GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

# GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Vijfheerenlanden

Nr. 514279

4 november 2026

## Voorgenomen verlenging van het recht van opstal voor Tiendweg 62a te Leerdam

**Objectinformatie**
Kadastrale percelen: Gemeente Leerdam, sectie B, nummer 11181
Gemeente Leerdam, sectie D, nummer 892
Perceelgrootte: tezamen groot: 555 m2

**Mededeling voornemen tot het verlengen van een recht van opstal**
De gemeente Vijfheerenlanden is voornemens om een recht van opstal te verlengen. Deze verlenging is aangevraagd door de opstalhouder en betreft opstallen op de percelen: gemeente Leerdam, sectie B, nummer 11181 en gemeente Leerdam, sectie D nummer 892, tezamen ca. 555 m2. De verlenging zal notarieel worden vastgelegd door middel van een allonge aan het geldende recht van opstal.

Bij het verlengen van een aflopend opstalrecht moet de gemeente een selectieprocedure doorlopen om 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 en gelet op beleidsdoelstellingen slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de ingebruikname. Het voornemen om het recht van opstal op de voornoemde percelen te verlengen is gebaseerd op de hiernavolgende argumentatie.

1. De gemeente vindt de bestaande juridische positie van de opstalhouder van wezenlijk belang bij de beoordeling van de verlenging. Deze bestaat uit een combinatie van het hebben van een recht van opstal ten behoeve van kinderdagopvang/peuteropvang en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor een gedeelte grond aansluitend aan het recht van opstal en welke in gebruik is als verplichte buitenruimte voor de peuteropvang. Het gebouw en de gehuurde buitenruimte vormen daarmee één functioneel geheel, nu de buitenruimte noodzakelijk is voor de exploitatie van de kinderopvangvoorziening. Door deze samenhangende rechtsposities neemt huidige opstalhouder een bijzondere positie in ten opzichte van anderen.
2. Opstalhouder heeft sinds de plaatsing van de opstal in 2008 voortdurend geïnvesteerd in de opstal welke specifiek verbonden zijn aan de bestaande locatie en op dit moment nog een substantiële, niet-afgeschreven waarde vertegenwoordigen. Bij beëindiging van het opstalrecht zou deze waarde verloren gaan, mede gelet op de contractuele verplichting om de opstallen te verwijderen zonder aanspraak op vergoeding.
3. De gemeente acht de voortzetting van het gebruik van deze locatie ten behoeve van bestaande kinderopvang en peuteropvang wenselijk. Door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Broekgraaf is de behoefte aan kinderopvang- en peuteropvangplaaten in Leerdam toegenomen. Het wegvallen van deze locatie zou leiden tot een vermindering van de beschikbare capaciteit, terwijl op korte termijn onvoldoende alternatieve opvanglocaties beschikbaar zijn om deze capaciteit op te vangen. Verlenging van het opstalrecht draagt daarmee bij aan de continuïteit en het behoud van de bestaande opvangvoorziening.
4. Het voornemen om het recht van opstal te verlengen tot 2040 hangt samen met de levensduur van de opstal die op het perceel staat en de daarbij behorende afschrijvingstermijnen. Deze portocabins hebben een levensduur van ca. 15 – 30 jaar.

Gelet op de bestaande juridische positie van opstalhouder, de locatiegebonden investeringen en het gemeentelijke belang bij continuering van de kinderopvang op deze locatie, is de gemeente van oordeel dat uitsluitend huidige opstalhouder als enige serieuze gegadigde voor verlenging van het opstalrecht in aanmerking komt. Een openbare selectieprocedure kan daarom achterwege blijven.

**Reactietermijn**
Indien u wilt reageren op dit voornemen tot verlenging van het opstalrecht, dient u zich binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie per e-mail te melden en beargumenteerd aan te geven waarom u van mening bent ook een serieuze gegadigde te zijn. U kunt hiervoor contact opnemen middels het volgende emailadres: grondzaken@vijfheerenlanden.nl.
Tijdens deze periode wordt het sluiten van de overeenkomst opgeschort.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 21 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).