



Van: [redacted]@ruttenwelling.nl>
Verzonden: vrijdag 1 november 2024 16:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Perceel Locht.

Zie onderstaand ter kennisgeving.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Advocaat



[redacted]@ruttenwelling.nl
T 045-[redacted]
F 045-[redacted]

Oude Lindestraat 1
6411 EH Heerlen

www.ruttenwelling.nl

RUTTEN x WELLING

ADVOCATEN is de handelsnaam van Roelofs & Crombaghs Advocaten LLP, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 646 39 533. Op de dienstverlening van Rutten x Welling Advocaten zijn haar algemene voorwaarden van toepassing, welke op www.ruttenwelling.nl/nl/algemene-voorwaarden/ zijn in te zien. Rutten x Welling Advocaten verwerkt uw persoonsgegevens met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. In onze privacyverklaring wordt u hierover nader geïnformeerd. De privacyverklaring treft u aan op onze website www.ruttenwelling.nl/nl/privacyverklaring/. Rutten x Welling Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de door Rutten x Welling Advocaten verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Dit bericht is bedoeld voor de persoon aangegeven in de aanhef. Indien u bij vergissing dit bericht heeft ontvangen, wordt u verzocht dit aan de afzender te laten weten. In ieder geval dient u dit bericht dan te vernietigen door verwijdering van uw computer(s). Het lezen, openbaar maken, kopiëren, verspreiden onder derden is niet toegestaan. Deze e-mail is vertrouwelijk.

This e-mail is for the intended recipient only. If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system. Access, disclosure, copying, distribution or reliance on any of it by anyone else is prohibited. This e-mail is confidential.

Van: [redacted] Rutten x Welling
Verzonden: vrijdag 1 november 2024 15:24
Aan: [redacted] | Betonwarenindustrie Dautzenberg <[redacted]@dautzenberg-beton.com>
Onderwerp: RE: Perceel Locht.

Heerlen, 1 november 2024

Dossier: 20240610
Betreft: Provincie / [redacted]

Geachte heer [redacted]

Ik heb uw mail van 14 oktober jl. inmiddels met de Provincie kunnen bespreken.



De afspraak was dat de waarde van het perceel zou worden getaxeerd.

Geenstelling tot de gemaakte afspraken, heeft u kennelijk – althans zo concludeert de Provincie uit uw mail – niet alleen de waarde van het perceel laten taxeren, maar heeft u ook allerlei vermeende schadeposten laten begroten. Dat was niet de afspraak. De Provincie betwist ook uitdrukkelijk dat er sprake is van schade en betwist verder dat – voor zover die schade er al daadwerkelijk zou zijn – zij voor die schade aansprakelijk is.

U zult zelf begrijpen dat de totale waarde van uw taxatie buitensporig hoog is en het totaalbedrag geen reële waarde vertegenwoordigt. Om het maar in perspectief te plaatsen, het bedrag waarop uw taxatie uitkomt, is zo'n 14 keer de taxatiewaarde die de Provincie door een beëdigd taxateur heeft laten vaststellen.

Daar kan de Provincie niets mee en daar zal de Provincie dus ook niets mee doen. Zulks betekent dat de Provincie uw taxatierapport niet hoeft in te zien en haar eigen taxatie ook niet aan u ter inzage zal aanbieden. Daarvoor liggen uitgangspunten van partijen kennelijk te ver uit elkaar. Onderhandelen op basis van de door u aangeleverde taxatie zal nutteloos zijn.

Eenmalig aanbod

De Provincie is niettemin bereid u een eenmalig aanbod te doen, eenvoudigweg om van de kwestie af te zijn en omdat verder onderhandelen op basis van uw taxatierapport zinloos is.

Optie 1:

In dat kader is de Provincie bereid het perceel te kopen tegen een prijs van € 50.000. Daarmee betaalt de Provincie al veel meer dan het perceel in alle redelijkheid waard is.

Indien de koopprijs akkoord is, zal het perceel uiterlijk 31 december 2024 aan de Provincie geleverd moeten worden.

Voorwaarde is dan dat partijen elkaar ter zake deze kwestie over en weer finale kwijting verlenen, mede ten aanzien van de schade die u pretendeert te hebben geleden. U verklaart dan niets meer van de Provincie te vorderen te hebben. Ten overvloed merk ik op dat de Provincie hiermee geenszins de schade erkent. Een en ander zal in een schriftelijke overeenkomst nader worden uitgewerkt.

De overdrachtsbelasting zal de Provincie voor haar rekening nemen

Optie 2:

Indien dat voorstel voor u niet acceptabel is, stelt de Provincie als tweede optie voor dat partijen gezamenlijk onder nader te noemen voorwaarden een taxateur aanwijzen, die (alleen) de waarde van het perceel opnieuw taxeert.

Die taxatiewaarde zal bindend zijn en zal dus de koopprijs bepalen die de Provincie voor het perceel verschuldigd is. Daarover kan dan niet meer onderhandeld worden. De koopovereenkomst wordt dan vooraf opgemaakt en ondertekend en dient enkel nog te worden aangevuld met de koopprijs. Ontbinding van die koopovereenkomst wordt uitgesloten. Beide partijen dragen hetzelfde risico.

Overdracht van het perceel dient in dit geval plaats te vinden binnen één maand nadat het definitieve taxatierapport is uitgebracht.

Wederom geldt dat partijen elkaar ter zake deze kwestie finaal zullen kwijten.

In dit geval zal de Provincie wederom de overdrachtsbelasting voor haar rekening nemen en bovendien de kosten van de taxateur betalen.

Voorbehoud GS

Beide opties worden door de Provincie aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Indien blijkt dat de Gedeputeerde Staten geen goedkeuring verleent, dan komt het aanbod of de regeling te vervallen.

Geldigheidsduur



Het bestaande aanbod van de Provincie is gedurende twee weken geldig. Zulks betekent dat een van de opties uit het aanbod uiterlijk 15 november 2024 integraal door u dient te worden geaccepteerd. U zult dan onmiddellijk moeten meewerken aan de uitvoering van de regeling.

Indien u niet binnen de gestelde termijn een van de opties integraal accepteert, komt het voorstel van de Provincie te vervallen en kan daarop in en buiten rechte geen beroep meer worden gedaan. Hetzelfde geldt indien u de regeling niet integraal uitvoert.

De Provincie zal alsdan zonder nadere aankondiging overgaan tot het voeren van een onteigeningsprocedure.

In afwachting van uw tijdige reactie, verblijft,

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Advocaat



[Redacted] [@ruttenwelling.nl](mailto:[Redacted]@ruttenwelling.nl)

T 045- [Redacted]

F 045- [Redacted]

Oude Lindestraat 1
6411 EH Heerlen

www.ruttenwelling.nl

RUTTEN x WELLING

ADVOCATEN is de handelsnaam van Roelofs & Crombaghs Advocaten LLP, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 646 39 533.

Op de dienstverlening van Rutten x Welling Advocaten zijn haar algemene voorwaarden van toepassing, welke op www.ruttenwelling.nl/nl/algemene-voorwaarden/ zijn in te zien. Rutten x Welling Advocaten verwerkt uw persoonsgegevens met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. In onze privacyverklaring wordt u hierover nader geïnformeerd. De privacyverklaring treft u aan op onze website www.ruttenwelling.nl/nl/privacyverklaring/. Rutten x Welling Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de door Rutten x Welling Advocaten verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Dit bericht is bedoeld voor de persoon aangegeven in de aanhef. Indien u bij vergissing dit bericht heeft ontvangen, wordt u verzocht dit aan de afzender te laten weten. In ieder geval dient u dit bericht dan te vernietigen door verwijdering van uw computer(s). Het lezen, openbaar maken, kopiëren, verspreiden onder derden is niet toegestaan. Deze e-mail is vertrouwelijk.

This e-mail is for the intended recipient only. If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system. Access, disclosure, copying, distribution or reliance on any of it by anyone else is prohibited. This e-mail is confidential.

Van: [Redacted] | Betonwarenindustrie Dautzenberg <[\[Redacted\]@dautzenberg-beton.com](mailto:[Redacted]@dautzenberg-beton.com)>

Verzonden: maandag 14 oktober 2024 14:07

Aan: [Redacted] | Rutten x Welling <[@ruttenwelling.nl](mailto:[Redacted]@ruttenwelling.nl)>

Onderwerp: Perceel Locht.

Geachte heer [Redacted]

Aangezien het perceel nog steeds niet definitief is ingemeten, is het dus ca 1701 m2.

De waarde is getaxeerd op €161.595,00 voor 1701 m2.

Kosten vanaf 2016 t/m 2024 onderhoud €32.000,00

Advieskosten/ belastingen €6.000, 00

(In)direct missen rendement €338.000,00



Totaal €537.595,00 ex BTW

ten tijde van aankoop was op dit perceel industriebestemming van toepassing.

Ik was voornemens om hier een pand op te realiseren.

Doordat uw cliënt zonder toestemming een waterbuffer heeft aangelegd op dit perceel, is dit nog steeds niet gerealiseerd.

Verder wil ik U er op wijzen dat de provincie zich keer op keer niet aan de afgesproken termijnen houdt.

Met vriendelijke groet,



 [@dautzenberg-beton.com](mailto:info@dautzenberg-beton.com)



DAUTZENBERG BETON

Bocholtzerweg 11 - 6369 TG Simpelveld - tel. 045 - 544 17 50 - fax. 045 - 544 48 55
www.dautzenberg-beton.com - info@dautzenberg-beton.com