Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 100456

5 maart

2026

Voorgenomen vestiging recht van opstal door de gemeente Den Haag aan Stichting Hof Wonen alsmede een onderopstalrecht aan InWarmte Loek B.V. ten behoeve van warmte-koudeopslagsysteem (WKO systeem) gelegen aan en nabij de Lindoduin 2 tot en met 34 (even) en Westduinweg 1251 T tot en met 1635 (oneven nummers) te Den Haag (kenmerk DSO/11025374)

Toelichting
De gemeente Den Haag is voornemens om op de grond, kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nr. 11345, gelegen aan en nabij de Lindoduin 2 tot en met 34 (even) en Westduinweg 1251 T tot en met 1635 (oneven nummers) te Den Haag, groot circa 3.318 m^2 een recht van opstal te vestigen ten behoeve van Stichting Hof Wonen, alsmede een onderopstalrecht ten behoeve van InWarmte Loek B.V, met betrekking tot een warmte-koudeopslagsysteem (WKO Systeem).

De gemeente Den Haag is van mening dat, Stichting Hof Wonen en InWarmte Loek B.V de enige serieuze gegadigden zijn voor het vestigen van het recht van opstal en het onderopstalrecht, omdat:

Overwegingen:
– De Onroerende zaak waarop het WKO-systeem is aangelegd, is in erfpacht uitgegeven aan Stichting Hof Wonen, dat de huurwoningen op de Onroerende zaak beheert en verhuurt. Stichting Hof Wonen is daarom de enige partij die gerechtigd is om het recht van opstal te verkrijgen voor het WKO-systeem, aangezien zij erfpachter is en verantwoordelijk voor de huurwoningen die verbonden zijn aan het systeem.
– InWarmte Loek B.V. is economisch gerechtigd tot het WKO-systeem en exploiteert dit systeem ten behoeve van de huurders van de woningen die door Stichting Hof Wonen worden beheerd. Vanaf de oplevering van het WKO-systeem wordt deze geëxploiteerd door InWarmte Loek B.V., zonder dat hiervoor eerder een zakelijk recht is gevestigd. Om deze exploitatie juridisch te borgen, is het noodzakelijk dat InWarmte Loek B.V. een onderopstalrecht krijgt. Dit maakt InWarmte Loek B.V. de enige partij die voor dit recht in aanmerking komt.
– Vestia was de oorspronkelijke erfpachter van de Onroerende zaak en is de rechtsvoorganger van Stichting Hof Wonen. De splitsing van Vestia in drie toegelaten instellingen, waaronder Stichting Hof Wonen, heeft geleid tot de overdracht van de erfpacht en de exploitatieovereenkomst naar Stichting Hof Wonen. Tegelijkertijd zijn de rechten en verplichtingen van Vestia met betrekking tot het WKO-systeem overgegaan naar InWarmte Loek B.V., waardoor de huidige verhoudingen tussen Hof Wonen en InWarmte Loek B.V. zijn ontstaan.
4. InWarmte Loek B.V. heeft met Stichting Hof Wonen een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de afspraken over de werking en het beheer van het WKO-systeem zijn vastgelegd. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat InWarmte Loek B.V. de partij is die verantwoordelijk blijft voor het operationeel houden van het WKOsysteem, wat het verkrijgen van een onderopstalrecht noodzakelijk maak

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 het aangaan van het recht van opstal én het onderopstalrecht voor het WKO-systeem.

Vervaltermijn
Indien u het niet eens bent met deze voorgenomen vestiging van het recht van opstal alsmede het onderopstalrecht 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, Stichting Hof Wonen en InWarmte Loek B.V 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

Een verzoek om inlichtingen heeft geen opschortende werking voor de termijn voor het aanhangig maken van een kort geding. Het verzoek moet rechtsreeks 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 het vestigen van het opstalrecht en het onderopstalrecht aan deze gegadigden 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.