Van Altena Vastgoedadvocatie
[redacted]

[redacted]

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

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

PER EMAIL VOORUIT: [redacted]

Inzake: **Dorpsstraat 38 te Landsmeer**
Datum: 28 september 2022
Dossier: 054

Geacht College,

In reactie op uw schrijven d.d. 20 september jl. bericht u hierbij namens cliënten, de [redacted] Restaurant "De Pepermolen" B.V., als volgt.

Onder verwijzing naar de inhoud van mijn schrijven d.d. 3 juni 2022 werd namens cliënten reeds duidelijk gemaakt dat zij zich niet kunnen verenigen met de inhoud van het taxatierapport van [redacted] en de daaraan ten grondslag gelegde aannames en referenties. Cliënten hebben de betreffende taxatiewaardes van [redacted] n voornoemd schrijven reeds verworpen en gekwalificeerd als onjuist, onvolledig, onwaarachtig, niet-marktconform en in het algemeen als te laag. Cliënten verwezen in dat verband naar de via de bedrijfsmakelaar ontvangen biedingen van marktpartijen waarvan zij uw gemeente afschriften deden toekomen als bijlagen bij hun brief d.d. 22 april 2022.

Ten tijde van het overleg d.d. 7 september 2022 is er voorts gewag van gemaakt dat de taxatiewaardes van [redacted] in schril contrast staan tot vergelijkbare proposities in andere Noord-Hollandse en omliggende gemeentes en dat de betreffende taxateur van [redacted] niet beschikte over lokale marktinformatie en -kennis.

Daarnaast is er ten tijde van het overleg d.d. 7 september 2022 in het bijzonder op gewezen dat een taxateur de onherroepelijke omgevingsvergunning d.d. 15 juni 2018 ter zake de uitbreiding van het huidige gebouw met 14 hotelkamers (olo nummer 3348317), die een bouwtitel verstrekt om het eerste en enige hotel van Landsmeer te realiseren, als bijzonder uitgangspunt had moeten meewegen. Vaststaat dat zulks is nagelaten door [redacted] Om die reden werd in de brief d.d. 3 juni jl. reeds voorgesteld om hetzij [redacted] voor rekening van partijen aan te wijzen voor een hertaxatie c.q. actualisatie, welk voorstel ten tijde van het overleg van 7 september 2022 werd herhaald.

Onder verwijzing naar mijn schrijven d.d. 3 juni jl. was uw College er reeds mee bekend dat een koopsom van [redacted] of een koopsom van [redacted] conform de taxatiewaardes van [redacted] voor cliënten als onaanvaardbaar gelden, hetgeen ook ten tijde van het overleg van 7 september 2022 andermaal duidelijk is gemaakt.

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]

[redacted]

Nu uw College heeft besloten om niet akkoord te gaan met een tweede taxatie, staat vast dat partijen niet tot wilsovereenstemming zullen geraken. Uit het recente Collegebesluit van 20 september jl. volgt immers dat het College kennelijk wenst vast te houden aan de onjuiste – en inmiddels ook achterhaalde, althans niet langer actuele – taxatiewaardes van [redacted] op basis waarvan is gebleken dat partijen geen koopovereenstemming kunnen bereiken. Herhaald zij in dit verband ook dat het aan cliënten is om mede te delen tegen welke condities tot verkoop wordt overgegaan.

Namens cliënten is bij brief d.d. 3 juni jl. het aanbod herhaald om het gebouw inclusief de rechten voortvloeiende uit de omgevingsvergunning voor het hotel te verkopen voor een koopsom van [redacted] kosten koper. Onder verwijzing naar artikel 9 van de akte d.d. 29 mei 1998 diende uw gemeente binnen drie maanden mede te delen of al dan niet van de gedane aanbieding gebruik zou worden gemaakt. Overigens stelden cliënten Uw Gemeente bij brief d.d. 8 april 2021 ten eerste male in kennis van hun vervreemdingsvoornemen. Sedert het laatste aanbod bij brief d.d. 3 juni 2022 zijn onderwijl meer dan drie maanden verstreken en sedert de brief d.d. 8 april 2021 bijna achttien maanden.

Ingevolge de laatste volzin van artikel 9 van de leveringsakte d.d. 29 mei 1998 dient het er rechtens thans aldus voor gehouden te worden dat cliënten zich vrij mogen achten tot verkoop aan een derde over te gaan.

Zonder andersluidend tegenbericht binnen 8 dagen na dagtekening dezes vertrouwen cliënten er dan ook op dat een koopovereenkomst met een derde kan worden gesloten en dat ten tijde van de levering aan deze derde het koopoptierecht van uw gemeente – bij gebrek aan belang – verder niet behoeft te worden opgelegd en betekening van de eerder toegezonden concept dagvaarding kan uitblijven.

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.