

Voornemen een overeenkomst te sluiten tot overdracht van het bijgebouw gelegen aan de Voorweg 2a te Spijkenisse via vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal ten behoeve van "De Hartel Tennis en Padel" " 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 voor de betreffende overdracht. 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 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 overdracht

De gemeente Nissewaard is voornemens het eigendom van het bijgebouw gelegen aan de Voorweg 2a te Spijkenisse over te dragen aan "De Hartel Tennis en Padel" (KvK-nummer 40385253) door middel van vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal. Het bijgebouw is kadastraal gelegen op het perceel gemeente Nissewaard, sectie E, nummers 4533, 6903 en 6902 (gedeeltelijk).

De gemeente Nissewaard verhuurt het tenniscomplex aan de Voorweg 2 te Spijkenisse aan "De Hartel Tennis en Padel" op basis van een huurovereenkomst. Het bijgebouw aan de Voorweg 2a is gelegen binnen het gehuurde perceel en wordt feitelijk uitsluitend door de vereniging gebruikt. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 maart 2026 besloten voornemens te zijn het bijgebouw inclusief zonnepanelen over te dragen aan de vereniging via vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal.

Het bijgebouw maakt integraal onderdeel uit van het verhuurde sportcomplex. Bij beëindiging van de huurrelatie keert het bijgebouw terug in eigendom bij de gemeente.

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 overdracht. De gemeente Nissewaard voert hiertoe de navolgende argumenten aan:

- Het bijgebouw is gelegen op en binnen het terrein dat de gemeente verhuurt aan "De Hartel Tennis en Padel". Het bijgebouw is onlosmakelijk verbonden met het sportcomplex en heeft buiten deze huurrelatie geen zelfstandige gebruiks- of marktwaarde.
- Het bijgebouw wordt feitelijk uitsluitend door de vereniging gebruikt ten behoeve van haar tennis- en padelactiviteiten.

Op grond van deze omstandigheden is de gemeente van oordeel dat "De Hartel Tennis en Padel" de enige serieuze gegadigde is 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 overeenkomst, 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 vastgoedbeheerder@nissewaard.nl onder vermelding van "Bijgebouw Voorweg 2a HARVO Hartel!". 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, E.W. van Zeland, Adviseur Assetmanagement Vastgoed (ew.vanzeland@nissewaard.nl).

Let op: (ruimtelijke) bezwaren tegen het voornemen een overeenkomst te sluiten tot overdracht van het bijgebouw vallen niet onder deze procedure en zijn voor de gemeente geen aanleiding om terug te komen op het voornemen. De (eventuele) bezwaren dienen betrekking te hebben op het uitgangspunt dat "De Hartel Tennis en Padel" de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt. Tevens dienen de (eventuele) bezwaren te worden onderbouwd met een motivatie waarom een ander dan de vereniging hiervoor in aanmerking wenst te komen.