INFORMATIENOTITIE RAAD

ADVIESNOTANUMMER	:	738-2016
B&W VERGADERING	:	02-02-2016
ONDERWERP	:	Heesweg 44/44a
BEHANDELEND AMBTENAAR	:	Legebeke/Nijman

Inleiding

Bij arrest van 19 januari 2016 heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden vonnis gewezen in het hoger beroep rond de aansprakelijkheidsstelling door de gemeente Raalte van de verkoper van de locatie Heesweg 44/44a ten aanzien van de saneringskosten van het op het gekochte perceel aangetroffen stortgat. Zoals bekend heeft het hof in het arrest het vonnis van de rechtbank Oost Nederland van 26 november 2014 bekrachtigd en de aansprakelijkheidsstelling afgewezen.

Gelezen de uitspraak van het hof en na intern juridisch advies, zijn wij als college van mening dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn voor een eventueel vervolg van deze juridische procedure. Dit mede gelet op de tijd en de kosten die met een eventueel vervolg gemoeid zouden zijn.

Cassatie zou uitsluitend zinvol zijn indien er twijfels zouden bestaan aan een juiste toepassing van het recht. Alhoewel wij teleurgesteld blijven in de uitkomst van de procedure zien wij daarvoor in de uitspraak van het hof geen handvatten.

Daarnaast zijn wij van mening dat ook de nog openstaande vordering in verband met de sanering van de asbestvervuiling op de locatie als niet haalbaar moet worden aangemerkt. Ten tijde van het doen uitgaan van de dagvaarding met betrekking tot de aansprakelijkheidsstelling voor de kosten van sanering van het stortgat is afgesproken om met de vordering met betrekking tot de asbestvervuiling te wachten tot dat de uitkomst van de eerste procedure bekend zou zijn. Dit omdat de kans op een geslaagde verhaalsactie ten aanzien van de asbestsanering als kleiner werd aangemerkt dan van het verhalen van de kosten van het saneren van het stortgat. Gelet op de uitkomst van die laatste verhaalsactie zien wij geen kansen op een succesvolle procedure bij het verhalen van deze kosten.

Informatie /feitenrelaas over het doorlopen proces.

Herhaaldelijk heeft uw raad te kennen gegeven, na beëindiging van deze juridische procedure, de aanleiding, het proces en de uitkomst van deze procedure tijdens een raadsvergadering met het college te willen bespreken. Ter voorbereiding op deze bespreking willen wij u deels herhalend en deels aanvullend informeren over het doorlopen proces.

Bij deze informatienotitie treft u voorts een tijdlijn aan met daarin de diverse gebeurtenissen vanaf het openen van de onderhandelingen over de aankoop (begin 2005) tot heden alsmede een overzicht van de daarbij behorende documenten.

Leeswijzer

Al eerder bent u als raad of presidium door ons college geïnformeerd over de voortgang in het proces en over de historie en/of zijn vragen beantwoord. Waar dit het geval is hebben wij de destijds aan u overgelegde tekst wederom in deze informatienotitie opgenomen. Die delen zijn grijs gearceerd.
De aanvullende / nieuwe informatie treft u met name aan vanaf pagina 15.

De onderstaande gearceerde tekst maakte integraal deel uit van de informatienotitie zoals deze is behandeld tijdens de raadvergadering van 18 oktober 2012

Verwerving Heesweg 44/44a (2006)
Het perceel Heesweg 44/44a is, op basis van een collegebesluit van 26 januari 2006 (nr. 0376) aangekocht in januari 2006 van de heer B.A.J. Haarman. De verkoper had het perceel in eigendom vanaf 1990. In het koopcontract d.d. 23 januari 2006 is een bepaling opgenomen over een nog uit te voeren verkennend bodem en grondwateronderzoek.
Verkennend onderzoek is uitgevoerd (door Hunneman Milieu-advies) en op basis daarvan bleek dat er een aanvullend onderzoek noodzakelijk was i.v.m. verdenking van asbestverontreiniging van de toegangsweg.
Aanvullend onderzoek is uitgevoerd (door Hunneman Milieu-advies). In de toegangsweg werden asbest en puinresten aangetroffen. De sanering van de weg werd geraamd op € 32.000,--. Het ging daarbij niet alleen om het opruimen van het asbest, maar om het totaal saneren (= verwijderen) van de weg.
Op basis van nader advies van Geofox is tussen gemeente en verkoper afgesproken dat asbestsanering van toegangsweg wordt vastgesteld op € 17.600,-- Dit bedrag is vervolgens in mindering gebracht op het aankoopbedrag. Tevens is afgesproken dat het risico voor het hoger of lager uitvallen van de saneringskosten voor koper (= gemeente) is.

In de transportakte d.d. 26 juli 2006 staat m.b.t. verontreiniging bodem en grondwater (samengevat) het volgende vermeld (artikel 2, lid 2):
- uit verkennend onderzoek is gebleken dat er een nader onderzoek naar asbest in de toegangsweg diende te worden uitgevoerd en dat voor het overige de verkochte grond en het grondwater ten tijde van het onderzoek niet waren verontreinigd en derhalve aanvaardbaar zijn voor koper gezien het aan beide partijen bekende gebruik van het verkochte door verkoper.
- het nader onderzoek werd uitgevoerd door Hunneman Milieu-advies. Blijkens het onderzoeksrapport

zijn zintuiglijk op het maaiveld (toplaag) geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In een aantal monsterpunten zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen en lichte tot sterke bijmengingen aan puindelen waargenomen. Vervolgens wordt in de transportakte vermeld dat naar aanleiding hiervan partijen nader overeen gekomen zijn dat het aankoopbedrag met een bedrag van € 17.604,-- wordt verlaagd. Daarbij wordt tevens vermeld dat het risico voor de kosten van de sanering bij de koper ligt. In de transportakte is tevens opgenomen dat de verkoper verklaart er voor in te staan dat de verkochte grond en het grondwater na het vorenbedoelde onderzoek niet is verontreinigd.

Daarnaast is in de transportakte m.b.t. bodemonderzoek/sanering opgenomen dat elke aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens de periode van voortgezet gebruik (is feitelijk geweest de periode 27 juli 2006 tot 13 april 2011) is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.

Feitelijke levering (2011)
In 2011 zijn de opstallen verlaten en is de locatie feitelijk geleverd. Na de feitelijke levering kon gestart worden met sloop en sanering. Ten behoeve van de sanering van de toegangsweg is contact geweest met de VROM inspectie. Dit omdat de weg valt onder het besluit asbestwegen milieubeheer. Er is overeenstemming bereikt met de VROM inspectie over een plan van aanpak.

Sloop en saneringsplan
Door DHV is voor de sloop van de opstallen een asbestinventarisatie uitgevoerd. Voor het hele perceel is een sloop- en saneringsbestek opgesteld. De kosten van de sloop van de opstallen, inclusief de asbestsanering in de opstallen, en de sanering van de toegangsweg waren geraamd op € 268.000,--

Uitvoering sloop en sanering
Tijdens de sloop in februari 2012 wordt geconstateerd dat er meer verontreinigde locaties op het terrein aanwezig zijn, dan was aangenomen op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Een asbestspot en een stortgat zijn gelokaliseerd. Op basis van een nader onderzoek door Hunneman is de omvang van de verontreinigingen in beeld gebracht alsmede de mate van verontreiniging. Conclusie van het onderzoek was: er is een stortgat is met een omvang van ongeveer 700 m3 met meer dan 50% bodemvreemd materiaal waaronder asbest. Op het erf is asbest aangetroffen op maaiveld en niet in de gegraven sleuven. De gemeente is bevoegd gezag voor zowel de sanering van het stortgat als voor de asbestspot.

Onderzoek naar mogelijkheid dateren stortgat
Gelet op de omvang van het stortgat en het feit dat dit stortgat niet was opgemerkt tijdens de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en ook gelet op mogelijk kostenverhaal is aan DHV gevraagd te onderzoeken of getraceerd kan worden wanneer dit stortgat is ontstaan. DHV heeft hiertoe een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek (16 april 2012) zijn:

1. *Tijdens de bedrijfsvoering op de locatie zijn diverse malen gebouwen gerealiseerd en gesloopt.*
2. *Onbekend is of en zo ja wanneer de kippenschuur (gebouwd in 1954) is gesloopt. Verder zijn in 1974 en 1985 schuren gesloopt waarvan de afvoerbestemmingen van de sloopmaterialen niet bekend zijn.*

3. *Zeer waarschijnlijk zijn de materialen in het stortgat afkomstig van één van bovengenoemde bouwwerken en derhalve tijdens de bedrijfsvoering van de heer B.M. Haarman (vader van de heer B.A.J. Haarman, ambt. toevoeging) in de bodem geraakt. Er zijn in het bouw- en Hinderwetdossier en op de luchtfoto's echter geen duidelijke aanwijzingen gevonden wanneer de materialen in de bodem zijn geraakt.*

Naar aanleiding van de vondst van een tweetal qua productiedatum te traceren stukken pvc-buis in het stortgat (zie onder kopje 'sanering stortgat) is 22 augustus 2012 per mail aan DHV gevraagd of die vondst aanleiding geeft tot bijstelling van de conclusie van het onderzoek. DHV antwoordt dat men het ontstaan van de stort niet verder heeft kunnen dateren, maar dat wel door het aantreffen van het pvc uit 1978-1979 en uit 1989 is komen vast te staan dat er in ieder geval na 1978 en de tweede helft van 1989 ook gestort is.

Op 6 september 2012 is aan DHV verzocht om het historisch rapport te actualiseren in verband met de geconstateerde feiten tijdens de feitelijke sanering van het stortgat. Het geactualiseerde rapport is ontvangen op 7 september 2012. Aan de oorspronkelijke conclusie is in de actualisatie toegevoegd: 'Wel kan gesteld worden dat op basis van de tijdens de sanering aangetroffen pvc-buizen een deel van het stort na week 23 van 1989 is ontstaan.'

Sanering stortgat

Op 2 mei 2012 is gestart met de sanering van het stortgat door dit te ontgraven. Het gestorte materiaal bleek niet homogeen te zijn en qua samenstelling anders dan ingeschat op basis van de proefsleuven. De afgegraven grond is gezeefd en gecontroleerd op asbest. Tijdens de sanering bleek tevens dat de bijmenging van bodemvreemd materiaal lager is dan 50%, namelijk 12,5%-20%. Daardoor viel de sanering niet meer onder het verwijderen van een afvalstof, maar onder de WBB (wet bodembescherming). Daarnaast bleek de omvang van het stortgat groter dan was geconcludeerd in het nader onderzoek, te weten circa 1695 m3. Het bevoegd gezag is overgegaan naar de provincie, omdat de saneringsopgave onder de WBB valt en de omvang groter is dan 1000m3. De provincie heeft ingestemd met het plan van aanpak zoals dat al was opgesteld door DHV.

Tussen het bodemvreemde materiaal dat werd opgegraven uit het stortgat bevonden zich twee stukken pvc-buis. Aan de hand van de fabriekscodes op de stukken buis kon de productiedatum achterhaald worden. Het ene stuk buis is geproduceerd in maart 1978 of 1979, het andere stuk buis is geproduceerd in week 23 van het jaar 1989.

De sanering van het stortgat, inclusief de afvoer van de grond, is afgerond op 15 juni 2012. Het evaluatierapport van de sanering wordt momenteel opgesteld, waarna het aan de provincie ter beoordeling wordt aangeboden.

Sanering asbestspot

Bij aanvang van de sanering van de asbestspot in mei 2012 bleek dat de asbest niet alleen op maaiveldniveau aanwezig was, maar ook in de grond zat. De sanering is vervolgens gestaakt. Als gevolg van het feit dat het asbest niet alleen op maaiveldniveau aanwezig was en gelet op de hoogte van de aangetoonde concentratie is het bevoegd gezag voor de sanering van de asbestspot over gegaan naar de provincie.

Vervolgens is een saneringsplan opgesteld voor het verwijderen van de asbest. De locatie dient gezeefd te worden en binnen de locatie is in een sleuf asbesthoudend materiaal aangetroffen. De omvang van de verontreiniging met asbest is niet nader bepaald. Er is ingestoken op een praktische aanpak via een zogenaamd worstcase scenario, waarbij het hele erf (begrensd door de globale buitenste contouren van de opstallen op het erf) in de procedure wordt betrokken. Dit voorkomt dat, indien tijdens zeefwerkzaamheden ook op andere locaties op het erf asbest gevonden wordt, daarvoor wederom een aparte procedure gestart zou moeten worden. Dat kan leiden tot veel tijdverlies en extra kosten. Het saneringsplan, dat is opgesteld door DHV, gaat er daarom van uit dat het hele erf wordt opgeschoond.

De provincie heeft het saneringsplan op 28 augustus 2012 goedgekeurd. Eind september 2012 kan de sanering afgerond zijn. Dan zijn ook de exacte saneringskosten bekend en kan het evaluatierapport worden opgesteld.

Kosten van sloop en sanering.
De kosten van sloop en sanering van de locatie Heesweg 44/44a waren geraamd op € 268.000,--, opgebouwd als volgt:

- sloop en sanering opstallen	*€ 168.000*
- sanering toegangsweg	*- 35.000*
- voorbereiding/toezicht/begeleiding	*- 45.000*
- onvoorzien	*- 20.000*

De daadwerkelijke kosten tot op heden bedragen circa € 250.000,--, opgebouwd als volgt

- sloop opstallen	*€ 54.444*
- sanering stortgat	*- 157.773*
- voorbereiding/toezicht/begeleiding (t/m week 32 2012)	*- 40.731*

De sanering van de asbestspot (via de worstcase benadering) moet nog uitgevoerd worden. De kosten hiervan zijn geraamd op € 70.000,--. Ook de sanering van de toegangsweg moet nog uitgevoerd worden. De kosten hiervan worden geraamd op € 32.609,-- (= bedrag offerte)

II. Mogelijkheden verhaal van kosten van (extra) saneringen

Heesweg 44/44a
In de transportakte is in artikel 2, lid 2, vermeld dat verkoper verklaart er voor in te staan dat de verkochte grond en het grondwater na vorenbedoeld onderzoek niet is verontreinigd. In de volgende zin van dit artikellid staat vermeld dat elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor de verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat de vervuiling die aantoonbaar tijdens het te vermelden voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.

Gelet op de hierboven vermelde bepalingen in de transportakte, het door DHV uitgevoerde historisch onderzoek en de feitelijke constateringen gedaan tijdens de sanering van het stortgat, hebben wij de vraag omtrent het mogelijke verhaal van (extra) saneringskosten voorgelegd aan Nysingh advocaten en notarissen. In zijn advies van 7 september 2012 concludeert mr. Klostermann onder de punten 7 en 8:

'7.
Op grond van het voorgaande is op zijn minst aannemelijk dat de verkoper het bestaan van het stortgat kende, zo dit niet reeds als vaststaand moet worden aangenomen.
Ik merk wel op dat de bewijslast voor de stelling dat de verkoper geweten heeft van het stortgat in beginsel bij de Gemeente ligt. De Gemeente moet, volgens het bepaalde in artikel 150 Rv, stellen en bewijzen dat de verkoper het stortgat kende toen hij de percelen verkocht aan de Gemeente.
Het ligt gezien het voorgaande echter voor de hand dat de Gemeente zich op het standpunt stelt dat het bewijs omtrent de bekendheid als geleverd en beschikbaar moet worden geacht. De Gemeente kan in rechte ook het standpunt innemen dat, voor zover het bewijs nog niet geleverd zou zijn, er in de omstandigheden van het geval op grond van de redelijkheid en billijkheid een uitzondering moet worden gemaakt op de hoofdregel ter zake van de bewijslastverdeling. Bovendien kan de Gemeente het standpunt innemen dat de aanwezige feiten tenminste het vermoeden rechtvaardigen dat de verkoper op de hoogte was van het stortgat, zodat de verkoper belast moet worden met het tegenbewijs..

8.
Het is niet op voorhand met volstrekte zekerheid te voorspellen hoe de rechter zou oordelen over de aanwezige bewijzen en bewijslastverdeling. Elke procedure heeft zijn proceskansen en procesrisico's. De omstandigheden zijn echter van dien aard dat het, naar objectieve maatstaven, verantwoord en ook logisch is dat de verkoper aangesproken wordt. Ook de omvang van de schade brengt dit mee. De kans dat de rechter bekendheid bij de verkoper zal aannemen, acht ik, gelet op de geschetste feiten, substantieel.'

Op basis van het advies van mr. Klostermann is de voormalig eigenaar van het perceel Heesweg 44/4a, de heer B.A.J. Haarman, inmiddels aansprakelijk gesteld voor de kosten van sanering van het stortgat.

III. Nog niet beantwoorde vragen gesteld door leden van de raad via mail of schriftelijk

Met de in het vorenstaande opgenomen informatie is een groot deel van de schriftelijk ingediende vragen beantwoord. Een aantal vragen resteert nog. De antwoorden hierop treft u onderstaand aan:

Vragen VVD ingekomen per mail 20 juli 2012 en schriftelijk 14 augustus 2012
Vraag:
Is er door de verkopers gemeld dat er asbest aanwezig was? Zo ja is dit ergens vastgelegd en is ook beschreven/gespecificeerd waar en hoeveel asbest er was. Zo nee, is dit gevraagd en/of beschreven
Antwoord

In beide transportaktes staan verklaringen van de verkopers over de aanwezigheid van asbest, waarbij wordt verwezen naar uitgevoerde onderzoeken. De beschrijving/specificatie staat in het betreffende asbestinventarisatieonderzoek (dit betreft asbest in gebouwen).

<u>Vraag</u>
Destijds is er alleen een verkennend bodemonderzoek gedaan ondanks dat er asbest was gevonden Is hier beleid of een procedure voor? (dat er geen volledig onderzoek is gedaan na constateren asbest) Zo ja, wil ik die graag ontvangen en weten of deze sinds de aankoop nog gewijzigd is. Zo nee, waarom niet? En staat dit wel in de planning.
<u>Antwoord</u>
Er is onderscheid tussen asbest in gebouwen, asbest op maaiveld en asbest in de grond. Dit valt onder verschillende wetgevingen en daar horen verschillende onderzoeksopzetten bij.
De stelling dat er alleen een verkennend bodemonderzoek is gedaan ondanks dat er asbest was gevonden is in zijn algemeenheid niet juist. Voor het asbest in de gebouwen vindt er een asbestinventarisatieonderzoek plaats. Daarin wordt aangegeven waar men asbest heeft aangetroffen en voor welke delen dit nog niet mogelijk was om dat te constateren.
In het geval van Heesweg 48/50 was voor de levering op basis van een inventarisatieonderzoek duidelijk dat er (onder meer) asbest in het gekochte aanwezig was. De asbest in de grond is tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetroffen, waarna een nader onderzoek heeft plaatsgevonden.

Vervolgens is een koopprijs tot stand gekomen en is overeengekomen dat sanering in opdracht en voor rekening van koper zal worden uitgevoerd.
In het geval van Heesweg 44/44a is eveneens een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd. De grond en het grondwater zijn door middel van een verkennend bodemonderzoek onderzocht. Daarbij is asbest in de grond aangetroffen. Dit heeft geleid tot een aanvullend onderzoek met als uitkomst dat in de toegangsweg asbest is aangetroffen boven de interventiewaarde. Op basis daarvan is een bepaald bedrag in mindering gebracht op de koopprijs en is ook hier bepaald dat sanering van de toegangsweg zal worden uitgevoerd door en op kosten van koper.

<u>Antwoord</u>
Aangezien bij het stellen van de vragen is uitgegaan van de onjuiste aanname dat er slechts verkennend onderzoek wordt uitgevoerd als er asbest wordt aangetroffen is een beantwoording van de vervolgvragen niet aan de orde.

Ten aanzien van de (schriftelijk gestelde) vraag van de heer Kreule inzake de bepaling in de koopakte Heesweg 44/44a: 'het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als agrarisch bedrijf nodig zijn' wordt in het advies van Nysingh advocaten en notarissen inzake Heesweg 44/44a het volgende gemeld: 'Naar mijn oordeel is de in de koopovereenkomst opgenomen regeling over bodemverontreiniging een zog. specialis (een bijzondere regeling) ten opzichte van de bepaling over de geschiktheid voor agrarisch gebruik. Dit blijkt duidelijk uit de specifieke aansprakelijkheidsbeperking die is opgenomen in de bodembepalingen. Dit betekent dat voor de aansprakelijkheid van de verkoper voor bodemverontreiniging enkel gekeken mag worden naar de bodembepalingen uit de koopovereenkomst.'

Daarnaast heeft de heer Kreule een vraag gesteld omtrent de volgende bepaling in de transportakte m.b.t. het perceel Heesweg 44/44a: 'Elke aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens de periode van voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.'
De heer Kreule stelt dat op basis van deze bepaling er niets te verhalen zou zijn wanneer een bekende vervuiling dus bewust niet gemeld is bij/voor het sluiten van de koop en stelt vervolgens de volgende vragen:

<u>Vraag</u>
Is dit een gebruikelijke bepaling? Zo ja, graag uitleg en enkele voorbeelden van buiten de gemeente Raalte hiervan. Indien dit geen gebruikelijke bepaling is, waarom is hiervoor dan toch gekozen?

<u>Antwoord</u>
De veronderstelling van de heer Kreule dat de betreffende bepaling er toe zou leiden dat bij de verkoper bekende verontreinigingen die verzwegen zijn niet zouden leiden tot aansprakelijkheid is gebaseerd op een verkeerde lezing van de bepaling. De aansprakelijkheidsbeperking is juist uitdrukkelijk niet van toepassing in geval van onjuiste informatieverstrekking, waar verzwijging onder begrepen is. Het betreft hier een gebruikelijke bepaling.

Vragen Vitaal Salland ingekomen per mail op 9 augustus 2012
<u>Vraag</u>
De bekende asbestvervuiling voor een gedeelte van de weg is afgekocht door een van de eigenaren; zijn hiermee de onbekende verontreinigingen tevens afgekocht?

<u>Antwoord</u>
Dit is niet het geval. Er heeft slechts een correctie op het aankoopbedrag plaatsgevonden in verband met de geraamde kosten van sanering van de toen bekende verontreiniging van de toegangsweg.

<u>Vraag</u>
Heeft er een standaard of uitgebreid milieutechnisch onderzoek plaatsgevonden tijden de verwerving van de gronden en op welke basis zijn deze keuzes gemaakt en door wie?

<u>Antwoord:</u>
De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de op dat moment geldende landelijke normen. Voor wat betreft de bodemonderzoeken zijn deze uitgevoerd overeenkomstig de NVN-5725 en NEN-5740 onverdacht met extra aandacht voor verdachte deellocaties. Ook de uitgevoerde naderbodemonderzoeken voldoen aan de eisen zoals aangegeven in de NEN-5740.

Vragen Lokaal Alternatief (schriftelijk) ingekomen 24 augustus 2012
<u>Vraag</u>
Waarom heeft het college de raad niet actief geïnformeerd over genoemde kwestie?

<u>Antwoord</u>

Wij hebben de raad in juni 2012 desgevraagd geïnformeerd over de extra kosten die met de sanering gemoeid waren, naar de stand van zaken van dat moment. Zoals uit de voorgaande hoofdstukken van deze notitie valt op te maken waren ook in juni 2012 nog niet alle feiten vastgesteld. Wij achtten het, mede gelet op de mogelijke juridische implicaties, ongewenst om informatie te verstrekken op basis van een nog onvolledig beeld van de feitelijke situatie.

<u>Vraag</u>
Waarom is het college op 18 juli 2006 akkoord gegaan met een veel lagere afkoopsom voor de saneringskosten (17.600 euro) dan haar eigen adviseur (firma Hunneman) geadviseerd heeft (32.220 euro)

<u>Antwoord</u>
Het bedrag genoemd door Hunneman (€ 32.220,--) had betrekking op de totale sanering (=verwijdering) van de toegangsweg, niet op het verwijderen van het asbest uit de toegangsweg. Het verwijderen van het asbest uit de toegangsweg was door Hunneman geraamd op circa € 8.000. Gelet op het toekomstige gebruik van de aan te kopen gronden (bedrijventerrein) zou het verwijderen van de weg normaliter voor rekening van koper komen en het verwijderen van de geconstateerde asbestverontreiniging in de weg voor rekening van verkoper. Op basis van een nader onderzoek van Geofox is het verwijderen van de asbestverontreiniging uit de weg later geraamd op € 17.600. Dit bedrag is vervolgens in mindering gebracht op de aankoopprijs.

<u>Vraag</u>
Waarom is hierover op 18 juli tweemaal een besluit genomen. Eén tijdens een besloten vergadering (gehele college aanwezig) en één tijdens een openbare vergadering (verantwoordelijk wethouder afwezig)?

<u>Antwoord</u>
Wij kunnen slechts concluderen dat in dit geval per abuis een niet vastgesteld concept van een besluitenlijst (het betreft de besluitenlijst 18 juli 2006 Niet Openbaar) is gearchiveerd. Wij leiden dit af uit de volgende feiten:
- de betreffende besluitenlijst 18 juli 2006 Niet Openbaar is niet voorzien van een stempel waaruit blijkt dat de lijst is vastgesteld in de volgende collegevergadering. De andere besluitenlijst van 18 juli 2006 is wel voorzien van een dergelijk stempel;
- op de besluitenlijst 18 juli 2006 Niet Openbaar staat aangegeven dat wethouder Elferink aanwezig is. Het is evenwel bekend dat de heer Elferink op die datum niet aanwezig was i.v.m. de verjaardag van zijn vrouw. De heer Elferink heeft dit onlangs desgevraagd nog bevestigd aan De Stentor die hierover heeft bericht.
Er is dus geen sprake geweest van twee besluiten, maar slechts van het ten onrechte archiveren van een niet vastgesteld concept van een besluitenlijst.

<u>Vraag</u>
Uit onderzoek van de achterliggende stukken is mij niet gebleken dat bij de aankoop van de overige gronden t.b.v. de Zegge VIII eveneens met afkoopsommen gewerkt is. Graag wil ik weten of dit klopt.

<u>Antwoord</u>

Voor zover wij kunnen nagaan klopt dit inderdaad.

Vraag
Indien dit klopt wil ik weten waarom dit daar niet gebeurd is.

Antwoord
Bij de aankoop van Heesweg 44/44a was op basis van verkennend onderzoek en aanvullend onderzoek de destijds aangetroffen asbestverontreiniging specifiek in te schatten qua omvang en qua saneringskosten. Het aanvullend onderzoek richtte zich immers specifiek op de aangetroffen asbestverontreiniging in de toegangsweg. Vervolgens is in de transportakte specifiek omschreven met welk bedrag en aankoopsom is verminderd.
Wij kunnen niet vaststellen waarom in andere gevallen niet voor een dergelijke specifieke regeling is gekozen.

Vraag
Indien dit niet klopt wil ik weten hoe deze overeenkomsten eruit zien en of er ook minder is betaald dan geadviseerd is.

Antwoord
In het geval van Heesweg 48/50 heeft de wetenschap van verontreiniging en inzicht in geschatte saneringskosten niet geleid tot een aankoopbedrag dat lager ligt dan de destijds getaxeerde waarde.

Vraag
Waarom zijn er nogal wat achterliggende stukken niet openbaar? (bijv., brief van de provincie d.d. 19 november 2010)

Antwoord
De vraag op zich is zo algemeen gesteld dat wij daar geen antwoord op kunnen geven. Ten aanzien van de specifiek genoemde brief van de provincie zien wij geen reden om deze als 'niet-openbaar' aan te merken

--- Einde tekst uit Informatienotitie behandeld tijdens raadsvergadering 18-10-2012 ---

Poging tot schikken

In de periode oktober 2012 tot en met maart 2013 is mondeling en schriftelijk tussen partijen overleg gevoerd over de mogelijkheid om een juridische procedure te voorkomen. Dit door met Haarman te komen tot een schikking.
Op 15 januari 2013 is het presidium van de raad als volgt aanvullend geïnformeerd:

In de laatste raadsvergadering is tijdens rondvraag gevraagd naar de stand van zaken in de aansprakelijkheidsstelling naar aanleiding van de geconstateerde vervuiling op het perceel Heesweg 44-44a. Bij deze in het kort de huidige stand zaken.

Advocaten van de gemeente en de heer Haarman hebben eenmalig mondeling en voor het overige schriftelijk over en weer hun standpunten uitgewisseld. Uit de laatste reactie van de advocaat van de heer Haarman blijkt dat van de zijde van de heer Haarman geen schikkingsvoorstel te verwachten is maar dat zij voorstellen daartoe van gemeentezijde afwachten.

Onze advocaat werkt op dit moment aan een advies voor ons college om te komen tot een volgende stap in de procedure. Verwacht wordt dat het advies van de advocaat eind januari beschikbaar is.

Zoals reeds met u is afgesproken zullen wij u informeren over het verdere verloop van de procedure en zal de mening van uw raad zal worden gepeild ten aanzien van eventuele vervolgstappen.

--- Einde tekst informatiememo aan presidium 15-1-2013 ----

Het schikkingsvoorstel zoals dat in februari 2013 aan Haarman is voorgelegd is vooraf op 11 februari 2013 met het presidium van uw raad besproken. De daar afgesproken lijn is vervolgens via de wederzijdse advocaten gecommuniceerd. Dit schikkingsvoorstel is bij brief van 11 maart 2013 namens Haarman afgewezen.

Bij memo van 17 april 2013 heeft het college het presidium geïnformeerd over de voortgang van de aansprakelijkheidsstelling:

Inleiding
In 2006 heeft de heer Haarman gronden aan de Heesweg 44 / 44a verkocht aan de gemeente Raalte. Eind 2011 / begin 2012 zijn de opstallen gesloopt. Bij het civieltechnisch zeven van de grond zijn aanzienlijke vervuilingen van de bodem geconstateerd. Gelet op de koopovereenkomst is de heer Haarman bij brief van 10 september 2012 formeel aansprakelijk gesteld voor de kosten van het saneren van deze vervuilingen. Concreet gaat het daarbij om de sanering van een aangetroffen stortgat en van een asbestvervuiling van de toplaag van het erf.
De totale kosten van sloop en sanering van de locatie Heesweg 44/44a waren als volgt:

Kosten sloop en sanering Heesweg 44 – 44a		
omschrijving	*Voorziene kosten*	*Niet voorziene kosten*
Sloop	*49.401,00*	
Sanering toegangsweg	*41.325,31*	
Sanering stortgat		*157.773,16*
Asbestsanering bovengrond		*80.696,44*
Directievoering sanering stortgat		*40.994,25*
Directievoering asbestsanering bovengrond		*36.271,15*
Totaal	*90.726,31*	*315.745,00*

De heer Haarman heeft de aansprakelijkheidsstelling niet geaccepteerd. Ook een schikkingsvoorstel is door hem afgewezen. De volgende stap is nu het starten van een civielrechtelijke procedure door het uitbrengen van een dagvaarding.

Voorafgaand daaraan is enige discussie ontstaan m.b.t. de vraag welke kosten in de dagvaarding worden opgenomen. Beperkt de dagvaarding zich tot de kosten m.b.t. de sanering van het stortgat of worden ook de kosten van asbestsanering van de bovengrond in de dagvaarding betrokken. Deze vraag is met name aan de orde vanwege de bewijspositie. Ten aanzien van het stortgat menen wij op grond van de aangetroffen feiten te kunnen bewijzen dat de heer Haarman op de hoogte was van de aanwezigheid van dit stortgat. Voor de asbestverontreiniging in de bovengrond menen wij (op dit moment) dit bewijs niet te kunnen leveren.

Een en ander is aan de orde geweest in de vergadering van uw presidium d.d. 11 februari 2013. In deze vergadering bleek dat uw presidium hecht aan maximaal verhaal van saneringskosten. Daarnaast heeft u aangegeven het van belang te vinden dat er van de zijde van de gemeente wordt

gecommuniceerd over de aansprakelijkstelling. Afgesproken is dat de omvang van de aansprakelijkstelling in de dagvaarding nogmaals besproken zal worden in aanwezigheid van mr. Klostermann. Deze bespreking staat inmiddels gepland voor 24 april, aansluitend aan de raadsvergadering.
Ter voorbereiding op deze vervolgbespreking onderstaand onze voorstellen m.b.t. de hoogte van de aansprakelijkstelling en de wijze van communiceren

Hoogte aansprakelijkstelling in dagvaarding
Naar aanleiding van de bespreking in het presidium en gehoord uw wens om tot maximaal kostenverhaal te komen hebben wij mr. Klostermann om een aanvullend advies gevraagd.
Op basis van de nu bekende feiten ontraadt mr. Klostermann de gemeente om dhr. Haarman ook aan te spreken op de kosten van de asbestsanering, naast de vordering ter zake van het stortgat. Voor het geval de gemeente toch een poging zou willen wagen om ook de kosten van de asbestsanering schetst mr. Klostermann daarvoor in zijn advies ook een mogelijke weg, namelijk op dit moment volstaan met stuiting van verjaring van de vordering en later (wellicht) verhaal via een afzonderlijke procedure.

Wij zijn voornemens het advies van mr. Klostermann te volgen en derhalve de dagvaarding nu te beperken tot de aansprakelijkheid voor sanering van het stortgat. Het lijkt ons daarnaast zinvol om de verjaring van de vordering ter zake van de asbestsanering te stuiten op de wijze zoals aangegeven door mr. Klostermann onder punt 5 van zijn advies.
Het advies van mr. Klostermann treft u als bijlage aan.

Communicatie
In uw vergadering van 11 februari 2013 over het onderwerp aansprakelijkstelling Haarman heeft u gewezen op de noodzaak om te communiceren over de stappen die de gemeente zet in deze kwestie. Tot op heden is een aantal zaken niet openbaar gemaakt hangende de procedure om te komen tot een schikking. Nu duidelijk is dat een dergelijke schikking niet zal volgen zou ons inziens als volgt gecommuniceerd kunnen worden:
- *de saneringskosten worden openbaar gemaakt overeenkomst bovenstaand schema, waarin wordt aangegeven welke kosten wel voorzienbaar waren en welke niet;*
- *als stelling wordt ingenomen dat de gemeente inzet op een maximaal verhaal van de niet voorzienbare kosten binnen de juridische mogelijkheden daartoe;*
- *dat de gemeente zich t.a.v. die juridische mogelijkheden laat adviseren en bijstaan door mr. Klostermann*
- *dat de volgende stap in de procedure zal zijn het uitbrengen van een dagvaarding nu gebleken is dat de wederpartij niet bereid is te schikken.*
- *Na het overleg met het presidium zal door het bestuur uitleg worden gegeven over de gevolgde en nog te volgen route in deze zaak.*

Geheimhouding
Op een aantal stukken is door ons college geheimhouding opgelegd. Ons voorstel m.b.t. de communicatie leidt er toe dat deze geheimhouding thans beperkt blijft tot:
- *de adviezen van mr. Klostermann aan ons college*
- *de notitie 'Informatieverstrekking/contactmomenten/wegingmomenten in relatie tot sanering stortgat Heesweg 44-44a.'*
- *alle tot dusver aan uw presidium voorgelegde memo's (inclusief deze) over dit onderwerp.*

De handhaving van de geheimhouding op deze documenten is noodzakelijk gelet op de belangen van de gemeente in verband met de lopende juridische procedure.

Op 22 april 2013 is door de fracties van Lokaal Alternatief en de VVD een interpellatiedebat aangevraagd over een tweetal aspecten in deze zaak die op dat moment actueel waren. Dit interpellatiedebat heeft op 24 april 2013 plaats gevonden. Ter voorbereiding van het debat zijn door de verzoekers 21 vragen gesteld. Hieronder treft u de vragen aan met de antwoorden zoals ze tijdens het debat door de portefeuillehouder zijn gegeven

Reactie op vragen interpellatiedebat 24 april 2013

1. *Kan het college tegenover de raad bevestigen dat PVC-buizen, die de grondslag vormden voor het bewijsmateriaal, in de aansprakelijkheidsstellingprocedure inderdaad zijn verdwenen zoals vermeld in De Stentor van 17 april jl.*
   Antw.: Dat is juist.

2. *Zo ja, sinds wanneer zijn deze verdwenen, i.c. op welke datum is deze vermissing voor het eerst geconstateerd.*
   Antw.: Het is niet bekend wanneer de buizen zijn afgevoerd. Vermoed wordt dat dit is gebeurd in de periode tot 15 juni 2012, de datum waarop de sanering van het stortgat feitelijk is beëindigd. Pas begin oktober 2012 moest worden geconstateerd dat de buizen niet aanwezig waren, nadat de tegenpartij had gevraagd naar de buizen.

3. *Hoe kan het dat de buisjes wel gefotografeerd zijn - mogelijk bewijs voor datering- en vervolgens niet ordentelijk opgeborgen zijn?*
   Antw.: Kennelijk is het belang van de buizen in een eventuele aansprakelijkstelling ten tijde van de sanering onvoldoende onderkend. Wel zijn de buizen, evenals het andere aangetroffen materiaal, gefotografeerd.

4. *Hoe is het mogelijk dat dit bewijsmateriaal verdwenen is?*
   Antw.: De waarde van de buizen, waar het gaat om datering in relatie tot de nu voorliggende aansprakelijkheidsstelling, was ten tijde van het nemen van de foto's en het uiteindelijk afvoeren van de buizen nog niet bekend. Om die reden was er kennelijk geen reden om meer aandacht aan de buizen te besteden dan al was gedaan.

5. *Welke acties heeft het college ondernomen na het verdwijnen van het bewijsmateriaal?*
   Antw.: Nadat in oktober werd gevraagd naar de buizen is contact opgenomen met het bedrijf dat de sanering feitelijk heeft uitgevoerd Door dat bedrijf is nog gezocht, zowel op het opslagterrein bij het bedrijf als administratief. Al snel bleek echter dat de buizen waren afgevoerd naar een verwerkingsinrichting.

6. *Zijn er nog meer gevonden spullen gefotografeerd? Zo ja , welke en zijn die wel veilig opgeborgen? Zo nee, waarom niet?*
   Antw.: In totaal zijn er 435 foto's gemaakt van de sloop en de sanering van de gehele locatie waarvan 223 betrekking hebben op de sanering van het stortgat. Deze laatste beslaan de periode 2 mei 2012 tot en met 12 juni 2012. Afgezien van de buizen is er in het stortgat met name puin gevonden met daarin ook asbestresten en wat kleinere zaken zoals plastic bekertjes een enkel fietsonderdeel. Ook die overige zaken zijn 'slechts' gefotografeerd en vervolgens afgevoerd. Voor de reden daarvoor zie het antwoord onder 3.

7. *Deelt het college onze mening dat het verdwijnen van het bewijsmateriaal een enorme blunder is die de positie van de gemeente Raalte verzwakt?*
   Antw.: Neen, die mening delen wij niet. Het niet meer aanwezig zijn van de buizen is vervelend maar niet cruciaal of fataal. De vondst van de buizen is voldoende gedocumenteerd middels foto's en getuigenverslagen.

8. *Onder wiens beheer vielen deze PVC-buisjes op het moment dat deze voor het laatst wel gezien zijn? Op welke plaats en onder welke condities waren deze toen opgeborgen?*
   Antw.: De sanering heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente Raalte. Nadat ze aangetroffen en gefotografeerd zijn, zijn de buizen opgeslagen in de decontaminatieunit t.b.v. van de asbestverwijdering. Deze decontaminatieunit bevond zich op de locatie Heesweg 44-44a. Het feitelijk beheer werd uitgevoerd door het bedrijf dat in opdracht van de gemeente de sanering uitvoerde.

9. *Wie voerde de regie over de sanering van het stortgat?*
   Antw.: De sanering werd uitgevoerd in opdracht van de gemeente in het kader van het project De Zegge VII. Binnen de gemeentelijke organisatie fungeert t.b.v. dit project een projectorganisatie die de regie voert over het project. De directievoering over de sanering van het stortgat werd gevoerd door DHV, in opdracht van de gemeente.

   Is het college met ons eens dat dit de verantwoording van het college is?
   Antw.: Ja, voor de uitvoering van dit project is ons college bestuurlijk verantwoordelijk.

   Heeft het college deze verantwoording genomen?

Antw.: Ja.

Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom zijn de buisjes niet onmiddellijk naar het gemeentehuis gebracht?
Antw.: Het dragen van verantwoordelijkheid is niet het zelfde als "alles zelf doen". Zoals reeds is aangegeven is kennelijk het belang van de buizen in een eventuele aansprakelijkstelling ten tijde van de sanering onvoldoende onderkend. Dat er keuzes zijn gemaakt die achteraf te betreuren zijn is en blijft onze verantwoordelijkheid.

10. *Als dat NIET onder beheer van de gemeente was, maar van een andere partij, welke acties zijn ondernomen richting deze andere partij toen bekend werd dat de buisjes weg waren.*
Antw.: Zie antwoord op vraag 5.

11. *Wat is, en wat hebt u, gedaan om de buisjes terug te vinden.*
Antw.: Zie antwoord op vraag 5

12. *Is uit te sluiten dat deze buisjes doelbewust zijn zoekgeraakt? Waarop baseert de wethouder dit.*
Antw.: Ja dit sluiten wij uit. Ten eerste kwam het belang van de buizen pas aan het licht nadat deze waren afgevoerd. Pas toen bleek immer de betekenis van de op de buizen aanwezige code. Ten tweede was er bij de feitelijke sanering voor zover bekend niemand aanwezig die daar belang bij zou kunnen hebben.

13. *Op welke datum is de vermissing door de ambtelijke organisatie gemeld bij de wethouder? Op welke datum heeft de wethouder dit gemeld in het college, c.q. de burgemeester.*
Antw.: Kort na 5 oktober 2012 is de wethouder op de hoogte gesteld van het feit dat de buizen niet in het bezit van de gemeente waren en ook niet meer te achterhalen waren.

14. *Is de heer Haarman van de vermissing op de hoogte gesteld? Zo ja, wanneer en waarom?*
Antw.: De (advocaat van) de heer Haarman is bij brief van 13 november 2012 schriftelijk op de hoogte gesteld van het feit dat de buizen niet meer aanwezig zijn.

15. *Als de heer Haarman niet actief op de hoogte is gesteld, is bekend hoe hij deze informatie heeft ontvangen. Heeft deze kennis een rol gespeeld in het proces om tot een schikkingsresultaat te komen.*
Antw.: Zie antwoord op vraag 14.

16. *Als de buisje al veel langer verdwenen waren, wáárom heeft wethouder Wagenmans er dan in de aansprakelijkstelling zo de nadruk op gelegd dat dit hét bewijs was dat de heer Haarman van de vuilstort op de hoogte moet zijn geweest.*
Antw.: Doordat op basis van productiecodes op de buizen de productiedatum van de buizen kon worden achterhaald zijn deze van groot belang in het kader van de aansprakelijkstelling.
Het niet aanwezig zijn van de buizen is, zo heeft onze advocaat ons bij herhaling benadrukt, niet van doorslaggevend belang voor de aansprakelijkheidsstelling. Niet nu de herkomst van de buizen voldoende is gedocumenteerd.

17. *In De Stentor stelt de wethouder dat de vermissing van de buisjes geen nadelig effect heeft op de juridische procedure, vanwege de beschikbaarheid van foto's. Op basis van welke kennis komt de wethouder tot dit oordeel.*
Antw.: Deze mening is gebaseerd op het oordeel van onze advocaat.

18. *Is het college van mening dat de communicatie rondom deze zaak goed verloopt? Zo ja, kunt u dit toelichten, Zo nee, sinds wanneer vindt u dit en wat heeft u gedaan en gaat u doen om dit te verbeteren?*
Antw.: In een kwestie als de onderhavige, waarbij een rechtszaak dreigt en nog wordt gepoogd om een schikking te bereiken is communicatie altijd een lastig aspect. Wij hebben, gelet op het belang van de gemeente in juridische zin, een bepaalde lijn in de communicatie aangehouden. Wij onderkennen dat het juridisch proces soms in de weg staat van transparantie en openheid en proberen hierin een juiste weg te vinden. Hierbij tekenen wij aan dat het naar onze mening geen goede zaak is om een dergelijk proces via de media te voeren.

19. *Er is nu informatie openbaar gemaakt. Informatie waarvan u steeds heeft gezegd dat dit de positie van de Gemeente Raalte zou schaden. Heeft het college nu zelf de positie van de gemeente Raalte geschaad? Of klopt de eerdere bewering dat openbaarheid de positie zou*

schaden niet?

Antw.: De reden om informatie tot afgelopen vrijdag niet openbaar te maken was met name het gevolg van de lopende onderhandelingen over een eventuele schikking. Nu is gebleken dat een dergelijke schikking niet realistisch is kon de betreffende informatie openbaar gemaakt worden. Een en ander overeenkomstig het advies van onze advocaat.

20. *Waarom moest het verdwijnen van de buisjes geheim blijven, terwijl de 'tegenpartij' al op de hoogte was van de verdwijning?*
Antw.: Het proces van onderhandelen over het schikkingsvoorstel was niet gebaat bij publiciteit.

21. *Deelt het college onze mening dat gezien de debacles (riolering, warmtepomp, Fliereﬂuiter/bestemmingsplannen) van de afgelopen jaren dit geen incident is maar dat er sprake is van een structureel probleem binnen gemeente Raalte qua werkwijze en communicatie?*
Antw.: Neen

--- Einde vragen en antwoorden interpellatiedebat 24 april 2013 ----

Instellen en behandeling beroep bij de rechtbank Overijssel.

Nadat bij brief van 11 maart 2013 het schikkingsverzoek door de heer Haarman is afgewezen hebben wij besloten over te gaan tot dagvaarding.
Alvorens hiertoe over te gaan heeft onze advocaat namens het college gesproken met diverse getuigen die bij de ontgraving van het stortgat betrokken waren dan wel vanuit hun historie kennis hadden van de aanwezigheid van het stortgat en heeft hij hun getuigenissen op papier vastgelegd.

De grond om de heer Haarman te dagvaarden was de volgende:
In de transportakte is m.b.t. bodemonderzoek/ sanering opgenomen dat elke aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens de periode van voortgezet gebruik (is feitelijk geweest de periode 27 juli 2006 tot 13 april 2011) is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt (de exoneratieclausule).
Haarman wordt aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van de sanering van het stortgat. De gemeente is op basis van getuigenverklaringen en van de historie van Haarman met de locatie van mening dat hij bekend moet zijn geweest met het stortgat en het bestaan daarvan dus verzwegen heeft.

De dagvaarding is op 6 juni 2013 door onze advocaat in handen gesteld van een deurwaarder om te worden betekend. Aan de dagvaarding zijn ter onderbouwing ervan meerdere (16) producties toegevoegd waaronder de getuigenverklaringen.
Op 14 augustus heeft de advocaat van de heer Haarman gereageerd op de dagvaarding door middel van een conclusie van antwoord.
Op 25 september 2013 heeft de behandeling van het geschil voor de rechtbank te Zwolle plaatsgevonden. Van hetgeen door partijen naar voren is gebracht zijn pleitnota's opgesteld.

Bij tussenvonnis van de rechtbank d.d. 15 januari 2014 heeft de rechtbank de gemeente opgedragen met bewijzen of getuigen te komen waaruit blijkt dat Haarman ten tijde van de verkoop van het stortgat wist of had kunnen weten.
Op 7 april 2014 zijn de door de gemeente Raalte opgevoerde getuigen door de rechtbank gehoord. Op 3 juli 2014 zijn de namens Haarman opgevoerde getuigen gehoord.
Naar aanleiding van hetgeen de getuigen naar voren hebben gebracht zijn beide partijen in de gelegenheid gesteld hun standpunten schriftelijk naar voren te brengen.
Op 26 november 2014 heeft de rechtbank Overijssel besloten de vordering af te wijzen omdat niet met een redelijke mate van zekerheid is vast te stellen dat Haarman van het bestaan van het stortgat wist of had kunnen weten. Dat betekent dat de gemeente niet in het aan haar opgedragen leveren van bewijs is geslaagd en dat de vordering van de gemeente zal worden afgewezen.

Instellen hoger beroep

Na de afwijzing van de vordering door de rechtbank hebben wij ons laten adviseren over de kansen en mogelijkheden van een eventueel hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank. Naast het advies hierover van de advocaat die de gang naar de rechtbank heeft begeleid is tevens een second opinion gevraagd bij een onafhankelijke tweede advocaat. De second opinion onderschrijft met name op het punt van een beroep op wederzijdse dwaling de visie van onze advocaat als aangrijpingspunt voor hoger beroep. Beide zijn het er over eens dat het vonnis van rechtbank op het punt van de uitleg van de exoneratieclausule tweeslachtig is. Enerzijds wordt de clausule zeer ruim uitgelegd terwijl elders in de uitspraak juist een beperkte taalkundige uitleg wordt gehanteerd. Daarnaast zijn ook beiden van mening dat op de bewijswaardering het nodige valt af te dingen.
Behalve in de second opinion wordt de visie van onze advocaat op dit punt aanvullend ondersteund door een annotatie van de hand van mr. H.J. Bos. Deze annotatie is te vinden als bijlage bij de second opinion.
Naar aanleiding van beide adviezen hebben wij op 9 februari 2015, in aanwezigheid van de advocaat, met uw raad gesproken over de keuze om al dan niet hoger beroep in te stellen. De adviezen van beide advocaten hebben voorafgaand aan het overleg met de raad ter inzage gelegen bij de griffie.
Op basis van de adviezen en hetgeen is opgehaald tijdens het overleg met uw raad op 9 februari 2015 hebben wij op 17 februari 2015 besloten hoger beroep in te stellen.

De memorie van grieven is op 2 juni 2015 op de rol gezet van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden te Leeuwarden.
Op 3 december 2015 is het hoger beroep behandeld bij het gerechtshof te Leeuwarden.
Bij arrest van 19 januari 2016 heeft het hof besloten de vonnissen van de rechtbank van 15 januari 2014 en 26 november 2014 te bekrachtigen en de vordering van de gemeente af te wijzen.

Conclusie uit de behandeling van het hoger beroep bij het gerechtshof is dat aan de exoneratieclausule in de koopovereenkomst een veel ruimere uitleg dient te worden gegeven. Die ruime uitleg volgt uit het feit dat er over deze clausule niet aantoonbaar nader overleg is gevoerd tussen partijen. Er is dus ten tijde van de onderhandelingen geen enkel voorbehoud gemaakt op de term “verontreiniging”. Nu dat niet het geval is, zo stelt de rechter, dient de term ruim uitgelegd te worden en valt daar iedere vorm en omvang van verontreiniging onder. Dat heeft vervolgens tot gevolg dat de exoneratieclausule ons geen mogelijkheid biedt om ons te beroepen op dwaling of wederzijdse dwaling.
Een tweede conclusie uit het arrest van het hof is dat wij niet in staat zijn geweest te bewijzen dat Haarman ten tijde van de verkoop van het perceel van het stortgat wist of had kunnen weten. Bij de bewijswaardering sluit het hof zich aan bij het oordeel van de rechtbank. De getuigenis van de bij de sanering betrokken externe deskundige legt volgens de rechtbank en het hof te weinig gewicht in de schaal. De getuigenverklaring over waarneming van het stortgat in de jaren 60 is als onvoldoende beoordeeld.

Kosten

Richting raad (april 2013) en naar aanleiding van een Wobverzoek (maart 2015) is al eerder gecommuniceerd over de kosten van deze gehele saneringsoperatie inclusief juridische procedure. Volledigheidshalve treft u hieronder een totaaloverzicht aan van de uitgaven tot 1 februari 2016

Kosten sloop en sanering Heesweg 44	uren begroot	uren niet begroot	kosten per uur	Kosten begroot	Kosten niet begroot	Totaal
Werkzaamheden aannemer						
Sloop				49.401,00		49.401,00
Sanering toegangsweg				35.208,00	6.117,31	41.325,31
Sanering stortgat					157.773,16	157.773,16
Asbestsanering bovengrond					80.696,44	80.696,44
Directievoering / milieukundige begeleiding						
Begeleiding (incl. rapportages)					77.265,40	77.265,40
diverse werkzaamheden					5.826,50	5.826,50
Juridische kosten						
Eigen advocaat					44.557,38	44.557,38
Kosten derden					741,00	741,00
Proceskosten Haarman					32.167,00	32.167,00
Ambtelijke uren						
Medewerker 1	25	25	90,00	2.250,00	2.250,00	4.500,00
Medewerker 2	100	50	98,00	9.800,00	4.900,00	14.700,00
Medewerker 3	25	150	105,00	2.625,00	15.750,00	18.375,00
Medewerker 4	10	0	105,00	1.050,00		1.050,00
Medewerker 5	140	0	117,00	16.380,00		16.380,00
Medewerker 6	10	90	117,00	1.170,00	10.530,00	11.700,00
Totaal stand van zaken 1 februari 2016				117.884,00	438.574,19	556.458,19

Voor een deel zijn dit begrote kosten, waarmee bij de aankoop van het perceel rekening is gehouden. De niet begrote kosten hebben betrekking op de onderzoeken, saneringen van het stortgat en de asbestsanering (voor zover deze geen betrekking had op de toegangsweg) en de juridische begeleiding van de aansprakelijkheidstelling.

Conclusies / Leerpunten

Het totale doorlopen proces heeft bij ons college meerdere leerpunten naar voren gebracht. Deze willen wij met u en met de ambtelijke organisatie delen:

- Bij aankoop van boerderijen en andere risicovolle locaties met opstallen wordt er voortaan in de onderhandelingen op ingezet om in de koopovereenkomst een extra bepaling op te nemen. Doel van die bepaling is om de verkoper in alle gevallen aansprakelijk te houden voor de saneringskosten in geval van bodemverontreiniging, ook in de gevallen die pas tijdens en na de sloop van de opstallen worden geconstateerd. Deze situaties doen zich voor indien deze verontreiniging niet uit het bodemonderzoek is gebleken, omdat er op de verontreinigde spot geen boring is geweest of een boring om (technische) reden niet kon worden uitgevoerd.
- Bij gevallen als deze dient veel sneller dan nu is gebeurd de portefeuillehouder c.q. het college te worden geïnformeerd. Het college beslist wanneer zij de raad informeren.
- Bij onverwachte hoge kosten binnen projecten dient men zich beter bewust te zijn van de mogelijkheid van verhaal van die kosten en aansprakelijkheid van derden. Dossiervorming en vergaren informatie dient mede in het licht te staan van een mogelijke verhaalsactie.

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,