

Voornemen tot tijdelijke verhuur van onbebouwde grond met huurafhankelijk opstalrecht aan de Karel de Grotelaan te Eindhoven

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. 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 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, gevestigd te Eindhoven (hierna: "Woonbedrijf"). De voorgenen huurovereenkomst heeft betrekking op grond gelegen aan de Karel de Grotelaan nabij de Humperdincklaan te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D nummer 4923 gedeeltelijk, groot ca. 125 m², hierna te noemen: "de grond", op welke grond een tijdelijk paviljoen zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd voor wijkgerichte activiteiten.

De Gemeente is van oordeel dat – mede gelet op de aan haar in dit kader toekomende beleidsruimte – op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria, Woonbedrijf slechts als de enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de tijdelijke (ver)huur van bovengenoemd perceel grond omdat:

- tussen de Gemeente en Woonbedrijf in februari 2024 een anterieure overeenkomst is gesloten, waarbij afspraken zijn gemaakt over de realisatie van het woningbouwproject INCK aan de Humperdincklaan te Eindhoven;
- Op de locatie waar het nieuwe woningbouwproject INCK wordt gerealiseerd voorheen het Grafisch Lyceum was gevestigd;
- In het voormalige Grafisch Lyceum door Stichting Blaarthem sociale activiteiten werden georganiseerd voor inwoners uit de buurt;
- Door de sloop van het voormalig Grafisch Lyceum er thans geen ruimte beschikbaar is voor Stichting Blaarthem om sociale activiteiten voor inwoners uit de buurt te organiseren;
- In het nieuwe woningbouwproject INCK opnieuw een ruimte (ontmoetingsplek) wordt gecreëerd om sociale activiteiten voor inwoners uit de buurt te organiseren;
- Het gelet op de continuïteit, alsmede het waarborgen en versterken van sociale wijkactiviteiten, noodzakelijk is dat Woonbedrijf, gedurende de realisatie van het woningbouwproject INCK, een tijdelijke ontmoetingsplek (paviljoen) zal creëren op het naastgelegen perceel grond;
- Het tijdelijk paviljoen zal worden ingezet om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren (gefaciliteerd door Stichting Blaarthem), alsmede voor participatie vanuit verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving.

Vervaltermijn

Bent u het niet eens met deze geplande verhuur aan Woonbedrijf? 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.