

PER E-MAIL: [REDACTED]@boelszanders.nl

Mevrouw mr. [REDACTED]  
Boels Zanders Advocaten N.V.  
Postbus 1750  
6201 BT Maastricht

Maastricht, 31 januari 2018  
Onze referentie: Stichting Dracula/Gemeente Eijsden-Margraten - 17/0008  
Uw referentie: GV/MdK/7010669  
Betreft: uw brief d.d. 30 januari 2018

Geachte Collega,

In opgemelde zaak bericht ik u naar aanleiding van uw e-mail aan ondergetekende en de bij deurwaardersexploot betekende brieven aan cliënte en de heer [REDACTED] als volgt.

Om te beginnen wens ik u er op te wijzen dat de door u gehanteerde termijn en de wijze van toezending van uw brief aan mijn cliënt in geen verhouding staan tot hetgeen u meent te bereiken. Daar komt bij dat uw sommatie is gestoeld op onjuiste en kennelijk door u niet geverifieerde informatie. Deze handelwijze staat op zijn zachtst gezegd op gespannen voet met onze gedragsregels en cliënte en ondergetekende overwegen uw handelen aan de Deken voor te leggen ter beoordeling. Ik behoud mij hieromtrent alle rechten voor.

Uw cliënte stelt dat zij onaangenaam verrast was toen uw cliënte op 29 en 30 januari 2018 van meerdere omwonenden het bericht ontving dat uw cliënte allerlei (door natrekking of anderszins) aan cliënte in eigendom toebehorende zaken uit het pand aan het verwijderen is. Van omwonenden heeft cliënte vernomen dat inmiddels diverse kasten en radiatoren uit het pand zijn verwijderd en dat uw cliënte voornemens is om ook de bar en de grindvloer uit het pand te verwijderen. Deze stellingen zijn volledig uit de lucht gegrepen en ik ontvang graag een opgave van de personen die deze beweerdelijke mededelingen aan uw cliënte hebben gedaan.

Cliënte heeft geen eigendommen van uw cliënte uit het pand verwijderd. Het staat uw cliënte vrij om zulks persoonlijk te komen controleren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat kasten nimmer door natrekking eigendom van uw cliënte kunnen worden. Een wijze eigendomsverrijging is door u niet gesteld en kan cliënte ook niet plaatsen in deze context. Het is ook volstrekt onduidelijk op grond waarvan uw cliënte meent op de hoogte te zijn van enige voornemens van mijn cliënte. Hoe dan ook kan het verwijderen van aan haar toebehorende roerende zaken niet leiden tot enige wanprestatie aan de zijde van mijn cliënte.

U stelt in uw brief dat sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht van uw cliënte. Om voornoemde redenen kan daarvan geen sprake zijn, nu geen eigendommen van uw cliënte zijn verwijderd, noch handelt mijn cliënte onrechtmatig.

Zoals hiervoor reeds gesteld staat het uw cliënte vrij om het pand te inspecteren. Voor het maken van een afspraak kan uit praktisch perspectief door betreffende ambtenaar contact worden opgenomen met de heer [REDACTED]. De contactgegevens van laatstgenoemde zijn bij de gemeente bekend. Ik vertrouw er echter op dat uw cliënte zelf zal vaststellen dat van de door u gestelde eigendomsinbreuken geen sprake is. In dat geval vertrouw ik er eveneens op dat uw cliënte zich – als een zorgvuldig bestuursorgaan betaamt – zal verontschuldigen voor deze wijze van optreden. Sloopwerkzaamheden worden door cliënte niet verricht, noch wordt anderszins inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van uw cliënte. Derhalve bestaat geen aanleiding voor het door u aangekondigde kort geding. Indien u desondanks een kort geding aanhangig wilt maken, dan verzoek ik u mij dit te berichten en zal ik u per kerende post mijn verhinderdata opgeven.

De tweede sommatie in uw brief gaat er van uit dat mijn cliënte diverse zaken uit het pand heeft verwijderd en uw cliënte daardoor schade heeft geleden. Deze stelling uwerzijds is aantoonbaar onjuist. Uw cliënte heeft geen schade geleden en mijn cliënte wijst daarom uw aansprakelijkstelling van de hand. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het op de weg van uw cliënte ligt om op zijn minst de door haar gestelde schade aannemelijk te maken. De door u genoemde voorbeelden van zaken die beweerdelijk zouden zijn verwijderd, zijn enerzijds geen eigendommen van uw cliënte en anderzijds wordt door uw cliënte niet onderbouwd waarom zij schade zou leiden. Voor de goede orde merk ik op dat de toestand van het pand op het moment van de overdracht op 15 april 2018 maatgevend is. Het staat u natuurlijk vrij om uw cliënte te adviseren wat u goed dunkt, maar ik wijs u er wel op dat het entameren van een procedure bij gebrek aan schade en enige grondslag tot schadevergoeding onrechtmatig is.

De manier waarop in deze door uw cliënte wordt gekozen om op te treden, enkel gebaseerd op niet gecontroleerde mededelingen van derden, geeft geen pas. Een eenvoudige email aan ondergetekende had de kou eenvoudig uit de lucht kunnen halen. De hele gang van zaken lijkt een dubbele agenda te hebben. Voor zover het uw doel is om een reactie te krijgen met betrekking tot een eventuele tweede opname, dit maal met foto's, dan was een brief met een simpele termijnstelling eerder aan de orde geweest. Immers, het bestuur van cliënte bestaat uit vrijwilligers die alles in hun vrije tijd moeten doen, zodat een reactie langer op zich kan laten wachten. Het is niet de afspraak geweest dat foto's zouden worden gemaakt en het vermoeden bestaat aan de zijde van mijn cliënte dat eventuele foto's voor een ander doel zullen worden gebruikt dan het enkel vastleggen van de situatie. Een en ander wordt door u bevestigd in uw bovengenoemde brief. Uw cliënte is niet transparant in haar bedoelingen en dit is geheel in strijd met de geest van de bespreking met onder andere de burgemeester. Het pand zal conform de sommatie van 15 april 2017 op 15 april 2018 volledig leeg worden ontruimd. Ik merk hierbij op dat sprake is van bruikleen zodat de regels met betrekking tot oplevering uit het huurrecht in beginsel niet van toepassing zijn.

Cliënte heeft geenszins de bedoeling om onderdelen van het pand te slopen, maar conform de sommatie van de gemeente zullen alle roerende zaken worden ontruimd. De door cliënte aangebrachte verbeteringen zoals de vloeren en de verwarmingsinstallatie blijven vanzelfsprekend in het pand achter, maar cliënte wenst hiervoor van uw cliënte wel een vergoeding te ontvangen.

Het overzicht van de namen en adressen van de personen die beweerdelijk mededelingen aan uw cliënte hebben gedaan over inbreuken op het eigendomsrecht van uw cliënte zie ik graag uiterlijk a.s. vrijdag 2 februari 2018 tegemoet. Indien ik geen overzicht van u ontvang, dan rest alleen de conclusie dat dergelijke verklaringen niet bestaan.

Namens cliënte behoud ik mij alle rechten voor en stel ik uw cliënte reeds op voorhand aansprakelijk voor de schade van mijn cliënte als gevolg van eventuele onzorgvuldig door haar geëntameerde procedures.

Met vriendelijke groet,  
Folkertsma Advocaten B.V.

mr. [REDACTED]  
advocaat

Adres: Boschstraat 21A, 6211 AS Maastricht  
telefoon: 043 - 2600248  
mobiel: 06 - 52007101  
fax: 043 - 2041022  
e-mail: [REDACTED]@folkertsma-advocaten.nl  
KvK: 63654091  
BTW: NL855336286B01

