

Publicatie voornemen tot (her)uitgifte in erfpacht

Datum publicatie: 15 augustus 2022

Object informatie

Adres: Amsterdamsestraatweg 464 in Utrecht.

Percelen: kadastraal bekend gemeente Zuilen, sectie C, nummers 3571 en 4831 (gedeeltelijk).

Voornemen tot (her)uitgifte

De gemeente Utrecht ("de gemeente") is voornemens voormeld object, ter grootte van circa 1.262 m² opnieuw in erfpacht uit te geven aan de erfpachter van Amsterdamsestraatweg 464. Het betreft een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) met de bestemming restaurant en bedrijfswoning.

De erfpachter van Amsterdamsestraatweg 464 is de enige serieuze gegadigde

De gemeente is eigenaar van deze percelen. Het perceel kadastraal bekend gemeente Zuilen, sectie C, nummer 3571 is in 1970 voor de duur van 50 jaar in erfpacht uitgegeven en is daarna op grond van de wet voor onbepaalde tijd voortgezet. Het is in de erfpachtakte bestemd om te worden gebruikt als café/restaurant. Dit perceel (met nummer 3571) betreft ook het grootste gedeelte van het object dat de gemeente nu voornemens is opnieuw in erfpacht uit te geven (1.095 m²). Daarnaast wordt er een nieuwe strook grond in erfpacht uitgegeven die is gelegen op een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Zuilen, sectie C, nummer 4831. Het gaat om een smalle strook grond (circa 167 m²) die grotendeels rondom het perceel met nummer 3571 ligt en daaraan grenst.

De gemeente is van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze (her)uitgifte, namelijk de huidige erfpachter van de Amsterdamsestraatweg 464. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

De erfpachter van Amsterdamsestraatweg 464 komt om de volgende redenen als enige serieuze gegadigde in aanmerking.

- Het gaat voor het overgrote deel om een (her)uitgifte aan de bestaande erfpachter, als gevolg waarvan de bestaande erfpachter in een andere positie verkeert dan derden. Er is daarmee geen sprake van gelijke gevallen.
- Het erfpachtrecht voor het perceel met nummer 3571 is op grond van de wet voor onbepaalde tijd voortgezet. Om het erfpachtrecht te beëindigen, zou de gemeente dit actief moeten opzeggen. De gemeente is hier op grond van de wet niet toe verplicht.
- De bestaande erfpachter (althans zijn rechtsvoorgangers) hebben de bestaande gebouwen, werken en beplantingen bij vestiging van het erfpachtrecht in 1970 van de gemeente gekocht.
- Bij beëindiging van het erfpachtrecht is de gemeente verplicht een vergoeding voor de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen te betalen aan de bestaande erfpachter.
- Indien de gemeente wel tot opzegging zou overgaan, kan op voorhand niet met zekerheid worden bepaald of en wanneer het object weer vrij van gebruik is (gelet op de wettelijke opzegtermijn, de benodigde medewerking van de bestaande erfpachter aan doorhaling van het erfpachtrecht in de openbare registers, een eventuele discussie over de hoogte van een door de gemeente te betalen vergoeding voor de opstallen, de uitoefening van het retentierecht door de erfpachter, de verplichting van de gemeente om bevoegdelyk aangegane huurovereenkomsten gestand te doen, enzovoorts.) Voor zover het object niet vrijkomt van gebruik, kan de gemeente geen uitspraken doen over de aard en inhoud van lopende (huur)overeenkomsten. De gemeente is bij de totstandkoming daarvan immers niet betrokken en daarmee dus niet bekend.

- Het perceel met nummer 4831 (gedeeltelijk) is al in gebruik bij de bestaande erfpachter. Door de uitgifte in erfpacht aan de bestaande erfpachter, wordt het gebruik van dit perceel gelegaliseerd.

Niet eens met voorgenomen (her)uitgifte?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen (her)uitgifte, dan dient u dit uiterlijk voor 4 september 2022, 23:59 uur, kenbaar te maken door betekening van een kortgeding dagvaarding aan het adres van de gemeente. Indien uw kortgedingdagvaarding na deze termijn wordt ontvangen, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente en de erfpachter van de Amsterdamsestraatweg 464 zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Reden publicatie

De Gemeente publiceert dit voornemen op [koop-1-op-1 | \(utrecht.nl\)](https://koop-1-op-1.utrecht.nl). Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6