

## Publicatie voornemen verkoop ondergrond

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

**Omschrijving:** Perceel grond met daarop een woonhuis

**Adres:** Binnenweg 15, 7576 PD Oldenzaal

**Perce(e)l(en):** Oldenzaal K 9957 en Oldenzaal K 9659

**Oppervlakte:** 2.095 m<sup>2</sup> en 2.170 m<sup>2</sup>

### Aanleiding

Gegadigde is eigenaar van een woning, gelegen aan de Binnenweg 15 te Oldenzaal. Recreatieschap Twente is eigenaar van de ondergrond waarop de woning gelegen is, waarvoor met gegadigde een erfpachtrecht met afhankelijk recht van opstal is gevestigd.

Gegadigde wenst de ondergrond van zijn woning (4.265 m<sup>2</sup>) – thans in erfpacht uitgegeven – van Recreatieschap Twente te kopen. In de vergadering van 9 april 2026 heeft het bestuur van Recreatieschap Twente ingestemd met de verkoop van de ondergrond aan de gegadigde, tegen marktconforme voorwaarden.

### Jurisprudentie

Op basis van recente jurisprudentie dient een overheidsorganisatie bij verkoop van gronden 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

Gegadigde is eigenaar van de opstal (woning) die zich op de betreffende grond bevindt en heeft op basis van een rechtsgeldig gevestigd erfpachtrecht, met een afhankelijk recht van opstal, het exclusieve gebruiksrecht van de grond. In juridische en feitelijke zin, zijn de woning en de ondergrond functioneel en onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Verkoop van de ondergrond aan een derde partij is niet reëel, aangezien een derde geen gebruik kan maken van de grond zonder inbreuk te maken op de eigendomsrechten van de erfpachter ten aanzien van de opstal. Daarmee ontbreekt voor derden een zelfstandig en volwaardig gebruiks- en exploitatieperspectief. Het doorbreken van de bestaande rechtsverhouding zou bovendien leiden tot een onevenredige aantasting van de rechtspositie van de erfpachter.

Gelet op het voorgaande kan op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de huidige erfpachter worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de ondergrond. Daarmee is sprake van een situatie waarin één-op-één verkoop gerechtvaardigd is en het bieden van mededingingsruimte niet vereist is.

### Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop, 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](mailto:info@recreatieschaptwente.nl), onder vermelding van 'Verkoop Binnenweg 15 Oldenzaal'.

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 gegadigde zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.