

Voornemen tot Overeenkomst: Uitgifte in Opstal ten behoeve van jachthaven (fase II) te Uithoorn

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest volgt onder meer dat een overheidslichaam bij de uitgifte van onroerende zaken gelijke kansen dient te bieden aan (potentiële) gegadigden. Uit latere rechtspraak volgt dat deze verplichting tevens van toepassing is op het vestigen van een zakelijk recht van opstal op onroerende zaken door de overheid.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn heeft het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland verzocht een zakelijk recht van opstal te verlenen, met een verlengrecht, ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande jachthaven gelegen aan de Wilhelminakade te Uithoorn gelegen aan de rivier De Amstel voor het (laten) realiseren en exploiteren van een jachthaven in de rivier De Amstel. De provincie Noord-Holland is eigenaar van de rivier De Amstel. De provincie Noord-Holland dient dan ook publiek- en privaatrechtelijk toestemming te geven voor het gebruik van het water.

Het zakelijk recht van opstal heeft betrekking op de waterpercelen die zijn gelegen aan de Wilhelminakade (De Amstel) ter grootte van ca. 1.787 m² ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande jachthaven. De gemeente Uithoorn is voornemens om een zakelijk recht van onderopstal met een verlengrecht te vestigen op de waterpercelen percelen kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie B, nummers 10978 en 10989 gedeeltelijk ten gunste van E-Harbour Uithoorn b.v., nu deze reeds de jachthaven exploiteert mits andere partijen daar geen bezwaar tegen hebben.

Motivering

Op grond van het Didam-arrest dient de gemeente bij het vestigen van een zakelijk recht van opstal op een perceel in beginsel een selectieprocedure te organiseren. Een dergelijke procedure kan achterwege blijven indien bij voorbaat vaststaat, dan wel redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

De redenen waarom voor deze uitgifte in beginsel geen openbare inschrijving is gehouden is de volgende.

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Uithoorn het Masterplan Dorpscentrum Uithoorn vastgesteld. In het Masterplan worden de kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het dorpscentrum van Uithoorn beschreven. Hierin worden ook de verschillende mogelijke ontwikkelstrategieën benoemd. Ter uitvoering van genoemd Masterplan is rond 2013/2014 een overleg tussen de gemeente Uithoorn en de Provincie gestart om aan de Wilhelminakade (gelegen aan De Amstel) een passantenhaven, boodschappensteiger en terrassteigers te realiseren, alsmede een jachthaven. De passantenhaven, boodschappensteiger en terrassteigers alsmede de jachthaven fase I reeds zijn gerealiseerd en geëxploiteerd worden door E-Harbour. Ten behoeve van deze realisatie en exploitatie is in 2023 een recht van opstal gevestigd met een verlengrecht tussen de Provincie en de gemeente Uithoorn alsmede een recht van onderopstal met een verlengrecht tussen de gemeente Uithoorn en E-Harbour.

Bestaande rechtspositie E-Harbour en continuïteit van de activiteiten

E-Harbour heeft thans een onderopstal recht voor de exploitatie van de jachthaven op de genoemde waterpercelen. E-Harbour is voornemens om de jachthaven uit te breiden met fase 2, bestaande uit 41 extra ligplaatsen. In december 2025 hebben de gemeente Uithoorn en E-Harbour een Samenwerkingsovereenkomst getekend, waarin alle afspraken met betrekking tot fase 2 zijn vastgelegd. Op 23 februari 2026 heeft de Provincie een vergunning verleend aan E-Harbour voor de jachthaven Uithoorn fase II. De uitgifte strekt niet tot het creëren van een nieuwe functie, maar tot het waarborgen van de continuïteit van de reeds bestaande activiteiten van E-Harbour binnen de gemeente.

Conclusie

Gelet op vorenstaande ziet de gemeente Uithoorn dan ook geen reden voor het houden van een openbare inschrijving omdat er naar de mening van de gemeente redelijkerwijs geen andere gegadigden zijn voor het beoogd gebruik.

Partijen die bezwaar hebben tegen de uitgifte van het zakelijk recht aan de genoemde partij moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen als die gesteld zijn aan voorgenomen exploitant(en), inhoudende dat in het gebied een steiger voor het kortstondig aanleggen ten behoeve van het doen van boodschappen en dergelijke, een publieke haven met ligplaatsen voor passanten en een private jachthaven met vaste ligplaatsen voor kleine(re) elektrisch aangedreven boten en sloepen.

Reactietermijn

Eenieder die meent eveneens op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor deze uitgifte in aanmerking te komen, dient binnen twintig (20) kalenderdagen na publicatie van deze kennisgeving een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

Indien niet binnen de hiervoor genoemde termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, vervalt het recht om zich te verzetten tegen het sluiten en de uitvoering van de huurovereenkomst en/of om daarop enige vordering tot schadevergoeding of enige andere aanspraak te baseren, althans worden die rechten geacht te zijn verwerkt.

Voor nadere informatie over deze kennisgeving kunt u contact opnemen met Zineb Boudouh via zineb.boudouh@uithoorn.nl.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest).