

Gemeente Amstelveen - publicatie met betrekking tot een huurafhankelijk recht van opstal voor grond

Zaaknummer: Z25-083334

Aanleiding

De gemeente Amstelveen heeft in 2021 ingestemd met het verzoek om grond beschikbaar te stellen ten behoeve van een zorgunit. De zorgunit is later in 2021 op de naast het perceel gelegen gemeente-grond gerealiseerd. De formalisatie van het grondgebruik heeft toentertijd niet plaatsgevonden en zal daarom nu met terugwerkende kracht plaatsvinden. Dit publicatiebericht kan gezien worden als een herstelpublicatie omdat in de feitelijke situatie de gronduitgifte al 4 jaar geleden heeft plaatsgevonden.

Locatie

De gemeente zal een perceeldeel in huurafhankelijk recht van opstal aangeven aan de eigenaar van het naastgelegen perceel te Kringloop 154, dit perceel is plaatselijk bekend als:

1. Gemeente Amstelveen, Sectie L, nummer 3859 (gedeeltelijk), voetstoot groot 33 m²;

In bijlage 1 bevindt zich een overzichtelijke weergave van het in huurafhankelijk opstal uitgegeven gedeelte van voornoemd perceel.

Motivering

De gemeente dient bij uitgifte van haar eigendommen zich te houden aan de procedurele regels die door de Hoge Raad in het Didam-arrest zijn vastgesteld en een (openbare) selectieprocedure te doorlopen om alle (potentiële) kandidaten op een gelijke wijze mee te laten dingen. De Hoge Raad heeft een uitzondering gemaakt op de vastgestelde regels en aangegeven dat de selectieprocedure achterwege kan blijven 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 voor uitgifte van de grond.

De overeenkomst waarin het voornoemd perceeldeel aan de woningeigenaar in huurafhankelijk recht van opstal wordt uitgegeven behoort tot deze uitzondering, dit is gebaseerd op de hiernavolgende argumentatie:

Zorgbehoefte als doorslaggevend criterium

De familie heeft in 2021 een verzoek ingediend om een deel van het perceel te mogen gebruiken voor uitbreiding van de woonruimte, vanwege een urgente zorgbehoefte binnen het gezin. Deze zorgbehoefte is aantoonbaar en erkend door medische instanties en de Wmo. Dit vormt een unieke en persoonlijke situatie die niet generiek toepasbaar is op andere gegadigden.

Geen andere serieuze gegadigden

Gelet op de aard van het verzoek – uitbreiding van een bestaande woning ten behoeve van zorg – is het niet aannemelijk dat andere gegadigden in aanmerking zouden willen of kunnen komen voor het betreffende deel van het perceel. Er is geen sprake van een marktpositie of ontwikkelingspotentieel dat derden zou kunnen aantrekken.

Alternatieven zijn niet passend of doelmatig

Alternatieven gronduitgiften aan derden zijn hier niet passend. Deze zouden de zorgsituatie van de familie ernstig kunnen verstoren en leiden tot disproportionele gevolgen.

Rechtszekerheid en proportionaliteit

De gekozen constructie – een huurafhankelijk recht van opstal om niet – is tijdelijk en afhankelijk van de voortdurende zorgbehoefte. Dit waarborgt dat de regeling proportioneel is en niet leidt tot structurele bevoordeling van één partij

Openbaarheid en motivering

De gemeente heeft haar voornemen gemotiveerd en is bereid dit formeel vast te leggen. Daarmee wordt voldaan aan de eis van een passende mate van openbaarheid en transparantie zoals vereist door het Didam-arrest 2.

Op basis van het voorstaande is de gemeente van mening dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er slechts één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor voornoemde gronduitgifte.

Reactietermijn

Als u van mening bent dat u zelf als gegadigde in aanmerking komt voor uitgifte van één van deze locaties, dan dient u binnen 3 weken na publicatiedatum van deze kennisgeving een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Amsterdam, derhalve tot en met 15 september 2025. Als u een kortgeding aanhangig gaat maken, dan verzoeken wij u de gemeente hiervan op de hoogte te stellen en een kopie van de dagvaarding per e-mail te sturen aan: vastgoed@amstelveen.nl.

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

Amstelveen, 25 augustus 2025.

Bijlagen

1. Uitgiftetekening perceeldeel grond nabij Kringloop 154

Bijlage 1 Uitgiftetekening perceeldeel grond nabij Kringloop 154

