

Bekendmaking van het voornemen tot vestiging van een zelfstandig recht van opstal ten behoeve Dunea N.V.

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest vloeit voort dat een overheidslichaam bij een voornemen tot verkoop van een onroerende zaak, desbetreffende onroerende zaak te koop moet aanbieden, zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een koopovereenkomst voor deze onroerende zaak te sluiten met het overheidslichaam. Uit lagere rechtspraak volgt dat de verplichtingen uit het Didam-arrest tevens van toepassing zijn bij de vestiging van zakelijke rechten door een overheidslichaam. Dit houdt in dat de gemeente Den Haag bij de vestiging van een zakelijk recht *in beginsel* een openbare aanbestedingsprocedure dient te organiseren om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een openbare aanbestedingsprocedure 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 vestiging van het zakelijke recht.

De gemeente is eigenaar van het perceel gelegen aan en nabij de Groen van Prinstererlaan 245 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H, nummer 759, hierna te noemen: "het Perceel". De gemeente Den Haag heeft het voornemen om ten behoeve van Dunea N.V. een zelfstandig recht van opstal te vestigen op het Perceel. Hieronder zal worden gemotiveerd dat bij voorbaat vaststaat, althans redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat Dunea N.V. de enige serieuze gegadigde is met betrekking tot de vestiging van het zelfstandig recht van opstal.

Motivering enige serieuze gegadigde

Voor het nieuwbouwproject *De Groene Prins* aan de Groen van Prinstererlaan in Den Haag worden 13 stadswoningen en 55 sociale huurappartementen gerealiseerd. Ten behoeve van deze woningen en appartementen moet een nieuwe hoofdwaterleiding worden aangelegd. Dunea N.V. draagt zorg voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van drinkwaterleidingen in dit gebied en is als regionale drinkwaterleverancier verantwoordelijk voor een betrouwbare drinkwatervoorziening. De benodigde hoofdleiding moet over het Perceel worden aangelegd. Om te voorkomen dat deze leiding door natreiking eigendom wordt van de gemeente moet ten behoeve van Dunea een zelfstandig recht van opstal worden gevestigd. Op deze wijze kan Dunea eigenaar blijven van de leiding. Gelet op het voorgaande staat bij voorbaat vast, althans mag redelijkerwijs worden aangenomen, dat Dunea N.V. op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als serieuze gegadigde moet worden aangemerkt voor de vestiging van het zelfstandig recht van opstal.

Termijn reactie

Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen tot vestiging van het zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Dunea N.V. kunnen daartoe binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie in het Gemeenteblad hun bezwaren kenbaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bericht te sturen naar het e-mailadres didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. "Groen van Prinstererlaan 245 te 's-Gravenhage".

Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt de gemeente de schriftelijke motivering binnen vier weken na het einde van de reactietermijn en zal zij u haar standpunt mededelen. Indien u zich vervolgens niet kunt verenigen met het standpunt van de gemeente, dan kunt uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief waarin uw bezwaren door de gemeente ongegrond zijn verklaard, een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank 's-Gravenhage.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te treden en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zijn de desbetreffende rechten daartoe verwerkt.

Zolang eventuele bezwaren door de gemeente in behandeling zijn en/of de gerechtelijke procedure loopt, wordt geen overeenkomst tot vestiging van het zelfstandig recht van opstal met Dunea N.V. aangegaan. De gemeente behoudt zich het recht voor om af te zien van het aangaan van voornoemde overeenkomst met Dunea N.V.



Met deze publicatie heeft de gemeente Den Haag uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).