

Gemeente Nijmegen
t.a.v. de heer mr. M.H.M. van Oorsouw
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Per e-mail : m.van.oorsouw@nijmegen.nl

Nijmegen, 16 november 2021

Ons kenmerk	Telefoonnummer
Gemeente Nijmegen / Advies	024 - 382 84 89
Goffertstadion	
20191389 - 2226904/7 - MW/ch	

E-mail	Faxnummer	Betreft
m.willems@hekkelman.nl	024 - 382 83 88	Advies

Beste Marcel,

Onder verwijzing naar jouw e-mail van 21 oktober jl. en jouw e-mail van 15 november jl. bericht ik je als volgt.

A. Inleiding

Op zondag 17 oktober 2021 is tijdens een voetbalwedstrijd van NEC een betonplaat ingestort. Als gevolg daarvan is een gedeelte van de uittribune naar beneden gezakt. In dat kader vinden momenteel diverse onderzoeken plaats en worden door de gemeente Nijmegen (hierna: '*de gemeente*') diverse scenario's bekeken. Een daarvan is de theoretische situatie dat het stadion niet meer te gebruiken zou zijn.

A.1 Afspraken in de huurovereenkomst.

De gemeente heeft bij huurovereenkomst van 25 februari 2003 aan Exploitatie Maatschappij De Goffert B.V. (hierna: '*De Goffert B.V.*') verhuurd het stadioncomplex, bestaande uit een gebouw met lichtinstallatie, de van het stadion deel uitmakende bebouwing, de bij het stadion behorende bijgebouwen (toiletten, kassa's, verdeelstation), de fietsenstalling tussen de Busserweg en het Stadionplein en de binnen de kadastrale begrenzing aanwezige verharding en beplantingen, een spelershome en een bestuurs- en restauratieruimte (hierna: '*het Goffertstadion of het gehuurde*'). De Goffert B.V. maakt met NEC Holding B.V. en Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C. deel uit van de betaald voetbalorganisatie NEC. De Goffert B.V. mag het gehuurde uitsluitend gebruiken ten behoeve van de activiteiten van NEC als betaald voetbal organisatie en alle sportieve – en commerciële activiteiten die daarmee samenhangen. In artikel 1.4 van de

huurovereenkomst is bepaald dat.

"Partijen leggen vast dat het Stadioncomplex geen gebreken kent waarvoor de gemeente nu of in de toekomst verantwoordelijk of aansprakelijk zou kunnen zijn. Eventuele bestaande of toekomstige gebreken zijn volledig voor rekening en risico van De Goffert B.V. en zullen voor eigen rekening en risico van De Goffert B.V. (moeten) worden verholpen.". (onderstreping MW)

In artikel 8.3 is het volgende bepaald.

"Alle verplichtingen tot onderhoud (verhuurders- en huurders onderhoud), instandhouding en -zonodig- aanpassing van het Stadioncomplex rusten op De Goffert B.V.

De Goffert B.V. zal steeds en tijdig al het noodzakelijke onderhoud aan het Stadioncomplex verrichten en zal eveneens steeds en tijdig al hetgeen doen wat nodig is tot instandhouding van het Stadioncomplex en de daarbij behorende voorzieningen en zal steeds en tijdig alle andere maatregelen nemen om te voldoen aan de huidige en toekomstige wet- en regelgeving en huidige en toekomstige (functionele) eisen gesteld door (inter)nationale voetbalorganisaties. Alle kosten daaruit voortvloeiend zijn en blijven voor rekening van De Goffert B.V. Alle met deze verplichtingen van De Goffert B.V. verbandhoudende werkzaamheden, al het verhuurders- en huurdersonderhoud daaronder begrepen, zullen dan ook in opdracht en voor rekening en risico van De Goffert B.V. worden uitgevoerd.

De Goffert B.V. vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken jegens de gemeente met of voortvloeiend uit het gebruik van het Stadioncomplex.

De Goffert B.V. blijft ook verantwoordelijk voor het beheer en de uitvoering – voor eigen rekening en risico- van de door NEC gesloten overeenkomsten ten aanzien van (de bouw en het onderhoud van) het Stadioncomplex, ook indien de aanspraken uit één of meer van deze overeenkomsten op de gemeente zijn overgegaan. Dat brengt concreet bijvoorbeeld met zich mee dat De Goffert B.V. partijen betrokken bij de bouw van het Stadioncomplex aanspreekt op eventuele tekortkomingen en/of niet nagekomen garanties.". (onderstreping MW)

Op de huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen Kantoorruimten en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A:1624 BW, d.d. 29 februari 1996 van toepassing. In deze Algemene Bepalingen is in artikel 9 een onderhoudsverdeling opgenomen. Partijen zijn in artikel 8.3 van de huurovereenkomst afgeweken van de onderhoudsverdeling. In bijlage D van de huurovereenkomst is een rekenmethode uitgewerkt voor de bepaling van de huurbetalingsverplichtingen. In artikel 1 van die bijlage is opgenomen uit welke elementen de jaarhuursom bestaat. Dat zijn alle kosten die de gemeente maakt. Jij hebt toegelicht dat het uitgangspunt tussen partijen was dat sprake is van een kostprijsuur.

A.2 Stadionovereenkomst

Wat verder van belang is, is het volgende. De gemeente, NEC Holding B.V, Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C., De Goffert B.V. en Stichting Betaald Voetbal NEC hebben op 25 februari 2003 ook een stadionovereenkomst gesloten. De hiervoor

genoemde vennootschappen worden in de stadionovereenkomst gezamenlijk geduid als NEC.

In de considerans van de stadionovereenkomst is onder sub f. het volgende bepaald.

"aankoop van het stadion De Goffert c.a. door de gemeente en verhuurder van het stadion aan NEC, waardoor de transactie voor de gemeentebegroting budgettair verloopt".
(onderstreping MW)

Onder sub h. van de considerans is het volgende bepaald.

"Na verwerving van de eigendom van het stadion c.a. door het verkrijgen van het opstalrecht d.d. 5 mei 1994 heeft NEC geheel voor eigen rekening en risico het stadion grotendeels gesloopt en nagenoeg compleet herbouwd en de daarbij behorende infrastructuur aangelegd." (onderstreping MW)

In artikel 14.1 van de stadionovereenkomst is bepaald dat NEC Holding B.V., Nijmegen Eendracht Combinatie B.V. N.E.C. en De Goffert B.V. hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen van NEC uit de stadionovereenkomst en uit de met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten. De huurovereenkomst is zo'n samenhangende overeenkomst. De stadionovereenkomst is als bijlage A aan de huurovereenkomst gehecht.

Nb. Jij noemt in jouw e-mail N.E.C. als huurder, formeel is De Goffert B.V. de huurder. Ik spreek in het navolgende over 'huurder'.

B. Vraag

De gemeente wenst te vernemen wat de juridische positie van de gemeente is jegens de huurder in relatie tot de instorting van de betonplaat, met daarbij in het bijzonder aandacht voor artikel 7:210 BW.

C. Antwoord

C.1 Inleiding

RoyalHaskoning DHV heeft voorlopig geconcludeerd dat er twee technische hoofdoorzaken zijn voor de instorting. Een heeft te maken met de belasting en een met de tribune-elementen. De belasting op de eerste drie rijen was door het aantal mensen en het springen hoger dan waarop de tribune-elementen zijn ontworpen. Daarnaast is bij het ontwerp van de tribune-elementen een fout gemaakt bij het berekenen van de wapening. De combinatie van beiden heeft geleid tot de instorting.

C.2 Afwijking van gebrekenregeling

In artikel 8.3 van de huurovereenkomst is afgeweken van de gebruikelijke onderhoudsverdeling bij huurovereenkomsten. Alle verplichtingen tot onderhoud, instandhouding en aanpassing moeten voor rekening van huurder worden uitgevoerd. Ook is in artikel 1.4 bepaald dat huurder aansprakelijk is voor alle bestaande en toekomstige gebreken. Partijen zijn daarmee afgeweken van de gebrekenregeling zoals

bepaald in de wet. Een gebrek is een staat of een eigenschap van een zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Dat volgt uit artikel 7:204 lid 2 BW. Een ingestorte betonplaat zou als een gebrek kunnen worden aangemerkt. Op grond van de gebrekenregeling van artikel 7:204 BW heeft een huurder bij gebreken recht op herstel (7:206 BW), huurprijsvermindering (7:207 BW), etc. Uit artikel 7:209 BW volgt dat van deze artikelen niet kan worden afgeweken indien het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen. Mochten problemen derhalve bij het aangaan van de huurovereenkomst al bekend zijn geweest bij een verhuurder, dan kan de verhuurder haar aansprakelijkheid niet uitsluiten. Dat ligt anders als partijen uitdrukkelijk overeengekomen zijn dat een bepaalde situatie door partijen niet als een gebrek kan worden aangemerkt. Ook is van belang zijn of de huurder bij aanvang op de hoogte is geweest van de problematiek.

In de huurovereenkomst is een algemene exoneration opgenomen, de aansprakelijkheid van de gemeente voor alle gebreken is uitgesloten. In de jurisprudentie wordt wisselend geoordeeld over het volledig weg contracteren van de aansprakelijkheid van verhuurder voor niet nader omschreven gebreken; dat kan risicovol zijn voor een verhuurder. Aangenomen wordt dat een verhuurder zijn aansprakelijkheid niet kan uitsluiten voor gebreken die hij kende of behoorde te kennen. Veelal wordt van een verhuurder gevergd dat hij zelf de geschiktheid van het gehuurde onderzoekt. Als geoordeeld zou worden dat de oorzaak van de instorting het gevolg is van een gebrek dat de gemeente kende of behoorde te kennen, kan het oordeel zijn dat een beroep op uitsluiting van aansprakelijkheid niet op gaat. In dat geval wordt namelijk afgeweken van artikel 7:209 BW. Echter, in dit geval zijn een aantal bijzondere omstandigheden van belang. Het is namelijk de huurder geweest die destijds de opdracht heeft gegeven voor de bouw van het stadion, voor haar rekening en risico. Het is de huurder die het stadion aan de gemeente heeft verkocht. Het is dan ook de vraag in hoeverre de huurder zou kunnen betogen dat de gemeente op de hoogte had kunnen zijn van het gebrek. Dan had zij daar immers ook van op de hoogte kunnen zijn en dat bij de verkoop mede moeten delen. Ik ga er even vanuit dat de gemeente bij aanvang van de huurovereenkomst niet bekend was met het risico op instorting van betonplaten, want dan was dat risico bij een eerdere controle van de ODRN vast aan bod gekomen. Mocht ik dat verkeerd zien dan hoor ik het graag.

Het lijkt me dan ook niet dat huurder kan betogen dat de gemeente bij aanvang van de overeenkomst redelijkerwijs bekend kon zijn met het gebrek, en derhalve haar aansprakelijkheid niet mocht uitsluiten. Ik meen dat de gemeente, gezien de afspraken die zijn gemaakt bij de totstandkoming van de huurovereenkomst, een beroep kan doen op haar contractuele exoneration.

C.3 Oorzaak?

Wat uiteraard een rol speelt is de oorzaak van de instorting. Als de instorting het gevolg zou zijn van achterstallig onderhoud, dan kan betoogd worden dat het aan huurder is toe

te rekenen (daarover in paragraaf C.5 meer). Het is immers de huurder die verplicht is om al het onderhoud uit te voeren. Uit de voorlopige conclusie van RoyalHaskoning DHV blijkt niet dat de instorting het gevolg is van achterstallig onderhoud. Wat overigens wel op valt is dat in de onderste elementen tientallen oude, gerepareerde scheuren zijn aangetroffen. Iemand zal dus weet moeten hebben gehad van de scheuren. Ook is een deel van de instorting het gevolg van een te hoge belasting op de tribune. De huurder heeft, zonder toestemming van de gemeente, drie rijen zitplaatsen vervangen door stapplaatsen.

Als de instorting niet aan de huurder toe te rekenen is, geldt hetgeen ik in de voorgaande paragraaf uiteen heb gezet, namelijk dat de gemeente haar aansprakelijkheid heeft uitgesloten.

Het uitgangspunt van partijen bij het aangaan van de huur- en stadionovereenkomst was dat sprake is van een kostprijs huur. Zaken die niet opgenomen zijn in de kostprijs, zijn voor rekening van de huurder. Daaronder vallen het onderhoud, de instandhouding en zo nodig vernieuwing. Ik verwijs in dat kader naar artikel 8.3 en artikel 1.4 van de huurovereenkomst. In dat laatste artikel is bepaald dat eventuele bestaande of toekomstige gebreken volledig voor rekening en risico van de huurder zijn en voor eigen rekening en risico van de huurder verholpen moeten worden. Daarbij is aldus van belang dat de huurder de opdracht heeft gegeven voor de bouw van het stadion. De gemeente heeft het stadion budgetneutraal aangekocht. In de onderhavige huurrelatie is het van meet af aan zo geweest dat de huurder alle kosten van onderhoud op zich nam. Zo is het in de huurovereenkomst opgenomen en is het ook altijd feitelijk uitgevoerd. Ik vind het dan ook verdedigbaar om het standpunt in te nemen dat de huurder moet zorg dragen voor het benodigde herstel, ongeacht de oorzaak.

Als de instorting in de risicosfeer ligt van de huurder, geldt het volgende. Indien de huurder niet over gaat tot het herstel, hoewel zij daartoe wel op grond van de huurovereenkomst gehouden kan worden, kan de gemeente de huurder aansprakelijk stellen voor eventuele schade. Bovendien heeft de huurder de gemeente gevrijwaard voor eventuele aanspraken jegens de gemeente met of voortvloeiend uit het gebruik van het stadioncomplex. Indien de gemeente er voor kiest zelf de benodigde maatregelen te treffen, kan zij de kosten daarvan op de huurder verhalen (mits zij de huurder in gebreke heeft gesteld en haar eerst de gelegenheid heeft geboden het herstel zelf uit te voeren).

Verder zou de gemeente kunnen overwegen om een beroep te doen op artikel 14.1 van de stadionovereenkomst, waarin bepaald is dat de N.E.C. vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

C.4 Artikel 6:248 lid 2 BW

Uitgangspunt in het contractenrecht is dat afspraak, afspraak is. Partijen hebben contractuele afspraken gemaakt, waarbij zij overeengekomen zijn dat de gemeente haar aansprakelijkheid voor gebreken heeft uitgesloten. Op grond van artikel 6:248 lid 2 BW kan een contractuele regeling buiten toepassing zijn, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Een rechter dient daar overigens terughoudendheid te betrachten. Kortgezegd kan

het echter zo zijn, dat hoewel iets is afgesproken, het toch buiten toepassing wordt gelaten. De gemeente heeft een opstalverzekering afgesloten voor het stadion. Als herstel/vernieuwing met tussenkomst van deze opstalverzekering kan worden gerealiseerd, is het mogelijk naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar als de gemeente in dat geval een beroep zou doen op haar exoneration. Voor nu zou ik echter het standpunt innemen dat de gemeente haar aansprakelijkheid heeft uitgesloten. Het is nu namelijk ook niet duidelijk (althans mij niet) of de opstalverzekering een rol gaat spelen in het eventuele herstel.

C.5 Artikel 7:210 BW

Jij hebt nog gevraagd naar de theoretische situatie dat het stadion niet meer te gebruiken is en of dit een reden kan zijn om een beroep te doen op artikel 7:210 BW.

In artikel 7:210 BW is het volgende bepaald.

- "1. Indien een gebrek dat de verhuurder ingevolge artikel 7:206 BW niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt, is zowel de huurder als de verhuurder bevoegd de huur op de voet van artikel 668 van Boek 6 te ontbinden.*
- 2. Een verplichting van een der partijen tot schadevergoeding ter zake van een gebrek omvat mede de door het eindigen van de huur ingevolge lid 1 veroorzaakte schade."*

In artikel 7:206 BW is bepaald dat de verhuurder verplicht is op verlangen van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. In lid 3 van dat artikel is bepaald dat als de verhuurder in verzuim is met het verhelpen van de gebreken, de huurder dit verhelpen zelf kan verrichten en de daardoor redelijkerwijs gemaakte kosten op de verhuurder kan verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs. Artikel 7:206 lid 3 is dwingendrechtelijk van aard. Van dit artikel kan derhalve niet worden afgeweken in de huurovereenkomst.

De hoofdregel is dat de verhuurder alleen die gebreken hoeft te herstellen waarvoor hij aansprakelijk is. Indien als het gevolg van die gebreken het huurgenot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk wordt, moet het partijen vrij staan om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Overheidsmaatregelen die het gebruik van het gehuurde verhinderen en die als gebrek kunnen worden aangemerkt, kunnen ook onder de toepassing van artikel 7:210 BW vallen. Het moet dan wel gaan om overheidsmaatregelen die niet tijdelijk van aard zijn.

In de voorgaande paragrafen heb ik aangegeven dat het in dit geval verdedigbaar is dat de instorting van de betonplaat in de risicosfeer ligt van de huurder. Het is immers de huurder die zorg dient te dragen voor herstel, vervanging en zo nodig, instandhouding en de aansprakelijkheid van de gemeente voor gebreken is uitgesloten. Als het genot geheel onmogelijk is geworden door een oorzaak die is toe te rekenen aan de huurder, dan is geen sprake van een gebrek. In dat geval komt men dus niet toe aan artikel 7:210 BW.

Het gerechtshof 's-Hertogenbosch heeft op 7 januari 2014 (ECLI:NL:GHSHE:2014:10) geoordeeld over een sluiting van een bedrijfsruimte en een kamerverhuurpand, vanwege een onveilige situatie op het punt van brandveiligheid. Op grond van de huurovereenkomst viel de brandveiligheid onder de onderhoudsverplichting van de huurder. De sluiting van het pand kwam derhalve voor rekening en risico van de huurder. Nu het genot van het gehuurde onmogelijk werd gemaakt door een omstandigheid die was toe te rekenen aan huurder, was er geen sprake van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW en heeft de huurder niet de mogelijkheid om de huurovereenkomst op grond van artikel 7:210 BW buitengerechtelijk te ontbinden. Ik heb hieronder een aantal relevante rechtsoverwegingen uit het arrest gekopieerd.

"Op grond van artikel 7:217 BW is de hoofdregel dat de kleine reparaties in het gehuurde voor rekening komen van de huurder. Tussen partijen staat vast dat het hier gaat om huur van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 e.v. BW. Anders dan in het geval van huur van woonruimte (vgl. artikel 7:242 lid 1 BW) staat het in geval van huur van bedrijfsruimte aan partijen vrij om (ook) meer dan kleine herstellingen ten laste van de huurder te brengen. In het onderhavige geval hebben partijen dat gedaan door aan de door hen gesloten (model) huurovereenkomst een 'eigen' artikel 22 toe te voegen. Dit artikel luidt, voor zover thans van belang:

'Het algehele onderhoud van het pand is voor rekening van huurder. Indien, door welke oorzaak dan ook, aan het pand veranderingen c.q. verbeteringen moeten worden aangebracht, dan zijn deze eveneens voor rekening van huurder. De artikelen 9) en 18) zijn niet van toepassing (...).'

In het in artikel 22 uitgesloten artikel 9 is kennelijk de hiervoor bedoelde hoofdregel van artikel 7:217 BW opgenomen: 'Voor rekening van de huurder zijn alle gewone en dagelijkse reparaties in de wet genoemd, alsook het in orde houden van de privaten, riolen, gootsteenpijpen en afvoerpijpen.'

Naar het oordeel van het hof kan artikel 22 redelijkerwijs niet anders worden uitgelegd dan dat het onderhoud van het gehuurde zonder uitzondering voor rekening van [appellant] als huurder komt. Dat het door [appellant] bedoelde artikel 8 in dit artikel niet is uitgesloten, maakt dit niet anders. Artikel 8 is een standaard bepaling in de huurovereenkomst en de inhoud hiervan is in dit verband zinledig in relatie tot de inhoud van artikel 22. Artikel 8 bepaalt immers: 'De huurder zal moeten gedogen dat alle onderhoudswerken en alle herstellingen, welke voor rekening van de verhuurster zijn, door of namens deze ook tijdens de verhuurtijd worden uitgevoerd (...).' Op grond van artikel 22 is het echter juist [appellant] die verplicht is om al het onderhoud aan het gehuurde te verrichten, ook datgene wat normaal gesproken onder de onderhoudsverplichting van de verhuurder valt. Het hof acht het dan ook alleszins aannemelijk dat partijen gewoonweg zijn vergeten om volledigheidshalve ook artikel 8 in artikel 22 uit te sluiten. Bovendien hebben partijen zich, zoals onweersproken vast staat, gedurende de gehele huurtijd ook steeds conform artikel 22 van de huurovereenkomst gedragen. In dit licht heeft [appellant] naar het oordeel van het hof onvoldoende aangevoerd om van een andere uitleg van artikel 22 uit te gaan. [appellant] heeft ook niet specifiek op dit punt bewijs aangeboden. Dit betekent dat het hof ervan uit zal gaan dat artikel 22 een algemene onderhoudsverplichting voor [appellant] inhoudt en dat [Bierbrouwerij] dus niet verplicht was om, zoals [appellant] stelt, een deel van de voor de hervatting van het gebruik van het pand vereiste bouwkundige voorzieningen op zich te nemen. Grief 3 faalt.' (onderstreping MW)

(..)

'Nu de last van de gemeente tot het sluiten van het gehuurde was ingegeven door de onveilige situatie in het pand op het punt van brandveiligheid (en niet vanwege strijd met het bestemmingsplan) en de inrichting van het gehuurde naar de eisen van brandveiligheid valt onder de algemene onderhoudsverplichting die [appellant] als huurder op grond van artikel 22 van de huurovereenkomst op zich genomen heeft, komt het voor rekening en

risico van [appellant] dat het gehuurde niet voldeed van de (wettelijke) voorschriften ten aanzien van de brandveiligheid en daarom moest worden gesloten. Het was dus ook aan hem om de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen te treffen, zodat het gehuurde weer in gebruik kon worden genomen (en er weer kamers verhuurd konden worden), en niet aan [Bierbrouwerij]. Nu het genot van het gehuurde onmogelijk werd gemaakt door een omstandigheid die is toe te rekenen aan [appellant], is er geen sprake van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en komt [appellant] niet de mogelijkheid toe om de huurovereenkomst op grond van artikel 7:210 BW buitengerechtelijk te ontbinden. Dit brengt mee dat er ook geen sprake kan zijn van een aan [appellant] op grond van artikel 7:208 BW toe te kennen schadevergoeding.”.

Ook voor een eventueel beroep op artikel 7:210 BW is van belang om vast te stellen wat de oorzaak is, en of het een gebrek is dat het genot geheel onmogelijk maakt. Van belang is om te kijken aan wie het kan worden toegerekend en of herstel mogelijk is of uitgaven verlangd die redelijkerwijs wel of niet van een verhuurder zijn te vergen. Als sprake is van achterstallig onderhoud dat op grond van de huurovereenkomst voor rekening van huurder is, is van een gebrek geen sprake. Dat geldt ook indien de oorzaak van de instorting in de risicosfeer ligt van de huurder. In dat geval zal een beroep op artikel 7:210 BW dus ook niet op gaan.

Neem je contact met mij op als je nog vragen hebt?

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



M. (Myke) Willems-Muller
advocaat