

Bekendmaking van voornemen tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht Statenlaan en Westduinweg te 's-Gravenhage

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest vloeit voort dat indien een overheidslichaam zoals Gemeente Den Haag een aan haar toebehorende onroerende zaak wenst te verkopen, zij deze te koop moet aanbieden zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij/zij in aanmerking wenst te komen om een koopovereenkomst voor de betreffende onroerende zaak te sluiten met het overheidslichaam. Uit lagere rechtspraak volgt dat de verplichtingen uit het Didam-arrest tevens van toepassing zijn op de vestiging van zakelijke rechten door een overheidslichaam.

Het voorgaande houdt in dat Gemeente Den Haag bij de vestiging van zakelijke rechten *in beginsel* een openbare aanbestedingsprocedure dient te organiseren om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een openbare aanbestedingsprocedure 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 zakelijk recht.

Gemeente Den Haag is voornemens om een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen ten behoeve van bp Retail Netherlands B.V. Hieronder zal worden toegelicht dat bij voorbaat vaststaat dat bp Retail Netherlands B.V. de enige serieuze gegadigde is.

Toelichting enige serieuze gegadigde

Gemeente Den Haag is eigenaar van een perceel gelegen aan de Statenlaan 158 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 11455. Dit perceel wordt thans aan bp Retail Netherlands B.V. verhuurd en gebruikt voor de exploitatie van een benzineverkooppunt. Daartoe is tussen partijen in 2015 een huurovereenkomst gesloten, hierna te noemen: "de huurovereenkomst". Ten behoeve van Bp Retail Netherlands B.V. is in 2016 een huurafhankelijk recht van opstal gevestigd, strekkende ertoe dat het op het gehuurde aanwezige benzineverkooppunt eigendom blijft van Bp Retail Netherlands B.V.

Het naastgelegen perceel gelegen op de hoek van **de Statenlaan en de Westduinweg (ongenummerd), kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 11601, ter grootte van 36 m²**, hierna te noemen: "het perceel grond" wordt eveneens door de gemeente aan bp Retail Netherlands B.V. verhuurd. Daartoe is tussen partijen op 26 augustus 2020 een allonge op de huurovereenkomst gesloten. Het perceel grond wordt door bp Retail Netherlands B.V. gebruikt voor de plaatsing van een zogenaamde mid-sign, een snap lock frame en enkele put deksels. Deze voorzieningen zijn onlosmakelijk verbonden met en dienstbaar aan de exploitatie van het benzineverkooppunt. Bij voormelde allonge zijn partijen overeengekomen dat Gemeente Den Haag zal meewerken aan de vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht op het perceel grond ten gunste van bp Retail Netherlands B.V. De gemeente is van mening dat Bp Retail Netherlands B.V. gerechtvaardigd mag vertrouwen op de bestaande contractuele afspraken, mede omdat naar aanleiding daarvan investeringen zijn gedaan.

Gelet op het voorgaande is de gemeente Den Haag van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de vestiging van het huurafhankelijk recht van opstal op het perceel grond, te weten bp Retail Netherlands B.V.

Termijn reactie

Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht ten gunste van bp Retail Netherlands B.V. kunnen daartoe binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie in het Gemeenteblad hun bezwaren kenbaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bericht te sturen naar het e-mailadres didampublicaties@den-haag.nl o.v.v. "Opstalrecht Statenlaan en Westduinweg".

Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt Gemeente Den Haag de schriftelijke motivering binnen vier weken 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 uiterlijk binnen 20 werkdagen na dagtekening van de brief waarin uw bezwaren door Gemeente Den Haag 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.

Zolang eventuele bezwaren door Gemeente Den Haag in behandeling zijn en/of de gerechtelijke procedure loopt, vindt de vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht ten gunste van bp Retail Netherlands B.V. niet plaats.

Met deze publicatie heeft Gemeente Den Haag uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).