

## **BEKENDMAKING VOORGENOMEN VESTIGING VAN HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL EN HUUROVEREENKOMST OP BEDRIJVENTERREIN INNOFASE TE DUIVEN VOOR HET REALISEREN EN EXPLOITEREN VAN TWEE WINDTURBINES DOOR WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL WINDENERGIE DUIVEN B.V.**

*Datum bekendmaking:* 6 september 2023

*Reageren vóór:* 5 oktober 2023

*Zaaknummer:* 58087

*Perceel:* kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie F, nummer 2142 (gedeeltelijk)

*Perceelgrootte:* circa 4.000 m<sup>2</sup>

Waterschap Rijn en IJssel (hierna: 'het Waterschap') is voornemens om op het perceel zoals hierboven genoemd een huurovereenkomst te sluiten voor een (initiële) periode van 25 jaren waarbij Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. de huurder zal zijn. De huurperiode kan worden verlengd. Tevens is het Waterschap voornemens om een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen ten gunste van Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. zal op bovengenoemd perceel twee windturbines realiseren en exploiteren. De duur van het opstalrecht is in beginsel gelijk aan de duur van de huurovereenkomst. Er wordt een marktconforme vergoeding betaald.

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) geoordeeld dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Aangenomen wordt dat dit arrest ook van toepassing is op het vestigen van zakelijke rechten en het aangaan van huurovereenkomsten. Een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden 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. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het Waterschap is 100% aandeelhouder van Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. Het Waterschap neemt als uitgangspunt dat de voorgenomen gronduitgifte niet onder de reikwijdte van het Didam-arrest valt. Voor zover dit wel het geval mocht zijn, komt Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. als enige serieuze gegadigde in aanmerking voor het aangaan van de huurovereenkomst en verkrijging van een daarvan afhankelijk opstalrecht, en wel op grond van de hierna genoemde omstandigheden.

### **Motivering**

Het Waterschap is van oordeel dat Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de voorgenomen vestiging van het recht van opstal en het aangaan van de huurovereenkomst omdat:

- Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. opgericht is door het Waterschap met het doel om de windturbines te realiseren en exploiteren. het Waterschap is 100% aandeelhouder van Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V.;
- Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. beschikt over (de toegang tot) een netaansluiting hetgeen noodzakelijk is voor de realisatie en exploitatie van de windturbines op het betreffende perceel;

- Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. beschikt over alle publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen voor het realiseren en exploiteren van de twee windturbines;
- Met de bouw van de windturbines het Waterschap maximaal inzet op het behalen van energie-neutraliteit in 2025, hetgeen het publiekelijke belang dient.

Het Waterschap neemt derhalve aan dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Bij de beoordeling van de criteria komt het het Waterschap een zekere beleidsvrijheid toe.

### **Vervaltermijn**

Het Waterschap zal na minimaal 20 kalenderdagen na datum van publicatie van dit voornemen overgaan tot verlening van het huurafhankelijk recht van opstal en het sluiten van een huurovereenkomst met Waterschap Rijn en IJssel Windenergie Duiven B.V. Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen omdat u van mening bent dat u op grond van de bovengenoemde criteria meent ook hiervoor in aanmerking te komen, dan dient u uiterlijk twintig (20) kalenderdagen na datum van deze publicatie, derhalve voor 5 oktober 2023 uw bezwaren kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [vastgoed@wrij.nl](mailto:vastgoed@wrij.nl) o.v.v. het zaaknummer.

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. De belangen van de partijen bij deze transactie 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.

### **Beoordeling van uw reactie**

Bij tijdige indiening van uw gemotiveerde reactie zal het Waterschap deze beoordelen. Er kunnen zich vervolgens twee situaties voordoen:

1. Het Waterschap is het met uw reactie eens. Dit betekent dat het Waterschap de uitgifte van de onroerende zaken zal heroverwegen.
2. Het Waterschap is het niet eens met uw reactie. In dat geval zal het Waterschap u een termijn stellen waarbinnen u nogmaals kunt aangeven dat u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen uitgiften. Dit kunt u doen door betekening van een kortgedingdagvaarding aan het adres van het Waterschap.

Geheel vrijblijvend geeft het Waterschap met deze publicatie 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.

Gepubliceerd op 6 september 2023