



03175274722



0229-276309

de Rechtspraak

Rechtbank Noord-Holland

mr. R. van der Hooft
Postbus 3112
1620 GC Hoorn Nh

Postvak: 1011

Afdeling Privaatrecht
Sectie Handel & Insolventie
Locatie Alkmaar

bezoekadres
Kruseman van Eltenweg 2
1817 BC Alkmaar

correspondentieadres
Postbus 251
1800 BG Alkmaar

t 088 36 16100
f 088 36 10122
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons
kenmerk vermelden. Wilt u slechts
één zaak in uw brief behandelen.

datum	15 november 2016
onderdeel	Kort geding
contactpersoon	
doorkiesnummer	
e-mail	
ons kenmerk	C/15/251006 / KG RK 16/916
partijen	Schrama B.V./Bos Eijssen
uw kenmerk	
bijlage(n)	1
onderwerp	Schrama B.V./Bos Eijssen

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u het verlov welke is afgegeven met betrekking tot het verzoekschrift inzake
bovengenoemde zaak.

Hoogachtend,

De griffier

14. Nov. 2016 10:41

03175274722/6309

Nr. 7208 P. 2

Zaaknr. : 256006
Rekestnr. : 16-916

IN NAAM VAN DE KONING

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

**VERZOEK TOT HET LEGGEN VAN CONSERVATOIR BESLAG TOT DE
LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN**

Aan de E.A. Voorzieningenrechter
van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar

Geeft eerbiedig te kennen:

Verzoekster is de besloten vennootschap SCHRAMA B.V., gevestigd te Bergen NH, aldaar kantoorhoudende aan Plein 16 (1861 JZ), hierna te noemen "Schrama";

Die te dezer zake woonplaats kiest aan de Nieuwe Steen nr. 29 (Postbus 3112, 1620 GC) te Hoom, ten kantore van de advocaat mr. R. van der Hooft, die ten deze tot advocaat wordt gesteld en als zodanig deze zaak als advocaat behandelt (telefoon: 0229-276300, faxnummer: 0229-276309, emailadres vanderhooft@khpadvocaten.nl), tevens woonplaats kiezende ter griffie van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, aan de Kruseman van Eltenweg nr. 2 te (1817BC) Alkmaar.

Verweerder in deze zaak is;

De heer ROBERT JOAN NAPOLEON BOS EIJSSEN, wonende aan Jan Oldenburglaan 32 (1861 JV) te Bergen (NH), hierna te noemen "de heer Bos Eijssen";

De feiten

1.

Schrama heeft in het verleden een project ontwikkeld in Bergen (NH), gelegen aan Plein, bekend als 'De Rustende Jager'.

Schrama heeft een deel van het project in eigendom behouden en exploiteert een deel van het project als openbare parkeergarage.

Ter plaatse is een Deen supermarkt gevestigd.

2.

Schrama heeft een intentieovereenkomst gesloten met de Gemeente Bergen om te komen tot de realisatie van een nieuw project op de locatie die bekend is als 'De Harmonie-locatie'. Deze locatie is gelegen naast het complex De Rustende Jager.

3.

Deze intentieovereenkomst is mede gesloten naar aanleiding van de omstandigheid dat eerdere pogingen van de gemeente om deze locatie zelf te ontwikkelen waren mislukt.¹

4.

De gemeente heeft via de samenwerking met Schrama beoogd te komen tot het oplossen van het probleem rond de Aldi supermarkt in Bergen, het creëren van een oplossing voor het parkeerprobleem in het centrum (door een nieuwe parkeerkelder die gekoppeld is aan de bestaande parkeerkelder van Schrama), het terugbrengen van de vervoersbewegingen in en uit de bestaande parkeervoorziening en het realiseren van een stedenbouwkundig voorgestane ontwikkeling op De Harmonie-locatie.

5.

Schrama heeft een deel van de grond van De Harmonielocatie in eigendom. Een klein deel van De Harmonielocatie is eigendom van de heer Rob Bos Eijssen en de rest van het projectgebied is eigendom van de gemeente.

6.

De gemeente en Schrama hebben op 29 maart 2016 een intentieovereenkomst gesloten waarin is aangegeven op welke wijze gekomen kan worden tot het sluiten van een vervolgovereenkomst voor de realisatie van een bouwplan dat voldoet aan alle door de gemeente gehanteerde randvoorwaarden en waarbij de grond die de gemeente in eigendom heeft in het plangebied verkocht wordt aan Schrama.

De intentieovereenkomst is overgelegd als productie 1.

¹ Dit is als volgt weergegeven in de intentieovereenkomst:

- C De Gemeente beoogde aanvankelijk zelf als opdrachtgever op te treden en door middel van een Europese aanbesteding de ontwikkeling van het plan Mooi Bergen integraal op te dragen aan één ontwikkelaar. Op de Locatie Harmonie werd in het plan Mooi Bergen onder meer een ondergrondse parkeergarage voorzien. Ontwikkelaar was – als eigenaar van de naastgelegen bestaande parkeergarage – voornemens de nieuw te bouwen parkeergarage na realisatie in eigendom over te nemen. Partijen beoogden dat de bestaande parkeergarage samen met de nieuw te bouwen parkeergarage door Ontwikkelaar zou worden geëxploiteerd;
- D Na het mislukken van de Europese aanbesteding voor Mooi Bergen heeft de gemeente de haalbaarheid en vormgeving van de beoogde herontwikkeling heroverwogen en geconcludeerd dat in de uitvoering en fasering een andere aanpak is gewenst. De heroverweging heeft geresulteerd in het project Mooi Bergen 2.0, zoals verwoord in de structuurvisie Mooi Bergen 2.0;

14. Nov. 2016 10:41

031752747226309

Nr. 7208 P. 4

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

7.

In april 2016 heeft de gemeente hierover het volgende persbericht laten uitgaan:

04-04-2016 11:34

Schrama BV onderzoekt haalbaarheid Harmonielocatie

In de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is dit deel bestemd voor een nieuw te bouwen supermarkt

De gemeente Bergen en Schrama BV hebben een intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van het plandeel De Harmonie voor project Mooi Bergen 2.0.

Daarmee krijgt Schrama BV zes maanden de tijd om de haalbaarheid te onderzoeken van een plan dat past binnen de ontwikkeling van Mooi Bergen 2.0

Het plan moet financieel-economisch haalbaar zijn én passen binnen de structuurvisie.

De gemeente is nu al langere tijd in gesprek met Schrama BV vanwege de gewenste koppeling tussen de nieuwbouw op de Harmonielocatie en het aangrenzende, bestaande complex 'De Rustende Jager'.

Koppeling laad- en losplaats en parkeergarage

Het plandeel De Harmonie loopt vanaf de oude brandweerkazerne tot en met het gebouw De Rustende Jager. In de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is dit deel onder meer bestemd voor een nieuw te bouwen supermarkt op de begane grond en een aantal woningen op de verdiepingen.

Schrama BV is eigenaar van het complex De Rustende Jager, waarin ook supermarkt Deen is gehuisvest. Dit complex grenst direct aan het plandeel De Harmonie. De structuurvisie gaat uit van een koppeling tussen beide gebouwen, zodat er één grote ondergrondse parkeergarage kan worden gerealiseerd en er een gezamenlijke laad- en losplek kan worden gemaakt voor beide supermarkten. Voor de realisatie van dit plan is niet alleen de grond van de gemeente rondom de oude brandweerkazerne nodig, maar ook het Harmoniegebouw, rondom de bloemenwinkel, de huidige laad- en losstraat en de entree van de parkeergarage. De gemeente zal ongeveer tweederde van de benodigde grond inbrengen, Schrama BV het resterende deel.

Haalbaarheid

Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst zijn duidelijke afspraken gemaakt over de kaders en de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek en de termijn waarbinnen dit moet gebeuren. De uitkomst moet een plan zijn dat financieel-

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

*economisch haalbaar is én past binnen de door de gemeente vastgestelde
structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en het bijhorende beeldkwaliteitskader. (...)*

Zie productie 2.

8.

In overeenstemming met hetgeen is bepaald in de intentieovereenkomst, hebben Schrama en de gemeente een selectieleidraad opgesteld met toetsingscriteria om te komen tot de selectie van een architect voor de realisatie van het plan. **Zie productie 3.**

9.

Op basis van de selectieprocedure zijn een aantal architecten uitgenodigd om voor rekening van Schrama te komen tot het maken van een structuurontwerp voor een mogelijke ontwikkeling op De Harmonielocatie.

10.

In het kader van de selectieprocedure is een selectiecommissie (door de gemeente het 'Q-team' genoemd) samengesteld met deskundige leden en burgerleden die toegevoegd zijn voor het creëren van burgerparticipatie bij de selectie en bij de ontwikkeling van het plan.

11.

Het Q-team heeft via openbare vergaderingen en in overleg met de gemeente opgestelde criteria gekozen voor het plan 'De 7 dorpelingen'. Voor persbericht, zie **productie 3b.**

12.

In de kop van het persbericht is het volgende aangegeven:

Deskundigen en inwoners kiezen voor Attika Architecten

BERGEN – De vijf inwoners en de vijf deskundigen van het Q-team Plus kozen vorige week samen voor het ontwerp 'De zeven dorpelingen' van Architectenbureau Attika uit Amsterdam voor de Harmonielocatie in het centrum van Bergen. Uit een selectie van twaalf architectenbureaus gaf ontwikkelaar Schrama B.V. vier architecten de opdracht een ontwerp te maken. Volgens het Q-team Plus is het ontwerp van Attika een mooie combinatie van Bergense architectuur en de Bergense School. Schrama B.V. is hiermee de eerste ontwikkelaar die een concreet ontwerp presenteert voor de Harmonielocatie. Naar verwachting zullen voor 1 oktober nog twee partijen een plan maken.

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

13.

Zoals gezegd, is een beperkt deel van de grond van het plangebied waar het project ontwikkeld dient te worden eigendom van de heer Bos Eijssen.

De betreffende eigendom bestaat uit een bedrijfsopstal met verdere aanhorigheden, ondergrond en erf, staande en gelegen te 1861 KH BERGEN (Noord-Holland), Karel de Grotelaan 7 S/1861 JZ BERGEN (Noord-Holland), Plein 36, kadastraal bekend gemeente BERGEN (N.H.), sectie C nummer 3452, ter grootte van twee are en vijfenzestig centiare (2 a 65 ca) (hierna te noemen: "de Onroerende Zaken").

De heer Bos Eijssen huurt onbebouwde grond gelegen voor de opstal van Schrama.

De heer Bos Eijssen verhuurt de opstal en de van Schrama gehuurde grond aan een exploitant van een bloemenwinkel.

14.

De heer Bos Eijssen heeft vanaf het begin Schrama gesteund bij de planvorming.

Schrama heeft gelet op de belangen van de exploitant van de bloemenwinkel in de planvorming ruimte ingepast voor een bloemenwinkel.

Er is ook gesproken over de mogelijkheid voor de heer Bos Eijssen om de Onroerende Zaken te ruilen tegen de bedrijfsruimte voor de bloemenwinkel die Schrama in het te ontwikkelen plan heeft gereserveerd. Op 26 november 2014 is dit ook namens Rob Bos Eijssen bevestigd aan de gemeente, zie productie 4.

15.

De heer Bos Eijssen heeft Schrama bericht er de voorkeur aan te geven de Onroerende Zaken te verkopen.

De heer Bos Eijssen heeft dit op 11 augustus 2016 tezamen met zijn adviseur, de heer Leo Worm, besproken met Schrama.

Hierbij is aangegeven dat sprake was van een akkoord over de uitgangspunten op grond waarvan de heer Grondhout af zou zien van een recht van eerste koop op de Onroerende Zaken en de heer Bos Eijssen kon komen tot de verkoop van de Onroerende Zaken aan Schrama.

16.

De heer Grondhout is de echtgenoot van de zus van de heer Bos Eijssen.

De heer Grondhout heeft de eigendom van het woonhuis dat gelegen is naast de Onroerende Zaken.

De heer Grondhout beschikt over het recht van overpad krachtens een erfdienstbaarheid met betrekking tot een deel van de Onroerende Zaken.

17.

Op 23 augustus 2016 heeft Schrama overleg gevoerd met de heer Grondhout in het bijzijn van Yvon Grondhout, de echtgenote van de heer Grondhout en in het bijzijn van mevrouw

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

Hilda van Herwijnen.

18.

Tijdens dit gesprek is de situatieschets besproken van de uiteindelijke grondposities ten aanzien van de Onroerende Zaken.

Hierbij is afgesproken dat Schrama de grond die de heer Grondhout verkrijgt uiteindelijk volledig inricht.

Hierbij is afgesproken dat indien overlast ontstaat door de bouwactiviteiten zoals beoogd de heer Grondhout en zijn echtgenote gebruik kunnen maken van vervangende woonruimte in Bergen aan Zee gedurende de bouwactiviteiten.

De gemaakte afspraken zijn bevestigd bij schrijven van 23 augustus 2016, zie productie 5.

19.

Voor het afzien van het eerste recht van koop zijn Rob Bos Eijssen en de heer Grondhout overeengekomen dat de heer Grondhout een vergoeding krijgt van € 9.300,--.

20.

Over de afwikkeling van de transacties is overleg gevoerd tussen de heer Schrama, de heer Bos Eijssen, de makelaar van de heer Bos Eijssen de heer Freek de Miranda, de zoon van de heer Schrama en Hilda van Herwijnen op 16 september 2016.

21.

Partijen zijn overeengekomen dat een koopprijs betaald wordt door Schrama voor de Onroerende Zaken van € 262.500,-- en dat de heer Grondhout het deel van de Onroerende Zaken in eigendom verkrijgt dat is aangegeven door partijen op een tekening die op 23 augustus 2016 aan de heer Grondhout ter beschikking is gesteld.

22.

Op verzoek van de heer Bos Eijssen heeft Schrama contact opgenomen met de heer Grondhout, aangezien deze te kennen had gegeven dat hij de uitgangspunten voor de afspraak tussen Schrama en de heer Grondhout op papier had gezet.

Schrama en Grondhout hebben op 19 september 2016 overleg gevoerd.

23.

Op verzoek van de heer Grondhout is daarbij aangegeven dat gekomen diende te worden tot een recht van opstal voor het deel van de garage dat in de grond aangebracht zou worden die de heer Grondhout uiteindelijk in eigendom zou verkrijgen.

24.

De heer Grondhout heeft daarbij aangegeven dat hij ten behoeve van het recht van opstal een retributie wenste te ontvangen.

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

Dat was enigszins een verrassing voor Schrama. In eerste instantie gaf Grondhout aan een retributie te willen ontvangen van tussen de € 15.000,- en € 20.000,-.

25.

Grondhout heeft daarbij aangegeven te willen komen tot een recht van opstal voor een beperkte periode, te weten zestig jaar.

26.

De gespreksaantekeningen zijn overgelegd als productie 6.

27.

Twee dagen later heeft de heer Schrama de heer Grondhout bevestigd akkoord te zijn en in te stemmen met een eenmalige retributie van € 10.000,-. Dit is door Schrama in persoon aan de heer Grondhout en zijn echtgenote Yvon medegedeeld.

De heer Grondhout is ook akkoord gegaan met de omstandigheid dat het recht van opstal uitsluitend eindigt indien het gebruik als parkeerkelder ter plaatse niet meer bestaat en niet eerder eindigt dan na het verstrijken van de periode van zestig jaar na vestiging van het recht van opstal.

28.

Partijen hebben allemaal water bij de wijn gedaan.

29.

De heer Rob Bos Eijssen is akkoord gegaan met een korting op de overeengekomen koopsom van € 2.500,- als tegemoetkoming in de extra kosten die Schrama diende te maken.

30.

Schrama heeft vervolgens opdracht laten geven aan de notaris om de noodzakelijke aktes te maken voor de afronding van de door partijen gemaakte afspraken. De instructie aan de notaris is verzonden onder toezending van een kopie daarvan aan de makelaar van de heer Bos Eijssen. De instructie is overgelegd als productie 7 en luidt als volgt:

"Geachte heer Langereis,

Namens de besloten vennootschap Schrama B.V. bericht ik U het volgende.

Clïente Schrama B.V. wenst te komen tot het op korte termijn aan Schrama geleverd worden van de onroerende zaken die kadastraal zijn gemeente Bergen sectie C nummer 3452, althans de volledige eigendom van de heer R.J.N. Bos Eijssen ter plaatse.

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

De koopprijs bedraagt € 260.000,— k.k. waarbij het verkochte verhuurd wordt vrij van hypotheek en beslagen, doch in verhuurde staat.

Daarnaast wordt het verkochte verkocht met alle lasten en beperkingen die blijken uit de daarvoor bestemde bijhoudingen en de eerdere akte van levering.

Het sluiten van de koopovereenkomst en de levering dienen samen te vallen.

Tegelijkertijd met de levering dient een deel van het gekochte doorgeleverd te worden aan de heer Grondhout. Het deel van het gekochte dat doorgeleverd dient te worden aan de heer Grondhout is het pad naast het perceel dat kadastraal bekend is onder nummer 3451 en het deel dat geblokt is weergegeven op de bijgevoegde tekening die bijgevoegd is als bijlage 1. Het betreft uitsluitend dat deel dat ook daadwerkelijk eigendom is geworden van Schrama B.V. via de transactie met de heer R.J.N. Bos Eijssen.

Het aan de heer Grondhout geleverde deel van de onroerende zaken die kadastraal bekend zijn als nummer 3452 worden doorgeleverd belast met een recht van opstal op grond waarvan de onroerende zaken die ondergronds worden aangebracht ten behoeve van het realiseren van een parkeervoorziening eigendom zijn van Schrama B.V.

Het recht van opstal dient te gelden voor de periode dat sprake is van het aanwezig zijn ter plaatse van opstallen die benut worden als (parkeer)kelder.

Het recht van opstal eindigt uitsluitend indien het gebruik als kelder ter plaatse niet meer bestaat en eindigt niet eerder dan 60 jaar na de vestiging van het recht van opstal.

Grondhout dient bij de transactie uitdrukkelijk in te stemmen met de amotie van de opstallen die thans aanwezig zijn op de locatie waar de kelder gerealiseerd wordt en waar het recht van opstal voor zal gelden.

Deze medewerking dient plaats te vinden op het moment van realisatie van het door Schrama B.V. beoogde bouwproject ter plaatse.

Voor het recht van opstal wordt een eenmalige retributie voldaan door Schrama B.V. aan de heer Grondhout van € 10.000,—. Voor het overige zal geen vergoeding verschuldigd zijn door Schrama B.V. dan wel haar rechtsopvolgers voor het recht van opstal.

Zowel de heer Bos Eijssen als de heer Grondhout dienen zich te verbinden op geen enkele wijze bezwaar, zienswijze of andere rechtsmiddelen in te stellen tegen de realisatie van het door Schrama B.V. beoogde bouwplan, bestaande uit de realisatie

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

van bedrijfsruimte en woningen binnen de planologische en welstandelijke voorwaarden zoals aangegeven door de lokale overheid, bekend onder de naam het bouwplan de Zeven Dorpelingen.

In de transactie met de heer Grondhout zal daarnaast verwezen worden naar een afsprakenlijst tussen Schrama B.V. en de heer Grondhout over de wijze waarop de onroerende zaken die belast met het recht van opstal worden geleverd, worden opgeleverd.

Enige haast

Er is enige haast bij het afronden van de transactie, aangezien het verkochte in verhuurde staat wordt geleverd. Hierbij geldt dat de huurder het gehuurde op het verkochte per 31 december 2016 24 maanden huurt en de betreffende huurovereenkomst gesloten is om deze op te kunnen zeggen met inachtneming van een termijn van 3 maanden voor 31 december 2016 zodat de huurovereenkomst ook daadwerkelijk per 31 december 2016 eindigt (dit op basis van een bijzondere bepaling in het Huurrecht met betrekking tot 290 bedrijfsruimte).

De heer Bos Eijssen heeft in het verleden aangegeven dat het zijn voorkeur heeft dat hij niet opzegt doch dat Schrama B.V. in haar hoedanigheid van eigenaar van het verkochte na levering de huurovereenkomst opzegt.

Deze opzegging dient uiterlijk 29 september 2016 te geschieden.

Inmiddels heb ik begrepen dat de heer Bos Eijssen de huurovereenkomst ook zal opzeggen. Wellicht zal deze opzegging enige lucht in tijd geven. Het lijkt mij echter verstandig hier niet afhankelijk van te zijn en de transactie voor 29 september 2016 te laten plaatsvinden waardoor Schrama B.V. de huurovereenkomst ook kan opzeggen.

Een kopie van dit schrijven zond ik ook naar de makelaar van de heer Bos Eijssen.

Met vriendelijke groet,

Robert van der Hooft"

31.

Bij de instructie was abusievelijk vergeten dat de heer Grondhout ook nog een vergoeding voldoet van € 9.300,-- aan de heer Bos Eijssen. Dit is vrijdag 23 september 2016 eveneens bericht aan de notaris.

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

32.

Zoals gezegd zijn de betreffende berichten ook doorgezonden aan de makelaar van Rob Bos Eijssen, die de instructie heeft doorgezonden aan de heer Grondhout.

33.

De makelaar van Rob Bos Eijssen heeft dit als volgt bevestigd:

"Geachte heer Van der Hoof,

Zoals zojuist telefonisch besproken streven we naar één akte en zal u de afspraken tussen Bos Eijssen en Grondhout verwerken.

Ik zal zowel de één-akte-procedure als de door u voorgestelde leveringsdatum nog bespreken met mijn opdrachtgever en met Grondhout. De uitkomst daarvan zal ik aan u terugkoppelen. Als Grondhout daar nog juridisch inhoudelijke bezwaren tegen heeft verwijs ik hem naar u door.

In de bijlage treft u alvast een aantal relevante documenten aan. De opzegbrief zullen wij nog aanpassen conform uw suggesties als er later wordt getransporteerd dan door u voorgesteld en wij dus opzeggen. Transporteren we de 29ste dan zegt u op.

Met vriendelijke groet,

Freek de Miranda"

Zie productie 8.

34.

Grondhout heeft de gemaakte afspraken tussen partijen bevestigd via toezending aan Schrama op 28 september 2016 van een overeenkomst waarin de tussen partijen gemaakte afspraken zijn bevestigd. Voor overeenkomst, zie productie 9.

35.

Schrama heeft aangegeven dat de overeenkomst aangehecht kon worden aan de aktes die door de notaris dienden te worden opgesteld.

36.

Schrama heeft dit bevestigd aan de heer Grondhout.

14. Nov. 2016 10:42

03175274722'6309

Nr. 7208

P. 12

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

37.

Grondhout heeft daarop verzocht wanneer de overdracht zou plaatsvinden. Schrama heeft aangegeven dat Rob Bos Eijssen bij voorkeur de overdracht wilde laten plaatsvinden op 15 december 2016. Dit aangezien Rob Bos Eijssen dan over de huurinkomsten kon beschikken tot deze datum.

38.

De heer Grondhout heeft daarop aangegeven graag tijdig de concept aktes voor de transactie te willen ontvangen, aangezien hij één dag nodig zou hebben om de stukken te beoordelen.

39.

De heer Grondhout heeft daarnaast aangegeven dat zijn verhinderdata door hem zouden worden doorgegeven voor het afstemmen van het tijdstip van afwikkeling van de transacties.

40.

Dit is als volgt bericht door de heer Grondhout in de mails van 28 september 2016 aan Schrama, zie productie 10:

"Beste Lex,

Heb je enig idee wanneer de overdracht bij de notaris zal gaan plaatsvinden? (Yvon dit namelijk vanaf midden volgende week in Spanje)

Wil je jouw advocaat of notaris vragen wanneer we de concept-akte(s) tegemoet kunnen zien? (Voor de beoordeling daarvan heb ik minstens nog wel een dag nodig).

De concept-gebruikersovereenkomst voor het magazijngebouwtje volgt morgen of overmorgen.

Wil je jouw advocaat dit e-mailadres doorgeven? jangrondhout@hotmail.com

Groet,

Jan Grondhout"

"Ik zou nog even laten weten welke data we verhinderd zijn:

In ieder geval van 6 t/m 9 oktober.

Groet,

Jan Grondhout"

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

41.

De notaris heeft naar aanleiding van de instructie een conceptakte gemaakt. Deze conceptakte is aan de heer Bos Eijssen gezonden.

42.

Naar aanleiding van overleg over de inhoud van de conceptakte en de noodzakelijke aanvullingen van deze akte heeft de makelaar van de heer Bos Eijssen aangegeven dat de heer Grondhout overleg voerde met derden om te komen tot de verkoop van de Onroerende Zaken aan een derde.

43.

Dit heeft Schrama ernstig verbaasd en Schrama heeft naar aanleiding daarvan het volgende geschreven aan de heer Grondhout:

"Beste Jan,

Naar aanleiding van het contact dat mijn advocaat heeft gehad met de makelaar van Rob Bos Eijssen bericht ik je het volgende.

De makelaar gaf aan dat jij in onderhandeling bent met eventuele derden om de grond van Rob Bos Eijssen te kopen.

Ik ga er vanuit dat dit onjuist is.

Wij hebben in het verleden afgesproken dat ik de garage en de ondergrond van Rob Bos Eijssen koop en dat jij een deel van de grond van Rob Bos Eijssen koopt (al dan niet via mij) voor het uitbreiden van jouw perceel. Wij hebben hierbij afgesproken dat ik een recht van opstal krijg in het deel van de grond die jij verkrijgt. Wij hebben hierbij afgesproken dat ik het perceel dat jij in eigendom verkrijgt eerst gebruik en vervolgens op de wijze die jij hebt aangegeven aan jou oplever.

Ik heb opdracht gegeven aan de notaris om hiervoor de stukken op te stellen.

Deze stukken zijn bijna gereed.

Ik was dan ook verbaasd om te horen via de gemeente dat wij geen overeenkomst hebben gesloten. Deze overeenkomst hebben wij in september mondeling gesloten naar aanleiding van het overzicht van afspraken dat jij gemaakt hebt en dat aan de uiteindelijke akte gehecht dient te worden op grond waarvan ik het recht van opstal verkrijg.

Ik ga er vanuit dat de aktes volgende week klaar zijn.

Laat mij even weten dat het bovenstaande juist is.

14. Nov. 2016 10:43

031752747226309

Nr. 7208 P. 14

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

Met vriendelijke groet,

Lex"

Zie productie 11.

44.

Naar aanleiding van deze mail heeft de heer Grondhout bij schrijven van 28 oktober 2016 het volgende geschreven aan Schrama:

*"Aan: Schrama B.V.
T.a.v. de heer Schrama*

Geachte heer Schrama, beste Lex,

Op 28 september jl. deed ik u een concept-vaststellingsovereenkomst per e-mail toekomen. Op dit voorstel heb ik van u niet vernomen en evenmin heeft u mij bevestigd dat u zich daarin kunt vinden, laat staan dat er tot ondertekening als voorgesteld is overgegaan.

Hierbij herroep ik het door mij op 28 september 2016 voorgelegde voorstel voor een concept-vaststellingsovereenkomst. Tevens herroep ik hierbij het hiermee nauw samenhangende voorstel tot het aangaan van een gebruiksovereenkomst.

Deze herroeping is mede ingegeven omdat ik mij (ondermeer) realiseer dat bij acceptatie en uitvoering van dit voorstel voor mij een juridisch onomkeerbare situatie ontstaat terwijl feitelijk (bij de uitvoering) het maar zeer de vraag is wanneer invulling aan c.q. daadwerkelijke realisering van de door u beoogde parkeergarage wordt gegeven.

Uiteraard ben ik bereid een en ander zo nodig mondeling nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Jan Grondhout"

Zie productie 12.

14. Nov. 2016 10:43

031752747226309

Nr. 7208 P. 15

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

45.

Kort gezegd geeft Grondhout aan tot andere inzichten te zijn gekomen en terug te willen treden uit de tussen partijen gesloten overeenkomst.

46.

Bij schrijven van 30 oktober 2016 heeft Schrama de heer Grondhout aangegeven dat hij niet kan terugtreden uit de gemaakte afspraken. Dit als volgt:

"Jan,

Naar aanleiding van jouw mail van 28 oktober bericht ik je dat je in dit stadium niet kunt komen tot het terugtreden uit de gemaakte afspraken.

Naar aanleiding van de door ons gemaakte afspraken heb ik verzocht aan de notaris om de stukken op te maken voor de verkoop van de onroerende zaken aan Plein 36 aan ons (gedeeltelijk aan jou) en heb ik de notaris verzocht om de noodzakelijke aktes te maken voor de afwikkeling van onze afspraken.

Rob Bos Eijssen heeft bovendien naar aanleiding van onze afspraken de huurovereenkomst met de huurder van de bedrijfsruimte opgezegd.

Als je nu terugtreedt uit de gemaakte afspraken, zal dat leiden tot grote schade. Helaas moet ik je aansprakelijk stellen voor deze schade.

Bovendien zal ik in rechte nakoming van de gemaakte afspraken dienen te vorderen.

Laat mij weten dat je de afspraken gestand doet zoals ik aan je verzocht heb in mijn mail van 25 oktober 2016. Kun je mij dit laten weten voor maandag a.s.?

*Met vriendelijke groet,
Lex Schrama"*

Zie productie 13.

47.

De heer Grondhout heeft in reactie op het schrijven van Schrama op 31 oktober 2016 aangegeven dat naar zijn mening geen sprake was van het gesloten zijn van een overeenkomst en aangegeven dat hij open stond voor een betere aanbieding. Dit als volgt:

"Beste Lex,

Mijn e-mail van 28 oktober jl. was mijns inziens duidelijk, maar wordt door jou niet op waarde geschat.

14. Nov. 2016 10:43

031752747226309

Nr. 7208 P. 16

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

Dat mijn voorstel voor een concept vaststellingsovereenkomst en gebruiksovereenkomst niet is geaccepteerd is duidelijk en betekent ook dat het mij vrijstaat om deze voorstellen te herroepen. Herroeping betekent in mijn ogen niet dat we niet verder in gesprek kunnen met elkaar, maar wel dat het eerder gedane voorstel niet alsnog kan worden geaccepteerd.

Het is mijn bedoeling om een nieuw, beter voorstel te doen, waarbij onduidelijkheden en/of onzekerheden aan mijn kant worden weggenomen. Mocht je geen behoefte hebben aan een nieuw aangepast voorstel, dan verneem ik dit graag. In dat geval ben jij degene die de discussie heeft beëindigd. Indien je wel verder in overleg wil gaan zal ik het voorstel aanpassen en binnenkort aan jou doen toekomen. Ik neem daar uiteraard wat meer tijd voor dan enkele uren, zoals de termijnstelling van jouw e-mail van zondag geeft. Jijzelf hebt immers in deze discussie ook steeds (zeer) lang de tijd genomen om tot een antwoord te komen.

Graag vernemend,

*met vriendelijke groet,
Jan Grondhout"*

Zie productie 14.

48.

Schrama heeft naar aanleiding daarvan op 31 oktober 2016 het volgende geschreven aan de heer Grondhout:

"Beste Jan,

*Naar mijn mening hebben wij een definitieve overeenkomst gesloten.
Ik dien alle rechten uit hoofde van deze overeenkomst voor te behouden.*

Desalniettemin heb ik er geen bezwaar tegen om van je te vernemen op welke onderdelen jij zou willen dat de door ons gesloten overeenkomst wordt aangepast.

*Naar mijn mening heb ik niet lang genomen om jou te antwoorden. Wij hebben een overeenkomst gesloten. Naar aanleiding daarvan heb ik contact opgenomen met de notaris om de aktes te maken. Hierbij is aangegeven aan de notaris dat de afspraken zoals door jou weergegeven aangehecht dienen te worden aan de aktes.
Deze aktes dienen met enige zorgvuldigheid te worden gemaakt.*

**KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN**

Als jij had gewild dat de notaris sneller handelde, had je hierover contact met mij kunnen opnemen.

Naar aanleiding van de gesloten overeenkomst heb ik overleg gevoerd met Rob Bos Eijssen en is afgesproken om medio december 2016 de leveringen te laten plaatsvinden van de grond aan jou en aan mij, onder het aanhechten van de afspraken die jij hebt weergegeven.

Ik heb geen signalen van jou ontvangen dat dit niet snel genoeg is.

Met vriendelijke groet, Lex Schrama"

Zie productie 15.

49.

Naar aanleiding van dit alles heeft een nieuwe adviseur van de heer Bos Eijssen contact opgenomen met Schrama en deze heeft aangegeven dat de heer Bos Eijssen de Onroerende Zaken in overleg met de heer Grondhout wenst te verkopen aan een derde.

Concluderend ten aanzien van de feiten

50.

Alle betrokken partijen hebben overeenstemming bereikt over de omstandigheid dat Schrama de eigendom verwerft van de Onroerende Zaken en tegelijkertijd zorgdraagt voor het verkrijgen door de heer Grondhout van een deel van de Onroerende Zaken belast met een recht van opstal op grond waarvan in een deel van deze Onroerende Zaken een onderdeel van de ondergrondse parkeergarage gerealiseerd kan worden, waarna het deel dat door de heer Grondhout in eigendom verkregen wordt opgeleverd wordt in de staat die de heer Grondhout en Schrama zijn overeengekomen.

Hierbij zijn partijen overeengekomen dat Schrama een koopprijs betaalt voor de Onroerende Zaken aan de heer Bos Eijssen van € 260.000,-- k.k.

Partijen zijn overeengekomen dat de heer Grondhout een vergoeding betaalt aan de heer Bos Eijssen van € 9.300,--.

Partijen zijn daarnaast overeengekomen dat Schrama een eenmalige retributie betaalt aan de heer Grondhout van € 10.000,--.

De grondslag

51.

In verband met de omstandigheid dat de heer Bos Eijssen en de heer Grondhout kennelijk in overleg de gemaakte afspraken over de verkoop van de Onroerende Zaken aan Schrama niet willen nakomen, zal Schrama in een civiele procedure vorderen dat de heer Bos Eijssen veroordeeld wordt tot nakoming van de koopovereenkomst die gesloten is tussen Schrama en

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

de heer Bos Eijssen met betrekking tot de Onroerende Zaken en tot levering van de Onroerende Zaken door de heer Bos Eijssen aan Schrama.

52.

Schrama zal in een civiele procedure een verklaring voor recht vragen, waarin voor recht verklaard wordt dat de heer Grondhout heeft ingestemd met de verkoop van de Onroerende Zaken door de heer Bos Eijssen aan Schrama en voor recht wordt verklaard dat Schrama en de heer Grondhout overeengekomen zijn dat de heer Grondhout een deel van de Onroerende Zaken verkrijgt zoals genoemd in de tekening die gevoegd is bij de overeenkomst die als **productie 9** is overgelegd, belast met een recht van opstal waarbij een eenmalige retributie voldaan wordt door Schrama aan de heer Grondhout van € 10.000,-- en waarbij Schrama zich verbonden heeft het deel van de Onroerende Zaken waar de heer Grondhout de eigendom van verkrijgt in te richten zoals aangegeven in de overeenkomst die overgelegd is als **productie 9**.

53.

Schrama heeft er belang bij voor de uitvoering van het door hem beoogde bouwplan de eigendom te verkrijgen van de Onroerende Zaken en de afspraken met de heer Grondhout met betrekking tot een deel van de Onroerende Zaken af te wikkelen.

54.

Schrama heeft derhalve een spoedeisend belang bij het leggen van een conservatoir beslag tot levering, om te voorkomen dat de Onroerende Zaken verkocht worden aan een ander.

Conservatoir beslag

55.

Schrama heeft op grond van al het vorengaande recht en belang de bovenvermelde vordering tot nakoming te verzekeren door middel van het doen leggen van conservatoir beslag tot de levering van de navolgende Onroerende Zaken, waar de heer Bos Eijssen eigenaar eigenaar en/of rechthebbende is, te weten;

een bedrijfsopstal met verdere aanhorigheden, ondergrond en erf, staande en gelegen te 1861 KH BERGEN (Noord-Holland), Karel de Grotelaan 7 S/1861 JZ BERGEN (Noord-Holland), Plein 36, kadastraal bekend gemeente BERGEN (N.H.), sectie C nummer 3452, ter grootte van twee are en vijfenzestig centiare (2 a 65 ca).

56.

Gezien het feit dat verzoeker verlof vraagt om beslag te leggen op onroerende zaken gelegen in de gemeente Bergen, is de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, tot kennisgeving bevoegd.

14. Nov. 2016 10:44

031752747226309

Nr. 7208 P. 19

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
POSCH
ADVOCATEN**

57.

Er hebben zich in een eerdere instantie geen gerechtelijke procedures tussen partijen voorgedaan. Ook is er in een eerdere instantie niet eerder verzocht om toestemming tot het leggen van conservatoir beslag.

58.

De eis in hoofdzaak is thans nog niet ingesteld.

REDENEN WAAROM:

Verzoeker zich wendt tot U Edelachtbare met het eerbiedig verzoek dat het U E.A. Heer, Vrouwe Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, moge behagen, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, bij beschikking:

Aan verzoeker verlof te verlenen tot het leggen het hiervoor onder randpunt 55 aangeduide conservatoire beslag tot levering.

Hoor, 14 november 2016

Advocaat

Toegestaan als verzocht, onder de voorwaarde dat verzoeker binnen een termijn van

14

dagen na het leggen van het beslag de vordering in rechte instelt.

Alkmaar, 14 november 2016

mr mr J Berkers
Voorzieningenrechter
Behandelend advocaat;



VOOR GROSSE AFGEGEVEN
de griffier

Mr. R. van der Hooft
Telefoonnummer: 0229 27 63 00
Faxnummer: 0229 27 63 09
E-mailadres: vanderhooft@khpadvocaten.nl.

dd 15/11/2016