van de exploitatie van de Dobbelsesteen tot heden de grond voor haar rekening en risico gebruikt en onderhouden en gedraagt zich feitelijk dus al als ware zij eigenaar van de grond;
- e. De stichting Welzijn Princenhage is de beoogde koper van de grond en zal de grond na verwerving door middel van een nieuw opstalrecht beschikbaar stellen aan de coöperatie. De te betalen retri-

butie is aanzienlijk lager dan de retributie die de coöperatie thans verschuldigd is aan de gemeente. Als gevolg daarvan ontstaat de noodzakelijke financiële ruimte in de begroting van de coöperatie om het onderhoud en de verduurzaming van het wijkcentrum te kunnen bekostigen. Met de verkoop kan dus een financieel voordeel voor het wijkcentrum (en daarmee voor haar welzijnsactiviteiten) worden gegenereerd zonder dat dit de gemeente geld kost;

Gelet op het voorgaande is de gemeente Breda van mening dat de stichting als enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de grond in aanmerking komt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met deze voorgenomen onderhandse uitgifte door de gemeente, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen en u bovendien daadwerkelijk in staat en bereid bent om het betreffende perceel grond onder marktconforme condities voor het beoogde doel af te nemen van de gemeente, dan kunt u dat binnen 20 dagen na de datum van de onderhavige publicatie kenbaar maken. Dat kunt u alsdan doen door een kort geding procedure aanhangig maken bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. In dat geval dient u de gemeente hiervan onverwijld in kennis te stellen middels betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente, bij gebreke waarvan het recht vervalt om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn uw rechten daarop uitgewerkt. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens per e-mail aan contact@breda.nl te verzenden.

Deze termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht u tegen het aangaan en uitvoeren van de verkoop van bloot eigendom van de grond 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 koper zouden onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn(en) alsnog tegen het voornemen resp. het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.