Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 382305

6 september 2024

Bekendmaking van het voornemen tot verhuur van twee nog te realiseren standplaatsen (ongenummerd) nabij de Madepolderweg 59C te 's-Gravenhage met het daarna te vestigen huurafhankelijk recht van opstal

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest vloeit onder andere voort dat de gemeente een onroerende zaak openbaar te koop moet aanbieden, zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een koopovereenkomst voor de betreffende onroerende zaak te sluiten met de gemeente. Uit rechtspraak volgt dat het Didam-arrest tevens van toepassing is bij verhuur van onroerende zaken door de overheid (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBMNE:2022:5402). Op basis van het Didam-arrest dient de gemeente bij onder meer de verhuur van een onroerende zaak een selectieprocedure te organiseren 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.

De gemeente Den Haag heeft het voornemen om een tweetal nog te realiseren solitaire standplaatsen op het hiernavolgende adres te verhuren. De gemeente is voornemens om één standplaats aan de heer X* te verhuren en één aan de zoon en schoondochter van de heer X. Daartoe worden twee separate huurovereenkomsten gesloten. Alvorens een huurovereenkomst met voornoemde personen wordt gesloten, zal een intentieovereenkomst worden gesloten.

- Een tweetal standplaatsen nabij de Madepolderweg 59C te 's-Gravenhage; kadastraal bekend Loosduinen sectie K, nummer 1458, beide met een oppervlakte van circa 250 m^2.

Op basis van onderstaande argumenten is de gemeente Den Haag van oordeel dat de heer X en de zoon (en schoondochter) van de heer X bij deze voorgenomen verhuur de enige serieuze gegadigde zijn voor de huur van bovengenoemde twee standplaatsen.

De argumenten
De gemeente heeft met ingang van 1 december 1994 een huurovereenkomst voor woonruimte aan de Boomaweg te 's-Gravenhage met de heer X gesloten. De huurovereenkomst is aanvankelijk aangegaan voor een periode van vijf jaar, derhalve tot 30 november 1999, maar is sindsdien voor onbepaalde tijd voortgezet. Gelet op de (her)ontwikkelingsplanning in Vroondaal is de heer X samen met zijn zoon en schoondochter genoodzaakt te verplaatsen. Medio 2022 zijn is een standplaats nabij de Madepolderweg 59C te 's-Gravenhage vrijgekomen. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en staat – net zoals de locatie aan de Boomaweg - sinds 1999 op de lijst van de zogenoemde 'artikel 10-locaties'. Dit houdt in dat deze locatie is aangewezen als een solitaire woonwagenstandplaats welke buiten een woonwagencentrum gelegen is. Solitaire woonwagenstandplaatsen zijn schaars in de gemeente 's-Gravenhage. De heer X huurt al 30 jaar een solitaire woonwagenstandplaats van de gemeente. De gemeente acht het derhalve redelijk dat aan de heer X een vergelijkbare solitaire standplaats als alternatieve locatie wordt aangeboden. Momenteel is uitsluitend de solitaire standplaats gelegen aan de Madepolderweg beschikbaar.

De gemeente is, gelet op het voorgaande, voornemens om de vrijgekomen standplaats aan de heer X te verhuren en is om de navolgende redenen van oordeel dat de heer X als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt. Als zittende huurder van de standplaats aan de Boomaweg komt de heer X huurbescherming toe op grond van artikel 7:233 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente dient de huurbeschermingsbepalingen die voortvloeien uit artikel 7:233 e.v. van het Burgerlijk Wetboek te respecteren en kan dit alleen doen door de heer X een alternatieve locatie aan de Madepolderweg aan te bieden. Het voorgaande maakt dat de heer X als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt, temeer nu de rechtbank Noord-Holland op 4 augustus 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:7046) heeft bevestigd dat het recht op huurbescherming een reden vormt om een huurder als enige serieuze gegadigde te kwalificeren.

Gelet op het voorgaande kwalificeert de heer X als enige serieuze gegadigde voor de huur van de voornoemde standplaats aan de Madepolderweg met het daarna te vestigen huurafhankelijk recht van opstal.

De zoon en schoondochter van de heer X kwalificeren eveneens als enige serieuze gegadigde voor de huur van één van de voormelde standplaatsen aan de Madepolderweg**. De grondslag voor de kwalificatie als enige serieuze gegadigde ligt in dit geval gelegen in hetgeen in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 is opgenomen met betrekking tot de toewijzing van standplaatsen in de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6:2 lid 4 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 heeft de gemeente het recht om bij de toewijzing van standplaatsen rekening te houden met het samenleven in familieverband. Als eerstegraads familielid van de heer X is de gemeente voornemens om een standplaats op grond van het bepaalde in artikel 6:2 lid 4 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 aan de zoon (en schoondochter) van de heer X toe te wijzen.

Termijn reactie
Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen tot verhuur aan de heer X en de schoonzoon (en schoondochter) van de heer X kunnen daartoe binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie in het Gemeenteblad hun bezwaren kenbaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bericht te sturen naar het e-mailadres: centralevastgoedorganisatie@denhaag.nl o.v.v. Madepolderweg te 's-Gravenhage.

Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt de gemeente de schriftelijke motivering binnen vier weken na het einde van de reactietermijn en zal zij u haar standpunt mededelen. Indien u zich vervolgens niet kunt verenigen met het standpunt van de gemeente, dan kunt uiterlijk binnen 20 dagen na dagtekening van de brief waarin uw bezwaren door de gemeente ongegrond zijn verklaard, een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank 's-Gravenhage.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te treden en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zijn de desbetreffende rechten daartoe verwerkt.

Zolang eventuele bezwaren door de gemeente in behandeling zijn en/of een gerechtelijke procedure loopt, worden er geen huurovereenkomsten gesloten met de heer X en de zoon (en schoondochter) van de heer X. De gemeente blijft bevoegd om te besluiten geen huurovereenkomsten met voornoemde personen te sluiten.

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

* Gelet op de verplichtingen voortvloeiende uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet AVG worden de persoonsgegevens van de toekomstige huurders van de standplaatsen niet in deze publicatie gedeeld.

** De gemeente is voornemens om de solitaire standplaats aan de Madepolderweg uit te breiden naar in totaal twee standplaatsen.