EINDHOVEN GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Eindhoven
Nr. 538792
18 november 2026

Voornemen tot wijziging en uitbreiding van het bestaande erfpachtrecht en het daarvan afhankelijke opstalrecht ten behoeve van het Philips Stadion te Eindhoven

Aanleiding
Als gevolg van de door de Hoge Raad gewezen arresten van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661), bekend als de Didam-arresten, is de gemeente Eindhoven, hierna: "**de Gemeente**", gehouden om, gelet op het gelijkheidsbeginsel, indien geen openbare selectieprocedure wordt gehouden, kennis te geven van het voornemen tot uitgifte van onroerend goed.

De Gemeente maakt hierbij bekend dat zij voornemens is het bestaande erfpachtrecht van PSV Stadionexploitatie B.V., hierna: "**PSV**", te wijzigen en uit te breiden, onder meer door toevoeging van gronden aan het bestaande erfpachtrecht, in verband met de voorgenomen uitbreiding en herontwikkeling van het Philips Stadion door PSV.

PSV is reeds erfpachter van de gronden waarop het Philips Stadion en sportcomplex De Herdgang zijn gelegen. De voorgenomen transactie betreft geen zelfstandige uitgifte van losstaande gronden, maar een integrale wijziging van het bestaande recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal. Deze wijziging houdt onder meer in:

- de toevoeging van enkele direct aan het bestaande erfpachtgebied van het Philips Stadion gelegen perceelsgedeelten;
- de onttrekking van enkele perceelsgedeelten aan het bestaande erfpachtgebied van het Philips Stadion;
- het corrigeren van de grenzen van het erfpachtgebied van het Philips Stadion, zodat deze beter aansluiten bij de feitelijke en beoogde situatie;
- de vestiging van een erfdienstbaarheid van overbouwing ten behoeve van de uitbreiding van het Philips Stadion;
- de wijziging van de duur van het erfpachtrecht;
- de hernieuwde vaststelling van de canon en de momenten waarop deze kan worden herzien; en
- de aanpassing en aanvulling van de overige aan het erfpachtrecht verbonden rechten en verplichtingen.

De uit te geven gronden betreffen de volgende percelen:

- gemeente Woensel, sectie G, nummer 6509 gedeeltelijk, groot circa 848 m²;
- gemeente Woensel, sectie G, nummer 6937 gedeeltelijk, groot circa 2.077 m²;
- gemeente Strijp, sectie C, nummer 4676 gedeeltelijk, groot circa 338 m²;
- gemeente Strijp, sectie C, nummer 4638 gedeeltelijk, groot circa 260 m²;
- gemeente Strijp, sectie C, nummer 4637 gedeeltelijk, groot circa 714 m²;
- gemeente Strijp, sectie C, nummer 4382 gedeeltelijk, groot circa 83 m²;
- gemeente Strijp, sectie C, nummer 4381 gedeeltelijk, groot circa 7 m²;

met een totale oppervlakte van circa 4.327 m², zoals indicatief weergegeven op de transactietekening met kenmerk GRB-20260222. PSV is voornemens deze gronden te betrekken bij de uitbreiding en herontwikkeling van het Philips Stadion.

Enige serieuze gegadigde
De Gemeente is van oordeel dat op grond van de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria uitsluitend PSV in aanmerking komt voor de voorgenomen wijziging en uitbreiding van het bestaande erfpachtrecht:

- Het Philips Stadion vervult een belangrijke sportieve, maatschappelijke en economische functie binnen Eindhoven. PSV is historisch met het stadion verbonden. Sinds 2011 exploiteert PSV het stadion op basis van een erfpachtrecht. De voorgenomen uitgifte in erfpacht betreft geen zelfstandige uitgifte van afzonderlijk ontwikkelbare gronden, maar een uitbreiding en aanpassing van het bestaande erfpachtrecht van PSV ten behoeve van de uitbreiding en herontwikkeling van het Philips Stadion.

- De uit te geven gronden grenzen direct aan de reeds bij PSV in erfpacht zijnde stadiongronden en vormen daarmee in functioneel, fysiek en ruimtelijk opzicht één samenhangend geheel met het bestaande stadioncomplex.
- De voorgenomen uitbreiding kan uitsluitend worden gerealiseerd in samenhang met het bestaande stadioncomplex en de daarop betrekking hebbende erfpacht-, opstal-, gebruiks- en contractuele rechten en verplichtingen van PSV. PSV beschikt reeds op grond van haar bestaande rechten over een wezenlijk deel van de juridische en feitelijke positie die noodzakelijk is om de uitbreiding integraal uit te voeren en het uitgebreide stadioncomplex te exploiteren.

- Daarnaast worden de duur, de canon en verschillende inhoudelijke bepalingen van het bestaande erfpachtrecht aangepast. Zo wordt de duur opnieuw vastgesteld op vijftig jaar vanaf de inschrijving van de notariële akte en wordt de jaarlijkse canon voor het Philips Stadion en De Herdgang opnieuw bepaald. Deze wijzigingen hebben betrekking op de bestaande rechtsverhouding tussen de Gemeente als grondeigenaar en PSV als erfpachter en kunnen, naar hun aard, uitsluitend met de huidige erfpachter worden overeengekomen.
- Andere partijen beschikken niet over deze samenhangende juridische en feitelijke positie en kunnen de voorgenomen uitbreiding daarom niet zelfstandig realiseren.

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat PSV de enige serieuze gegadigde is voor de voorgenomen wijziging en uitbreiding van het erfpachtrecht.

Bedenkingen ten aanzien van voorgenomen
Indien u meent dat u op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria eveneens voor deze voorgenomen uitgifte in aanmerking komt, dient u binnen 28 kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant.

De termijn van 28 kalenderdagen betreft een vervaltermijn. Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, vervalt het recht om tegen deze voorgenomen uitgifte op te komen en staat het de Gemeente vrij uitvoering te geven aan haar voornemen tot wijziging en uitbreiding van het bestaande erfpachtrecht ten behoeve van PSV.

Bijlage
Transactietekening met kenmerk GRB-20260222.