

Voornemen tot het aangaan van een huurovereenkomst en vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal – Schenkelweg 110A te Spijkenisse (Lawn Tennis Club Spijkenisse)

De gemeente Nissewaard maakt bekend dat zij voornemens is een huurovereenkomst en een huurafhankelijk recht van opstal aan te gaan met Lawn Tennis Club Spijkenisse (hierna: LTC) voor het tennis- en padelcomplex aan de Schenkelweg 110A te Spijkenisse. Met deze publicatie stelt de gemeente eventuele andere gegadigden in de gelegenheid hierop te reageren.

Voorgenomen huurovereenkomst en recht van opstal

De gemeente Nissewaard is voornemens een huurovereenkomst te sluiten met LTC, gevestigd aan de Schenkelweg 110A, 3203 LE te Spijkenisse (KvK 40385177), ten behoeve van het gebruik van een perceel grond kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummers 9446 en 6993, groot circa 8.200 m². Gelijktijdig is de gemeente voornemens een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO) te vestigen ten behoeve van LTC voor de op het terrein aanwezige opstallen, te weten: het clubgebouw inclusief kleedkamers en kantine, vier padelbanen inclusief fundering, kooien, vloeren en lichtmasten, en de schuur (Martiniek).

LTC is al sinds 1996 huurder van het tenniscomplex aan de Schenkelweg 110A en heeft in die hoedanigheid aanzienlijke investeringen gedaan in de opstallen op het terrein. De nieuwe huurovereenkomst vervangt de bestaande huurovereenkomst die per 31 december 2026 afloopt, en gaat in per 1 januari 2027. De vestiging van het huurafhankelijk recht van opstal regulariseert de juridische situatie van de door LTC gerealiseerde opstallen.

Het recht van opstal is huurafhankelijk. Bij beëindiging van de huurrelatie eindigt het recht van opstal en keren de opstallen terug in eigendom bij de gemeente.

Het aangaan van de huurovereenkomst en de vestiging van het huurafhankelijk recht van opstal geschieden namens de gemeente Nissewaard op grond van het daartoe verleende algemeen mandaat, volmacht en machtiging (Mandaatbesluit gemeente Nissewaard 2021, artikel 11; kenmerk CVDR655428).

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 huurovereenkomst en vestiging van het recht van opstal. De gemeente Nissewaard voert hiertoe de navolgende argumenten aan:

LTC is de zittende huurder van het tenniscomplex aan de Schenkelweg 110A en huurt dit terrein aangesloten sinds 1996. LTC heeft gedurende deze periode aanzienlijke investeringen gedaan in de opstallen op het gehuurde terrein, waaronder het clubgebouw, de padelbanen en de schuur. Gelet op deze langdurige investeringsband en de feitelijke verwevenheid van de opstallen met het sportcomplex is de gemeente van oordeel dat LTC redelijkerwijs als de enige serieuze gegadigde voor zowel de huurovereenkomst als het recht van opstal dient te worden aangemerkt. De nieuwe overeenkomst is een directe voortzetting en formalisering van de bestaande rechtsverhouding. Een openbare selectieprocedure zou geen andere serieuze gegadigden opleveren, nu de locatie uitsluitend geschikt is voor gebruik door de op het terrein gevestigde tennisvereniging en het opstalrecht onlosmakelijk verbonden is aan de door LTC gerealiseerde en gefinancierde opstallen.

Het te vestigen huurafhankelijk recht van opstal vervangt en regulariseert de bestaande juridische situatie, waarbij een deel van de opstallen thans door natrekking eigendom is van de gemeente. De nieuwe HARVO-constructie sluit aan bij het door de gemeente gehanteerde beleid voor sportvastgoed en zorgt voor duidelijkheid over eigendom, onderhoud en aansprakelijkheid.

Op grond van bovenstaande omstandigheden is de gemeente Nissewaard van oordeel dat LTC de enige serieuze gegadigde is en wordt geen mededingingsruimte geboden.

Juridisch kader

Op grond van het Didam I-arrest (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) moeten gemeenten bij de uitgifte van onroerende zaken transparant handelen en, wanneer er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten zijn, mededingingsruimte bieden, zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking wenst te komen voor de betreffende ingebruikgeving. Met het Didam II-arrest (Hoge Raad 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661) heeft de Hoge Raad de gevolgen van het niet naleven van deze regels verduidelijkt. Met deze publicatie geeft de gemeente Nissewaard uitvoering aan deze arresten.

Reactie

De gemeente Nissewaard zal niet eerder dan 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie overgaan tot het sluiten van de overeenkomst. Meldt zich binnen die termijn geen andere serieuze gegadigde, dan is de gemeente vrij om na het verstrijken van deze termijn tot het sluiten van de overeenkomst over te gaan. Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na de datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan vastgoedbeheerder@nissewaard.nl onder vermelding van "Didam-LTC Schenkelweg 110A". 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: bezwaren die geen betrekking hebben op het uitgangspunt dat LTC de enige serieuze gegadigde is — waaronder ruimtelijke bezwaren — vallen niet onder deze procedure en zijn voor de gemeente geen aanleiding om terug te komen op het in deze kennisgeving beschreven voornemen. Eventuele bezwaren dienen betrekking te hebben op het uitgangspunt dat LTC de enige serieuze gegadigde is en te worden onderbouwd met een motivering waarom een ander dan LTC hiervoor in aanmerking wenst