

221001275

Heden, de achttiende mei tweeduizendéénentwintig,

ten verzoeken van de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE OPMEER**, zetelende te Opmeer, voor deze zaak domicilie kiezende te (2011 ML) Haarlem, ten kantore van mr. R.A.M. Schram, die in deze zaak tot advocaat wordt gesteld en als zodanig zal optreden;

Me^{te} **ERWIN ELLING**, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam ten kantore van **MCBIDA ALBERT**, als gerechtsdeurwaarder gesteld en aldus vertegenwoordigende aan de Kruisman 21-144.

GEDAGVAARD:

[REDACTED] wonende te Hoogwoud, [REDACTED] hoedanigheid als executeur in de nalatenschap van wijlen [REDACTED], die op 6 augustus 2020 is overleden, laatstelijk woonadres hebbende te (1715 VA) Spanbroek, aldaar aan het woonadres van voormeld executeur mijn exploit doende en terstond afschrift dezes en van na te melden producties latende aan voormeld adres in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen zoals die staan voorgeschreven in de Wet nu vanwege de door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met het coronavirus menselijk contact tot een minimum beperkt dient te worden

Om op woensdag twee juni tweeduizendéénentwintig, des voormiddags te 10.00 uur, niet in persoon doch vertegenwoordigd door een advocaat te verschijnen ter terechtzitting van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, alsdan en aldaar zitting houdende in het gerechtsgebouw aan de Kruseman van Eltenweg 2;

MET DE AANZEGGING, dat:

- indien gedaagde verzuimt advocaat te stellen of het hierna te noemen griffierecht niet tijdig betaalt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen gedaagde zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- bij verschijning in het geding van gedaagde een griffierecht zal worden geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
- de hoogte van de griffierechten is vermeld in de meest recente bijlage behorend bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken, die onder meer is te vinden op de website: www.kbvg.nl/griffierechtentabel

- d. van een persoon die onvermogen is, een bij of krachtens de wet vastgesteld griffierecht voor onvermogenen wordt geheven, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overgelegd:
- 1e. 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, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
 - 2e. 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:

Eiseres, hierna: "de Gemeente" te horen eis doen en concluderen als volgt.
Gedaagde zal hierna worden aangeduid als: "Erven [REDACTED]".

1. De Gemeente", ontving eind augustus/begin september 2020 de vraag van de Erven [REDACTED] of de Gemeente wellicht interesse zou hebben in de aankoop van de boerderij (met woning met land) van de overleden [REDACTED] c.q. van de erven [REDACTED] gelegen aan de Herenweg 36 te Hoogwoud. De heer Klaver van de Gemeente Opmeer [REDACTED] heeft op 3 september 2020 per e-mail een reactie gezonden aan de Erven [REDACTED] waarin hij meldde dat hij had getracht contact met de erven op te nemen, doch dat dat niet was gelukt. De betreffende e-mail wordt als **productie 1** overgelegd.
2. Naar aanleiding van die mail ontstond het contact tussen de Erven [REDACTED] en de Gemeente Opmeer. In vervolg op dat contact vond op 10 september 2020 een afspraak plaats op het gemeentehuis. Bij de afspraak waren aanwezig: [REDACTED] (de executeur testamentair), [REDACTED] en [REDACTED]. Aan de zijde van de gemeente waren aanwezig de heren H. ter Veen en de heer G. Klaver. Als **productie 2** wordt een kort gespreksverslag overgelegd dat de gemeente (voor intern gebruik) opstelde naar aanleiding van dit gesprek. Hieronder volgt het citaat:

"[REDACTED] geeft aan dat zij optreedt namens de erfgenamen van [REDACTED] die in augustus is overleden. In nalatenschap zit een boerderij met 10 ha grond en de familie wil deze afstoten. Zij informeren of de gemeente mogelijk geïnteresseerd is en geven aan bij voorkeur met de gemeente tot een zaak te willen komen. De heer Ter Veen geeft aan dat de gemeente mogelijk geïnteresseerd kan zijn gelet op de ligging van de eigendommen. De gemeente wil dus verder in gesprek over mogelijkheden van verwerving. Hij stelt voor dat het complex voor rekening van de gemeente Opmeer zal worden getaxeerd en dat op basis van de taxatie verdere bespreking zal plaatsvinden. De gemeente zal een voorstel voor een taxatiebureau aan de fam. [REDACTED] voorleggen (op 13

december 2020 heeft [REDACTED] per mail ingestemd met het uitvoeren van de taxatie door taxatiebureau Thorbecke). Afgesproken is dat partijen voor 1 januari 2021 elkaar zullen informeren. De gemeente wijst erop dat voor een eventuele aankoop de medewerking benodigd is van het college van burgemeester en wethouders en van de gemeenteraad van Opmeer”

3. Volgend op dat gesprek heeft de Gemeente op 11 september 2020 een e-mail gezonden aan de Erven [REDACTED]. Hierin verwees naar de gemaakt afspraken, inhoudende – kort gezegd – dat de Erven [REDACTED] de komende tijd exclusief in overleg zouden gaan met de Gemeente omtrent de mogelijke verwerving door de Gemeente van het betreffende perceel van de overleden [REDACTED]. Voorts was afgesproken dat er een onafhankelijke taxatie zou plaatsvinden op basis waarvan partijen nader in overleg zouden gaan omtrent de verkoop van het perceel aan de Gemeente. In de e-mail van 11 september 2020 stelde de Gemeente voor dat de onafhankelijke Taxatiebureau Thorbecke de taxatie zou uitvoeren en zij verzocht erven [REDACTED] of zij zich daarin zou kunnen vinden. Per e-mail van 13 september 2020 reageerde de erven [REDACTED]. De erven [REDACTED] deelde mee in te stemmen met taxatie door Taxatiebureau Thorbecke. De betreffende e-mailwisseling wordt als **productie 3** overgelegd.
4. Op 11 december 2020 heeft het Taxatiebureau Thorbecke het taxatierapport opgesteld. Een kopie hiervan wordt als **productie 4** overgelegd. Het taxatierapport is besproken in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente op 22 december 2020. Opvolgend heeft de Gemeente per e-mail van 24 december 2020 het taxatierapport toegezonden aan de Erven [REDACTED] conform afspraak. Een kopie van deze e-mail wordt als **productie 5** overgelegd. De gemeente deelde mee dat voor de aankoop het taxatierapport als uitgangspunt zou dienen. De gemeente deelde verder mee aan de Erven [REDACTED] dat: “om een eventuele aankoop door de gemeente nu verder in voorbereiding te kunnen nemen, is het voor ons van belang te vernemen of u bereid bent om op basis van en overeenkomstig het bijgevoegde taxatierapport met de gemeente Opmeer tot een overeenkomst te komen tot verkoop van het agrarisch complex Herenweg 36 te Hoogwoud. Graag vernemen wij uw standpunt”.
5. Per e-mail van 4 januari 2021 werd hierop gereageerd door de Erven [REDACTED]. De Erven [REDACTED] deelden mee dat zij het taxatierapport hadden bestudeerd en dat zij nog graag een gesprek zouden willen voeren met de Gemeente om één en ander te verduidelijken. De Gemeente heeft hierop per e-mail van 5 januari 2021 bericht dat zij daartoe uiteraard graag bereid was en dat een afspraak kon worden gemaakt. De betreffende e-mails worden als **productie 6** overgelegd.
6. Op 7 januari 2021 vond de bespreking plaats (vanwege corona via videobellen middels Teams). De samenstelling van de aanwezigen was identiek aan de samenstelling van de bespreking op 10 september 2020. Het gespreksverslag dat de Gemeente hierover (voor intern gebruik) opstelde, wordt overgelegd als **productie 7**.

7. Ter gelegenheid van de bespreking van 7 januari 2021 heeft de gemeente één en ander toegelicht en de vragen van de Erven [REDACTED] beantwoord.
8. In vervolg hierop ontving de Gemeente van de Erven [REDACTED] per e-mail van 27 januari 2021 het bericht dat de Erven [REDACTED] bereid waren om op basis van, en overeenkomstig, het Thorbecke taxatierapport met de gemeente een koopovereenkomst te sluiten voor agrarisch complex Herenweg 36 te Hoogwoud. Per e-mail van 28 januari 2021 heeft de Gemeente (in de persoon van de heer G. Klaver) aan de Erven [REDACTED] meegedeeld dat de beslissing zou worden doorgegeven aan het College van Burgemeester en Wethouders en dat hij het College zou adviseren om de koopovereenkomst in voorbereiding te nemen, op basis van de door de Erven [REDACTED] aangegeven uitgangspunten, conform het taxatierapport. De Gemeente c.q. de heer G. Klaver deelde mede, dat hij de Erven [REDACTED] spoedig zou laten weten hoe het proces verder zou kunnen worden aangepakt. De betreffende e-mailwisseling wordt als **productie 8** overgelegd.
9. Per e-mail van 5 februari 2021 heeft de Gemeente c.q. de heer G. Klaver aan de Erven [REDACTED] kenbaar gemaakt dat het College van Burgemeester en Wethouders akkoord was gegaan met de aankoop overeenkomstig de afgesproken uitgangspunten c.q. conform het taxatierapport en dat de gemeente een overeenkomst/contract zou gaan opstellen, gezamenlijk met de Erven [REDACTED]. De Gemeente deelde mee dat zij daarvoor gebruik wilde maken van een rentmeester (de heer Adriaanse, h.o.d.n. Adriaanse Vastgoed b.v.) die de verkoop c.q. het contract in overleg met de Erven [REDACTED] verder zou kunnen uitwerken en op papier zou kunnen stellen. De Gemeente c.q. de heer Klaver verzocht aan de Erven [REDACTED] of zij dit goed vonden c.q. of zij konden instemmen met het voorstel dat de heer Adriaanse dit zou verzorgen en of de heer Adriaanse contact met hen zou kunnen opnemen; met het verzoek of de Erven Klaver het goed vonden dat de Gemeente aan de heer Adriaanse het telefoonnummer van de Erven Klaver c.q. de executeur testamentair hiervoor kon doorgeven. De Erven [REDACTED] (de executeur testamentair) bevestigde per e-mail van 7 februari 2021 dat dit akkoord was. De betreffende e-mailwisseling wordt als **productie 9** overgelegd.
10. Overeenkomstig de gemaakte afspraken heeft de Gemeente rentmeester Adriaanse ingeschakeld en aan de heer Adriaanse het telefoonnummer van de Erven [REDACTED] doorgegeven. De heer Adriaanse heeft contact opgenomen met de Erven [REDACTED] om de koop verder af te wikkelen en op papier te zetten. Ten behoeve van de nadere schriftelijke vastlegging heeft op 10 maart 2021 eerst nog een bespreking plaatsgevonden tussen de heer Adriaanse en de Erven [REDACTED].
11. Tijdens deze bespreking zijn voor de verdere uitwerking een aantal afspraken gemaakt. Afgesproken werd dat de verkoper de notaris zou mogen kiezen. De Erven [REDACTED] deelden mee dat zij graag wilden dat Appel Notarissen te Obdam het transport zou verzorgen, van wie notaris mr. Jan Salman. Afgesproken werd verder dat er zou worden uitgegaan van een standaard/gebruikelijk (model)

contract en dat de heer Adriaanse dit concept koopcontract zou opstellen en aan de Erven █████ zou toezenden.

12. In navolging van die bespreking, heeft de heer Adriaanse per e-mail van 23 maart 2021 het conceptkoopcontract aan de erven █████ toegezonden. Deze e-mail, tezamen met het concept koopcontract, wordt als **productie 10** overgelegd. Het concept koopcontract was geheel conform de uitgangspunten van het taxatie-rapport zoals partijen deze waren overeengekomen. Voor het overige golden er geen bijzondere voorwaarden.
13. Vervolgens ontving de heer Adriaanse op 31 maart 2021 een e-mail van de heer R. █████ van Flynth Adviseurs (**productie 11**). Deze heer █████ deelde de heer Adriaanse mee dat de Erven █████ zich tot hem hadden gewend om hen te adviseren over de "eventuele verkoop". Deze formulering was merkwaardig, want partijen waren al ca. zes maanden in gesprek geweest, en hadden afspraken gemaakt omtrent de verkoop door de Erven █████ aan de Gemeente. De afspraken rondom de koop waren reeds gemaakt, en partijen hadden afgesproken dat zij de koop zouden formaliseren c.q. vastleggen in een koopcontract.
14. De heer █████ deelde in zijn e-mail mee dat hij het concept koopcontract zou bestuderen, dat met zijn cliënten zou bespreken, en dat hij er dan in die week daarna op zou terugkomen.
15. Omdat de heer Adriaanse vervolgens niets meer hoorde van de heer █████, nam hij telefonisch contact op met de heer █████. Maar het lukte niet om de heer █████ te bereiken; en de heer Adriaanse werd ook niet teruggebeld. In plaats daarvan ontving de heer Adriaanse een e-mail van de heer █████ d.d. 20 april 2021, waarin door de heer █████ werd gesteld dat hij nog steeds geen uitsluitsel kon geven, omdat er binnen de familie █████ een aantal meningsverschillen waren ontstaan. De heer Adriaanse heeft vervolgens nog getracht hierover contact te krijgen met de heer █████, en heeft meegedeeld dat hij toch graag contact zou hebben, maar dat werd afgehouden. De heer █████ deelde per e-mail van 22 april 2021 mee: "Alles staat tot nader order on hold". De heer █████ deelde mee dat de Erven █████ niets te bespreken hadden met de Gemeente. De betreffende e-mails worden als **productie 12** overgelegd. Uit deze e-mails blijkt dat de Gemeente de Erven █████ herhaaldelijk hebben gevraagd om te reageren c.q. hebben gevraagd om de koop te vervolgen, maar dat de Erven █████ hiertoe niet bereid waren; de Erven █████ hebben meegedeeld niets te bespreken te hebben en alles "on hold" te zetten. De Erven █████ deelden dus mee geen gevolg te geven aan de gemaakte afspraken en kwamen ingevolge artikel 6:83 sub c BW in verzuim te verkeren. Volledigheidshalve heeft de heer Adriaanse de Erven █████ per e-mail van 10 mei 2021 (**productie 13**) nogmaals verzocht/gesommeerd om per omgaande mee te werken aan de ondertekening van het koopcontract en de levering, maar aan die sommatie werd geen gevolg gegeven.

16. Inmiddels heeft de gemeente vernomen dat de Erven [REDACTED] zijn benaderd door een derde partij die kenbaar zou hebben gemaakt dat zij interesse zou hebben in de aankoop van de percelen van de Erven [REDACTED] en dat die partij mogelijk een hogere koopsom zou willen betalen dan was afgesproken met de Gemeente, conform het taxatierapport. De Gemeente kwam daarachter, doordat die derde partij zelf contact opnam met de Gemeente om informatie op te vragen omtrent deze percelen.
17. De gemeente vreest dat de Erven [REDACTED] het perceel in weerwil van de gemaakte afspraken met de Gemeente aan een derde zullen overdragen, omdat zij dan mogelijk een hogere koopsom ontvangen. De Gemeente heeft er recht en belang bij om dit te voorkomen. Immers, de gemeente heeft zeven maanden lang overleg gevoerd met de Erven [REDACTED] waarbij er eerst is afgesproken dat er exclusief met de Gemeente zou worden gesproken, en welke gesprekken vervolgens hebben geleid tot de benoeming van een onafhankelijke taxateur en opvolgend de afspraken tussen partijen dat de Erven [REDACTED] geheel conform de uitgangspunten van die taxatie de percelen aan de gemeente zouden verkopen. Nadat deze afspraken mondeling waren gemaakt is afgesproken dat de Gemeente een rentmeester (de heer Adriaanse) zou inschakelen die de mondeling gemaakte afspraken verder zou uitwerken tot een koopcontract. Dat koopcontract is vervolgens ook daadwerkelijk opgemaakt en toegezonden. Gelet op het feit dat de Gemeente reeds diverse afspraken had gemaakt met de Erven [REDACTED] die uiteindelijk ook hebben geleid tot nadere onderhandeling en een daadwerkelijke verkoop, welke uiteindelijk is vastgelegd het concept koopcontract, geldt dat de Erven [REDACTED] gehouden zijn hun afspraken na te komen en het perceel aan de Gemeente over te dragen tegen de overeengekomen voorwaarden, welke zijn vastgelegd in het concept koopcontract.
18. Voor zover er nog geen koop tot stand zou zijn gekomen (dat is naar de mening van de Gemeente wel het geval), geldt dat de Erven [REDACTED] in ieder geval gehouden zijn om door te onderhandelen met de Gemeente om alsnog een koop tot stand te brengen, op basis van de reeds overeengekomen uitgangspunten.
19. Nu de erven [REDACTED] niet meer reageren en kennelijk niet meer genegen zijn om de percelen conform de gemaakte afspraken aan de Gemeente over te dragen, terwijl zij ondertussen zijn benaderd door een derde partij die kennelijk een hoger bod heeft uitgebracht, heeft de Gemeente er recht en belang bij om nakoming te vorderen van de gemaakte afspraken. Ter zekerheid van de nakoming van de koop c.q. ter zekerheid van levering heeft de Gemeente conservatoir beslag tot levering doen leggen. De beslagstukken worden als **productie 14** overgelegd:
20. Het verweer van de Erven [REDACTED] is verder niet bekend. De erven [REDACTED] menen dat er geen koop tot stand is gekomen, maar uit de hiervoor gegeven toelichting, volgt dat die mening niet juist is.

21. De verklaring van erfrecht waaruit blijkt dat gedaagde is benoemd tot executeur-testamentair, wordt als **productie 15** overgelegd.

MITSDIEN:

Het de rechtbank moge behagen, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

Primair:

Gedaagde te veroordelen om de koopovereenkomst na te komen en het verkochte perceel aan de Herenweg 36 te Hoogwoud (kadastraal bekend, gemeente Opmeer U 382) aan eiseres te leveren, één en ander op straffe van een dwangsom van € [REDACTED] per dag dat gedaagde daarmee in gebreke blijft, en met veroordeling van gedaagde in de kosten van deze procedure, de nakosten en de beslagkosten daaronder begrepen.

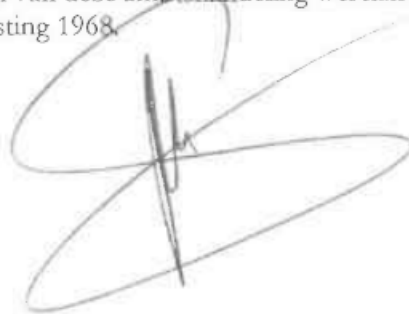
Subsidiair:

Gedaagde te veroordelen om met eiseres door te onderhandelen, op basis van de reeds overeengekomen uitgangspunten, teneinde – voor zover er niet reeds een koop tot stand zou zijn gekomen – een koopovereenkomst tot stand te brengen, en deze vervolgens na te komen, één en ander op straffe van een dwangsom van € [REDACTED] per dag dat gedaagde daarmee in gebreke blijft, en met veroordeling van gedaagde in de kosten van deze procedure, de nakosten en de beslagkosten daaronder begrepen.

Kosten dezes zijn:

Dagvaarding € 85,81 excl. B.T.W.

Tevens met aanzegging dat mijn requirante mij, deurwaarder heeft verklaard dat zij de omzetbelasting over de kosten van deze ambtsbehandeling wel kan verrekenen in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central vertical stroke.

