

[REDACTED]

Van: [REDACTED] | Rutten x Welling <[REDACTED]@rutenwelling.nl>
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 17:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: brief van mr. [REDACTED] 10702

Ter kennisgeving: zie onderstaand.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat



[REDACTED]@rutenwelling.nl
T 045-5741488
F 045 574 15 11

Oude Lindestraat 1
6411 EH Heerlen

www.rutenwelling.nl

RUTTEN x WELLING

ADVOCATEN is de handelsnaam van Roelofs en Crombaghs Advocaten B.V., ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 95928928. Op de dienstverlening van Rutten x Welling Advocaten zijn haar algemene voorwaarden van toepassing, welke op www.rutenwelling.nl/nl/algemene-voorwaarden/ zijn in te zien. Rutten x Welling Advocaten verwerkt uw persoonsgegevens met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. In onze privacyverklaring wordt u hierover nader geïnformeerd. De privacyverklaring treft u aan op onze website www.rutenwelling.nl/nl/privacyverklaring/. Rutten x Welling Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de door Rutten x Welling Advocaten verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Dit bericht is bedoeld voor de persoon aangegeven in de aanhef. Indien u bij vergissing dit bericht heeft ontvangen, wordt u verzocht dit aan de afzender te laten weten. In ieder geval dient u dit bericht dan te vernietigen door verwijdering van uw computer(s). Het lezen, openbaar maken, kopiëren, verspreiden onder derden is niet toegestaan. Deze e-mail is vertrouwelijk.

This e-mail is for the intended recipient only. If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system. Access, disclosure, copying, distribution or reliance on any of it by anyone else is prohibited. This e-mail is confidential.

Van: [REDACTED] | Rutten x Welling
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 17:11
Aan: Niemarkt & Starmans Advocaten <Info@niemarkt-starmans.nl>
Onderwerp: RE: brief van mr. [REDACTED] 10702

Heerlen, 20 maart 2025

Dossier: Provincie Limburg / Lanckohr
Betreft: Brief mr. [REDACTED]

Geachte confrère,

Ik heb uw brief met cliënte besproken. Het voorstel van uw cliënt wordt niet geaccepteerd.

Onderhoudskosten

Uw cliënt vordert, naast betaling van € 50.000,- voor overname van het perceel, vergoeding van de onderhoudskosten waarvan uw cliënt suggereert dat hij en zijn familie die hebben moeten maken. Het zou gaan om een bedrag van € 80.000,-. Om meerdere redenen is een vergoeding van deze post niet aan de orde.

Primair merk ik op dat de gesuggereerde vordering van uw cliënt niet voor vergoeding in aanmerking komt. Uw cliënt is eigenaar van het perceel en draagt als eigenaar zelf de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de kosten daarvan. Uw cliënt kan het onderhouden van zijn perceel niet in rekening brengen bij cliënte. Er bestaat geen juridische grondslag om cliënte op te laten draaien voor de kosten van onderhoud van een perceel dat niet haar eigendom is. Uw cliënt onderbouwt ook niet waarom zijn onderhoudskosten voor rekening van cliënte zouden moeten komen.

Bovendien is het bedrag dat uw cliënt aan onderhoudskosten vordert buitenproportioneel. Het perceel bestaat uit niet meer dan een waterbuffer met daaromheen smalle stroken gras. Het onderhoud van dat gras – de waterbuffer wordt immers niet door uw cliënt onderhouden – zal, voor zover dat onderhoud al wordt uitgevoerd, nimmer € 80.000,- kunnen bedragen. Uw cliënt onderbouwt zijn vermeende vordering ook niet met bewijsstukken. Het bedrag wordt dus simpelweg nergens op gebaseerd.

In mijn vorige brief deelde ik al mede dat tussen cliënte en uw cliënt geen rechtsverhouding bestaat. Uw cliënt kan de onderhoudskosten dus ook niet in rekening brengen bij cliënte. Als uw cliënt daadwerkelijk van mening is dat iemand anders dient op te draaien voor zijn onderhoudskosten, dan zal hij die vordering hooguit te gelden kunnen maken jegens diegene met wie hij wél een rechtsverhouding heeft.

Voorts vordert uw cliënt onderhoudskosten die zijn familie heeft moeten maken. Het behoeft geen nadere toelichting dat die vordering uiteraard niet aan uw cliënt toekomt.

Eerder aanbod

Cliënte heeft meermaals aangeboden het perceel over te nemen tegen een koopprijs van € 50.000,-. Zoals reeds benoemd, heeft uw cliënt het perceel destijds van zijn moeder gekocht voor om en nabij € 10.000,-. Cliënte is dus bereid om € 40.000,- meer te betalen dan de koopprijs waartegen uw cliënt het perceel heeft verworven.

Cliënte heeft enige tijd geleden het perceel laten taxeren door een NRVt-geregistreerd taxateur. Het perceel is getaxeerd op € 38.000,-.

Cliënte erkent – zoals reeds meermaals benoemd – geen enkele aansprakelijkheid voor welke schade dan ook jegens uw cliënt. Niettemin heeft de taxateur – zonder dat cliënte derhalve enige aansprakelijkheid erkent – bij de taxatie van het perceel rekening gehouden met een volledige schadeloosstelling als ware uw cliënt zou moeten worden onteigend.

Zulks betekent dat de taxatie die cliënte heeft laten verrichten, al ruim boven de marktwaaarde uitkomt en in een schadeloosstelling van uw cliënt voorziet, voor zover hij al aansprak zou maken op schadevergoeding, hetgeen door cliënte uitdrukkelijk wordt betwist. Daarbovenop heeft cliënte geheel onverplicht ook nog eens € 12.000,- meer geboden dan de taxatiewaarde.

Cliënte doet uw cliënt dus een geste door aan te bieden het perceel over te nemen voor een bedrag dat ruim boven de marktwaaarde en bovendien ruim boven een berekende schadeloosstelling ligt. Desondanks weigert uw cliënt akkoord te gaan met dit voorstel.

Onteigeningsprocedure

Cliënte ziet geen andere mogelijkheid dan het onteigenen van uw cliënt via een gerechtelijke procedure. Cliënte heeft er alles aan gedaan om met uw cliënt tot een minnelijke oplossing te komen, maar de bedragen die uw cliënt vordert zijn buiten enige proportie. Een regeling in der minne is op deze wijze niet realiseerbaar.

Cliënte zal de onteigeningsprocedure voorbereiden en sluit daarmee de onderhandelingen met uw cliënt af. Het voorstel van cliënte om het perceel tegen een koopprijs van € 50.000,- over te nemen, blijft echter – onder de eerder door cliënte gestelde voorwaarden – staan tot het moment waarop de dagvaarding aan uw cliënt wordt betekend.

Ik wil uw cliënt er reeds nu op wijzen dat een schadeloosstelling in een onteigeningsprocedure – gelet op het taxatierapport dat er thans ligt – naar alle waarschijnlijkheid nadeliger voor uw cliënt zal uitvallen dan het bedrag dat cliënte hem nu aanbiedt. Bovendien zal de gehele procedure enkele jaren in beslag nemen. Als uw cliënt beslist om het tot een onteigeningsprocedure te laten aankomen, snijdt hij alleen maar zichzelf in de vingers.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Advocaat



[Redacted]@ruttenwelling.nl

T 045-5741488

F 045 574 15 11

Oude Lindestraat 1

6411 EH Heerlen

www.ruttenwelling.nl

RUTTEN x WELLING

ADVOCATEN

is de handelsnaam van Roelofs en Crombaghs Advocaten B.V., ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 95928928. Op de dienstverlening van Rutten x Welling Advocaten zijn haar algemene voorwaarden van toepassing, welke op www.ruttenwelling.nl/nl/algemene-voorwaarden/ zijn in te zien. Rutten x Welling Advocaten verwerkt uw persoonsgegevens met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. In onze privacyverklaring wordt u hierover nader geïnformeerd. De privacyverklaring treft u aan op onze website www.ruttenwelling.nl/nl/privacyverklaring/. Rutten x Welling Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de door Rutten x Welling Advocaten verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Dit bericht is bedoeld voor de persoon aangegeven in de aanhef. Indien u bij vergissing dit bericht heeft ontvangen, wordt u verzocht dit aan de afzender te laten weten. In ieder geval dient u dit bericht dan te vernietigen door verwijdering van uw computer(s). Het lezen, openbaar maken, kopiëren, verspreiden onder derden is niet toegestaan. Deze e-mail is vertrouwelijk.

This e-mail is for the intended recipient only. If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system. Access, disclosure, copying, distribution or reliance on any of it by anyone else is prohibited. This e-mail is confidential.

Van: Niemarkt & Starmans Advocaten <Info@niemarkt-starmans.nl>

Verzonden: vrijdag 14 maart 2025 17:00

Aan: [Redacted] | Rutten x Welling <[\[Redacted\]@ruttenwelling.nl](mailto:[Redacted]@ruttenwelling.nl)>

Onderwerp: brief van mr. [Redacted] 10702

Geachte heer [Redacted]

Bijgaande brief zend ik u namens de heer Niemarkt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Niemarkt & Starmans Advocaten
Kruisstraat 56

6411 BW Heerlen

T: 045 571 60 40

***** DISCLAIMER *****

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Gebruik door anderen dan geadresseerde(n) is verboden. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en kan binnen het bereik vallen van een geheimhoudingsplicht en een verschoningsrecht.

The information in this electronic mail message is private and confidential, and only intended for the addressee. Should you receive this message by mistake, you are hereby notified that any disclosure, reproduction, distribution or use of this message is strictly prohibited. Please inform the sender by reply transmission and delete the message without copying or opening it.