

Publicatie voornemen verkoop en uitgifte erfpacht met zakelijk recht van opstal

Met deze publicatie geeft Recreatieschap Twente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

Objectinformatie

Adres: Vriezenveenseweg 57a en 57b, 7641 PE Wierden

Perce(e)l(en): nieuw te vormen

Perceelgrootte: 3.869 m²

Aanleiding

In recreatiepark Het Lageveld is in 2019 door eigenaar Recreatieschap Twente een bedrijfshal gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van twee bedrijven. Evolve Functional Training B.V. (hierna: Evolve) is sinds 1 december 2019 één van de twee huurders van dit bedrijfsgebouw. Door het vertrek van de huurder van het andere gedeelte van het bedrijfsgebouw, wenst Evolve het gehele bedrijfsgebouw te kopen van Recreatieschap Twente. De ondergrond van het gebouw, alsmede het bijbehorende omliggende buitenterrein en parkeervoorziening wenst Evolve vervolgens in erfpacht te verkrijgen.

Omdat Recreatieschap Twente van mening is dat de bestaande situatie van het bedrijfsgebouw onvoldoende aansluit bij de uitstraling van recreatiepark Het Lageveld, grijpt zij deze gelegenheid aan om het gehele bebouwde gebied aan de Vriezenveenseweg een aanzienlijke kwaliteitsverbetering te geven. Recreatieschap Twente stelt hierbij als voorwaarde van de verkoop en erfpachtnut, dat de bedrijfshal op kosten van de kopende partij een grondige esthetische aanpassing ondergaat.

Jurisprudentie

Op basis van recente jurisprudentie dient een overheidsorganisatie bij grondtransacties een selectieprocedure te doorlopen om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Daarop kan een uitzondering worden gemaakt indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. De uitzondering houdt dan in dat grond één-op-één wordt aangeboden aan die ene partij.

Motivering

Naar oordeel van Recreatieschap Twente is Evolve de enige serieuze gegadigde voor de aankoop en erfpachtverzekering van dit bedrijfsgebouw, om de volgende redenen:

1. De afgelopen jaren heeft Evolve als zittende huurder diverse investeringen uitgevoerd in en rondom het bedrijfsgebouw die tezamen een substantiële waarde vertegenwoordigen;
2. Evolve heeft een waardevolle naamsbekendheid opgebouwd in de omgeving, waarbij er op dat gebied een onlosmakelijke verbinding met recreatiepark Het Lageveld is ontstaan;
3. Evolve komt als zittende huurder huurbescherming toe op grond van artikel 7:230a BW;
4. Ten aanzien van de ontwikkelingen van diverse opstallen in recreatiepark Het Lageveld, wordt de kopende partij door Recreatieschap Twente verplicht het bedrijfsgebouw grondig aan te passen. Er zullen ontbindende en/of opschortende voorwaarden met de kopende partij worden getroffen rondom de ontwikkelverplichting van het bedrijfsgebouw. Evolve is bereid de verbouwing voor eigen rekening en risico uit te voeren indien zij eigenaar wordt van het pand.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop en uitgifte, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan dient u uiterlijk binnen een termijn van twintig kalenderdagen na de dag van deze publicatie, met opgave van redenen, schriftelijk kenbaar te maken aan Recreatieschap Twente via info@recreatieschaptwente.nl, onder vermelding van 'Uitgifte Vriezenveenseweg 57a en 57b Wierden'.

Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde 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. Recreatieschap Twente en de kopende partij zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.