

**Voorgenomen uitgifte van een perceel grond, Alberdingk Thijmstraat 20 t/m 68 (even zijde), Amazonestraat 1 t/m 28, Hasebroekstraat 1 t/m 59 (oneven zijde), Jonathanstraat 1 t/m 57 (oneven zijde), Oltmansstraat 4 t/m 67A (m.u.v. 46, 46B, 46C & 46D), Potgieterstraat 1 t/m 51 (oneven zijde) en Schaapherderstraat 1 t/m 36, door de gemeente Den Haag aan Stichting Hof Wonen of dient rechtsoptolvolger (hierna te noemen: de initiatiefnemer) (kenmerk DSO/10851611).**

## Objectinformatie:

Percelen: kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nummers 1406 (deels) en 1408 (deels), groot circa 1049 m<sup>2</sup>.

## Toelichting

De initiatiefnemer is erfpachter van de gronden gelegen aan Alberdingk Thijmstraat 20 t/m 68 (even zijde), Amazonestraat 1 t/m 28, Hasebroekstraat 1 t/m 59 (oneven zijde), Jonathanstraat 1 t/m 57 (oneven zijde), Oltmansstraat 4 t/m 67A (m.u.v. 46, 46B, 46C & 46D), Potgieterstraat 1 t/m 51 (oneven zijde) en Schaapherderstraat 1 t/m 36 te Den Haag. De initiatiefnemer is voornemens om de huidige opstallen te slopen en een nieuw bouwplan te realiseren op de voornoemde locatie dat voorziet in de bouw van 221 sociale huurwoningen en 43 betaalbare koopwoningen met bijbehorende voorzieningen, hierna te noemen het "Bouwplan". Om dit plan conform de voorwaarden van de gemeente Den Haag te realiseren dient tussen de initiatiefnemer en de gemeente een ruiling van gronden plaats te vinden. De gemeente Den Haag is in dat kader voornemens om de perceelsgedeelten grond zoals aangeduid onder Objectinformatie, hierna te noemen: de Onroerende zaak, ten behoeve van realisatie van het Bouwplan aan de initiatiefnemer of diens rechtsoptolvolger in erfpacht uit te geven.

Naar het oordeel van gemeente Den Haag is de initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde voor uitgifte van de Onroerende zaak en wel op basis van de volgende argumenten:

- De initiatiefnemer is erfpachter van de belendende percelen en heeft een Bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een integrale herontwikkeling van het gebied.
- Een andere partij zou niet zonder medewerking van de initiatiefnemer tot een samenhangend stedenbouwkundigplan kunnen komen, wat de ruimtelijke kwaliteit en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling bemoeilijkt.
- De Onroerende zaak is nodig om het Bouwplan op een efficiënte manier te realiseren. Indien de gemeente de grond aan een andere partij zou uitgeven, zou dit leiden tot versnippering en een suboptimale invulling van de locatie.
- Een andere partij zou afhankelijk zijn van de medewerking van de initiatiefnemer, wat de ontwikkeling juridisch en praktisch complex maakt en onwaarschijnlijk maakt dat een andere partij een gelijkwaardig of beter plan kan realiseren.
- De initiatiefnemer heeft de belendende gronden in erfpacht en is daardoor al gebonden aan afspraken met de gemeente, wat continuïteit in beleid en uitvoering waarborgt.
- De initiatiefnemer is een woningbouwcorporatie. Indien de Onroerende zaak aan een andere partij zou worden uitgegeven, brengt dit vertraging en onzekerheid met zich mee, wat de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van (sociale) woningbouw zou kunnen schaden.
- De gemeente heeft gronden van de initiatiefnemer nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied, conform het door de gemeente te vervaardigen en vast te stellen buitenruimteplan en aangezien geen enkele andere partij dan de huidige erfpachter deze gronden kan leveren of hierover afspraken met de gemeente kan maken, is de initiatiefnemer de enige reële partner voor een integrale ontwikkeling.

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 uitgifte in erfpacht van de Onroerende zaak. De gemeente Den Haag heeft daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid.

#### **Vervaltermijn**

Indien u het niet eens bent met deze voorgenomen vestiging van de uitgifte in erfpacht van de Onroerende zaak aan de initiatiefnemer 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 en de initiatiefnemer 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](mailto: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 rechtstreeks 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 uitgifte in erfpacht van de Onroerende zaak aan de initiatiefnemer 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.