



# Pensionstal

## “de Hooge Stee”



Rhoon, 21 februari 2022,

Zeer geachte leden van de Gemeenteraad van Albrandswaard,

Enige jaren geleden hebben wij met de fractievoorzitters van onze gemeente, gefaciliteerd door de griffier en op het gemeentehuis, een overleg mogen hebben over de situatie betreffende de Hooge Stee. Daarnaast hebben wij ingesproken tijdens een gemeenteraadsvergadering.

Ondertussen hebben wij, ondanks de Covid-19, niet stilgezeten, en heeft ook de meervoudige rechtbank een zeer duidelijke uitspraak gedaan omtrent de eigendoms-situatie van de Hooge Stee.

Wat wij als eigenaren al altijd hebben beweerd en gezegd, is door de rechtbank bevestigd. Wij waren en zijn de enige echte eigenaren van de [REDACTED] en dat is nooit anders geweest. Ondanks wat uw college en [REDACTED] altijd hebben beweerd.

Door de recente uitspraak van de rechtbank, zaaknummer/rolnummer C/10/582933/HA ZA 19-906, hebben wij op 8 februari jongstleden een email aan uw college van B&W gestuurd. Bijlage 1.

De inhoud van onze email, plus het antwoord vindt u hieronder bijgevoegd. Bijlage 2.

Aangezien wij niet binnen de door ons gestelde termijn een antwoord hebben gekregen, maar alleen een email met als antwoord de verwachting dat onze email de 22ste februari op de agenda van het college kan komen te staan, richten wij ons nu tot u als hoogste bestuurlijke orgaan van onze gemeente.

- WOB.

Ondanks meerdere verzoeken om inzage in de realisatie-overeenkomst, en een WOB verzoek hieromtrent, en ondanks dat de gemeente alleen beschikte over de voorpagina en de laatste pagina van de zogenaamde verkoopakte van de Hooge Stee aan [REDACTED] heeft het college steeds vastgehouden dat wij geen belanghebbenden waren en daarom deze realisatie-overeenkomst niet mochten inzien. Dit eisen we nu, als eigenaren en dus als belanghebbende, alsnog.

- Rekenkamer.

We zien graag een gedegen onderzoek door uw Rekenkamer naar het aangaan van een hypothecaire lening, door uw college aan een aannemer/ontwikkelaar, in relatie tot uw Treasury Statuut. Dit Statuut, voor de onderhandse verkoop van de gemeentelijke perceeltjes rondom de Hooge Stee, is hier meer dan duidelijk over.

- Didam-Arrest.

Verder vernemen we graag uw inhoudelijke reactie op het onderhands, dus niet in volledige transparantie, verkopen van de gemeentelijke perceeltjes rondom de [REDACTED] aan [REDACTED] en niet aan de aanliggende eigenaar, in relatie tot het Didam-Arrest. Iets wat de gemeente als lid van de VNG toch behoort te kennen.

- Side-Letter.

Doordat wij nog steeds gewoon de eigenaren zijn van de Hooge Stee, en doordat inmiddels onze burens, fam Heerdt hun huis hebben verkocht aan een andere particulier, is er niets meer over van de plannen om fase 2 en 3 van de ontwikkeling [REDACTED] te realiseren. Wij verwijzen daarbij ook graag nog naar de door uw gemeente opgestelde Side-Letter, waarbij oa gesteld wordt dat de Rijshorst niet eerder wordt bewoond dan nadat de Hooge Stee is gesloopt. Bij het opstellen van deze Side-Letter zijn wij geheel genegeerd, want wij waren geen eigenaar en lastig volgens de gemeente en [REDACTED]. Ook de overeenkomst tussen de gemeente en [REDACTED] inzake de aanleg van de Hoogeweg, is niet gerealiseerd. Gewoon omdat [REDACTED] niet het eigendom heeft gehad over deze onderliggende gronden.

-Beslaglegging.

Gezien de gevoerde juridische procedure en de door ons verwachte uitkomst hiervan hebben wij beslag laten leggen op OBD b.v. en net zoals wij al dachten zaten in de b.v. alleen nog de omliggende perceeltjes.

Aangezien [REDACTED] fase 2 en fase 3 niet meer kan en gaat realiseren, zou de gemeente kunnen overwegen ook beslag te laten leggen hierop om een teruglevering van de perceeltjes te eisen van [REDACTED].

Wanneer deze eenmaal zijn doorverkocht door [REDACTED] is een beslag door de gemeente niet meer mogelijk en daardoor zou realisatie van de gewenste woningbouw op de Hooge Stee voor lange tijd onmogelijk zijn.

Als eigenaren van de [REDACTED] hebben al deze bovengenoemde zaken en tegenwerking van uw college, voor ons geleid tot zeer hoge juridische kosten. Daarnaast worden we door deze al jaren slepende procedure geconfronteerd met een zeer grote toename van de bouwkosten voor onze nieuwbouwplannen die nodig zijn voor de verplaatsing. Want uiteindelijk willen wij graag meewerken voor het realiseren van woningen op onze huidige locatie.

Deze sterk gestegen kosten hadden zeer waarschijnlijk voorkomen hadden kunnen worden als het college haar huiswerk zorgvuldig, transparant, de eigen regels en statuten volgend en in alle openheid had gedaan.

Wij gaan er van uit dat u goed nota neemt van hetgeen geschreven staat in onze email aan u en in onze email naar uw college.

Wij vertrouwen er daarbij op dat de gemeenteraad als controlerend orgaan van het college, hierbij haar volle verantwoordelijkheid neemt en tot snelle actie overgaat.

Gezien het bovenstaande, en onze email aan uw college, overwegen wij sterk om de gemeentelijke Ombudsvrouw in de arm te nemen om dit dossier diepgaand te laten onderzoeken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]

**Landbouwbedrijf /Pensionstal “de Hooge Stee”**



## Bijlage 1

Rhoon, 08-02-2022

Geacht College van B&W van de gemeente Albrandswaard,

Graag willen wij u middels dit schrijven bijpraten omtrent ons bedrijf de Hooge Stee, [REDACTED]. Ook willen we via deze weg, na diverse telefonische contacten afgelopen week met de gemeente, vragen om een zo spoedig overleg met de gemeente, in ieder geval binnen 10 dagen.

Op 29 december 2021 heeft de Rechtbank, zaaknummer/rolnummer C/10/582933/HA ZA 19-906, eindelijk uitspraak gedaan omtrent de vermeende koopakte van [REDACTED] van de Hooge Stee. Dit is gebeurd nadat er in dit traject meerdere malen door [REDACTED] middels vertraging in aanlevering stukken, uitstel vragen bij de rechtbank, enz. enz. had plaatsgevonden.

Wat wij altijd in overleggen met de betreffende wethouder en zijn ambtenaren al hadden aangegeven werd nu eindelijk door deze uitspraak van de rechtbank bevestigd. Helaas hebben wij al voor tienduizenden euro's aan juridische kosten moeten maken om ons gelijk richting de gemeente en [REDACTED] te kunnen bewijzen. Door al deze vertraging tactieken, maar ook door de onwil van de gemeente om te luisteren naar onze onderbouwde argumenten, maar wel overeenkomsten met [REDACTED] aan te gaan betreffende verkoop en leningen, de anterieure overeenkomst, worden wij tevens geconfronteerd met zeer sterk gestegen bouwkosten van onze plannen.

Deze uitspraak heeft een aantal zaken nogmaals duidelijk gemaakt:

- 1 - Er is geen enkele verkoopovereenkomst tussen de eigenaren van de Hooge Stee en welke partij dan ook en ook nooit geweest!
- 2 - De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met [REDACTED] terwijl deze partij in het geheel geen eigenaar was van de Hooge Stee, en heeft dit ook nooit op enige manier kunnen aantonen bij de gemeente. Zelfs een WOB verzoek om inzage in deze overeenkomst is door de gemeente genegeerd en terzijde gelegd, terwijl wij als eigenaar toch zeker belanghebbende zijn en waren. Het ging en gaat hierbij toch om eigendommen waar [REDACTED] niet over kon beschikken. Toch is de gemeente met deze partij in zee gegaan, zonder hierbij enig kadastraal onderzoek te doen. De side-letter omtrent de Rijshorst, ondertekend door de bewoners van Essendael, de gemeente en [REDACTED] laten wij gemakshalve nog buiten beschouwing.
- 3 - De gemeente heeft zonder enig voorbehoud of meerwaarde clause, of terug lever verplichting, voor zover ons bekend, de omliggende gemeentelijke perceeltjes van de Hooge Stee verkocht aan [REDACTED]. Het gaat hierbij in elk geval om de percelen A6641, B4451, A6626, A6627, A6628, A6630, A6632, A6637 en A6636, totaal 3187 m<sup>2</sup> gelegen te Rhoon.
- 4 - Bij de hierboven genoemde verkoop heeft de gemeente, zoals eerder al door ons schriftelijk aangegeven haar eigen toen geldende Treasury-regels overtreden door aan [REDACTED] een lening te verstrekken om deze aankoop mogelijk te maken. De VNG is hier heel duidelijk over. Alleen met medeweten en besluit van de gemeenteraad en provincie mag onder speciale voorwaarden een maximum bedrag aan stichtingen of verenigingen worden verstrekt. En daar valt deze zeer hoge lening, meer dan €100.000, aan een aannemersbedrijf zeker niet onder, hypothecair gedekt of niet, afgelost of niet.

Voor wat betreft punt 3. We willen de gemeente graag wijzen op het Didam-arrest. Meerdere keren hebben we al aangegeven dat de gemeente deze aanliggende perceeltjes van de Hooge Stee, allereerst aan de aanliggende grondeigenaren had moeten aanbieden.

De gemeente heeft echter geen enkele waarheid bevinding gedaan omtrent de eigendom situatie van de Hooge Stee en heeft zonder enige mededeling of transparantie deze gronden onderhands verkocht aan [REDACTED]. Hierdoor zijn wij in de ontwikkelingsmogelijkheden van de Hooge Stee zeer ernstig benadeeld.

Wij, als eigenaren van de Hooge Stee, willen nu, door de gerechtelijke uitspraak van 29 december 2021, zie boven, deze percelen alsnog verwerven. Wij vragen de gemeente om deze percelen aan ons aan te bieden volgens dezelfde voorwaarden als dat deze zijn verkocht aan [REDACTED]. Het is aan de gemeente om deze percelen terug te verwerven. [REDACTED] heeft op geen enkele manier voldaan aan de ontwikkeling van fase 2 en 3 [REDACTED] of aanleg van de Hoogeweg. U zal als gemeente toch zeker voorwaarden hebben gesteld dat wanneer fase 2 en 3 niet worden gerealiseerd deze gronden weer terug verkocht en geleverd dienen te worden aan de gemeente.

Verder willen wij hierbij aangeven dat op de onder punt 3 genoemde percelen door ons beslag is gelegd, om te voorkomen dat [REDACTED] deze onderhands doorverkoopt. Dit is hij namelijk van plan middels een bij ons bekende al opgestelde overeenkomst. Bij onderhandse verkoop van [REDACTED] aan deze derde partij zal de ontwikkeling van de Hooge Stee wederom ernstige vertraging oplopen. Dit omdat deze partij wederom niet de eigenaar is van de Hooge Stee.

In elk geval blijkt uit deze voorlopige overeenkomst tussen [REDACTED] en een derde partij, dat [REDACTED] bereid is om deze perceeltjes te verkopen voor dezelfde prijs als [REDACTED] op 4 maart 2016 aan de gemeente heeft betaald, vermeerderd met een rentepercentage van 3% per jaar. We gaan er van uit dat de gemeente, kijkend naar het bovenstaande en het Didam-arrest, alles in het

werk gaat stellen om deze perceeltjes zelf terug te kopen en vervolgens aan ons gaat leveren/verkopen onder dezelfde voorwaarden als eerder de gemeente is overeengekomen met [REDACTED]. Een en ander kan dan de verplaatsing van ons bedrijf enorm versnellen.

Een kopie van deze voorgenomen verkoopafpraak tussen [REDACTED] en koper kunnen wij op aanvraag aan u overhandigen.

Wanneer dat noodzakelijk blijkt te zijn zullen we niet aarzelen een tweede beslag te leggen op deze zelfde perceeltjes. Dit om de uitvoering van het Didam-arrest door de gemeente niet onmogelijk te laten worden.

Anderzijds kan ook de gemeente overwegen om onder dezelfde reden beslag te gaan leggen op deze percelen. Dit om terug levering door [REDACTED] af te dwingen. En verder om als gemeente, het Didam-arrest volgend, nu wel levering van deze perceeltjes aan de grondeigenaar van de Hooge Stee mogelijk te maken, maar ook om de uitvoering van fase 2, [REDACTED] niet verder te vertragen.

Wij zijn bereid het beslag onder de bij punt 3 genoemde percelen op te heffen onder gelijktijdige terugkoop door de gemeente van deze perceeltjes van [REDACTED] en doorverkoop aan de fam. Bos als aanliggende eigenaar. Een en ander zoals eerder aangegeven onder dezelfde condities en voorwaarden als beschreven bij de eerdere verkoop aan [REDACTED] en conform het Didam arrest.

[REDACTED] heeft geen enkel belang bij het in bezit houden van deze perceeltjes, behalve opnieuw ernstige vertraging van de ontwikkeling van Fase 2 en 3 Rijshorst-Achterdijk. Eerder is het perceel van de fam. Heerdt, deel uitmakend van fase 3, door fam. Heerdt verkocht aan een derde, niet zijnde [REDACTED]. Dit maakt de ontwikkeling van fase 3 door [REDACTED] ook al onmogelijk. En [REDACTED] is, zoals aangegeven, ook geen eigenaar van de [REDACTED].

Wanneer wij in het bezit zijn van deze onder 3 genoemde perceeltjes gaan we graag in overleg met de gemeente om een snelle realisatie van woningbouw/appartementen mogelijk te maken. Verder kan dan ook de Hoogeweg gerealiseerd worden als ontsluiting voor het nieuw aan te leggen sportpark.

Voorwaarde voor de ontwikkeling en de bouw van woningen op de [REDACTED] en de aanleg van de Hoogeweg is, dat ons bedrijf verplaatst wordt naar de Oudeweg. De gemeente is al geruime tijd op de hoogte van deze plannen en de tekeningen voor ons nieuw bedrijf aan de Oudeweg zijn al in het bezit van de gemeente.

Graag willen wij zo spoedig mogelijk een overleg met uw College om een en ander toe te lichten en te bespreken. Wat dit betreft is er niets veranderd met betrekking tot onze mail van 12 mei 2020. Deze mail willen wij nogmaals graag onder uw aandacht brengen.

Het is ons bekend dat er nog een vordering door de gemeente aan ons open staat, ook dit willen we graag tijdens dit overleg bespreken. Dit tezamen met de door ons de eerder genoemde, gemaakte juridische kosten, aankoop perceeltjes, verplaatsing van ons bedrijf naar de Oudeweg, ontwikkeling van de Hooge Stee enz. Wij zien zeker mogelijkheden om tot een deal, en om over alle afspraken en aanspraken tot een vergelijk te komen met de gemeente. Dat is zeker onze inzet.

Een werkzaam idee kan bv zijn dat de gemeente tot aankoop van de Hooge Stee overgaat, wat voor alle partijen een snelle oplossing kan zijn in dit al veel te lange traject.

En om eerdere situaties te voorkomen, waarbij de gemeente denkt dat de Hooge Stee niet meer ons eigendom is, en voor alle duidelijkheid; Wij hebben geen enkel verkoopcontract of voorlopig verkoopcontract of intenties voor een verkoopcontract ondertekend!! met welke aannemer, ontwikkelaar, belegger, financier of fantast dan ook.

We willen heel graag zo spoedig mogelijk, binnen 10 dagen, met uw College in gesprek, en wij gaan er van uit dat het College een zelfde belang heeft.

Wanneer het College weigert met ons in gesprek te gaan rest ons niets anders dan de gemeenteraad te informeren en in te spreken op de eerstkomende gemeenteraad vergadering op 7 maart 2022.

Met vriendelijke groet en hopend op een snelle reactie,

[REDACTED]

Bijlage 2

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 14 februari 2022 15:39

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** brief 08-02-2022

Beste [redacted] en [redacted]

In uw mailbericht aan de burgemeester, d.d. 8 februari 2022, stuurt u een brief aan het college van B&W. De beantwoording van uw brief, waarin u onder meer verwijst naar de uitspraak van de rechtbank op 29 december 2021, zal naar verwachting op 22 februari a.s. in het college worden besproken en de antwoordbrief zal daarna naar u worden gestuurd.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Gemeente Albrandswaard | Bezoekadres | Stationsstraat 4, | 3161 KP Rhoon

Gebiedsontwikkeling haalbaarheid | Ruimtelijke ontwikkeling

[redacted]