

Publicatie voornemen aangaan overeenkomst vestiging opstalrecht

Intentie tot vestigen opstalrecht voor een zestal (6) locaties

Gemeente Hoorn heeft het voornemen een overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal aan te gaan met Open Dutch Fiber ten behoeve van opstallen voor technische ruimten voor glasvezelkabels (PoP-stations).

Deze PoP-stations komen in de openbare ruimte te staan in: Hoorn op de volgende locaties:

- Spant te Hoorn
- Tinnegieter te Hoorn
- Oliemolen te Hoorn
- Pastoor Nuijenstraat (nabij Groenewoud) te Zwaag
- Brik te Hoorn
- Ridderspoor te Hoorn

De gronden hebben eenieder een oppervlakte van ca. 26 vierkante meter en een totaaloppervlakte van 156 vierkante meter.

Op basis van recente jurisprudentie dient de gemeente bij het vestigen van een opstalrecht een selectieprocedure te doorlopen om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een selectieprocedure 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 overdracht van het vastgoedobject. Op basis van onderstaande argumentatie is de gemeente van oordeel dat bij de vestiging van dit opstalrecht de aanvrager, de enige serieuze gegadigde is.

Argumenten

Open Dutch Fiber B.V. is een glasvezelleverancier die, in het gebied waarbinnen het voornoemde opstalrecht is gevestigd, op de betreffende stukken gemeentegrond een opstal ten behoeve van nutsvoorziening/glasvezelstation heeft gerealiseerd. Open Dutch Fiber B.V. is eigenaar/exploitant van het glasvezelnetwerk; de PoPstations zijn hier functioneel en technisch onlosmakelijk mee verbonden. De locaties zijn bepaald op basis van het netwerkontwerp en tracé van Open Dutch Fiber B.V.

Om de natrekking van de opstal met de grond tegen te kunnen gaan en daarmee de ongewenste eigendomsovergang van Open Dutch Fiber B.V. op de gemeente te voorkomen c.q. ongedaan te maken, is het uit goederenrechtelijk oogpunt noodzakelijk dat het voornoemd opstalrecht op naam van Open Dutch Fiber B.V. wordt gevestigd.

Open Dutch Fiber B.V. is de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de verkrijging van het opstalrecht aangezien het opstalrecht uitsluitend dient om de natrekking te doorbreken ten aanzien van de opstal die Open Dutch Fiber B.V. zelf op de gemeentegrond heeft gerealiseerd. Gezien dit dringende belang van zowel Open Dutch Fiber B.V. als de gemeente kan het betreffende opstalrecht daarom ook niet aan een andere gegadigde dan Open Dutch Fiber B.V. worden uitgegeven.

Daarnaast kan er op de grond waarop het opstalrecht wordt gevestigd qua grootte, vorm, ligging en/of geldende planregels, geen zelfstandige ontwikkeling door derden plaatsvinden.

Gezien het vorenstaande komt de gemeente tot de conclusie dat Open Dutch Fiber B.V. naar objectieve, redelijke en aantoonbare criteria de enige serieuze gegadigde is die voor verkrijging van het opstalrecht in aanmerking komt.

Termijn reactie

De gemeente Hoorn zal drie (3) weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het aangaan van de overeenkomst tot vestiging opstalrecht, tenzij voordien door een belanghebbende een kort geding tegen dit voornemen aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Er liggen verder geen stukken ter inzage.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met mevrouw A.M. Besseling.

Met deze publicatie geeft de gemeente Hoorn uitvoering aan de vereisten van de jurisprudentie rondom het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het opvolgende Didam II-arrest (ECLI:NL:HR:2024:1661).