

From: [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Sent: 6/25/2023 7:55:02 PM
To: "Hempen-Prent, Gerrie" <[redacted]@dewolden.nl>, [redacted] <[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>, [redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Cc:
Subject: Re: voortgang en gedachten

Klopt, dit is niet een voorstel waar we morgen over kunnen doorpraten. [redacted] wil je het overleg afzeggen?

Groet [redacted]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: Hempen-Prent, Gerrie
Sent: Sunday, June 25, 2023 9:23:25 PM
To: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Subject: Re: voortgang en gedachten
Mijn gevoel zegt dat een gesprek met [redacted] morgen niet zoveel zin heeft. Wil graag weten hoe jullie hier in staan.

Met vriendelijke groet,
Gerrie Hempen-Prent
Wethouder | Gemeente De Wolden
[redacted]
[redacted]@dewolden.nl

Van: [redacted]
Verzonden: Saturday, June 24, 2023 7:40:39 PM
Aan: [redacted]; [redacted]; Hempen-Prent, Gerrie
Onderwerp: Fwd: voortgang en gedachten

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted]
Verzonden: Friday, June 23, 2023 7:45:20 PM
Aan: [redacted]
Onderwerp: voortgang en gedachten
Dag [redacted],

Het is helaas later dan verwacht, maar bij deze mijn overwegingen.

Wij hebben elkaar recentelijk telefonisch gesproken, waarin van jouw kant werd bevestigd dat zowel SBB als de gemeente de wens heeft de woningen op het park, al dan niet tezamen met het woonhuis, te slopen.
Het is daarom dat men in het overleg een bedrag heeft genoemd van € [redacted], wellicht als zou dat de bouwkundige waarde zijn als vermeld in de erfpachtovereenkomst.

Op de eerste plaats wil ik benoemen dat het niet de zaak is van de verkoper wat een koper met het gekochte doet. Verkoper en koper komen een bedrag overeen voor hetgeen gekocht wordt, ongeacht wat de koper ermee doet. De waarde van het gekochte zal daarom, behoudens in geval van een situatie waarbij de woningen van overheidswege onbewoonbaar zijn verklaard, nimmer slechts een sloopwaarde kunnen vertegenwoordigen.

Verder wordt er in de erfpachtovereenkomst gesproken over een overname door SBB tegen de bouwkundige waarde, hetgeen evenzo niets met de sloopwaarde te maken heeft. Volgens deskundigen op het gebied van erfpacht gaat de bouwkundige waarde over prijzen en kosten en zal derhalve aansluiting moeten/kunnen worden gezocht bij een vast te stellen herbouwwaarde van de opstallen, met waarschijnlijk een aftrek wegens de leeftijd van het park. Het behoeft denk ik geen betoog dat indien men een dergelijk aantal woningen vandaag de dag zou moeten laten bouwen, de bouwkosten naar schatting ruim de [redacted] zal passeren. Natuurlijk vindt er dan een aftrek plaats, echter de resterende waarde zal de getaxeerde marktwaarde naar verwachting nog behoorlijk overstijgen.

Ten aanzien van de rekenwijze van SBB geldt dat de door de taxateur vastgestelde waarde exclusief de waarde van de grond is, wat betekent dat de door SBB gehanteerde rekensom, zijnde taxatiewaarde minus grondwaarde is aankoopbedrag, volgens beide taxateurs niet kan worden toegepast. Het genoemde bedrag is begrijpelijk als de koper het voornemen heeft te slopen, maar evenzo zal het begrijpelijk kunnen zijn dat van een verkoper niet verwacht kan worden dat hij daarmee akkoord gaat.

Resumerend voor dit onderdeel lijkt het mij dat ik opdracht zal moeten geven tot het vaststellen van de herbouwwaarde en de kennelijk daaraan gerelateerde bouwkundige waarde. Het lijkt me dat er niets mis is met het willen ontvangen van een eerlijke prijs voor het bezit.

Als tweede onderdeel kom ik nog even terug op de boeten die door respectievelijk gemeente en SBB zijn opgelegd. Beide partijen waarderen deze vorderingen op 100%, hetgeen naar mijn mening niet juist is. Enerzijds omdat het opleggen van de boeten an sich al uiterst discutabel is en anderzijds omdat de vorderingen nimmer geïncasseerd zullen kunnen worden om de simpele reden dat er onvoldoende opbrengsten zijn. Feitelijk wordt dit door de berekening van SBB al bevestigd, maar evenzo door de biedingen die zijn gedaan toen het park geveild werd.

Resumerend wil ik aangeven dat, los van de inhoudelijke twijfel over de houdbaarheid van de boeten, deze door gebrek aan waarde simpelweg niet te incasseren zijn, waarbij het hypotheekrecht van de financier natuurlijk meespeelt. Dit betekent tevens dat het doorzetten van het executoriale beslag wegens het aantoonbare gebrek aan onderliggende waarde geen zin heeft en zelfs tot een schadeclaim richting gemeente zal kunnen leiden indien men dit met deze wetenschap toch zou doorzetten.

Juristerij
Zoals we tijdens de laatste meeting al bespraken zullen de advocaatkosten voor alle partijen fors oplopen indien we gaan verzenden in juridische procedures die uiteindelijk alleen maar verliezers zal kennen.

Hoe dan verder

De hypotheekhouder is in beginsel bereid mee te werken, mits zijn rechten niet worden aangetast. Gegeven het vorenstaande ten aanzien van de waardevaststelling lijkt het me dat bij een overdracht tegen de bouwkundige waarde de hypothecaire inschrijving meer dan voldaan zal kunnen worden. Om die reden kan het, om voor alle partijen tijd te winnen, zinvol zijn om de financier te laten weten dat zijn recht ook na eventuele afloop van de erfpachtovereenkomst gestand zal worden gedaan.

Een veel simpeler alternatief is dat alle betrokken partijen de bereidheid tonen een streep zetten onder het verleden en de erfpachtovereenkomst in samenspraak wordt verlengd.

Aangezien ik de indruk krijg dat mijn persoon op weerstand stuit bij met name SBB, is het voor mij geen enkel probleem op te stappen als (indirect) bestuurder als dat bijdraagt aan een akkoord tussen partijen. Er is nog steeds een ontwikkelplan voor het park en ik denk om partijen te weten die dit uit willen voeren. Echter, voordat ik een dergelijk traject aanhaal, zal er van alle betrokken partijen schriftelijke toezeggingen moeten zijn.

Mijn excuus voor de vertraging en ik hoor graag of de inhoud voor partijen voldoende houvast geeft om de meeting van maandag door te laten gaan, danwel dat men er de voorkeur aangeeft het overneemt reces te tillen.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet en fijn weekeinde.

5.1.2e

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

Lees hier onze [Disclaimer](#)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1