

Voornemen tot verkoop van de bloot eigendom van het appartementengebouw en toebehoren, plaatselijk bekend 66 woningen, 64 bergruimten en 43 commerciële ruimten, gelegen Nieuwstraat, Voorstraat en Marrewijklaan te Spijkenisse

Didam I-arrest en Didam II-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde “Didam I”-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten ten aanzien van openbare gronden transparant moeten handelen en mededingingsruimte moeten bieden. Dit zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking komt c.q. wenst te komen. Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam II-arrest gewezen. De Hoge Raad concludeert met betrekking tot overtreding van de Didam-regels in relatie tot het bepaalde in artikel 3:40 BW dat een dergelijke overtreding, ongeacht of deze voor of na het eerste Didam-arrest heeft plaatsgevonden, de rechtsgeldigheid van gesloten overeenkomsten niet aantast.

Met deze publicatie c.q. kennisgeving geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) alsmede het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Voorgenomen verkoop bloot eigendom

De gemeente Nissewaard is voornemens de bloot eigendom te verkopen van het appartementengebouw en toebehoren, plaatselijk bekend 66 woningen, 64 bergruimten en 43 commerciële ruimten, gelegen Nieuwstraat, Voorstraat en Marrewijklaan te Spijkenisse.

Motivering

Gelet op het voorgaande is de gemeente Nissewaard van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voorgenomen verkoop, namelijk de huidige erfpachter.

De gemeente Nissewaard voert hiertoe de navolgende argumenten aan:

Koper, zijnde de huidige erfpachter, en gemeente hebben op respectievelijk 9 december 2025 en 12 december 2025 een overeenkomst afkoop canonverplichting en levering bloot eigendom gesloten ter zake de appartementsrechten, plaatselijk bekend Nieuwstraat te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D complexaanduiding 3541-A, appartementsindices 37 en 38 en 51 tot en met 79, allen uitmakende een gedeelte in de gemeenschap bestaande uit;

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen met balkons en dakterrassen en bijbehorende bergruimten, met een bruto vloeroppervlakte van circa zesduizend achthonderd één vierkante meter (6.801 m²), gelegen op de eerste tot en met de vijfde bouwlaag, met toebehoren, plaatselijk bekend Marrewijklaan en Nieuwstraat (thans casu quo gedeeltelijk nog ongenummerd) te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, complexaanduiding 3541-A, appartementsindex 36, uitmakende het zeshonderd één/eenduizendste (601/1.000e) gedeelte in de gemeenschap, bestaande uit:

(i) de erfpachtsrechten van de percelen grond, eigendom van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Spijkenisse, met het zich deels op die grond bevindende appartementengebouw, omfattende zesenzestig (66) woningen, vierenzestig (64) bergruimten, drieënveertig (43) commerciële ruimten met toebehoren, ondergrond en verder aan en toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwstraat, Voorstraat en Marrewijklaan te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D nummers 3524, 3526 en 3529, tezamen groot vijftientwintig are zesenzeventig centiare;

(ii) de percelen grond, gelegen aan de Nieuwstraat, Voorstraat en Marrewijklaan te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D nummers 3523, 8853 en 8856, tezamen groot negen are vijftig centiare, welk perceel 8856 is bezwaard met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van N.V. Eneco Beheer; en

(iii) het recht van opstal op de percelen grond gelegen aan de Nieuwstraat te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D nummers 8849, 8850 en 8852, tezamen groot twee aren eenen-zestig centiaren.

In genoemde overeenkomsten van respectievelijk 9 december 2025 en 12 december 2025 is tevens opgenomen dat de gemeente de bloot eigendom van de percelen grond aan de VvE zal leveren nadat alle appartementseigenaren binnen voormelde gemeenschap hun canonverplichting hebben afgekocht. In de overeenkomst is tevens een onherroepelijke volmacht opgenomen ten aanzien van deze levering. In tegenstelling tot hetgeen overeengekomen is in de genoemde overeenkomst zal de bloot eigendom niet aan de VvE geleverd worden maar aan de gezamenlijke appartementseigenaren.

Op de erfpacht zijn de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden in de gemeente Spijkenisse voor woningbouwdoeleinden (18 november 1974) van toepassing verklaard. Op grond van deze bepalingen heeft de huidige erfpachter de mogelijkheid om het bloot eigendom aan te kopen; een beroep op deze mogelijkheden is dan ook gedaan door de huidige erfpachter c.q. aspirant-koper. Het niet nakomen van dit recht zou leiden tot schending van het vertrouwensbeginsel.

Voorts stimuleert de gemeente volledig eigendom voor zittende erfpachters in verband met het verkrijgen van een (nieuwe) financiering.

Daarnaast is het opheffen van een erfpachtsituatie middels de verkoop van het bloot eigendom uitsluitend mogelijk door het bloot eigendom van het perceel waarop het erfpachtrecht is gevestigd te verkopen aan de rechthebbende van dat erfpachtrecht.

Op grond van deze omstandigheden wijkt de gemeente af van de beide Didam arresten en zal de gemeente aan andere gegadigden in dit geval geen mededingingsruimte bieden.

Reactie

De gemeente Nissewaard zal drie weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het sluiten van een allonge op de eerder gesloten overeenkomsten, tenzij zich voordien een andere partij als gegadigde meldt.

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan grondzaken@nissewaard.nl onder vermelding van "DIG0053641". Na onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt uw recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen rechtshandeling. Tegen deze voorgenomen rechtshandeling kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend dan wel ingesteld.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich melden bij de gemeente Nissewaard, F. Rensen, Adviseur Grondzaken (f.rensen@nissewaard.nl).

Let op: (ruimtelijke) bezwaren tegen de verwerving van de bloot eigendom valt niet onder deze procedure en is voor de gemeente geen aanleiding om terug te komen op de voorgenomen verkoop als in deze kennisgeving beschreven. De eventuele bezwaren dienen dus betrekking te hebben op de voorgenomen verkoop bloot eigendom en de onderbouwing dat een ander dan de koper hiervoor in aanmerking dient c.q. wenst te komen.