EINDHOVEN
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Eindhoven
Nr. 230520
27 mei
2025

# Kennisgeving voornemen tot tijdelijke verhuur van onbebouwde grond aan de Castiliëlaan

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1161).

**Criteria bij het verhuren van grond**
De gemeente Eindhoven verhuurt gronden op basis van een openbare transparante procedure en tegen marktconforme prijzen. Toch mag de gemeente besluiten om een perceel niet openbaar aan te bieden. Dat kan als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De gegadigde moet in dat geval voldoen aan objectieve, toetsbare en redelijke criteria (selectiecriteria Didam-arrest).
De gemeente Eindhoven geeft hierbij kennis van haar voornemen om een huurovereenkomst voor onbebouwde grond met huurafhankelijk opstalrecht aan te gaan met LL040 B.V. (hierna: "LL040). De voorgenomen huurovereenkomst heeft betrekking op de gronden gelegen aan en/of nabij de Castiliëlaan te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie W nummer 7496 gedeeltelijk, groot ca. 6.500 m$^2$. De gronden zijn onderverdeeld in zogenaamde "kamers", te weten: kamers A en F gedeeltelijk en kamer G1 geheel. De kamers worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "de gronden".

De beoogde huurder, LL040 komt als enige serieuze gegadigde in aanmerking voor de (ver)huur omdat:
- De gronden tijdelijk worden verhuurd ten behoeve van de exploitatie van een innovatiepark in de vorm van een "Living Lab", waarbij het wonen van de toekomst wordt ontwikkeld middels een gefaseerde realisatie van innovatieve, verplaatsbare, circulaire tijdelijke kleine woningen en bijbehorende bouwwerken voor voorzieningen. Het betreft geen woningbouwontwikkeling, maar een laboratorium;
- LL040 in juni 2021 een huurovereenkomst voor een periode van 15 jaar is aangegaan met de gemeente voor een gedeelte van kamer F, groot circa 2.000 m$^2$;
- LL040 en de gemeente bij het sluiten van de huurovereenkomst in juni 2021 met elkaar hebben afgesproken en vastgelegd dat gefaseerde verhuur aan LL040 van alle beschikbare m$^2$ binnen het Living Lab zal plaatsvinden. De totale oppervlakte van het Living Lab bedraagt circa 8.500 m$^2$;
- Gelet op het vorenstaande LL040 en de gemeente een huurovereenkomst met elkaar wensen aan te gaan voor de resterende 6.500 m$^2$ binnen het Living Lab;
- Kamer G1 niet zelfstandig bereikbaar is omdat deze kamer gelegen is achter Kamer F, welke kamer F al deels door LL040 wordt gehuurd;
- Het college van B&W van de gemeente Eindhoven in maart 2025 de innovatieagenda wonen heeft vastgesteld, waarin LL040 als belangrijk uitvoeringsinstrument is benoemd;
- zich de afgelopen jaren geen andere partij dan LL040 bij de gemeente heeft gemeld c.q. kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente interesse én de expertise te hebben om een Living Lab te exploiteren.

**Vervaltermijn**
Bent u het niet eens met deze geplande verhuur aan LL040? Dan kunt u binnen 28 kalenderdagen na datum van deze publicatie een kort geding procedure starten bij de rechtbank Oost-Brabant. Dit doet u door een dagvaarding uit te brengen aan het adres van de gemeente Eindhoven. Als u dit niet binnen deze 28 dagen doet kunnen er geen aanspraken meer tegen de gemeente Eindhoven worden gemaakt over deze voorgenomen verhuur en ziet de gemeente zich bevestigd in de opvatting dat deze verhuur aan gemelde beoogde enige serieuze gegadigde rechtmatig is.
De termijn van 28 dagen is een vervaltermijn. Dit betekent dat indien een serieuze gegadigde binnen deze termijn géén kort geding is gestart, alle rechten vervallen, waaronder het recht om nadien in rechte op te komen tegen dit voornemen tot verhuur. De gemeente hanteert deze handelwijze om rechtszekerheid te creëren, zodat zij na ommekomst van de termijn van 28 dagen of nadat de voorzieningenrechter in kort geding heeft geoordeeld dat geen sprake is van een andere serieuze gegadigde, één op één kan contracteren.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de thans gestelde termijnen uiterlijke termijnen zijn en dat een nadere verlenging van deze termijnen niet aan de orde is.