

B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve
Postbus 834
3160 AA RHOON

Per mail verstuurd

Raadsleden van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Onze ref. 171208 GWG/JFG

Rhoon, 03 december 2017

Beste lezer,

Naar aanleiding van het aan u gerichte MEMO met kenmerk 1279446 de datum 31-10-2017 betreffende de verwerving gronden Hof van Spui fase 2, wat eveneens openbaar gepubliceerd is, willen wij u mededelen dat dit een éénzijdig opgesteld MEMO is waarbij verzuimd is om hoor en wederhoor toe te passen.

Omdat dit niet heeft plaatsgevonden zijn wij zo vrij om u rechtstreeks te benaderen en te informeren. Wij zullen u niet vermoeien met een boekwerk aan correspondentie maar voorzien u wel van informatie indien hier behoefte aan is. Wij ontkennen de inhoud zoals verwoord in het MEMO en kunnen aantoonbare stukken overleggen waaruit blijkt waarom.

Er is wel degelijk een schriftelijke reactie gegeven op het taxatierapport wat is opgesteld door de heer Noordam. Op 09 december 2016 gaat de gemeente per mail akkoord met onze nieuwe poging om tot een oplossing te komen, op 26 januari 2017 blijkt dat de heren Noordam (namens de gemeente en Sekeris namens Geeve) elkaar tweemaal hebben ontmoet. Op 22 december 2016 en 10 januari 2017.

U kunt lezen welk bericht Sekeris per mail op 7 februari 2017 van Noordam ontving, hier is door Sekeris schriftelijk op gereageerd. (bijlage 1, mail zaterdag 8 juli 2017 15:46 uur).

Er is door o.a. door overleggen van referentie materiaal (verkoopprijzen en grondwaardes Essendael) door Sekeris aan Noordam wel degelijk een reactie gegeven. Dat er aan de parate kennis en vakbekwaamheid van de heer Sekeris niet getwijfeld hoeft te worden blijkt uit het schriftelijke verzoek namens de gemeente bij Greveling Makelaars om de grondwaardes van de nieuwbouw van de woningen in project Hof van Spui te herberekenen. Vreemd verzoek waar geen gehoor aan gegeven is door Sekeris.

B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve
Postbus 834
3160 AA RHOON

Pagina 2 van ons schrijven met ref. 171208 GWG/JFG

Er wordt in het MEMO geschreven dat Geeve in mei 2017 aangeeft het niet zinvol zou vinden om een notitie op te stellen. Is niet juist, het woord 'eenzijdig opgestelde' missen wij in deze aantijging.

In het MEMO staat ook geschreven dat Geeve in juli 2017 ... dit moet zijn een mail van 27 juni 2017 6:34 uur waarin Geeve een reactie geeft op het bericht van 23 juni 2017 17:01 uur (bijlage 2).

In het MEMO staat: 'Na het zomerreces wordt in augustus 2017 voorgesteld door de gemeente'

Hier ontbreekt iets. In bijlage 3 kunt u lezen dat Geeve op vrijdag 18 augustus 2017 11:02 uur een bericht stuurt waarin zij wachten op een reactie op het door Geeve gestuurde bericht van 08 juli 2017 15:46 uur aan de gemeente. U kunt lezen dat er een antwoord komt op 23 augustus 2017 9:19, bijna 7 weken later ! Wij hebben begrip voor een vakantie periode.

Wij hebben een reactie verstuurd op 26 augustus 2017 6:05 uur waarin wij aangeven binnen twee maanden na 26 juli 2017 een deskundige te zullen benoemen zoals in het vonnis van de rechtbank staat genoteerd.

De gemeente heeft zelf ook niet de indruk gegeven veel haast te willen maken, zie vorige alinea. Om deze reden is er zoals gesteld in het MEMO eind september 2017, binnen de gestelde termijn een taxateur aangewezen door Geeve. Dat dit wederom de heer Sekeris is geworden is niet relevant..

Inmiddels hebben er weer twee gesprekken plaatsgevonden tussen de heren Noordam en Sekeris, op 10 en 21 november 2017. Heer Sekeris heeft geheel conform afspraak en binnen de overeengekomen termijn een reactie verstuurd naar de heer Noordam.

B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve
Postbus 834
3160 AA RHOON

Pagina 3 van ons schrijven met ref. 171208 GWG/JFG

Het MEMO van het college aan de raadsleden heeft de datum van 31 oktober 2017 en is niet voorzien van de laatste stand van zaken en is onvolledig vandaar ons bericht om u wel volledig te informeren.

Wanneer er vragen zijn of behoefte is om meer informatie te verkrijgen vernemen wij het graag, u kunt mailen naar gerrit@geeve.nl en krijgt altijd een antwoord.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve

G.W. (Gerrit) Geeve

J.F. (Hans) Geeve

Bijlagen: MEMO met kenmerk 1279446
Nieuwsbrief nummer 3 hof van Spui
Brief met kenmerk 171207 GWG/JFG
Bijlage 1, 2 en 3 mailberichten



MEMO

Aan De gemeenteraad van Albrandswaard
Datum 31-10-2017
Betreft Verwerving gronden Hof van Spui Fase2
Van Corry de Klerk
Kenmerk 1279446
CC

Geachte raadsleden,

Ten aanzien van de verwerving berichten wij u over de ondernomen stappen, het proces en geven we in het kort aan waar we in het verwervingsproces tegen aan lopen.

De Gebr. W.G. en G.W. Geeve (verder: "Geeve") hebben begin 2015 het (erfpachtrecht op het) perceel aan de Havendam aangeboden aan de gemeente. De gemeente heeft hierop het perceel laten taxeren en hieruit bleek dat de prijs waarvoor het perceel werd aangeboden niet marktconform was.

Eind 2016 heeft Geeve opnieuw de wens om het (erfpachtrecht op) het perceel te verkopen aangekaart, omdat dit voor hen de verhoging van de (niet-marktconforme) erfpachtcanon zou oplossen.

Het grootste probleem in de gesprekken over de waardebeoordeling van de erfpacht van het perceel is dat de gemeente een taxatierapport heeft laten opstellen en dat Geeve geen onderbouwde taxatie heeft geleverd om zelfs maar te kunnen overwegen om hiervan af te wijken.

Ook worden afspraken niet nagekomen. Zo hadden partijen afgesproken dat taxateurs gezamenlijk het perceel zouden waarderen en hun bevindingen schriftelijk zouden vastleggen. Taxateurs bereikten hierover geen overeenstemming, waarop de taxateur van de gemeente een notitie heeft geschreven in februari 2017. De taxateur van Geeve heeft aangegeven het hier niet mee eens te zijn, zonder aan te geven op welke punten het verslag zou moeten worden aangepast en dit te motiveren. Voorgesteld werd door de gemeente dat de taxateur van Geeve een eigen notitie zou schrijven met hierin zijn bevindingen of omschrijving op welke punten hij het oneens was met de notitie van de taxateur van de gemeente.

In maart 2017 gaf Geeve aan zijn taxateur opdracht te hebben gegeven om een notitie te schrijven. Na verschillende herinneringen van de gemeente gaf Geeve in mei 2017 aan het niet zinvol te vinden om een notitie op te stellen. In juni 2017 bevestigde hij dat er geen notitie zou komen en stelde voor om binnen een bandbreedte te waarderen

vervolg pagina

met of zonder bloot-eigendom. Hij deelde mede dat zijn taxateur contact zou opnemen met die van de gemeente om het voorstel te bespreken.

In juli 2017 laat Geeve – naar aanleiding van de vraag van de gemeente waarom nog geen contact is opgenomen – de keuze om de taxateurs al dan niet met elkaar in contact te brengen bij de gemeente.

Na het zomerreces wordt in augustus 2017 voorgesteld door de gemeente dat de taxateurs beiden een eigen taxatie laten doen op basis van dezelfde uitgangspunten, zodat een gesprek zinvol kan zijn. Er wordt in latere correspondentie toegelicht dat de in de mail voorgestelde uitgangspunten gelijk zijn als de uitgangspunten van het rapport in 2015. Op dit voorstel is (nog) niet inhoudelijk gereageerd.

Wel wordt eind september via de advocaat precies binnen in het vonnis gestelde termijn van twee maanden dezelfde taxateur aangewezen door Geeve voor het bepalen van de hoogte van de nieuwe canon per 1-1-2016.

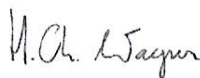
Het problematische voor de onderhandeling is samengevat:

- Geeve biedt geen onderbouwing (bv. taxatie) om af te kunnen wijken van onze taxatie, waardoor je niet nader tot elkaar komt,
- Geeve wekt verwachtingen door toezeggingen te doen, maar komt deze vervolgens niet na.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



Nieuwsbrief nummer 3

30 november 2017

Beste kopers,

Hierbij informeren wij u over het project 21 woningen Hof van Spui.

Eerder dit jaar is het bestemmingsplan door de Raad van State goedgekeurd. Dit naar aanleiding van een door Geeve gemaakt bezwaar. Alle door Geeve ingebrachte punten werden door de rechtbank ter zijde geschoven waarna, na een aanzienlijke vertraging, het bestemmingsplan een onherroepelijke status verkreeg. Daarmee is de mogelijkheid tot het realiseren van uw woningen een feit. Wel stelt de wetgever dat voor de bouw van uw woningen nog een omgevingsvergunning ingediend moet worden zodat welstand kan toetsen of de woningen voldoen aan haar redelijke eisen en de gemeente als vergunningverlener kan toetsen of deze voldoen aan het bestemmingsplan en het bouwbesluit. Het gaat dan om de meer esthetische en technische beoordeling van de woningen want dát er woningen gebouwd mogen worden staat vast!

In nieuwsbrief 2 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de omgevingsvergunning. De esthetische toetsing door welstand en de technische toetsing door de gemeente zijn positief verlopen waardoor op 20 oktober jl. de omgevingsvergunning is verleend. Na een wettelijk vastgestelde periode van 6 weken voor het indienen van bezwaar kan de omgevingsvergunning rond 4 december aanstaande een onherroepelijke status verkrijgen.

Of de vergunning rond die tijd onherroepelijk is hangt af van eventuele bezwaarmakers. Deze bezwaarmakers dienen dan wel belang te hebben bij hun bezwaar. Worden geen bezwaren tegen de vergunning ingediend dan kunt u nog dit jaar naar de notaris voor het grondtransport en kan de aannemer aanvangen met de voorbereidingen van de bouw.

Van één van de kopers hebben wij vernomen dat Geeve u allen heeft uitgenodigd voor een gesprek. Wat de precieze bedoeling en inhoud van dit gesprek is weten wij niet en gaat ons ook niet aan. Wel ligt het in de lijn der verwachting – gezien de vasthoudendheid van Geeve – dat zij bezwaar tegen de verleende vergunning zullen maken. Helaas kunnen wij dat niet verhinderen. Wel is het zo dat de echte mogelijkheden om nu tegen de vergunning bezwaar te maken uiterst beperkt zijn en met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ook door een rechter zullen worden afgewezen. Daarom verwachten wij dat een bezwaar alleen tot een vertraging zal leiden. Uiteindelijk is het naar onze mening slechts uitstel en zeker geen afstel.



Een eventueel bezwaar zal eerst door de gemeentelijke beroeps- en bezwaarcommissie behandeld moeten worden. Indien deze wordt afgewezen dan kan de bezwaarmaker beroep aantekenen bij de rechtbank. De behandeling van de rechtbank laat zich in tijd lastig voorspellen maar de ervaring leert dat wij verwachten dat dan rond de zomervakantie van 2018 van een onherroepelijke vergunning sprake kan zijn.

Na 4 december weten wij of er bezwaren op de vergunning zijn binnengekomen. Ook heeft u dan wellicht gesproken met Geeve en heeft u vragen over de voortgang. Daarom nodigen wij u allen uit voor een informatieavond op 6 december aanstaande. Tevens is de gemeente uitgenodigd om desgewenst ook vragen te beantwoorden.

Hiermee hopen wij u correct te hebben geïnformeerd en hopen u op 6 december aanstaande om 18:30 uur te ontmoeten op een door ons nog later aan u door te geven locatie in Rhoon. Graag willen wij u vragen het tijdstip alvast te reserveren.

Hartelijke groet,

Menno Stok
AMARE Vastgoed B.V.

Karin Wagemakers
Bouwbedrijf Wagemakers

B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve
Postbus 834
3160 AA RHOON

Per mail via de betrokken toekomstige bewoners

Toekomstige bewoners van Hof van Spui (fase1)

Onze ref.: 171207 GWG/JFG

Rhoon, 02 december 2017

Beste lezer,

In samenspraak met twee toekomstige bewoners hebben wij begin november 2017 het voorstel gedaan om als gedupeerden door de handelwijze van de gemeente en de door haar ingehuurd adviseurs met elkaar om tafel te gaan. U was allen uitgenodigd en een aantal van u heeft van de uitnodiging gebruik gemaakt wat wij overigens zeer op prijs stellen. Inmiddels hebben wij door reacties van een aantal van u vernomen dat het genoeg wederzijds is en dat gisterenavond zaken zijn besproken die niet bij iedereen bekend zijn.

Doel was zeker niet om 'ons straatje schoon te vege' zoals door sommige mensen verteld werd maar om een korte toelichting te geven waardoor de voor iedereen ongewenste situatie is ontstaan rondom het project Hof van Spui fase 1.

Wij hebben getracht duidelijk aan te tonen dat hetgeen het college van de gemeente Albrandswaard in een memo d.d. 31-10-2017 (zie bijlage 1) schrijft aan de raadsleden niet volledig is en eenzijdig is opgesteld. De raadsleden zullen wij hierover ook tijdig schriftelijk informeren zodat zij weloverwogen besluiten kunnen nemen indien nodig. Eerder al hebben wij de aantijgingen weerlegd door gebruik te maken van de mogelijkheid tot inspreken tijdens de gemeenteraadsvergadering.

Tevens hebben wij de door u ontvangen Nieuwsbrief nummer 3 met d.d. 30 november 2017 van het Hof van Spui kort doorgenomen. In deze brief menen de twee niet-risico dragende partijen Amare Vastgoed B.V. (Menno Stok) en Bouwbedrijf Wagemakers (Karin Wagemakers) namens ons te kunnen spreken.

Goed voorbeeld doet blijkbaar volgen, door u uit te nodigen en met u in gesprek te gaan op 2 december zit u nu 6 december a.s. bij de twee partijen die u hebben uitgenodigd. De daadwerkelijk ontwikkelaar en mede veroorzaker van de huidige situatie, de gemeente Albrandswaard, is eveneens uitgenodigd om desgewenst vragen van u te beantwoorden.

B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve
Postbus 834
3160 AA RHOON

Pagina 2 van ons schrijven met ref. 171207 GWG/JFG

Wij hebben u gisteren medegedeeld dat wij géén bezwaar in zullen dienen tegen de omgevingsvergunning voor fase 1 van het bouwplan. In tegenstelling tot hetgeen er gesuggereerd wordt in de Nieuwsbrief 3. U bent net als wij ernstig gedupeerd door de amateuristische handelswijze van de ontwikkelaar en haar betrokken partners. Wij zijn vasthoudend zoals geschreven wordt maar hebben zeker ook fatsoen en respect voor mensen die dit verdienen.

Wij hebben u wel gevraagd of u met betrekking tot fase 2 en de situatie op het terrein begrip kunt opbrengen omdat de opstellen etc. (nog) niet gesloopt zullen worden. Er wordt momenteel volgens het vonnis van de rechtbank gesproken door de adviseur / taxateur van de gemeente met de door ons aangestelde adviseur / taxateur. Doel is het bepalen van de nieuwe erfpacht canon. Iets wat wij vanaf de dag dat we geconfronteerd werden met een, achteraf onrechtmatig eenzijdig opgelegde, verhoging van bijna 11.000% niet hebben begrepen.

Doel van de gemeente is om de grond te verwerven, indien dit tegen een marktconforme prijs mogelijk is zijn wij de laatste die hier geen medewerking aan willen geven.

Om te voorkomen dat er tijdens de komende bijeenkomst weer onwaarheden worden verteld en er onrust wordt gezaaid rondom ons door derden bevestigen zoals gisteren afgesproken hierbij de toezegging dat er géén bezwaar ingediend zal worden tegen de omgevingsvergunning voor fase 1.

Indien u behoefte heeft aan verdere informatie en/of stukken nodig heeft om als bewijsmateriaal te gebruiken voor het claimen van door u onnodig gemaakte kosten door de handelswijze van de ontwikkelaar kunt u deze bij ons opvragen.

Ondanks dat met name de wethouder laat blijken dat het soms allemaal anders is staan er veel zaken zwart op wit en kan het gelopen traject met een simpele reconstructie worden nagelopen.

Met vriendelijke groet,

Namens B.V. Houdstermaatschappij Gebr. W.G. en G.W. Geeve

G.W. (Gerrit) Geeve en J.F. (Hans) Geeve

Bijlagen: MEMO Gemeente Albrandswaard, kenmerk 1279446
Nieuwsbrief nummer 3 Hof van Spui datum 30 november 2017

Ik ben afwezig tot 31 juli 2017. Na deze datum ben ik weer in staat uw email te beantwoorden.

Voor dringende zaken kunt u contact opnemen met de desbetreffende projectleider.

Met vriendelijke groet,

mw. mr. K. (Kirsten) van Dalen
Vastgoedjuriste BAR-organisatie

Bezoekadres: Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postadres: Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
Telefoonnummer: 0180-698 247 (woensdag t/m vrijdag)
www.vriekavelsbar.nl<<http://www.vriekavelsbar.nl>>

Van: Gerrit Geeve
Verzonden: zaterdag 8 juli 2017 15:46
Aan: 'Kirsten van Dalen'
CC: 'Marco Goedknecht'; 'Hans Geeve'
Onderwerp: planontwikkeling 't Spui - Rhooon

bijlage ①

Mevrouw van Dalen,

Onderstaand een schriftelijke reactie van de heer Martin Sekeris naar aanleiding van uw bericht d.d. 23 juni 2017.

Ik schreef dat de heer Sekeris na zijn vakantie in overleg zou treden met de heer Noordam, dit heeft de heer Sekeris (nog) niet gedaan. Hij heeft wel een reactie geschreven waaruit blijkt dat er wel degelijk overleg geweest is maar dat dit als een eenzijdig overleg ervaren is door de heer Sekeris.

Aan u de keuze of we de beide heren nogmaals met elkaar, geheel vrijblijvend, in gesprek laten gaan.

In afwachting van uw reactie.

Met hartelijke groeten,
Gerrit en Hans Geeve

De bewering van mevrouw van Dalen dat er door mij een taxatie is verricht met fictie eigen grond is gedeeltelijk juist.

Naar aanleiding van het taxatierapport opgesteld door de heer Noordam, in opdracht van de gemeente, heb ik een taxatierapport gemaakt in reactie op het rapport van Noordam en aangegeven waar de onjuistheden zitten, vanuit mijn visie gezien. Op het moment van de taxatie was er een zeer lage cq geen erfpachtcanon en derhalve kan er met fictie eigen grond worden gerekend daar de taxatie een momentopname is!

Tevens heb ik aan de heer Noordam aangegeven dat ik de taxatiewaarde geheel anders zou berekenen namelijk op basis van residuele grondwaarde. Ik heb hem ook duidelijk gemaakt en in vertrouwen aangegeven wat de grondprijzen in een zeer goed vergelijkbaar plan, Essendael, doen.

Deze zijn aanzienlijk hoger dan hij had verwacht, ook rekening houdende met het bebouwingspercentage en infrastructuur.

Mevrouw van Dalen zegt in haar e-mail: “Op uw voorstel hebben de taxateurs met elkaar gesproken in een poging bloot te leggen waar de verschillen in waardering zitten. De afspraak was dat zij dit in een gezamenlijke schriftelijke conclusie zouden vatten”.

Een gezamenlijke schriftelijke conclusie is bij mij wat anders dan het bericht van Noordam welke ik op 7 februari per e-mail ontving en als volgt luidt:

Geachte heer Sekeris, beste Martin,

Bijgaand stuur ik een gespreksverslag wat is opgebouwd uit twee delen:

- 1. Een weergave van de twee gesprekken van 22 december 2016 en 10 januari 2017;*
- 2. Een analyse van de gesprekken met de genoemde aspecten en waar mogelijk een aanpassing in de waardering van mijn kant.*

Ik wil u verzoeken om de notitie goed door te lezen en mij te laten weten of de weergave van de notitie uitsluitend voor wat betreft de inhoud van de twee gesprekken akkoord is.

In afwachting van uw reactie.

*Met vriendelijke groet,
Namens Korenaar Advies v.o.f.,*

Ed Noordam

Mijn reactie hierop aan Noordam:

Geachte heer Noordam,

Uw weergave van de 2 gesprekken is zeker niet akkoord!

*Evenmin als uw conclusie, maar hier vraagt u niet naar mijn mening.
Ik vind dat dit niet los van elkaar gezien kan worden daar u een analyse van de gesprekken doet met een advies.*

Kort samengevat was de insteek dat de 2 taxateurs een gezamenlijke schriftelijke conclusie zouden geven.

De actie van Noordam (gemeente) is echter een eenzijdige.

Nu wordt er door mevrouw van Dalen naar toe gewerkt dat wij niet willen reageren en geen notitie willen schrijven!

Feit is en blijft dat de taxateurs er onderling uit proberen te komen en als dit niet lukt dat zij aangeven op welke punten zij niet tot een eensluidende waarde komen. Noordam had, alvorens bovenstaande e-mail te verzenden, dit eerst met mij mondeling kunnen bespreken, dit had een hoop werk bespaard en zou dan ook direct in een **gezamenlijke** schriftelijke conclusie kunnen worden samengevat, zoals volgens afspraak!

Mevrouw van Dalen gaat nu inhoudelijk op de taxatiewaarde in, met of zonder erfpacht. Echter dit is niet alleen het enige punt welke het verschil in de waardering maakt.

Voor mij is het heel duidelijk.

De waardering van het perceel is eenvoudig vast te stellen.

De beste referentie is Essendael. Momenteel ben ik met de verkoop van een nieuwe fase bezig en dit loopt gestaag. Een betere vergelijking is er niet te vinden!

In de gesprekken met de heer Noordam is ook wel duidelijk geworden dat hij ook deze methode van waardering inzag, getuige zijn verzoek of ik het Spui voor de gemeente wilde herwaarderen! (zie onderstaande e-mail):

Beste Martin,

Ik heb ons laatste gesprek van 10.01.2017 inzake de kwestie Geeve / Spui aan de gemeente teruggekoppeld. Hierbij heb ik aangegeven dat jij bij recente adviezen aan BPD hogere uitgifteprijs adviseert als de gemeente nu hanteert.

Voor de gemeente is dit aanleiding om jouw expertise te vragen om een advies te geven over de te hanteren uitgifteprijs voor de kavels op Spui fase 2.

Bijgaand stuur ik je gegevens van de uit te geven kavels in fase 2. Zou je de excel sheet willen invullen en aan mij aanleveren? Wil je ook de kosten die hier eventueel aan verbonden zijn aan mij opgeven? Ik zal dit dan aan de gemeente doorgeven zodat hierover geen onduidelijk is.

Wanneer zou je dit klaar kunnen hebben?

*Met vriendelijke groet,
Namens Korenaar Advies v.o.f.,*

Ed Noordam

(Waarom vraagt de gemeente dit niet zelf aan mij? Maar dit ter zijde).

Mijn advies is om te kijken of er nu inderdaad een gezamenlijke schriftelijke conclusie kan worden gemaakt door de taxateurs waarbij zij in onderling overleg, zonder bemoeienis van derden, ieder de marktwaarde vast stelt met en/of zonder erfpacht en op basis van welke methode en referenties zij dit doen.

Daarna kan door de gemeente en Geeve verder worden overlegd.

Als bijlage heb ik de betreffende notitie van Noordam bijgevoegd waar ik het totaal niet mee eens ben met zowel de inhoud als formulering.

Met vriendelijke groet,

Martin Sekeris
NVM Register Makelaar - Taxateur

<image001.jpg>

<image002.png> Dorpsdijk 56, 3161 KG te Rhoon

<image003.jpg> 010 – 501 5001

<image004.png> 06 – 53 51 07 44

<image005.png> www.grevelingmakelaardij.nl

<image006.jpg> <image007.png> <image008.png>

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. Greveling Makelaardij & Taxaties staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

bijlage (2)

Van: Gerrit Geeve [<mailto:Gerrit@geeve.nl>]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 6:34

Aan: Kirsten van Dalen <k.v.dalen@bar-organisatie.nl>

CC: Marco Goedknecht <m.goedknecht@albrandswaard.nl>; hans@hgbelettering.nl

Onderwerp: RE: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte mevrouw van Dalen,

Naar aanleiding van uw e-mail d.d. 23 juni informeer ik u dat de heer Sekeris na 28 juni 2017 terug zal zijn van vakantie en nogmaals contact zal opnemen met uw adviseur om te bezien of er in overleg tot een waardering kan worden gekomen.

Het lijkt ons het meest praktisch indien u en ik de adviseurs in de gelegenheid stellen vrijblijvend overleg te voeren en dat wij pas iets op papier gaan zetten indien er enige vorm van uitzicht bestaat op overeenstemming.

In afwachting van uw reactie.

Met hartelijke groeten,
Gerrit en Hans Geeve

Van: Kirsten van Dalen [<mailto:k.v.dalen@bar-organisatie.nl>]

Verzonden: vrijdag 23 juni 2017 17:01

Aan: Gerrit Geeve

CC: Marco Goedknecht; hans@hgbelettering.nl

Onderwerp: RE: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte heren Geeve,

Van de zijde van de gemeente is naar aanleiding van uw verzoek d.d. 14 januari 2015 om (het erfpachtrecht van) uw perceel aan te kopen een taxatie gedaan.

Van uw zijde is er door uw taxateur een waardering gedaan van uw erfpachtrecht met fictie eigendom. Tussen de waarderingen zat een aanzienlijk verschil.

U wenste geen bindende taxatie dus uiteraard zijn onze gesprekken in die zin vrijblijvend en bestaat er pas overeenstemming als partijen een handtekening zetten onder een overeenkomst.

Op uw voorstel hebben de taxateurs met elkaar gesproken in een poging bloot te leggen waar de verschillen in waardering zitten. De afspraak was dat zij dit in een gezamenlijke schriftelijke conclusie zouden vatten.

De taxateur van de gemeente heeft een gespreksverslag geschreven, waarin hij naar zijn beleving de inhoud van de gesprekken en de input van uw taxateur met de daarbij behorende verschillen inzicht omschreef. Hij heeft hierin zelfs een voorstel gedaan om zijn eerdere taxatie op bepaalde punten aan te passen. Uw taxateur heeft daarop per e-mail gereageerd, uit welke e-mail vooral duidelijk werd dat hij het niet eens was met de weergave van onze taxateur. Helaas werd hieruit niet voldoende duidelijk hoe hij dan wel voorstelde om de notitie aan te passen.

In een poging mogelijk een stapje dichterbij overeenstemming te kunnen komen stelde de gemeente als alternatief resultaat van de gesprekken – in plaats van een

gezamenlijke notitie – voor dat uw taxateur een eigen notitie zou opstellen van zijn bevindingen. Daarbij werd u verzocht om deze notitie van uw taxateur te beoordelen, zodat een door u als opdrachtgever goedgekeurde notitie zou worden voorgelegd. Dit als basis voor ons volgende overleg om als partijen inzichtelijk te hebben welke punten er beslecht moeten worden.

In eerste instantie stemde u daarmee in, want op 16 maart jl. schreef u dat uw taxateur de heer Sekeris van u de opdracht had gekregen om deze op te stellen.

Uit de laatste e-mails begrijp ik nu echter dat deze notitie er niet is en niet gaat komen? Buiten dat ik het spijtig vind dat wij al ruim 3 maanden tevergeefs in afwachting zijn van uw visie op de waardering, lijkt u te zeggen dat het overleggen van een notitie de vrijblijvende status van de gesprekken zou veranderen. In het licht van het vorenstaande begrijp ik die opmerking niet. U zult toch niet met vrijblijvendheid bedoelen dat u zich niet wenst te conformeren aan de bevindingen van de door uzelf aangewezen taxateur?

Uiteraard zijn wij als gemeente altijd bereid om het gesprek met u aan te gaan. De bereidheid is er om uw perceel te verwerven tegen een marktconforme prijs.

Naar ik begrijp stelt u nu voor om uw taxateur ook uw erfpachtrecht te laten waarderen zonder fictie eigendom (dus waardering wat het erfpachtrecht volgens uw taxateur waard is als zijnde erfpacht). Ik kan me wel voorstellen dat u daarbij een bandbreedte wenst in te bouwen van de door u betwiste waarde van de erfpachtcanon, zodat duidelijk wordt of er (ook) verschil zit in de wijze van berekening van de erfpachtwaarde of 'slechts' de hoogte en ingangsdatum van de canon, waarover we hopelijk binnenkort duidelijkheid hebben met het vonnis van de rechtbank.

Is uw wedervraag aan onze taxateur dan om het bloot-eigendom te waarderen en de wijze van berekening? Zodat we op die manier inzichtelijk hebben in hoeverre in de wijze van waardering verschil zit? Is het de bedoeling dat onze taxateurs dat voorafgaand aan het in te plannen overleg doen?

Graag verneem ik uw reactie op mijn vragen. De gevraagde toelichting is bedoeld om te voorkomen dat ik uw e-mail wellicht verkeerd interpreteer en er een misverstand kan ontstaan over uw bedoeling/voorstel.

Vervolgens zal ik uw voorstel intern bespreken.

Met vriendelijke groet,

Kirsten van Dalen

mw. mr. K. (Kirsten) van Dalen
Juriste gemeente Albrandswaard
<image009.jpg>

Afdeling Projecten | Domein Ruimte | BAR-organisatie
Bezoekadres: Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postadres: Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
Tel : +31180698247 (woensdag t/m vrijdag) | E-mail : k.v.dalen@bar-organisatie.nl
De BAR-organisatie werkt voor de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk

www.barendrecht.nl | www.albrandswaard.nl | www.ridderkerk.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit aan ons te melden en de inhoud van het bericht te vernietigen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Gemeente Albrandswaard staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. If you have received this message in error, please inform us and delete its content. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. The community Albrandswaard is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. This message shall not constitute any obligations.

Van: Gerrit Geeve [<mailto:Gerrit@geeve.nl>]
Verzonden: dinsdag 20 juni 2017 12:34
Aan: Kirsten van Dalen
CC: Marco Goedknegt; hans@hgbelettering.nl
Onderwerp: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte mevrouw Van Dalen,

Naar aanleiding van uw e-mail van 23 mei jl. het volgende.

Volgens onze beleving hebben de heren Noordam en Sekeris vrijblijvend onderzocht wat een redelijke waardering zou zijn voor het bekende perceel. Het verschil van inzicht tussen de opdrachtgevers omtrent de erfpacht is een van de redenen waarom er geen eensluidend advies is gekomen. Daarom was het onze suggestie om te trachten een waardering te geven rekening houdend met een erfpacht en zonder een erfpacht.

Dan weten we misschien de bandbreedte waarbinnen een oplossing gezocht moet worden. Indien beide heren ook daarin tot verschillende uitkomsten komen, kunnen we zelfs nog binnen die verschillende waarderingen naar een compromis zoeken.

De notitie van de heer Noordam is door de heer Sekeris van commentaar voorzien. Overigens zijn de gesprekken vrijblijvend en heeft het geen zin om de notitie een andere status toe te kennen.

Nogmaals stellen wij voor dat beide heren overleg plegen om te bezien welke waarderingen bij verschillende uitgangspunten behoren om het speelveld te verkleinen en de kans op een compromis te vergroten.

Wij zouden het voorgaande met u, wederom vrijblijvend, willen bespreken en laten ons vertegenwoordigen door de heren Sekeris en Lindenbergh.

In afwachting van uw reactie.

Met hartelijke groeten,
Gerrit en Hans Geeve

Gerrit Geeve

Van: Gerrit Geeve
Verzonden: zaterdag 26 augustus 2017 6:05
Aan: 'Kirsten van Dalen'
CC: Marco Goedknecht; Hans Geeve
Onderwerp: RE: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

bijlage ③

Mevrouw Van Dalen,

Onze dank voor uw onderstaande e-mail van 23 augustus jl.

Het vonnis van de rechtbank d.d. 26 juli 2017 heeft u laten betekenen op 31 juli 2017, op welke datum een termijn van twee maanden ingaat binnen welke termijn wij een deskundige zullen benoemen zoals bedoeld in de erfpachtaakte.

Voor wat betreft de in het vonnis genoemde bedragen die uitvoerbaar bij voorraad dienen te worden betaald hebben wij het volgend overzicht:

Te betalen door Albrandswaard volgens vonnis d.d. 26 juli 2017;

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Hoofdsom | 32.043,54 |
| Proceskosten | 3.174,33 |
| Salaris advocaat | 131,00 |
| Saldo | 35.348,87 |
| Ontvangen | 36.293,00 |
| Terug te ontvangen door Gemeente | 944,13 |

Te betalen door Geeve volgens vonnis d.d. 26 juli 2017;

| | |
|--------------------|--------|
| Proceskosten | 579,00 |
| Salaris advocaat | 131,00 |
| Betekeningsexploot | 82,18 |

Totaal aan gemeente te betalen 1.736,31

Indien u akkoord bent met het bovenstaande saldo, zullen wij de heer Lindenbergh verzoeken € 1.736,31 aan de gemeente over te maken.

Ten aanzien van het vonnis behouden wij ons alle rechten voor en onderzoeken wij de mogelijkheden van een hoger beroep.

Voor wat betreft de pogingen om er minnelijk uit te komen verbaast het ons zeer dat u de suggestie doet om taxateurs een nieuw rapport te laten opstellen met als doel een volledige schadeloosstelling gebaseerd op de beginselen en de jurisprudentie van de onteigeningswet. Dit is in strijd met de afspraak dat de door ons benoemde deskundigen zouden onderzoeken of er overeenstemming zou kunnen worden bereikt over een koopsom.

Zoals ook bij u bekend hadden wij met de gemeente afgesproken gezamenlijk te gaan ontwikkelen. De gemeente besloot op enig moment dat zij het alleen wenste te doen om vervolgens te trachten de waarde van ons perceel te drukken door de erfpacht te verhogen.

Nu de rechtbank uw plan tegenhoudt, begint u over onteigening als pressiemiddel. Wij zijn niet onder de indruk hiervan en zijn van mening dat u bevoegdheden wenst in te zetten voor een ander doel dan waarvoor die bestemd zijn. Onrechtmatig mitsdien en daar onthouden wij ons verre van.

Ofwel u volgt de weg die wij reeds waren ingeslagen en laat de deskundigen onderzoeken of er overeenstemming bereikt kan worden ofwel komen wij tot de conclusie dat u geen volgens de plaatselijk deskundige makelaar redelijke prijs wenst te betalen en kunnen wij beter stoppen met onderhandelen. In dat geval achten wij ons vrij.

Gaarne vernemend en onder voorbehoud van alle rechten.

Met hartelijke groeten,
Namens BV Houdstermaatschappij v/h Gebr. W.G. en G.W. Geeve
Gerrit en Hans Geeve

Van: Kirsten van Dalen [mailto:k.v.dalen@bar-organisatie.nl]

Verzonden: woensdag 23 augustus 2017 9:19

Aan: Gerrit Geeve

CC: Marco Goedknecht; Hans Geeve

Onderwerp: RE: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte heren,

Een reactie op uw e-mail is tot nu toe uitgebleven vanwege de vakantieperiode. Inmiddels is vonnis gewezen door de Rechtbank Rotterdam in de erfpachtcanon.

Onze advocaat de heer Lems heeft de vraag neergelegd bij uw advocaat op welke wijze u verder zult communiceren over het aanwijzen van een deskundige. Uiteraard is het ook mogelijk om hier direct gevolg aan te geven en aan mij door te geven welke adviseur u wenst aan te wijzen.

In het vonnis zijn de in het verstekvonnis genoemde buitengerechtelijke kosten en wettelijke rente niet toegewezen en zijn over en weer proceskosten toegewezen. Ik vertrouw erop dat uw advocaat van het bedrag dat destijds in depot is gestort, het teveel betaalde gedeelte zal terugstorten op het rekeningnummer van de gemeente Albrandswaard.

Aangezien het schadeloosstellingsrapport van onze taxateur dateert uit 2015, zal de gemeente hem opdracht geven om een nieuw rapport op te stellen onder de volgende voorwaarden:

- Volledige schadeloosstelling gebaseerd op de beginselen en de jurisprudentie van de onteigeningswet,
- Een onderbouwd rapport voorzien van vergelijkingsreferenties,
- Rekening houdend met het feit dat de canon herzien kan worden conform het vonnis van de rechtbank.

Om een gesprek tussen onze taxateurs zinvol te laten zijn, zou het goed zijn als u opdracht zou geven tot het opmaken van een rapport onder dezelfde voorwaarden. Op dat moment hebben zij wezenlijk iets om met elkaar over van gedachten te wisselen.

Graag verneem ik van u of u hiertoe zult over gaan.

Met vriendelijke groet,

Kirsten van Dalen

Van: Gerrit Geeve [mailto:Gerrit@geeve.nl]

Verzonden: vrijdag 18 augustus 2017 11:02

Aan: Kirsten van Dalen

CC: Marco Goedknecht; Hans Geeve

Onderwerp: FW: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Mevrouw van Dalen,

Wij zijn in afwachting van uw reactie op ons bericht van 08 juli j.l.

Met hartelijke groeten,

Gerrit en Hans Geeve

Geachte heer, mevrouw,

Ik ben afwezig tot 31 juli 2017. Na deze datum ben ik weer in staat uw email te beantwoorden.
Voor dringende zaken kunt u contact opnemen met de desbetreffende projectleider.

Met vriendelijke groet,

mw. mr. K. (Kirsten) van Dalen
Vastgoedjuriste BAR-organisatie

Bezoekadres: Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postadres: Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
Telefoonnummer: 0180-698 247 (woensdag t/m vrijdag)
www.vrijekavelsbar.nl<<http://www.vrijekavelsbar.nl>>

Van: Gerrit Geeve

Verzonden: zaterdag 8 juli 2017 15:46

Aan: 'Kirsten van Dalen'

CC: 'Marco Goedknegt'; 'Hans Geeve'

Onderwerp: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Mevrouw van Dalen,

Onderstaand een schriftelijke reactie van de heer Martin Sekeris naar aanleiding van uw bericht d.d. 23 juni 2017.
Ik schreef dat de heer Sekeris na zijn vakantie in overleg zou treden met de heer Noordam, dit heeft de heer Sekeris (nog) niet gedaan. Hij heeft wel een reactie geschreven waaruit blijkt dat er wel degelijk overleg geweest is maar dat dit als een eenzijdig overleg ervaren is door de heer Sekeris.

Aan u de keuze of we de beide heren nogmaals met elkaar, geheel vrijblijvend, in gesprek laten gaan.

In afwachting van uw reactie.

Met hartelijke groeten,
Gerrit en Hans Geeve

De bewering van mevrouw van Dalen dat er door mij een taxatie is verricht met fictie eigen grond is gedeeltelijk juist.

Naar aanleiding van het taxatierapport opgesteld door de heer Noordam, in opdracht van de gemeente, heb ik een taxatierapport gemaakt in reactie op het rapport van Noordam en aangegeven waar de onjuistheden zitten, vanuit mijn visie gezien.

Op het moment van de taxatie was er een zeer lage cq geen erfpachtcanon en derhalve kan er met fictie eigen grond worden gerekend daar de taxatie een momentopname is!

Tevens heb ik aan de heer Noordam aangegeven dat ik de taxatiewaarde geheel anders zou berekenen namelijk op basis van residuele grondwaarde.

Ik heb hem ook duidelijk gemaakt en in vertrouwen aangegeven wat de grondprijzen in een zeer goed vergelijkbaar plan, Essendael, doen.

Deze zijn aanzienlijk hoger dan hij had verwacht, ook rekening houdende met het bebouwingspercentage en infrastructuur.

Mevrouw van Dalen zegt in haar e-mail: “Op uw voorstel hebben de taxateurs met elkaar gesproken in een poging bloot te leggen waar de verschillen in waardering zitten. De afspraak was dat zij dit in een gezamenlijke schriftelijke conclusie zouden vatten”.

Een gezamenlijke schriftelijke conclusie is bij mij wat anders dan het bericht van Noordam welke ik op 7 februari per e-mail ontving en als volgt luidt:

Geachte heer Sekeris, beste Martin,

Bijgaand stuur ik een gespreksverslag wat is opgebouwd uit twee delen:

- 1. Een weergave van de twee gesprekken van 22 december 2016 en 10 januari 2017;*
- 2. Een analyse van de gesprekken met de genoemde aspecten en waar mogelijk een aanpassing in de waardering van mijn kant.*

Ik wil u verzoeken om de notitie goed door te lezen en mij te laten weten of de weergave van de notitie uitsluitend voor wat betreft de inhoud van de twee gesprekken akkoord is.

In afwachting van uw reactie.

*Met vriendelijke groet,
Namens Korenaar Advies v.o.f.,*

Ed Noordam

Mijn reactie hierop aan Noordam:

Geachte heer Noordam,

Uw weergave van de 2 gesprekken is zeker niet akkoord!

Evenmin als uw conclusie, maar hier vraagt u niet naar mijn mening.

Ik vind dat dit niet los van elkaar gezien kan worden daar u een analyse van de gesprekken doet met een advies.

Kort samengevat was de insteek dat de 2 taxateurs een gezamenlijke schriftelijke conclusie zouden geven. De actie van Noordam (gemeente) is echter een eenzijdige.

Nu wordt er door mevrouw van Dalen naar toe gewerkt dat wij niet willen reageren en geen notitie willen schrijven!

Feit is en blijft dat de taxateurs er onderling uit proberen te komen en als dit niet lukt dat zij aangeven op welke punten zij niet tot een eensluidende waarde komen.

Noordam had, alvorens bovenstaande e-mail te verzenden, dit eerst met mij mondeling kunnen bespreken, dit had een hoop werk bespaard en zou dan ook direct in een **gezamenlijke** schriftelijke conclusie kunnen worden samengevat, zoals volgens afspraak!

Mevrouw van Dalen gaat nu inhoudelijk op de taxatiewaarde in, met of zonder erfpacht. Echter dit is niet alleen het enige punt welke het verschil in de waardering maakt.

Voor mij is het heel duidelijk.

De waardering van het perceel is eenvoudig vast te stellen.

De beste referentie is Essendael. Momenteel ben ik met de verkoop van een nieuwe fase bezig en dit loopt gestaag. Een betere vergelijking is er niet te vinden!

In de gesprekken met de heer Noordam is ook wel duidelijk geworden dat hij ook deze methode van waardering inzag, getuige zijn verzoek of ik het Spui voor de gemeente wilde herwaarderen! (zie onderstaande e-mail):

Beste Martin,

Ik heb ons laatste gesprek van 10.01.2017 inzake de kwestie Geeve / Spui aan de gemeente teruggekoppeld. Hierbij heb ik aangegeven dat jij bij recente adviezen aan BPD hogere uitgifteprijs adviseert als de gemeente nu hanteert.

Voor de gemeente is dit aanleiding om jouw expertise te vragen om een advies te geven over de te hanteren uitgifteprijs voor de kavels op Spui fase 2.

Bijgaand stuur ik je gegevens van de uit te geven kavels in fase 2. Zou je de excel sheet willen invullen en aan mij aanleveren? Wil je ook de kosten die hier eventueel aan verbonden zijn aan mij opgeven? Ik zal dit dan aan de gemeente doorgeven zodat hierover geen onduidelijk is.

Wanneer zou je dit klaar kunnen hebben?

*Met vriendelijke groet,
Namens Korenaar Advies v.o.f.,*

Ed Noordam

(Waarom vraagt de gemeente dit niet zelf aan mij? Maar dit ter zijde).

Mijn advies is om te kijken of er nu inderdaad een gezamenlijke schriftelijke conclusie kan worden gemaakt door de taxateurs waarbij zij in onderling overleg, zonder bemoeienis van derden, ieder de marktwaarde vast stelt met en/of zonder erfpacht en op basis van welke methode en referenties zij dit doen.

Daarna kan door de gemeente en Geeve verder worden overlegd.

Als bijlage heb ik de betreffende notitie van Noordam bijgevoegd waar ik het totaal niet mee eens ben met zowel de inhoud als formulering.

Met vriendelijke groet,

Martin Sekeris
NVM Register Makelaar - Taxateur



Dorpsdijk 56, 3161 KG te Rhon



010 – 501 5001



06 – 53 51 07 44



www.grevelingmakelaardij.nl



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. Greveling Makelaardij & Taxaties staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: Gerrit Geeve [<mailto:Gerrit@geeve.nl>]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 6:34

Aan: Kirsten van Dalen <k.v.dalen@bar-organisatie.nl>

CC: Marco Goedknecht <m.goedknecht@albrandswaard.nl>; hans@hgbelettering.nl

Onderwerp: RE: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte mevrouw van Dalen,

Naar aanleiding van uw e-mail d.d. 23 juni informeer ik u dat de heer Sekeris na 28 juni 2017 terug zal zijn van vakantie en nogmaals contact zal opnemen met uw adviseur om te bezien of er in overleg tot een waardering kan worden gekomen.

Het lijkt ons het meest praktisch indien u en ik de adviseurs in de gelegenheid stellen vrijblijvend overleg te voeren en dat wij pas iets op papier gaan zetten indien er enige vorm van uitzicht bestaat op overeenstemming.

In afwachting van uw reactie.

Met hartelijke groeten,
Gerrit en Hans Geeve

Van: Kirsten van Dalen [<mailto:k.v.dalen@bar-organisatie.nl>]

Verzonden: vrijdag 23 juni 2017 17:01

Aan: Gerrit Geeve

CC: Marco Goedknecht; hans@hgbelettering.nl

Onderwerp: RE: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte heren Geeve,

Van de zijde van de gemeente is naar aanleiding van uw verzoek d.d. 14 januari 2015 om (het erfpachtrecht van) uw perceel aan te kopen een taxatie gedaan.

Van uw zijde is er door uw taxateur een waardering gedaan van uw erfpachtrecht met fictie eigendom. Tussen de waarderingen zat een aanzienlijk verschil.

U wenste geen bindende taxatie dus uiteraard zijn onze gesprekken in die zin vrijblijvend en bestaat er pas overeenstemming als partijen een handtekening zetten onder een overeenkomst.

Op uw voorstel hebben de taxateurs met elkaar gesproken in een poging bloot te leggen waar de verschillen in waardering zitten. De afspraak was dat zij dit in een gezamenlijke schriftelijke conclusie zouden vatten.

De taxateur van de gemeente heeft een gespreksverslag geschreven, waarin hij naar zijn beleving de inhoud van de gesprekken en de input van uw taxateur met de daarbij behorende verschillen in inzicht omschreef. Hij heeft hierin zelfs een voorstel gedaan om zijn eerdere taxatie op bepaalde punten aan te passen. Uw taxateur heeft daarop per e-mail gereageerd, uit welke e-mail vooral duidelijk werd dat hij het niet eens was met de weergave van onze taxateur. Helaas werd hieruit niet voldoende duidelijk hoe hij dan wel voorstelde om de notitie aan te passen.

In een poging mogelijk een stapje dichterbij overeenstemming te kunnen komen stelde de gemeente als alternatief resultaat van de gesprekken – in plaats van een gezamenlijke notitie – voor dat uw taxateur een eigen notitie zou opstellen van zijn bevindingen. Daarbij werd u verzocht om deze notitie van uw taxateur te beoordelen, zodat een door u als opdrachtgever goedgekeurde notitie zou worden voorgelegd. Dit als basis voor ons volgende overleg om als partijen inzichtelijk te hebben welke punten er beslecht moeten worden.

In eerste instantie stemde u daarmee in, want op 16 maart jl. schreef u dat uw taxateur de heer Sekeris van u de opdracht had gekregen om deze op te stellen.

Uit de laatste e-mails begrijp ik nu echter dat deze notitie er niet is en niet gaat komen? Buiten dat ik het spijtig vind dat wij al ruim 3 maanden tevergeefs in afwachting zijn van uw visie op de waardering, lijkt u te zeggen dat het overleggen van een notitie de vrijblijvende status van de gesprekken zou veranderen. In het licht van het

vorenstaande begrijp ik die opmerking niet. U zult toch niet met vrijblijvendheid bedoelen dat u zich niet wenst te conformeren aan de bevindingen van de door uzelf aangewezen taxateur?

Uiteraard zijn wij als gemeente altijd bereid om het gesprek met u aan te gaan. De bereidheid is er om uw perceel te verwerven tegen een marktconforme prijs.

Naar ik begrijp stelt u nu voor om uw taxateur ook uw erfpachtrecht te laten waarderen zonder fictie eigendom (dus waardering wat het erfpachtrecht volgens uw taxateur waard is als zijnde erfpacht). Ik kan me wel voorstellen dat u daarbij een bandbreedte wenst in te bouwen van de door u betwiste waarde van de erfpachtcanon, zodat duidelijk wordt of er (ook) verschil zit in de wijze van berekening van de erfpachtwaarde of 'slechts' de hoogte en ingangsdatum van de canon, waarover we hopelijk binnenkort duidelijkheid hebben met het vonnis van de rechtbank.

Is uw wedervraag aan onze taxateur dan om het bloot-eigendom te waarderen en de wijze van berekening? Zodat we op die manier inzichtelijk hebben in hoeverre in de wijze van waardering verschil zit? Is het de bedoeling dat onze taxateurs dat voorafgaand aan het in te plannen overleg doen?

Graag verneem ik uw reactie op mijn vragen. De gevraagde toelichting is bedoeld om te voorkomen dat ik uw e-mail wellicht verkeerd interpreteer en er een misverstand kan ontstaan over uw bedoeling/voorstel.

Vervolgens zal ik uw voorstel intern bespreken.

Met vriendelijke groet,

Kirsten van Dalen

mw. mr. K. (Kirsten) van Dalen
Juriste gemeente Albrandswaard



Afdeling Projecten | Domein Ruimte | BAR-organisatie
Bezoekadres: Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postadres: Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
Tel : +31180698247 (woensdag t/m vrijdag) | E-mail : k.v.dalen@bar-organisatie.nl
De BAR-organisatie werkt voor de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk

www.barendrecht.nl | www.albrandswaard.nl | www.ridderkerk.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit aan ons te melden en de inhoud van het bericht te vernietigen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Gemeente Albrandswaard staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdsgevoelige ontvangst daarvan. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. If you have received this message in error, please inform us and delete its content. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. The community Albrandswaard is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. This message shall not constitute any obligations.

Van: Gerrit Geeve [<mailto:Gerrit@geeve.nl>]
Verzonden: dinsdag 20 juni 2017 12:34
Aan: Kirsten van Dalen
CC: Marco Goedknegt; hans@hgbelettering.nl
Onderwerp: planontwikkeling 't Spui - Rhoon

Geachte mevrouw Van Dalen,

Naar aanleiding van uw e-mail van 23 mei jl. het volgende.

Volgens onze beleving hebben de heren Noordam en Sekeris vrijblijvend onderzocht wat een redelijke waardering zou zijn voor het bekende perceel. Het verschil van inzicht tussen de opdrachtgevers omtrent de erfpacht is een van de redenen waarom er geen eensluidend advies is gekomen. Daarom was het onze suggestie om te trachten een waardering te geven rekening houdend met een erfpacht en zonder een erfpacht.

Dan weten we misschien de bandbreedte waarbinnen een oplossing gezocht moet worden. Indien beide heren ook daarin tot verschillende uitkomsten komen, kunnen we zelfs nog binnen die verschillende waarderingen naar een compromis zoeken.

De notitie van de heer Noordam is door de heer Sekeris van commentaar voorzien. Overigens zijn de gesprekken vrijblijvend en heeft het geen zin om de notitie een andere status toe te kennen. Nogmaals stellen wij voor dat beide heren overleg plegen om te bezien welke waarderingen bij verschillende uitgangspunten behoren om het speelveld te verkleinen en de kans op een compromis te vergroten.

Wij zouden het voorgaande met u, wederom vrijblijvend, willen bespreken en laten ons vertegenwoordigen door de heren Sekeris en Lindenbergh.

In afwachting van uw reactie.

Met hartelijke groeten,
Gerrit en Hans Geeve