Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]

Adres: [redacted]
Tel:
Email: [redacted]

PER GEWONE POST
Gemeente Landsmeer
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

INGEKOMEN 08 JUNI 2022

Inzake: **Dorpsstraat 38 te Landsmeer**
Datum: 3 juni 2022
Dossier: 054

Geachte leden van de Raad,

Op verzoek van cliënten, [redacted] en Restaurant "De Pepermolen" B.V., doe ik u hierbij een afschrift van toekomen van brief heden aan het College. Een en ander wordt u toegezonden ter uitoefening van de op Uw Raad rustende controlerende taak bij de uitvoering van (vastgoed)beleid door het College.

Hoogachtend,

[redacted]

Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 69119147. Op de diensten en werkzaamheden van Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn middels www.vastgoedadvocatie.nl te raadplegen en worden op eerste schriftelijk verzoek toegezonden.

Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]

Adres: [redacted]
Tel:
Email:

PER AANGETEKENDE POST; KOPIE PER GEWONE POST
Gemeente Landsmeer
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

KOPIE PER GEWONE POST
Gemeente Landsmeer
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

Inzake: **Dorpsstraat 38 te Landsmeer**
Datum: 3 juni 2022
Dossier: 054

Geacht College,

Tot mij wendden zich cliënten, [redacted] en Restaurant "De Pepermolen" B.V., in hun hoedanigheid van juridisch, respectievelijk economisch, eigenaren van de onderneming en het gebouw met bijbehorende grond staande en gelegen aan de Dorpsstraat 38 en Dorpsstraat 38A te (1121 BX) Landsmeer, kadastraal bekend als Gemeente Landsmeer, sectie A, nummer 4366, met het verzoek hun belangen te behartigen. Cliënten stelden mij uw brief d.d. 22 april 2022 met als onderwerp: Voornemen aankoop Dorpsstraat 38 ter hand en verzochten mij voor een reactie daarop zorg te dragen. Namens cliënten bericht ik u hierbij als volgt.

In artikel 9 van de akte d.d. 29 mei 1998 kwamen partijen het volgende overeen:

"Voor het geval koper het verkochte wenst te vervreemden, heeft verkoper een eerste recht van koop, dat als volgt zal worden uitgeoefend. Koper zal aan verkoper mededelen dat hij tot verkoop wenst over te gaan en tegen welke condities.
De koopprijs zal worden bepaald aan de hand van een door verkoper en koper aan te wijzen beëdigd taxateur. Verkoper zal binnen drie maanden aan koper moeten mededelen of hij al dan niet van de aldus gedane aanbieding gebruik wenst te maken. Indien verkoper niet binnen drie maanden de aldus gedane aanbieding heeft aanvaard, zal koper vrij zijn het verkochte aan een derde te verkopen."

De achtergrond bij bovengenoemde bepaling was te voorkomen dat het Oude Raadhuis na renovatie zou kunnen worden doorverkocht aan een ondernemer van twijfelachtig allooi. Deze bedoeling van partijen bij artikel 9 van de akte d.d. 29 mei 1998 volgt onder meer uit verklaringen van de direct betrokkenen destijds. Cliënten verwijzen naar de bijlagen bij hun brief d.d. 22 april 2022. De [redacted], de [redacted] (toenmalig gemeentesecretaris) en [redacted] (wethouder) verklaren in de brief aan Uw College van 11 februari 2022 dat artikel 9 is opgenomen "*om te voorkomen dat het pand zou worden opgeknapt en door de nieuwe eigenaar meteen werd doorverkocht aan dubieuze ondernemers, die zeer geïnteresseerd waren onroerend goed te verwerven in Landsmeer.*"

Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 69119147. Op de diensten en werkzaamheden van Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn middels www.vastgoedadvocatie.nl te raadplegen en worden op eerste schriftelijk verzoek toegezonden.

Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]
Advocaat

Adres: [redacted]
Tel:
Email:

Voorts heeft de heer [redacted] (toenmalig burgemeester) in zijn brief d.d. 21 april 2022 dienaangaande het volgende verklaard:

"Ik hecht eraan te vermelden dat de gemeente destijds actief betrokken is geweest bij de bedrijfsverplaatsing die het hogere doel van groei van de gemeente diende. Omdat het ten tijde van de verkoop van het oude Raadhuis onzeker was of de heer [redacted] zijn plannen zou kunnen realiseren, is destijds een eerste recht van koop door de gemeente bedongen. Dit had te maken met de benodigde investeringen en de financiering daarvan. Ook wilden we voorkomen dat het pand bij een mogelijk faillissement voor een appel en een ei op de vrije makrt zou komen. Het eerste recht van koop was dus uitdrukkelijk bedoeld om in de eerste jaren zekerheid aan de gemeente te bieden. Het valt te betreuren dat destijds in de koopakte geen einddatum aan dit recht is gekoppeld hetgeen volledig in lijn met de bedoeling van het gemeentebestuur zou zijn geweest."

Voor zover artikel 9 nog langer opgang zou kunnen doen, geldt bovendien dat het aan cliënten is om mede te delen tegen welke condities zij bereid zijn tot verkoop over te gaan. Koper (de heer [redacted]) zal aan verkoper (de gemeente Landsmeer) mededelen dat hij tot verkoop wenst over te gaan en tegen welke condities, aldus de letterlijke tekst van artikel 9.

Per brief d.d. 8 april 2021 stelden cliënten Uw Gemeente in kennis van hun vervreemdingsvoornemen en verzochten zij Uw Gemeente om het in 1998 overeengekomen eerste recht van koop buiten toepassing te verklaren. Namens cliënten herhaal ik hierbij – onder verwijzing naar de hiervoor geciteerde verklaringen van de direct betrokkenen – het verzoek om af te zien van het eerste recht van koop bij gebreke van nog enig redelijk belang daarbij.

Voor zover Uw Gemeente daartoe niet bereid mocht zijn, geldt dat het aan cliënten is om te bepalen onder welke voorwaarden zij tot verkoop aan Uw Gemeente bereid zijn. Namens cliënten herhaal ik hierbij hun aanbod om het gebouw inclusief de rechten voortvloeiende uit de omgevingsvergunning voor het hotel te verkopen voor een koopsom van EUR [redacted] kosten koper. Cliënten zijn bereid dit aanbod gestand te doen **tot 24 juni a.s. te 17.00 uur** na ommekomst waarvan dat zal komen te vervallen. Voor zover dit aanbod niet alsnog tot wilsovereenstemming tussen partijen leidt, verzoek ik Uw Gemeente in te stemmen met een hertaxatie van het gebouw incluis de onherroepelijke omgevingsvergunning voor hotel door een taxatiedeskundige met expertise op het gebied van horeca. Cliënten hebben zich onderwijl genoodzaakt gezien om zich te wenden tot taxatiedeskundigen Savills en Colliers, welke makelaarskantoren beiden beschikken over bijzondere expertise op het gebied van de hotelmarkt in Nederland. Als **bijlage 1** hecht ik aan de aan cliënte geoffreerde kosten van beide taxatiedeskundigen.

Zoals cliënten inmiddels herhaaldelijk kenbaar hebben gemaakt, kunnen zij zich onmogelijk verenigen met de inhoud van het taxatierapport van Plus Taxaties en de daaraan ten grondslag gelegde aannames en referenties.

Het aanbod van Uw Gemeente van EUR [redacted] zal om economische redenen nimmer tot aanvaarding zijdens cliënten kunnen leiden. Niettemin zijn cliënten wel bereid om een aannemelijk tegenvoorstel zijdens Uw Gemeente in overweging te nemen ingeval hen dat bereikt voor uiterlijk **24 juni a.s. te 17.00 uur**.

Voor zover tijdige aanvaarding danwel een tijdig tegenvoorstel mocht uitblijven, verzoeken cliënten dat Uw Gemeente uiterlijk **24 juni a.s. te 17.00 uur** kenbaar maakt welk makelaarskantoor, te weten hetzij Savills, hetzij Colliers, voor rekening van partijen kan worden aangewezen voor hertaxatie.

Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 69119147. Op de diensten en werkzaamheden van Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn middels www.vastgoedadvocatie.nl te raadplegen en worden op eerste schriftelijk verzoek toegezonden.

Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]

Adres: [redacted]
Tel:
Email:

Voor zover met voornoemde taxatiedeskundigen niet kan worden ingestemd, zullen cliënten zich vrij achten om tot vervreemding aan een derde over te gaan. Nu onderwijl ruimschoots meer dan drie maanden zijn verstreken sedert Uw Gemeente bekend is geraakt met het vervreemdingsvoornemen van cliënten alsook met de condities waaronder zij bereid zijn tot vervreemding over te gaan, geldt strikt genomen dat cliënten reeds vrij zijn om tot verkoop aan een derde over te gaan.

In dit verband wezen cliënten er reeds eerder op dat andere geïnteresseerde derden wegens het onderwijle tijdsverloop dreigen af te haken en dat schade dreigt te ontstaan. Om die reden wijs ik namens cliënten met klem op de urgentie om tot tijdige besluitvorming te komen naar aanleiding van het hiervoor gedane aanbod. Duidelijkheidshalve merk ik namens cliënten in dit verband nog op dat een koopsom van EUR [redacted] voor cliënten als onaanvaardbaar geldt, evenals een koopsom van EUR [redacted] en dat cliënten de taxatiewaardes van Plus Taxaties verwerpen en kwalificeren als onjuist, onvolledig, onwaarachtig, niet-marktconform en in het algemeen als te laag. Cliënten verwijzen in dit verband naar de via de bedrijfsmakelaar ontvangen biedingen van marktpartijen ter hoogte van EUR [redacted] waarvan zij Uw Gemeente afschriften zonden als bijlagen bij hun brief d.d. 22 april 2022.

Mede in verband met de spoedeisendheid van deze kwestie wijs ik voorts op de recentelijk in korte tijd oplopende rentestanden ten gevolge waarvan de financierbaarheid van het bedrijfspand voor potentiële kopers zal verslechteren en ten gevolge waarvan voornoemde koopsom van EUR [redacted] mogelijk niet (langer) kan worden gerealiseerd. Reeds nu voor alsdan houden cliënten Uw Gemeente aansprakelijk voor het geval onverhoopt uiteindelijk een lagere opbrengst dan EUR [redacted] mocht resulteren.

Afrondend verzoek ik Uw Gemeente namens cliënten zo spoedig mogelijk – ter voorkoming van verder onnodig tijdsverloop en ter voorkoming van het ontstaan van schade voor cliënten – ten spoedigste tot besluitvorming te komen naar aanleiding van vorenstaand aanbod.

Voor zover mocht blijken dat partijen geen prijsovereenstemming kunnen bereiken, zal ik cliënten in overweging geven om in rechte te vorderen dat het ongewijzigd voortduren van de verplichting voortvloeiende uit artikel 9 in strijd is met het algemeen belang en dat Uw Gemeente bij de nakoming van de daaruit voortvloeiende verplichtingen geen redelijk belang meer kan hebben en dat het niet aannemelijk is dat dit belang zal terugkeren onder verwijzing naar hetgeen de direct betrokkenen over de bedoeling van partijen met artikel 9 hebben verklaard. Vooralsnog vertrouwen cliënten er nog op dat het zover niet behoeft te komen. Niettemin behoud ik mij namens cliënten dienaangaande alvast alle rechten voor.

Met het oog op de controlerende taak van de Raad van Uw Gemeente zend ik een afschrift dezes in kopie ter kennisneming toe.

Uw tijdige reactie derhalve tegemoet ziende,

hoogachtend,

[redacted]

Bijlage 1: offertes Savills en Colliers

Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 69119147. Op de diensten en werkzaamheden van Van Altena Vastgoedadvocatie B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn middels www.vastgoedadvocatie.nl te raadplegen en worden op eerste schriftelijk verzoek toegezonden.

BIJLAGE 1

[redacted]

From: [redacted]
Sent: Monday, 30 May 2022 10:08
To: [redacted]
Subject: FW: Taxatie restaurant de Pepermolen te Landsmeer

Goedemorgen [redacted]

Hierbij de offerte van Savills.

Met vriendlijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 mei 2022 19:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Taxatie restaurant de Pepermolen te Landsmeer

Beste [redacted]

Zoals telefonisch besproken zou ik u voorzien van een offerte voor de waardering van het restaurant 'De Pepermolen' gelegen aan de Dorpsstraat 38 te Landsmeer alsmede de waarde van een stuk grond waar 15 hotelkamers op gerealiseerd kunnen worden (verleende omgevingsvergunning).

Wij zitten in de maand juni eigenlijk al helemaal vol, dus op zijn vroegst kunnen we de waardering aanleveren begin juli. Indien dit voor u niet werkbaar is, dan begrijpen wij dat ook natuurlijk. Indien dit geen probleem is, dan heb ik nog een vervolgvraag voor wat betreft het stuk grond. Heeft u hiervan ook een specificatie voor welk perceel het betreft?

In wezen betreft dit 2 berekeningen, eentje voor het restaurant alsmede het stuk grond. Aangezien hier een omgevingsvergunning voor is verleend, moeten we hier een residuele berekening toepassen waarin het mogelijke toekomstige gebruik wordt meegenomen. We kunnen dit in de basis wel in 1 taxatierapport verwerken met een waarde allocatie voor het restaurant en perceel inclusief omgevingsvergunning.

Voor een restaurant hanteren we een fee van € [redacted] voor de additionele grondwaardebepaling (voor hotels) komt daar € [redacted] bij wat het totaal op € [redacted] brengt.

Indien u akkoord gaat met de tijdslijn alsmede de fee, dan zal ik een officiële offerte toesturen.

Alvast een fijn weekend gewenst.

Met vriendelijke groet, Kind regards,

[redacted]

[redacted]
savills Tel
Mobile
Email
Website [redacted]

Before printing, think about the environment



NOTICE: This email is intended for the named recipient only. It may contain privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, notify the sender immediately and destroy this email. You must not copy, distribute or take action in reliance upon it. Whilst all efforts are made to safeguard emails, the Savills Group cannot guarantee that attachments are virus free or compatible with your systems and does not accept liability in respect of viruses or computer problems experienced. The Savills Group reserves the right to monitor all email communications through its internal and external networks.

[redacted]

From: [redacted]
Sent: Monday, 30 May 2022 10:07
To: [redacted]
Subject: FW: Taxatie | Dorpsstraat 38 Landsmeer

Goedemorgen [redacted]

Hierbij de offerte van Colliers.

Met vriendlijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 mei 2022 09:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Taxatie | Dorpsstraat 38 Landsmeer

Goedemorgen [redacted]

Dank voor de toelichting.
De taxatie kan worden uitgevoerd voor € [redacted] Excl. BTW. Het taxatierapport kan binnen 5 weken worden aangeleverd, na ontvangst van de door ons opgestelde getekende opdrachtbrief en ervan uitgaande dat alle benodigde informatie tijdig door ons is ontvangen. Wij kunnen tevens in plaats van een taxatierapport ook een adviesrapport opstellen, gezien dit een verkoopbeslissing betreft. De kosten voor het adviesrapport zullen niet afwijken van bovengenoemde prijs.

Wij vertrouwen hiermee een passend voorstel te hebben gedaan en kijken ernaar uit om deze opdracht uit te voeren.

Mochten er vragen of onduidelijkheden zijn, dan ben ik uiteraard bereikbaar voor nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Colliers

The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message by mistake, please do not use its contents and notify the sender immediately by return e-mail.

Before printing, think about the environment.

From: [redacted]
Sent: 24 May 2022 16:42
To: [redacted]
Subject: RE: Taxatie | Dorpsstraat 38 Landsmeer

Goedemiddag [redacted]

De prijsopgave voor de taxatie is alleen voor het bestaande pand (restaurant 240 m2) en de aangrenzende tuin 175 m2 met bouwvolume 700 m2 en hotelvergunning voor nog te bouwen hotel met 15 kamers.
Wij willen gaan verkopen dus het betreft een verkooptaxatie en is er door ons geen taxatie na realisatie de koper gaat nml. bouwen.

Met vriendlijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 mei 2022 17:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Taxatie | Dorpsstraat 38 Landsmeer

Beste [redacted]

Via mijn collega [redacted] heb ik uw contactgegevens ontvangen.
Voordat wij een passende prijsopgave kunnen opstellen zouden wij graag willen weten of de taxatie naast de huidige staat ook getaxeerd dient te worden na realisatie (betreffende vergunning voor een hotel met 15 kamers)

Wij vernemen graag van u.

Alvast een goed weekend gewenst en vriendelijke groeten,

[redacted]

Colliers

The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message by mistake, please do not use its contents and notify the sender immediately by return e-mail.

Before printing, think about the environment.