

Voorgenomen vestiging recht van opstal door de gemeente Den Haag aan Stichting Hof Wonen alsmede een onderopstalrecht aan InWarmte B.V. ten behoeve van warmte-koudeopslagsysteem (WKO systeem) gelegen aan o.m. de Middachtenweg 60 t/m 198, 198b gemeente Den Haag (kenmerk DSO/10819701).

Objectinformatie:

- Middachtenweg 60 tot en met 198, 198 B;
- Wildenborghstraat 56;
- Erasmusweg 100 tot en met 186;
- Zijpendalstraat 1.

Percelen: gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nummers 6668, 10780 en 10766, groot 7.652 m²

Toelichting

De gemeente Den Haag is voornemens om op genoemde grond een recht van opstal te vestigen ten behoeve van Hof Wonen, alsmede een onderopstalrecht ten behoeve van InWarmte, met betrekking tot een warmte-koudeopslagsysteem (WKO Systeem) op en in de onroerende zaak, zoals omschreven onder Objectinformatie, hierna te noemen: de Onroerende zaak, en deels in het openbaar gebied.

Naar het oordeel van gemeente Den Haag zijn, Hof Wonen en InWarmte de enige serieuze gegadigden voor respectievelijk het recht van opstal en het onderopstalrecht op basis van de volgende argumenten:

- De Onroerende zaak waarop het WKO-systeem is aangelegd, is in erfpacht uitgegeven aan Hof Wonen, dat de huurwoningen op de Onroerende zaak beheert en verhuurt. Hof Wonen is daarom de enige partij die gerechtigd is om het recht van opstal te verkrijgen voor het WKO-systeem, aangezien zij erfpachter is en verantwoordelijk voor de huurwoningen die verbonden zijn aan het systeem.
- InWarmte is economisch gerechtigd tot het WKO-systeem en exploiteert dit systeem ten behoeve van de huurders van de woningen die door Hof Wonen worden beheerd. Vanaf de oplevering van het WKO-systeem wordt deze geëxploiteerd door InWarmte, zonder dat hiervoor eerder een zakelijk recht is gevestigd. Om deze exploitatie juridisch te borgen, is het noodzakelijk dat InWarmte een onderopstalrecht krijgt. Dit maakt InWarmte de enige partij die voor dit recht in aanmerking komt.
- Vestia was de oorspronkelijke erfpachter van de Onroerende zaak en is de rechtsvoorganger van Hof Wonen. De splitsing van Vestia in drie toegelaten instellingen, waaronder Hof Wonen, heeft geleid tot de overdracht van de erfpacht en de exploitatieovereenkomst naar Hof Wonen. Tegelijkertijd zijn de rechten en verplichtingen van Vestia met betrekking tot het WKO-systeem overgegaan naar InWarmte, waardoor de huidige verhoudingen tussen Hof Wonen en InWarmte zijn ontstaan.
- InWarmte heeft met Hof Wonen een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de afspraken over de werking en het beheer van het WKO-systeem zijn vastgelegd. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat InWarmte de partij is die verantwoordelijk blijft voor het operationeel houden van het WKO-systeem, wat het verkrijgen van een onderopstalrecht noodzakelijk maakt.

Op basis van de bestaande rechten en de economische exploitatie van het WKO-systeem mag redelijkerwijs worden aangenomen dat Hof Wonen en InWarmte de enige gegadigden zijn voor respectievelijk het recht van opstal en het onderopstalrecht.

Gezien het voorgaande is de gemeente Den Haag van mening dat er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van het recht van opstal én het onderopstalrecht voor het WKO-systeem. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat de gemeente Den Haag daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid heeft.

Vervaltermijn

Indien u het niet eens bent met deze voorgenomen vestiging van het recht van opstal alsmede het onderopstalrecht en u voldoet aan de gestelde criteria, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank

Den Haag. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Den Haag, Hof Wonen en InWarmte zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

Voor nadere inlichtingen over deze publicatie kunt u contact opnemen met het Grondbedrijf: ajmgrondbedrijf@denhaag.nl.

Een verzoek om inlichtingen heeft geen opschortende werking voor de termijn voor het aanhangig maken van een kort geding. Het verzoek moet rechtsreeks verband houden met het bovenstaande en u dient te onderbouwen dat u ook een serieuze gegadigde voor het recht van opstal en het onderopstalrecht bent. Het is nadrukkelijk niet bedoeld voor eventuele andere (ruimtelijke) bezwaren of voor vragen over het gemeentelijk beleid.

Toelichting arrest

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Daarin is bepaald dat de gemeente grond en vastgoed die zij wil verkopen niet openbaar hoeft aan te bieden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

In dat geval moet de gemeente het voornemen tot in dit geval het vestigen van het opstalrecht en het onderopstalrecht aan deze gegadigden tijdig voorafgaand aan de transactie bekendmaken, op een zodanige manier dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet de gemeente motiveren waarom de gemeente van mening is dat op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.