

Bekendmaking voornemen tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst betreffende Zeeweg 3 te Overveen

De gemeente Bloemendaal (hierna: "de Gemeente") is voornemens een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar aan te gaan ter zake het pand met omliggend perceel gelegen aan Zeeweg 3 te Overveen, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie E, nummer 1698, ter grootte van circa 3.092 m² (hierna: "het Perceel").

Het Perceel was door de Gemeente tot en met 31 augustus 2026 in erfpacht uitgegeven. Daarnaast was tot en met 31 augustus 2026 door de Gemeente een opstalrecht op het Perceel gevestigd. Vanwege het verstrijken van deze termijn eindigen het erfpacht- en opstalrecht. De Gemeente wenst de komende periode te onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om het Perceel op alternatieve wijze te (laten) (her)ontwikkelen. Naar het oordeel van de Gemeente is de zittende huurder van de erfpachters en opstalgerechtigden, De Hemelse Pannenkoek B.V. (hierna: "de zittende huurder"), de enige serieuze gegadigde voor het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee jaar. Dat wordt in het navolgende toegelicht.

De arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 en 15 november 2024

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) gewezen, waarin is bepaald dat overheden, op grond van het gelijkheidsbeginsel, verplicht zijn om bij privaatrechtelijke grondtransacties potentiële gegadigden mededingingsruimte te bieden. Dit dient in beginsel te geschieden via een transparante selectieprocedure. Slechts indien op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is, mag de overheid zonder selectieprocedure een overeenkomst met een partij aangaan. Dat is in het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 bevestigd (ECLI:NL:HR:2024:1661). Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Didam-arresten van de Hoge Raad.

Eén serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat de zittende huurder in dit geval de enige serieuze gegadigde is voor het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst ter zake het Perceel. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- Het Perceel is in de strategische vastgoedanalyse van de Gemeente d.d. 28 juli 2017 aangewezen als één van de af te stoten locaties. De Gemeente onderzoekt in de komende twee jaar de mogelijke alternatieven voor de bestemming en het gebruik van het Perceel. In afwachting van de uitkomst van dit onderzoek, voorkomt de tijdelijke huurovereenkomst dat het Perceel leeg komt te staan.
- De huurovereenkomst wordt gesloten voor de duur van (maximaal) twee jaar en zal niet worden verlengd. Het gaat dus om een kortdurende exploitatie zonder enige zekerheid over de continuïteit.
- De zittende huurder is al geruime tijd op het Perceel gevestigd en exploiteert daar een horecabedrijf. De aandeelhouder van de zittende huurder heeft in dat verband (recent) aanzienlijke investeringen gedaan. De gedane investeringen en het daarmee samenhangende exploitatiebelang bij het terugverdienen daarvan, leiden – tezamen met de overige argumenten – ertoe dat de zittende huurder als enige serieuze gegadigde voor dit tijdelijke gebruik kan worden aangemerkt.
- De zittende huurder beschikt over de benodigde (exploitatie)vergunning(en).
- De Gemeente wenst langdurige juridische procedures met de zittende huurder over een mogelijke gestanddoening van de huurovereenkomst te voorkomen. Dergelijke procedures zijn kostbaar en tijdrovend, kunnen een eventuele (her)ontwikkeling van het Perceel in de weg staan en leiden tot onzekerheid. De Gemeente is om die reden enkel bereid geweest om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten onder de voorwaarde dat de zittende huurder de bestaande huurovereenkomst per 31 augustus 2026 beëindigt en afstand doet van eventuele aanspraken tot gestanddoening van de huurovereenkomst.

Gelet op het bovenstaande concludeert de Gemeente dat er sprake is van slechts één serieuze gegadigde, te weten: de zittende huurder.

Bezwaar tegen het voornemen

Een gegadigde die, met inachtneming van de bovenstaande motivering, desondanks meent in aanmerking te komen voor het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst van het betreffende Perceel, dient binnen twintig (20) kalenderdagen na de publicatie van deze kennisgeving een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Jansstraat.

Indien binnen de gestelde termijn van **twintig (20) kalenderdagen** geen kort geding aanhangig wordt gemaakt, vervalt het recht om in rechte tegen dit voornemen op te komen en/of enige vordering tot schadevergoeding dan wel een andere aanspraak in te stellen. In dat geval geldt dat het recht daarop

is verwerkt. Een later bezwaar tegen de verhuur zou immers een onredelijke benadeling van zowel de Gemeente als de zittende huurder betekenen, aangezien de termijn voor het instellen van rechtsmiddelen op een duidelijke, ondubbelzinnige en kenbare wijze is vastgesteld.