8894-2022

Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]

Adres: [redacted]
Tel:
Email:

INGEKOMEN 23 AUG. 2022

TER HAND GESTELD
Gemeente Landsmeer
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

**Inzake:** Dorpsstraat 38 te Landsmeer
Datum: 23 augustus 2022
Dossier: 054

Geachte leden van de Raad,

Op verzoek van cliënten, de [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.vanaltenavastgoedadvocatie.nl te raadplegen en worden op eerste schriftelijk verzoek toegezonden.

Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]

Adres: [redacted]
Tel:
Email:

TER HAND GESTELD
Gemeente Landsmeer
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

TER HAND GESTELD
Gemeente Landsmeer
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

Inzake: Dorpsstraat 38 te Landsmeer
Datum: 23 augustus 2022
Dossier: 054

Geacht College,

Onder verwijzing naar uw schrijven d.d. 3 juni 2022 (met kenmerk: FBP/KC) bericht ik u hierbij namens cliënten, de heer [redacted] en Restaurant "De Pepermolen" B.V., als volgt.

Van cliënten begrijp ik dat een initiatief uwerzijds tot een gesprek met het nieuwe College tot dusverre is uitgebleven.

Onderwijl gaven cliënten mij opdracht over te gaan tot dagvaarding van de Gemeente. De concept dagvaarding heb ik te uwer informatie bijgesloten. Indachtig evenwel de gedragsregels voor advocaten dien ik voor ogen te houden dat een regeling in der minne veelal de voorkeur verdient boven een proces. Gelet daarop stel ik u hierbij in de gelegenheid om alsnog het initiatief te nemen om tot een minnelijk overleg met cliënten te geraken. Ingeval daartoe niet uiterlijk **voor 2 september a.s.** mocht zijn vernomen, hebben cliënten geen andere mogelijkheid dan bijgaande dagvaarding te doen laten betekenen.

Mede met het oog op de controlerende taak van de Raad van Uw Gemeente en zo mogelijk ten behoeve van advies aan het nieuwe College zend ik een afschrift dezes in kopie toe aan de Raad.

Uw reactie derhalve tegemoet ziende,

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.vanaltenavastgoedadvocatie.nl te raadplegen en worden op eerste schriftelijk verzoek toegezonden.

**DAGVAARDING BODEMPROCEDURE**

Heden, de augustus tweeduizend tweeëntwintig (2022), ten verzoeke van:

de [redacted] wonende aan de [redacted], te dezer zake domicilie kiezende aan [redacted] ten kantore van Van Altena Vastgoedadvocatie B.V., van welke kantoor [redacted] hierbij als advocaat wordt gesteld en als zodanig in rechte zal optreden;

heb ik,

**GEDAGVAARD:**

de publiekrechtelijke rechtspersoon, GEMEENTE LANDSMEER, zetelend aan de Raadhuisstraat 1 te (1121 XC) Landsmeer, mitsdien aldaar aan dat adres mijn exploot doende, sprekende met en afschrift dezes, alsmede van de in het lichaam van deze dagvaarding genoemde producties, latende aan:

**OM:**

op woensdag ___ september tweeduizend tweeëntwintig, des voormiddags om 10:00 uur, niet in persoon, doch vertegenwoordigd door een advocaat, te verschijnen ter terechtzitting van de Rechtbank Noord-Holland, Civiel recht (handel), welke zitting alsdan aldaar zal worden gehouden in het Gerechtsgebouw aan de Jansstraat 81 te (2011 RW) Haarlem;

**MET AANZEGGING DAT:**

a. indien gedaagde verzuimt advocaat te stellen of het door zijn verschijning verschuldigde griffierecht niet tijdig voldoet, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen de gedaagde verleent en de vordering zal toewijzen;
b. bij verschijning in het geding van gedaagde een griffierecht zal worden geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
c. de hoogte van de griffierechten is vermeld in de meest recente bijlage behorende bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken, die onder meer is te vinden op de website: https://www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Kostenrechtszaak/Griffierecht/Paginas/Griffierecht-civiel.aspx;
d. van een persoon die onvermogend is, een bij of krachtens de wet vastgesteld griffierecht voor onvermogenden wordt geheven, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overgelegd:
    1. een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan hem zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24 lid 2 van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
    2. een verklaring van het bestuur van de raad voor rechtsbijstand, bedoeld in artikel 7, derde lid, onderdeel e van de Wet op de rechtsbijstand waaruit blijkt dat zijn inkomen niet meer bedraagt dan de inkomens bedoeld in de algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 35, tweede lid van die wet;

**TENEINDE:**

alsdan namens eiser, de [redacted] te horen eis doen op de volgende gronden:

## I. FEITEN

1. De [redacted] is sinds jaar en dag horecaondernemer in de gemeente Landsmeer (hierna te noemen: "**de Gemeente**"). Op 29 mei 1998 verwierf [redacted] van de Gemeente Landsmeer het gebouw met bijbehorende grond staande en gelegen aan de Dorpsstraat 38 te (1121 BX) Landsmeer (hierna te noemen: "**de onroerende zaak**"). De leveringsakte d.d. 29 mei 1998 wordt overgelegd als **Productie 1**. De onroerende zaak was voorheen in eigen gebruik bij de Gemeente als gemeentehuis.

2. In artikel 9 van de leveringsakte d.d. 29 mei 1998 kwamen [redacted] en de Gemeente onder meer 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.*
   *Bij elke vervreemding van het verkochte aan een ander dan verkoper moet het in dit artikel 9 bepaalde aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd en bedongen ten behoeve van verkoper (de gemeente Landsmeer) en door de nieuwe verkrijger worden aangenomen, bij niet-nakoming van welke verplichting de nalatige ten behoeve van verkoper een boete verschuldigd zal zijn van [redacted] welke boete opeisbaar zal zijn door het enkele feit van verzuim, mitsdien zonder enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd diens verplichting tot schadevergoeding aan de benadeelde partij, zo daartoe termen aanwezig zijn."*

3. Vaststaat dat na de totstandkoming van de leveringsakte meer dan 24 jaar zijn verstreken.

4. De achtergrond bij en de bedoeling van partijen met het (terug)kooprecht volgt uit de hierbij als **Productie 2** ingebrachte brief d.d. 21 april 2022 van de toenmalig burgemeester van de Gemeente Landsmeer, de [redacted] aan het huidig College van Burgemeester en Wethouders. [redacted]schrijft onder meer:

   *"Omdat het ten tijde van de verkoop van het oude Raadhuis onzeker was of [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 (opm. adv.: lees hier de Gemeente) voorkomen dat het pand bij een mogelijk faillissement voor een appel en een ei op de vrije markt 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."*

   Overigens was eiser eerst na deze toelichting toentertijd bereid om tot ondertekening van de leveringsakte over te gaan.

5. Eiser heeft voorts [redacted] (toenmalig gemeentesecretaris) en [redacted] (toenmalig portefeuillehouder) gevraagd of zij de lezing van eiser op het toentertijd verhandelde tussen partijen kunnen bevestigen. Naar aanleiding daarvan zond eiser de Gemeente op 11 februari 2022 de hierbij als **Productie 3** overgelegde brief, welke mede is ondertekend door voornoemde direct betrokkenen. De achtergrond bij artikel 9 uit de akte van levering d.d. 29 mei 1998 was:

*"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".*

6. Voorts verklaart de [redacted] in deze brief:

*"Ik, [redacted] ben indertijd aanwezig geweest bij de transactie, als directeur van de ING, omdat onze bank geldgever en hypotheeknemer werd op het pand ten behoeve van de aanschaf en renovatie. Gezien de omstandigheden destijds, waar in het volste vertrouwen van beide partijen werd gehandeld is er door ons niet bij stil gestaan [redacted] te beschermen met een tijdslimiet in artikel 9 om te voorkomen dat hij, zoals nu het geval is, na 20 jaar problemen zou krijgen door dit artikel. Niet terecht ook omdat opname van dit artikel 9 een volstrekt andere intentie had zoals in de eerste alinea aangegeven."*

7. Per brief d.d. 8 april 2021 heeft eiser, althans zijn partner, [redacted] zich tot de Gemeente gewend met het volgende verzoek:

*"Onze makelaar vroeg aan ons of de clausule opgenomen in het eigendomsbewijs (blz.6, artikel 9) waarin wij de Gemeente Landsmeer als eerste de optie moeten geven het pand terug te kopen, nog van toepassing is want volgens hem is dat een clausule die overgaat van koper naar koper.*

*Toen wij in 1998 het pand kochten van de Gemeente is deze clausule opgenomen omdat er toen veel investeerders en handelaren op de markt bezig waren panden op te kopen en de Gemeente wilde het dorp wat levendiger maken en absoluut iemand die daar een restaurant in ging vestigen en er niet mee ging handelen, dat werden wij dus.*

*Wij zijn nu bezig met kopers waarvan [redacted] ook op de hoogte is en onze vraag is nu of de Gemeente een e-mail kan sturen met de bevestiging dat deze clausule inmiddels na al die jaren niet meer van toepassing is, of dat de Gemeente het niet gaat kopen, of vervalt bij een nieuwe eigenaar."*

Voornoemde brief d.d. 8 april 2021 wordt hierbij overgelegd als **Productie 4**.

8. Per e-mail van 1 juni 2021 laat de Gemeente vervolgens het volgende weten:

*"Ik heb de clausule opnieuw erbij gepakt. De gemeente Landsmeer heeft recht op eerste koop, gelezen blz. 6, artikel 9. Daarin staat ook uitgelegd op welk moment de gemeente Landsmeer op de hoogte moet worden gesteld en tegen welke verkoopprijs en condities u wenst et verkopen. De clausule is nog steeds van toepassing. Zodra de gemeente op de hoogte is gesteld van de prijs en condities, dan is de gemeente verplicht om binnen drie maanden te reageren. Uw brief kunt u richten naar het College van B&W, ter attentie van dhr. [redacted]*

De e-mail d.d. 1 juni 2021 wordt overgelegd als **Productie 5**.

9. Aansluitend heeft eiser de Gemeente per brief d.d. 8 juni 2021 een aanbod gedaan:

*"De verkoopprijs incl. vergunning voor hotel met 15 kamers te bouwen op de grond achter het pand Dorpsstraat 38 bedraagt [redacted] in de huidige staat, excl. bouwkosten en k.k. en met de verplichting dat [redacted] de bouw gaat realiseren.*

*Vertrouwende u hiermee voldoende informatie te hebben gegeven en altijd tot nadere informatie bereid hoop ik heel spoedig iets van u te mogen vernemen daar wij ervan uitgaan dat de Gemeente Landsmeer geen interesse heeft voor zo'n project en wij in afwachting van uw antwoord dus stil liggen met de huidige geïnteresseerde koper."*

De biedingsbrief d.d. 8 juni 2021 wordt overgelegd als **Productie 6**.

10. Vervolgens blijft het van gemeentewege stil om welke reden eiser telefonisch contact zoekt met de behandelend ambtenaar. De ontvangst van de biedingsbrief d.d. 8 juni 2021 wordt plotsklaps ontkend en de behandelend ambtenaar geeft in een reactie het volgende te kennen:

*"Ik begrijp dat u verwacht dat uw brief van 8 juni jl. het startschot zou zijn voor de drie maanden. Dat klopt echter niet, omdat artikel 9 op pagina 6 van het contract niet in uitvoering is geweest. Er is geen taxatie geweest van uw pand."*

11. De Gemeente dringt vervolgens aan op een taxatie van de onroerende zaak. Plus Taxaties taxeert de onroerende zaak per 29 oktober 2021 op een marktwaarde vrij van huur en gebruik op een waarde van [redacted] en voorts op een waarde van [redacted] met inachtneming van een bijzonder uitgangspunt, waarbij de bestaande toestand blijft bestaan en in de nieuw te bouwen vleugel drie appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping worden gerealiseerd met parkeren op de begane grond. Eiser heeft zich na de ontvangst van het taxatierapport van Plus Taxaties terstond op het standpunt gesteld zich niet te kunnen verenigen met deze waardes en de daaraan ten grondslag liggende aannames en referenties. Eiser en zijn makelaar was namelijk reeds gebleken dat marktpartijen bereid zijn een aanmerkelijk hogere koopsom te voldoen voor de onroerende zaak. Voorts beschikt eiser over een omgevingsvergunning voor realisatie van 15 hotelkamers en niet over een omgevingsvergunning voor realisatie van 3 woonappartementen. In de visie van eiser had de taxateur als bijzonder uitgangspunt dan ook moeten nemen de mogelijkheid tot realisatie van 15 hotelkamers in aanvulling op het restaurant.

12. Na ontvangst van het taxatierapport gaan er opnieuw maanden voorbij. Uiteindelijk ontvangt eiser per brief d.d. 23 maart 2022 bericht van de Gemeente:

*"Hierbij delen wij u mede dat wij het voornemen hebben gebruik te willen maken van het eerste recht van koop om het pand Dorpsstraat 38, kadastraal bekend onder sectie A, nr. 4366, inclusief de vergunning OV2017088, aan te kopen voor het bedrag van [redacted] Graag treden wij in overleg met u om de condities te bespreken, zodat wij dit aan de gemeenteraad kunnen voorleggen."*

De brief van de Gemeente d.d. 23 maart 2022 wordt overgelegd als **Productie 7**.

13. Per kerende post van 25 maart 2022 heeft eiser gereageerd op het aanbod van de Gemeente:

*"Geachte [redacted]*

*N.a.v. uw schrijven d.d. 23 maart 2022 waarin u aangeeft gebruik te willen maken van uw recht op eerste koop en ons een bod doet van [redacted] delen wij u mede dat wij NIET akkoord kunnen gaan met dit aanbod.*

*In ons laatste gesprek op 24 maart jl. bij u in het Gemeentehuis, waarbij u ons uw brief gaf en [redacted] uw bod mondeling meedeelde hebben wij ook het aanbod wat er officieel ligt van onze makelaar verteld, nml. [redacted] excl. overname reeds gemaakte kosten van een bouwbedrijf en excl. schuld ter beëindiging van een rechtszaak aangespannen tegen de Gemeente Landsmeer door omwonende wegens het verlenen van de bouwvergunning.*

*Aangezien de opbrengst van dit pand onderdeel uitmaakt van mijn pensioen, is dit mede de reden dat ik absoluut niet akkoord kan gaan met uw bieding omdat na aftrek van alle kosten wij totaal door onze eigen Gemeente geruïneerd zijn zo niet nog met schulden achtergelaten worden.*

*Artikel 9 van de koopakte wordt nu door de Gemeente volstrekt van alle kanten verkeerd geïnterpreteerd omdat dit destijds met de toen zittende Wethouders mondeling totaal anders is besproken zoals wij u al verteld hebben.*
*Daarbij trek ik de aangegeven waardes van het taxatierapport zeer sterk in twijfel, deze zijn totaal niet conform de prijzen in Landsmeer."*

14. Per brief d.d. 3 juni 2022 is namens eiser stelling genomen. Ingevolge artikel 9 is het immers aan eiser om mede te delen tegen welke condities zij bereid zijn tot verkoop over te gaan. Volgens de letterlijke tekst zal koper (eiser) aan verkoper (de Gemeente) mededelen dat hij tot verkoop wenst over te gaan en tegen welke condities. Voorts is namens eiser het aanbod gedaan om het gebouw inclusief de rechten voortvloeiende uit de omgevingsvergunning voor het hotel te verkopen voor een koopprijs van [redacted] kosten koper, welke aanbod eiser gestand heeft gedaan tot 24 juni 2022. In voornoemd

schrijven is voorts namens eiser klip en klaar kenbaar gemaakt dat het aanbod zijdens de Gemeente ad [redacted] om economische redenen nimmer tot aanvaarding kan leiden. Daarnaast is de Gemeente aansprakelijk gesteld voor het geval uiteindelijk een lagere opbrengst dan [redacted] mocht resulteren.
De brief d.d. 3 juni 2022 wordt hierbij overgelegd als **Productie 8**.

15. Uiteindelijk wordt één dag voor het verstrijken van de gestanddoeningstermijn van het aanbod zijdens eiser de hierbij als **Productie 9** overgelegde reactie zijdens de Gemeente ontvangen, waarin onder meer het volgende wordt aangegeven:

*"Zoals mogelijk bekend is er op dit moment geen college van burgemeester & wethouders in de gemeente Landsmeer. Inmiddels is op 21 juni 2022 bekend geworden dat een coalitie is gevormd en de verwachting is dat op korte termijn een nieuw college zitting zal nemen. Wij hebben in onze brief van d.d. 10 mei 2022 uw cliënt uitgenodigd voor een gesprek. Wij zien in uw brief voldoende aanleiding om uw cliënt nogmaals uit te nodigen voor een gesprek met het nieuwe college. Wij nemen graag het initiatief om, na installatie van het nieuwe college, contact op te nemen met uw cliënt om een gesprek in te plannen om te bekijken of een gezamenlijke oplossing mogelijk is."*

16. Tot op de dag van vandaag heeft de Gemeente geen enkel initiatief genomen om in gesprek te geraken met eiser. Ondertussen ziet eiser zich geconfronteerd met een koper die zich per e-mail d.d. 28 juli 2022 wegens stijgende bouwkosten en stijgende rentes genoodzaakt heeft gezien zijn eerdere aanbod van [redacted] te herzien en te verlagen naar EUR [redacted] De betreffende e-mail wordt hierbij overgelegd als **Productie 10**.

## II. VORDERINGEN EN RECHTSGRONDEN

17. Eiser stelt zich op het standpunt dat de Gemeente hem onnodig aan het spreekwoordelijke lijntje houdt en dat de Gemeente ten onrechte vasthoudt aan de taxatiewaardes van Plus Taxaties die in de visie van eiser gelden als onjuist, onvolledig, onwaarachtig, niet-marktconform en in het algemeen als te laag. Om uit de impasse te geraken heeft eiser offertes opgevraagd bij twee gerenommeerde makelaarskantoren met een bijzonder expertise op het gebied van de hotelmarkt in Nederland en heeft eiser de Gemeente voorgesteld om hetzij Savills, hetzij Colliers aan te wijzen om tot een hertaxatie te komen. Op dit voorstel is van gemeentewege blijkens de als Productie 9 overgelegde reactie niet inhoudelijk gereageerd. Eiser lijdt onderwijl schade en loopt met deze weinig doortastende Gemeente het risico dat marktpartijen definitief zullen afhaken, althans niet langer hun biedingen gestand willen doen.

18. Artikel 6:259 BW biedt de mogelijkheid om bij een voortdurende verplichting met betrekking tot een registergoed de gevolgen hiervan te wijzigen of de onderliggende overeenkomst geheel te ontbinden. Dit artikel is in het bijzonder in het leven geroepen om tegenwicht te bieden aan bedingen in overeenkomsten die de persoon die in het algemeen de heerschappij over het goed uitoefent, in het gebruik daarvan belemmeren.

19. De onroerende zaak die vanaf 29 mei 1998 in eigendom is van eiser is belast met een (voorkeurs)recht van koop ten behoeve van de Gemeente. Eiser dient de onroerende zaak te koop aan te bieden en dient artikel 9 bij elke vervreemding van het verkochte aan een ander dan de Gemeente bij wijze van kettingbeding op te leggen aan een nieuwe verkrijger op straffe van een boete.

20. Artikel 6:259 BW vormt een belangrijk instrument bij de bestrijding van een te verregaande werking van onder meer kettingbedingen. Ingevolge artikel 6:250 BW is artikel 6:259 BW bovendien van dwingend recht.

21. Artikel 9 van de leveringsakte d.d. 29 mei 1998 voorziet in een kettingbeding waardoor ook verkrijgers onder bijzondere titel (koop) van de onroerende zaak op overeenkomstige wijze als de oorspronkelijk schuldenaar (lees: eiser) gebonden zullen worden. Het verband tussen de kwaliteit van rechthebbende en de verplichting tot aanbieding van de onroerende zaak aan de Gemeente staat daarmee vast.

22. De overeengekomen verplichting ziet op het aanbieden van de onroerende zaak aan de

Gemeente. Het betreft aldus een verplichting om te doen, hetgeen valt onder artikel 6:259 BW. Ook de verplichting tot het 'doorgeven' van een kettingbeding valt onder artikel 6:259 BW.

23. Eiser beroept zich in deze procedure primair op artikel 259 lid 1 sub b BW. De Gemeente heeft geen (redelijk) belang meer bij artikel 9 en het is niet aannemelijk dat dit belang zal terugkeren.

24. Uit de verklaring van onder meer de toenmalig burgemeester van de Gemeente Landsmeer, de edelachtbare [redacted] volgt dat het terugkooprecht bedoeld was om te voorkomen dat de onroerende zaak bij een eventueel faillissement van eiser op de vrije markt zou komen en om de Gemeente in de eerste jaren zekerheid te bieden dat eiser de onroerende zaak daadwerkelijk zelf zou gaan exploiteren. Bij het weren van andere horecaondernemers dan eiser, kan de Gemeente gelet op het tijdsverloop geen redelijk belang meer hebben.

25. Subsidiair beroept eiser zich op artikel 259 lid 1 sub a BW nu artikel 9 onderwijl langer dan 10 jaar van kracht is geweest en het ongewijzigd voortduren van de verplichting in strijd is met het algemeen belang.

26. Gelet op de als Productie 1 overgelegde leveringsakte staat vast dat voldaan wordt aan het vereiste dat meer dan tien jaar sinds het sluiten van de overeenkomst zijn verlopen. Wil sprake zijn van een algemeen belang dat rechtvaardigt dat een overeenkomst – in casu het terugkooprecht met kettingbeding – wordt gewijzigd, dan dient aannemelijk te zijn dat artikel 9 duidelijk een overwegend ongunstige invloed heeft. Van belang is in dit verband erop te wijzen dat artikel 9 in de weg staat aan een vervreemding van de onroerende zaak alsmede aan de realisatie van 15 hotelkamers ten behoeve waarvan eiser reeds een omgevingsvergunning heeft verkregen. Het algemeen belang is – vanwege het tekort aan nachtverblijf in de Gemeente Landsmeer – gebaat bij realisatie van de voorgenomen plannen door eiser danwel zijn rechtsopvolger. De investeringen, die benodigd zijn om tot realisatie te komen, kunnen evenwel niet worden verkregen ingeval de onroerende zaak na realisatie niet vrij op de markt (aan een belegger) kan worden verkocht. Het terugkooprecht van de Gemeente verhindert dat de benodigde investeringen kunnen worden gepleegd en verloedering en verpaupering van de onroerende zaak en de directe omgeving daarvan dreigt. Het algemeen (economisch) belang is vanzelfsprekend niet gebaat bij stilstand.

27. Meer subsidiair stelt eiser zich op het standpunt dat artikel 9 op grond van artikel 6:248 lid 2 BW buiten toepassing dient te worden verklaard nu het in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

28. In de visie van eiser is het in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar om eiser nog langer te houden aan de verplichting om de onroerende zaak als eerst te koop aan te bieden aan de Gemeente en om deze verplichting door te moeten leggen aan rechtsopvolgers. Gegeven de omstandigheden in dit geval dient artikel 9 buiten toepassing te worden verklaard. Van eiser kan in redelijkheid gegeven zijn respectabele leeftijd van bijna 74 jaar niet worden verwacht de onroerende zaak zelf te blijven exploiteren. Een bedrijfsopvolging ligt op een dergelijke leeftijd meer voor de hand en artikel 9 staat daaraan in de weg. Van belang is ook dat hier sprake is van een door gedaagde verleende (en onherroepelijke) omgevingsvergunning voor realisatie van een hotel met 15 kamers. De verplichting om de onroerende zaak bij een vervreemdingsvoornemen eerst aan de Gemeente aan te bieden, staat aan realisatie van datgene waartoe de omgevingsvergunning een titel verleend in de weg.

29. Eiser vordert in deze procedure daarnaast de Gemeente te veroordelen tot voldoening van schadevergoeding wegens het uitblijven van besluitvorming ter zake ofwel de aankoop van de onroerende zaak dan wel afstand doening van het kooprecht c.q. de aanbiedingsplicht. De termijn uit artikel 9 van de leveringsakte wordt in grove mate overschreden en onderwijl is het economisch klimaat voor horecaondernemers (en projectontwikkelaars) wegens gestegen rentetarieven en gestegen bouwkosten dusdanig gewijzigd dat de vorig jaar meest biedende marktpartij zijn eerdere bieding ad [redacted] niet langer gestand kan/wil doen (zie Productie 10). Thans is de betreffende marktpartij bereid de onroerende zaak te verwerven tegen een koopsom van [redacted] Wegens overschrijding van de in de leveringsakte

d.d. 29 mei 1998 (zie Productie 1) overeengekomen termijn, wordt onrechtmatig gehandeld in de zin van artikel 6:162 BW door de Gemeente. Bijkomende omstandigheden zijn daarbij dat de Gemeente volledig op de hoogte is van de omstandigheden waarin eiser verkeert. De Gemeente is er al geruime tijd mee bekend dat eiser zijn horecaonderneming alsmede de onroerende zaak wenst over te dragen aan een derde. De Gemeente is er ook mee bekend dat eiser beschikt over een omgevingsvergunning ter realisatie van 15 hotelkamers en dat artikel 9 in de weg staat van realisatie daarvan. Door het laten verstrijken van de in artikel 9 van de leveringsakte overeengekomen termijn, meer specifiek het bepaalde in artikel 9 dat de Gemeente binnen drie maanden aan eiser dient mede te delen of de Gemeente al dan niet van de gedane aanbieding gebruik wenst te maken, handelt de Gemeente in strijd met de in het maatschappelijk verkeer jegens eiser in acht te nemen zorgvuldigheid en schendt de Gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het fair play-beginsel, het verbod op détournement de pouvoir en het zorgvuldigheidsbeginsel.

30. De Gemeente handelt onrechtmatig door geen besluit te nemen naar aanleiding van het eerste verzoek tot afstand doening van het kooprecht en door geen besluit te nemen naar aanleiding van het herhaalde aanbod met betrekking tot de onroerende zaak zijdens eiser. De termijn van drie maanden uit artikel 9 van de leveringsakte is in grove mate veronachtzaamd en in geruime mate overschreden en onderwijl is als gevolg van de vertraging in de besluitvorming zijdens de Gemeente schade ontstaan zijdens eiser.

31. De best gegadigde koper blijkt thans nog slechts bereid een koopsom ten belope van EUR [redacted] aam eiser te voldoen, terwijl deze eerder nog bereid was [redacted] te betalen. Hieruit volgt dat eiser bij uiteindelijke verkoop aan de betreffende koper of andere marktpartij een substantieel lagere opbrengst tegemoet ziet. Eiser houdt de Gemeente aansprakelijk voor de onderwijl ontstane schade wegens de onnodige vertraging in de besluitvorming zijdens de Gemeente en begroot zijn schade voorlopig op [redacted] zijnde het verschil tussen de eerdere bieding ad [redacted] en de huidige bieding ad [redacted]

32. Gelet op de omstandigheden van dit geval heeft de Gemeente in strijd gehandeld met de zorgvuldigheid die zij jegens eiser in acht behoorde te nemen door het uitblijven van tijdige besluitvorming. De geschonden termijn en de geschonden zorgvuldigheidsnorm strekken nu juist tot bescherming tegen de (vertragings-)schade zoals eiser die heeft geleden.

## III. VERWEER GEDAAGDE EN WEERLEGGING DAARVAN

33. Eiser is niet bekend met verweren zijdens gedaagde.

## IV. BEWIJSAANBOD

34. Eiser beidt aan, onder betwisting van gehoudenheid daartoe, al haar stellingen, voor zover door gedaagde betwist, te bewijzen door alle middelen rechtens en in het bijzonder door de overgelegde producties alsmede door het eventueel doen horen van de navolgende getuigen:

(i) [redacted] enmalig burgemeester van de Gemeente Landsmeer);
(ii) [redacted]
(iii) [redacted] enmalig gemeentesecretaris);
(iv) [redacted] nmalig portefeuillehouder/wethouder);

welke getuigen betrokken waren bij de totstandkoming van (artikel 9 van) de leveringsakte d.d. 29 mei 1998 en kunnen verklaren over doel en strekking van artikel 9.

## V. RELATIEVE COMPETENTIE

35. De Gemeente Landsmeer zetelt te Landsmeer, zodat de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, bevoegd is van onderhavig geschil kennis te nemen. Voorts in de onroerende zaak gelegen binnen het arrondissement van de Rechtbank Noord-Holland.

**MITSDIEN:**

het Uw Rechtbank, behage bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, voor zover de wet zulks toelaat:

I. artikel 9 van de leveringsakte d.d. 29 mei 1998 te ontbinden incluis het daarin opgenomen kettingbeding en te bepalen dat eiser niet langer gebonden is aan de verplichting om de onroerende zaak te koop aan te bieden aan gedaagde;

II. gedaagde te veroordelen bij wijze van schadevergoeding aan eiser te voldoen binnen 5 dagen na betekening van het in dezen te wijzen vonnis een bedrag van [redacted] althans een door Uw Rechtbank in goede justitie te bepalen bedrag, te vermeerderen met wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf de dag der dagvaarding, althans vanaf een door Uw Rechtbank in goede justitie te bepalen dag, tot de dag der algehele voldoening;

III. gedaagde te veroordelen tot betaling van de kosten van deze procedure, vermeerderd met de nakosten één en ander te voldoen binnen 14 dagen na dagtekening van het vonnis en voor het geval betaling niet tijdig plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf de 15e dag na dagtekening van het vonnis tot de dag der algehele voldoening;

IV. gedaagde te veroordelen in de na het vonnis ontstane kosten, thans begroot op [redacted] te vermeerderen, onder voorwaarde dat gedaagde niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met een bedrag van [redacted] en de explootkosten van betekening van het vonnis, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de nakosten vanaf de 15e dag na betekening van het vonnis tot aan de dag der algehele voldoening.

De kosten dezes zijn voor mij, deurwaarder € _____

Deze zaak wordt behandeld door [redacted] tel: 06 12337771, fax: 020 7508880, [redacted]

ONTVANGEN 23 AUG. 2022

hob

Gemeente Landsmeer
t.a.v. de Gemeenteraad.
Postbus 1 1120 AA Landsmeer.