

PER E-MAIL:

Het College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

BEHANDELD DOOR: **mr. W.E.M. Klostermann, advocaat**
TELEFOON: **038 - 4111111 (secr.)**
FAX: **038 - 4111111**
E-MAIL: **info@nysingh.nl**
INZAKE: **Gemeente Raalte / De Zegge VII**

DATUM: **6 februari 2013** ONZE REF: **210554/WEMK/BJLHdV** UW REF:

Geacht College,

1.

Bij brief van 7 september 2012 heb ik u geadviseerd over de positie van de Gemeente Raalte ten aanzien van de heer B. Haarman, van wie de Gemeente in het jaar 2006 gronden heeft aangekocht ten behoeve van uitbreiding van bedrijventerrein De Zegge. Dit advies had betrekking op een stortgat in de bodem van de aangekochte gronden, welk stortgat door de verkoper niet genoemd is bij het aangaan van de koopovereenkomst.

2.

Mijn advies luidde samengevat als volgt:

Aannemelijk is dat de verkoper ten tijde van de verkoop bekend was met het bestaan van het stortgat, en dit bestaan dus verzwegen heeft. Indien dit komt vast te staan is de verkoper aansprakelijk voor de schade.

3.

Hierna heeft een bespreking plaats gevonden met de heer Haarman en zijn advocaat in mijn bijzijn, in het gemeentehuis te Raalte. De heer Haarman stelde zich samengevat op het standpunt dat hij niets geweten heeft van het stortgat en dat de PVC buis die in het stortgat gevonden zou zijn en zou dateren van 1989, afkomstig is geweest van de beregeningsinstallatie die daar gelopen heeft. De heer Haarman heeft verder verzocht om de betreffende PVC buis te mogen zien.

4.

Naar aanleiding van dat laatste verzoek is onderzocht waar deze buis zich bevond, en helaas is geconstateerd dat dit bewijsstuk niet meer voorhanden is. De buis was opgeslagen in de decontaminatieunit die aanwezig was op het werk, en is verdwenen toen deze unit is afgevoerd. Er zijn nog wel pogingen ondernomen om

Apeldoorn

Arnhem

Zwolle

Burg. Ruelenweg 11
8021 EV Zwolle

Postbus 600
8000 AP Zwolle

tel. 038 -
fax 038 -

info@nysingh.nl
www.nysingh.nl

aangesloten bij:
IAGLw

De Stichting Derdengelden
Nysingh advocaten voert het
beheer over de gelden die
cliënten aan het advocaten-
kantoor hebben toevertrouwd.

bankrelatie van de Stichting:
ABN Amro 48 82 55 953

BTW NL
IBAN: NL
BI

*Nysingh advocaten-notarissen
N.V. is gevestigd in Apeldoorn
en ingeschreven in het handels-
register onder nr. 08118371.
Alle diensten en (andere) werk-
zaamheden worden verricht
krachtens een overeenkomst van
opdracht, waarop van toepassing
zijn de algemene voorwaarden
gedeponeerd bij de Kamer van
Koophandel te Apeldoorn.
In deze voorwaarden is onder
meer onze aansprakelijkheid
beperkt tot het bedrag waarop
de beroepsaansprakelijkheids-
verzekering in het desbetreffende
geval aanspraak op uitkering geeft.
Deze voorwaarden liggen ter
inzage en worden op verzoek
kosteloos toegezonden en kunnen
worden geraadpleegd op onze
website www.nysingh.nl.*

de buis weer op te sporen, maar dat is niet gelukt. Van het stuk buis zijn wel foto's beschikbaar.

5.

Teneinde vast te stellen wat de ooggetuigen hierover zouden kunnen verklaren bij de rechter, indien het tot een procedure zou komen, heb ik in week 4 een bespreking gevoerd met deze ooggetuigen. Ik heb gesproken met de heer [naam], ambtenaar van de Gemeente, de heer [naam] kraanmachinist in dienst bij [naam], de heer [naam], 'DLP' (deskundige leidinggevende vervuilde grond projecten) bij [naam], alsmede de heer [naam], milieukundig begeleider in opdracht van [naam].

6.

Het meest stellig zijn de verklaringen van de heer [naam] en de heer [naam]. Zij verklaren beiden dat uit het stortgat op een diepte van meer dan 1,5 meter een stuk buis is gekomen met daarop een code en met afgezaagde randen. Zij hebben ook een foto van deze buis geïdentificeerd. Op die foto is de code 89-23 zichtbaar. Deze code is door DHV onderzocht en daarbij is gebleken dat de code duidt op 1989 als jaar van productie, en wel in week 23. Ik verwijs hiervoor naar het evaluatierapport van DHV d.d. december 2012, p. 11. [naam] en [naam] verklaren ook zeker te weten dat het stuk buis geen deel heeft uitgemaakt van de beregeningsleiding die op een diepte van ca. 70 cm beneden maaiveld door het stortgat heeft gelopen.

7.

[naam] heeft bij brief van 19 oktober 2012 de Gemeente geïnformeerd over de bevindingen van de heer [naam] en een verklaring van zijn kant opgenomen die overeenstemt met de verklaring die de heer Vos aan mij heeft afgelegd. Van belang is dat de heer [naam] ook in de verklaring van 19 oktober 2012 verwijst naar de twee stukken buis. Het gaat hierbij kennelijk ook om de buis met de code 327-78 of 327-79 van de producent Wavin en de buis met de code 89-23 van de fabrikant Omniplast.

8.

In theorie is nog mogelijk dat het stuk buis tijdens de ontgraving van het stortgat, bijvoorbeeld 's avonds, in het stortgat is gegooid. De heer Haarman heeft daarop gewezen. Evenwel was het terrein aan de wegzijde afgesloten met hekwerk.

9.

Het is jammer dat het stuk buis zelf verdwenen is. Op basis van de genoemde verklaringen, in combinatie met de beschikbare foto's, schat ik echter in dat de rechter, indien geroepen tot een oordeel, toch wel zal vaststellen dat Haarman geweten heeft van het stortgat en dit verzwegen heeft. Ik ga er daarbij vanuit dat de codering met zekerheid terug te voeren is op het productiejaar 1989. Ik heb dit niet zelf vastgesteld.

Ik merk op dat deze inschatting geen garantie inhoudt. Tijdens de procedure kunnen nieuwe feiten en omstandigheden blijken; de heer Haarman kan van zijn kant nog getuigen naar voren brengen; het is denkbaar dat degenen die nu een stellige verklaring afleggen, daarop terug komen indien zij onder ede gehoord worden, en het dan niet meer zo zeker weten; de heer Haarman kan ook twijfel zaaien naar aanleiding van het verdwijnen van het stuk buis.

Het is uiteindelijk aan de rechter om het beschikbare bewijs te waarderen. Van de andere kant is een gerechtelijke invordering van de schade ten gevolge van de aanwezigheid van het stortgat naar mijn mening vanuit juridische optiek wel een verantwoorde actie, gezien het voorhanden bewijs, gezien de kansen en risico's en mede gelet op de omvang van de schade.

10.

De omvang van de schade die de Gemeente lijdt als gevolg van het onderzoek naar en de sanering van het stortgat belopen volgens opgave van de Gemeente € 198.767,41 (te

vermeerderen met BTW). Het gaat hier om externe kosten, en wel: de onderzoekskosten, de daadwerkelijke saneringskosten en de kosten van milieukundige begeleiding.

11.

Naast de niet verwachte vondst van het stortgat zijn tijdens het slopen van de opstallen en het opruimen van het erf nog asbestspots aangetroffen die ook niet eerder bekend waren en waarop de heer Haarman bij het aangaan van de koopovereenkomst ook niet gewezen heeft. De sanering daarvan (inclusief milieukundige begeleiding) heeft ook zeer hoge kosten met zich gebracht. Tot nu toe is mij niet gebleken dat de aanwezigheid van deze asbestspots te relateren is aan een bepaald jaartal. Het is dus mogelijk dat deze asbestverontreinigingen veroorzaakt zijn in de periode waarin de heer Haarman nog niet betrokken was bij de bedrijfsvoering, zodat ze hem werkelijk onbekend waren toen hij de koopovereenkomst met de Gemeente sloot. Als de Gemeente het tegendeel niet kan bewijzen, zie ik geen reële mogelijkheid tot verhaal van deze kosten.

12.

Het is nu aan uw College om een besluit te nemen over een eventueel verhaal van de schade, zo nodig in rechte. Indien daartoe besloten wordt, adviseer ik u zich te beperken tot het verhaal van de schade als gevolg van het stortgat en de schade als gevolg van de asbestspots voor eigen rekening te nemen, omdat verhaal op Haarman geen reële kans van slagen heeft.

Verder adviseer ik u om, alvorens eventueel een procedure te starten, een laatste poging te ondernemen om te komen tot een compromis met Haarman. Hierbij is het volgende redengevend. Het is, bij kwesties als de onderhavige, algemeen gangbaar en gebruikelijk om eerst te trachten tot een minnelijke oplossing te komen. Procederen is namelijk kostbaar, er gaat veel tijd mee gemoeid en er zijn altijd procesrisico's. Deze nadelen gelden voor zowel de eisende als de gedaagde partij. Alom gangbaar is ook dat ten behoeve van het bereiken van een schikking *beide* partijen water bij de wijn doen. Schikken is het 'afkopen' van hoge kosten en van risico's. Hierbij moet ook bedacht worden dat de kosten van rechtsbijstand slechts in beperkte mate te verhalen zijn op de wederpartij, terwijl deze kosten in een zaak als de onderhavige wel fors kunnen oplopen. Het ligt wel voor de hand dat wat partijen in der minne prijsgeven, afgestemd wordt op een redelijke inschatting van de eventuele uitkomst van een procedure.

In het onderhavige geval zou naar mijn mening ingezet moeten worden op betaling door de heer Haarman van (tenminste) 75% van de werkelijke kosten die de Gemeente moest maken voor de sanering van het stortgat. Indien de Gemeente de BTW kan terug ontvangen, zou deze hierbij buiten beschouwing kunnen blijven.

Indien u instemt met mijn advies, zou wat mij betreft het vervolg zijn dat ik een concept brief opstel voor mr Van Mierlo (advocaat van de heer Haarman), waarin ik hem een gespecificeerd overzicht aanreik van de schade en hem ook copieën aanreik van de verklaringen van de heren Vos en Van Dam. Ik zou daarin dan tevens een voorstel willen doen tot een compromis, vergezeld van de aanzegging dat de Gemeente zich bij afwijzing van dit voorstel genoodzaakt ziet tot verhaal in rechte.

Graag ben ik bereid om mijn advies aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,


W.E.M. Klostermann