

## Bekendmaking van voornemen tot vestiging opstalrecht en oplegging kwalitatieve verplichting ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V.

### Achtergrond

De Noodzetel aan de Schedeldoekshaven 522 te 's-Gravenhage (kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie G, nummer 5302, A-3) was een onder de grond gelegen schuilkelder uit de periode van de Koude Oorlog. In 2022 is gezocht naar een geschikte invulling van de Noodzetel. De gemeente Den Haag (hierna: "de gemeente") heeft meerdere haalbaarheidsstudies gedaan voor atelier-, oefen- en archiefruimten. Het Haags Gemeentearchief is dringend op zoek naar ca. 4 km archiefplank en voor de popsector binnen de gemeente is een dringende behoefte aan oefenruimten voor dj's en popbands. De gemeente heeft om die reden in 2023 een nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure gevolgd voor de verbouwing van de Noodzetel tot archiefruimten voor het Haags Gemeentearchief en oefenruimten voor de popsector. De verbouwing is inmiddels afgerond en de gemeente heeft bij publicatie van 26 mei 2023 (Gemeentebblad 2023, Nr. 236506) het voornemen geuit tot verhuur van verdieping -2 (de Noodzetel) aan stichting de Noodzetel.

### Vestiging recht van opstal en kwalitatieve verplichting

Om de Noodzetel gebruiksklaar te maken voor het Haags Gemeentearchief en stichting de Noodzetel, dient een energievoorziening in de vorm van een WKO-installatie inclusief bijbehorende leidingen door Eneco te worden gerealiseerd. Daartoe hebben de gemeente Den Haag en Eneco Warmtenetten B.V. (hierna: "Eneco") op 20 juni 2024 een Aansluit- en Exploitatieovereenkomst Stadswarmte (hierna: "de aansluitovereenkomst") gesloten. De gemeente en Eneco zijn in de aansluitovereenkomst overeengekomen dat een opstalrecht zal worden gevestigd ten laste van (het privé-gedeelte van) Appartementenrecht A-3 welke in eigendom toebehoort aan de gemeente. Het gebouw waar de Noodzetel onderdeel van uitmaakt is op 17 november 2024 gesplitst in appartementsrechten. Een gedeelte van voormelde energievoorziening zal worden aangebracht in gemeenschappelijk ruimten die zijn ontstaan bij voormelde splitsing in appartementsrechten. De gemeente, de Vereniging van Eigenaars Complex Wijnhavenkwartier I te Den Haag en Eneco zijn in aanvulling op de aansluitovereenkomst overeengekomen dat derhalve het grondperceel zal worden belast met een kwalitatieve verplichting ten behoeve van Eneco.

### Didam algemeen

Op basis van het Didam-arrest van 26 november 2021 van de Hoge Raad (en daaropvolgende rechtspraak) dient de gemeente bij het vestigen van een recht van opstal op de eigendom van onroerend goed en het aangaan van een kwalitatieve verplichting 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 voor de vestiging van het recht van opstal en het aangaan van de kwalitatieve verplichting. Gelet op de onderstaande argumenten is de gemeente van oordeel dat bij de voorgenomen vestiging van het recht van opstal en het aangaan van voormelde kwalitatieve verplichting Eneco de enige serieuze gegadigde is.

### Toelichting

In de Noodzetel is reeds aanwezig een WKO-installatie die toebehoort aan Eneco. De nu te plaatsen installatie zal worden aangesloten, dan wel onderdeel gaan uitmaken van de reeds bestaande installatie. Nu deze bestaande installatie toebehoort aan Eneco, beschouwd de gemeente Eneco in deze als enige serieuze gegadigde.

### Termijn reactie

Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen tot het vestigen van een recht van opstal en het aangaan van een kwalitatieve verplichting ten behoeve van Eneco kunnen daartoe binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie in het Gemeentebblad hun bezwaren kenbaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bericht te sturen naar het e-mailadres [didampublicaties@denhaag.nl](mailto:didampublicaties@denhaag.nl).

Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt de gemeente de schriftelijke motivering binnen 14 dagen 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 u 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.

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