nysingh
advocaten-notarissen

Apeldoorn
Arnhem
Zwolle

GVK Adure Advocaten agro & vastgoed
T.a.v. de heer mr. [illegible]
Postbus [illegible]
8000 AW ZWOLLE

Burg. Roelenweg 11
8021 EV Zwolle

Postbus 600
8000 AP Zwolle

tel. 038 - 4 259 200
fax 038 - 4 259 252

info@nysingh.nl
www.nysingh.nl

aangesloten bij:
TAGLaw

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 NL8124.01.207.B01
IBAN: NL66ABNA0488255953
BIC: ABNANL2A

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

DATUM:	ONZE REF:	UW REF:
18 februari 2013	210554/WEMK/BJLHdV	

Geachte confrère,

Het College van B&W van de Gemeente Raalte heeft zich nader beraden op de aankoop van de percelen van uw cliënt aan de Heesweg 44-44a te Raalte en de staat waarin deze percelen geleverd zijn. De Gemeente heeft naar aanleiding van dit beraad besloten om niet te berusten in de zaak, maar op korte termijn de door haar geleden schade in rechte te verhalen op uw cliënt, tenzij alsnog en aanstonds een compromis met uw cliënt bereikt kan worden. Het volgende is hierbij van belang.

1.
In de koopovereenkomst die met uw cliënt gesloten is, is de volgende bepaling opgenomen:

Na de juridische levering van het verkochte wordt elke aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging als vorenbedoeld van de verkoper jegens de koper uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens het voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.

Met deze bepaling is aan uw cliënt als verkoper een ontslag van aansprakelijkheid verstrekt voor bodemverontreiniging, *behoudens* verstrekking van onjuiste informatie.

Onder het verstrekken van onjuiste informatie valt mede het verzwijgen van bodemverontreiniging welke uw cliënt kende of omtrent de aanwezigheid waarvan hij redelijkerwijs vermoedens diende te koesteren zodat hij die vermoedens diende te uiten.

Nysingh advocaten-notarissen N.V. is gevestigd in Apeldoorn en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371. Alle diensten en (andere) werkzaamheden 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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering 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.

2.
Naar uw cliënt inmiddels bekend is, zijn in het kader van de sloop van de opstallen en het zeven van de grond zeer aanzienlijke verontreinigingen gevonden. Het gaat om onbekend gebleven asbestverontreinigingen en om een stortgat van ca. 40 meter bij 12 meter bij 4 meter (diep). Uw cliënt heeft zich tot op heden op het standpunt gesteld dat hij daarvan niet op de hoogte is geweest. Hij heeft tot nu toe aansprakelijkheid afgewezen. De sanering van deze verontreinigingen heeft meer dan € 400.000 gekost.

3.
Hoewel uw cliënt zich daarover in het verleden bagatelliserend heeft uitgelaten en het standpunt van de Gemeente als 'speculatief' heeft afgedaan, is de Gemeente nog steeds van oordeel dat uw cliënt met deze verontreinigingen bekend geweest moet zijn, reeds uit hoofde van het feit dat hij ter plaatse vanaf zijn jongste jeugd gewoond heeft, daar vervolgens als boerenzoon is opgegroeid en heeft meegewerkt in het bedrijf van zijn vader en het bedrijf vervolgens jaren lang zelf gevoerd heeft, eerst in maatschapsverband met zijn vader en daarna alleen; en dus ook van dag tot dag op het bedrijf aanwezig is geweest, alle verbouwingen en werkzaamheden op het terrein heeft meegemaakt.

In de optiek van de Gemeente is dus redelijkerwijs ondenkbaar dat uw cliënt onwetend is geweest van de betreffende verontreinigingen. In het bijzonder geldt dat ook voor het ook qua afmetingen enorme stortgat. U kunt het standpunt van de Gemeente blijven afdoen als speculatief, wat neerkomt op een blote ontkenning, maar een adequate reactie op de aangeduide feiten kan de Gemeente daarin niet ontwaren. In rechte zal de Gemeente dan ook aanvoeren dat 'de feiten voor zich spreken'. Zij zal betogen dat bij de gegeven stand van zaken ten minste sprake is van een bewijsvermoeden, dat dan maar door uw cliënt ontzenuwd moet worden. Uw cliënt moet dan maar tegenbewijs leveren en bovendien aannemelijk maken hoe het kan dat hij van dit alles niets geweten heeft.

4.
Hierbij komt dat in het stortgat twee stukken buis gevonden zijn, op een diepte van ca. 1,5 meter, die door een fabriek geproduceerd zijn in de tijd dat uw cliënt zelf al bij de bedrijfsvoering betrokken was. Weliswaar zijn deze stukken buis in fysieke zin abusievelijk afgevoerd zodat ze niet meer beschikbaar zijn, maar er zijn foto's van gemaakt en er zijn getuigenverklaringen beschikbaar. Twee getuigenverklaringen, van de hand van de heer (medewerker van de saneerder) en de heer (handelend in opdracht van) zend ik u hierbij toe (*). Beiden verklaren met stelligheid dat de stukken buis geen deel uitgemaakt hebben van een beregeningsinstallatie, juist afkomstig waren van een veel diepere laag en bovendien reststukken waren met afgezaagde zijkanten.

Uiteraard kan uw cliënt opnieuw tegenwerpen dat het kan zijn dat de stukken buis tijdens de sanering in het stortgat zijn gegooid door derden, maar een dergelijke tegenwerping acht de Gemeente volstrekt onaannemelijk. Niet valt in te zien dat iemand daarbij belang zou hebben. Bovendien was het terrein afgesloten ten tijde van de sanering en zijn de stukken buis bij de ontgraving met een grote kraan bloot komen te liggen.

Natuurlijk kan uw cliënt ook weer een punt maken van het feit dat de stukken buis abusievelijk niet meer fysiek beschikbaar zijn. Maar zoals u weet, is de rechter vrij in de waardering van het aanwezige bewijs en zijn ooggetuigen en foto's net zo goed als in aanmerking komend bewijs te beschouwen.

5.
Bijgaand zend ik u ter verdere informatie het evaluatierapport van DHV terzake van de sanering van het stortgat toe (*). Dit rapport spreekt voor zich. Verder zend ik u hierbij een gespecificeerd overzicht van de kosten van sanering van het stortgat, met onderliggende facturen (*). Verder gaat hierbij een gespecificeerd overzicht van de kosten van de asbestsaneringen, met onderliggende

facturen. In deze kosten zijn de interne kosten van de Gemeente alsmede de kosten van rechtsbijstand nog niet begrepen.

6.
Indien het tot een procedure moet komen, dient uw cliënt rekening te houden met de mogelijkheid dat de Gemeente zich zal richten op verhaal van alle schade, ook die van de asbestsanering. Daarbij valt niet uit te sluiten dat nog nadere getuigenverklaringen beschikbaar komen. Bovendien moet bedacht worden dat de Gemeente zich ook kan baseren op de leerstukken dwaling en bedrog, met alle mogelijke gevolgen van dien.

7.
De Gemeente kan zich overigens nog steeds voorstellen dat uw cliënt, ongeacht zijn wetenschap, gewoon niet voor zijn rekening wil nemen dat de Gemeente in de gegeven omstandigheden een schade als de onderhavige lijdt als gevolg van onbekend gebleven bodemverontreiniging. De Gemeente heeft immers uw cliënt een koopsom van € 2.382.375,-- betaald, op basis van de door uw cliënt toch gewekte veronderstelling dat de grond schoon zou zijn. En bovendien stond en staat uw cliënt als gemeenteraadslid en oud wethouder toch ook wel in een bijzondere betrokkenheid tot de Gemeente. Maar de Gemeente realiseert zich dat dit vooral een moreel argument is.

8.
De Gemeente is eenmalig en ten laatste bereid om een compromis aan te gaan met uw cliënt en zich in dat kader te beperken tot verhaal van de externe kosten van sanering van het stortgat, en van die vordering nog een percentage van 20% prijs te geven, zodanig dat voor uw cliënt te betalen resteert een bedrag van € 159.000 exclusief BTW. De Gemeente is daarbij ook bereid om de BTW niet aan uw cliënt in rekening te brengen en af te zien van de wettelijke rente.

Uw cliënt wordt drie weken de tijd geboden om dit voorstel te aanvaarden. Bij aanvaarding zal een vaststellingsovereenkomst gesloten worden, welke ertoe strekt dat partijen een geschil hebben gehad en dat ter finale beslechting daarvan uw cliënt genoemd bedrag betaalt. Een erkenning van aansprakelijkheid is dan dus niet aan de orde.

Bij niet-aanvaarding van het voorstel binnen de gestelde termijn zal de Gemeente overgaan tot dagvaarding.

Voor de goede orde meld ik nog dat dit aanbod verder niet onderhandelbaar is. De Gemeente is van oordeel dat zij met dit voorstel een verregaande stap heeft gezet teneinde tot een minnelijke oplossing te komen. Tenslotte merk ik nog op dat de Gemeente geen heil ziet in verdere discussies met uw cliënt over de feiten. De rechter moet dat dan maar uitmaken.

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,