

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 17 november 2022 15:23
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e; 5.1.2e@hekkelman.nl; 5.1.2e
 5.1.2e - Pippel flowers B.V. (5.1.2e@gmail.com)
Onderwerp: RE: Reactie naar aanleiding van koopovereenkomst 5.1.2e

Dag 5.1.2e

Wij menen met de onderneming al geruime tijd prijsovereenstemming te hebben bereikt. En willen dat conform eerdere besprekingen effectueren op 1 december a.s.

Zoals je weet houdt het PHTB op te bestaan en daarmee is een einde gekomen aan een actieve herstructurering. Dat is dan ook de reden dat het PHTB niet meer het recht op eist om de gronden en de overige bij de ontwikkelingen betrokken gronden terug/aan te kopen tegen de inkoopstaffel wanneer de ondernemer de ontwikkeling niet tijdig doorzet. Die beperking is er af.

Op dit moment vindt de vergadering van het Dagelijks Bestuur van het PHTB plaats. Daarin wordt ambtelijk aangegeven dat de verkoop aan 5.1.2e in afwijking van de gemaakte afspraken eenzijdig door 5.1.2e wordt gewijzigd. Voorgesteld wordt om partijen nog eenmaal de kans te geven de grond uiterlijk 1 december a.s. af te nemen, of anders de grond aan opvolgende belangstellende te verkopen.

Het leek me goed je hier vast van de op de hoogte te stellen.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

T: 5.1.2e | M: 5.1.2e
 Hogeweg 11 | Postbus 10.002 | 5300 DA Zaltbommel

Neem ook een kijkje op onze site: www.phtb.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@fidusadvies.nl>
Verzonden: woensdag 16 november 2022 12:00
Aan: 5.1.2e@phtb.nl
CC: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>; 5.1.2e@hekkelman.nl; 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@goestenopdam.nl>; 5.1.2e - Pippel flowers B.V. (5.1.2e@gmail.com) <5.1.2e@gmail.com>
Onderwerp: Reactie naar aanleiding van koopovereenkomst 5.1.2e

Dag 5.1.2e

Afgelopen week hebben we diverse malen contact gehad met elkaar over de voorliggende koopovereenkomst met WB Pippel Holding voor één of meer percelen grond. Opvallend daarin is dat, wat ons betreft, de aankoop plaatsvindt zonder de gebruikelijke voorbehouden die het PHTB in het verleden wel stelde c.q. oplegde en die óók van belang zijn voor WB Pippel Holding. Hierover hebben wij maandagmiddag 7-11 overleg gehad met elkaar. Uit

dat overleg, en de daaropvolgende contacten, is een aantal zaken naar voren gekomen. Zoals eerder telefonisch al toegelicht, heb ik die onderverdeeld in drie aspecten: 1) de inhoudelijke goedkeuring, 2) de medewerking van het bevoegd gezag en 3) het tijdstip van levering en de daarbij behorende voorwaarden. In diezelfde volgorde wil ik namens WB Pippel Holding het volgende terugkoppelen.

- 1) Inhoudelijke goedkeuring: de optie om door een principeverzoek goedkeuring voor het project te krijgen is een goede start. Dit geeft in onze optiek weer of het bevoegd gezag de beoogde ontwikkeling vindt passen in het ruimtelijk beleid, maar neemt uiteraard niet de volledige onzekerheid weg. Dit laat onverlet dat om van betekenis te zijn in de huidige context voor 1-12-2022 op het principeverzoek moet zijn besloten. Is dit haalbaar?
- 2) Procesmatige medewerking: In toevoeging op ons overleg heb je aangegeven dat de mogelijkheid tot het sluiten van een anterieure overeenkomst (AO) nog steeds bestaat voor de planologische medewerking van het bevoegd gezag in deze. Hiermee wordt het onder punt 1 benoemde eveneens bereikt (en daarmee een principeverzoek mogelijk zelfs overbodig), maar wordt tevens een bindende afspraak gemaakt tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag om tot uitvoering over te gaan. Je gaf aan dat de AO dan nog door het bevoegd gezag wordt ondertekend en worden bij liquidatie van PHTB de rechten en plichten uit de AO overgenomen door haar rechtsopvolger. In de basis vinden wij dit een logische overweging. Tenzij jullie dit anders zien, achten wij het onwaarschijnlijk dat deze anterieure overeenkomst voor 1-12-2022 nog kan worden gesloten.
- 3) (Ontbindende) voorwaarde voor levering: Zoals in het overleg aangegeven wordt nu grond geleverd met de bestemming tuinbouw, maar zonder bouwvlak. Er mag dus nog niet gebouwd worden volgens het bestemmingsplan. Niettemin gaat u in de overeenkomst uit van een waarde (onafhankelijk vastgesteld) voor gebruik als tuinbouwgrond en daarmee wel met de mogelijkheid om te bebouwen. Wij hebben aangegeven dat de grond (nu nog) niet de waarde vertegenwoordigt die deze grond na vaststelling van het wijzigingsplan vertegenwoordigt. In de laatste versie van de overeenkomst stond in de considerans nog vermeld:

(in aanmerking nemende dat) "VERKOPER EN KOPER TOT VERKOOP VAN DE ONDER A GENOEMDE GRONDPOSITIES OVERGAAN, MITS HET WIJZIGINGSPLAN ZUILICHEM, MERTSTRAAT 4 ONHERROEPELIJK WORDT."

Dat er aan de zijde van PHTB organisatorische wijzigingen zijn, waardoor de voorkeur wordt gegeven aan een andere afwikkeling mag de rechtspositie van WB Pippel Holding in deze niet aantasten. Er zijn bovendien vertragende omstandigheden geweest, maar dat biedt geen grondslag deze opschortende voorwaarde nu ineens te schrappen. Daarnaast heeft WB Pippel Holding in het verleden, in samenspraak met PHTB, grondposities verworven om het plan te realiseren. Dit, omdat PHTB zelf die gronden niet kon verwerven. Het zou onredelijk zijn de grond nu alsnog aan een derde aan te bieden gezien de contractuele fase waarin partijen nu zijn. Om toch tot elkaar te komen zien wij twee mogelijkheden:

- Als de grond per sé nu geleverd moet worden, is WB Pippel Holding bereid af te nemen tegen een prijs voor agrarische (landbouw)grond. Zonder daadwerkelijk planologisch toegestane bouw mogelijkheden is immers geen sprake van (direct) bebouwbare tuinbouwgrond;
- Zo niet, dan dient de koopovereenkomst in haar eerdere vorm, waarover partijen overeenstemming hebben, worden nagekomen en wordt de grond geleverd tegen de overeengekomen voorwaarden, zodra het wijzigingsplan onherroepelijk wordt.

Tot slot, WB Pippel Holding 5.1.2e is bereid mee te denken aan een oplossing, maar die dient, zoals bekend, ook met 5.1.2e te bespreken. 5.1.2e is volgende week weer beschikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

| Fidus Advies