

Publicatie voorgenomen vestiging opstalrecht nabij Pergola 16, Hoorn

Intentie tot het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van een warmtehuisje

Gemeente Hoorn heeft het voornemen om een opstalrecht te vestigen ten behoeve van een warmtehuisje als onderdeel van de realisatie van een warmtenet. De opstal zal worden gerealiseerd op een perceel nabij Pergola 16 te Hoorn en heeft een oppervlakte van circa vijftien vierkante meter. Op basis van recente jurisprudentie dient de gemeente bij het vestigen van een opstalrecht een selectieprocedure te doorlopen om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een selectieprocedure kan echter achterwege blijven indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het vestigen van het opstalrecht. Op basis van onderstaande argumentatie is de gemeente van oordeel dat bij het vestigen van dit opstalrecht de aanvrager, de enige serieuze gegadigde is.

Argumenten

Gemeente Hoorn heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal en klimaatbestendig te zijn. In dit kader heeft de raad van de gemeente Hoorn in 2019 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Dit document geeft inzicht in de mogelijkheden en kansen die er zijn en welke (aardgasvrije) energiesoorten gebruikt kunnen worden. In de Transitievisie Warmte wordt geconcludeerd dat voor een deel van de gebouwde omgeving een warmtenet de aardgasvrije oplossing is met de laagste nationale kosten. Zo ook de wijk Kersenboogerd, die daarbij is aangewezen als startwijk. Naar aanleiding daarvan is in 2020 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de realisatie van een warmtenet in het centrumgebied van de wijk Kersenboogerd. Daaruit is gebleken dat er in potentie voldoende warmtevrage aanwezig is voor een warmtenet en de businesscase voor een warmtenet haalbaar is.

Gemeente Hoorn is voornemens een opstalrecht op haar gronden te vestigen ten behoeve van de realisatie van een warmtehuisje als onderdeel van het warmtenet. Het warmtenet bestaat uit een hoofdnet en meerdere kleinere wijknetten waartussen een warmtehuisje de hoge druk van het hoofdnet omzet in een lagere druk voor het wijknet. In dat kader is zij voornemens om een opstalovereenkomst te sluiten met HVC Warmte B.V. ('HVC'). Gemeente Hoorn is van mening dat HVC op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige voor de opstalovereenkomst in aanmerking komt. Gemeente Hoorn heeft de volgende criteria toegepast:

1. De opstalhouder moet in staat zijn om de aansluiting van kansrijke gebouwen in de wijk Kersenboogerd te realiseren, 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 zes weken 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.

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. HVC beschikt bovendien over de benodigde ontwikkelkracht en technische bekwaamheid, aangezien warmte-infrastructuur langer dan 30 jaar moeten functioneren.

Tot slot is van belang dat HVC reeds een vergunning heeft verkregen voor het wijknet waar dit warmtehuisje onderdeel van uitmaakt. Gelet op deze voorbereidingen zal HVC 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.

Termijn reactie

Gemeente Hoorn zal drie (3) weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het notarieel vastleggen van het opstalrecht, tenzij voordien door een belanghebbende een kort geding tegen dit voornemen aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met mevrouw A.M. Besseling.

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