

# ECLI:NL:GHAMS:2020:85

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	21-01-2020
Datum publicatie	21-01-2020
Zaaknummer	200.210.201/01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBNHO:2016:10650 Tussenuitspraak: ECLI:NL:GHAMS:2018:2605
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	

Aankoop van percelen landbouwgrond. Aansprakelijkheid verkoper, bemiddelaar en notaris. Centrale stelling van koper dat koopovereenkomsten tot stand zijn gekomen op grond van (bewust) onjuiste/onvolledige informatie, verstrekt door verkoper en bemiddelaar wordt verworpen. Verkoper en bemiddelaar hebben voldoende duidelijk benadrukt dat de kans op waardestijging van de grond als gevolg van bestemmingswijzigingen onzeker was.

Het hof komt niet toe aan de vraag of vergunning van de Autoriteit Financiële Markten vereist was voor de verkoop van de percelen, omdat óók als die vergunning vereist was door koper geen vergoedbare schade werd geleden. De percelen zijn (nog) niet verkocht. Koper bepleit abstracte schadebegroting, los van verkoop. Voor die wijze van begroten is een min of meer stabiele situatie vereist (HR 19 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1278, ro. 2.11.4). In dit geval gaat het om koop met een speculatief karakter. Of de percelen in de toekomst in waarde zullen stijgen of dalen is afhankelijk van onzekere toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent dat niet kan worden vastgesteld dat de koper nu al vergoedbare schade heeft geleden.

De notaris heeft zijn zorgplicht niet geschonden. Artikel 21 Wna. Geen aanleiding om zijn ministerie te weigeren.

Vindplaatsen [Rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl)

## Uitspraak

### GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.210.201/01

**arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 21 januari 2020**

inzake

**[X]**

wonende te [woonplaats] ,  
appellant,  
advocaat: mr. M. Buitelaar te Naaldwijk,

tegen

**1 GROZA B.V.,**

gevestigd te Haarlem,

**2. AKTUA VASTGOED B.V.,**

gevestigd te Heemstede,

advocaat: mr. F.J. van Velsen te Haarlem,

**3 ABMA SCHREURS NOTARISSEN (MAATSCHAP),**

gevestigd te Monnickendam, gemeente Waterland,

**4. [de notaris] ,**

advocaat: mr. E.A.L. van Emden te 's Gravenhage.

wonende te [woonplaats] , gemeente [Z] ,

geïntimeerden,

**1 Het geding in hoger beroep**

Appellant zal hierna [X] worden genoemd en geïntimeerden respectievelijk Groza, Aktua, de maatschap en de notaris.

[X] is bij dagvaarding van 16 februari 2017 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de

rechtbank Noord-Holland van 30 november 2016, onder bovenvermeld rol-/zaaknummer geweest tussen [X] als eiser en Groza, Aktua, de maatschap en de notaris als gedaagden.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven tevens houdende vermeerdering van eis, met producties;
- memorie van antwoord van de maatschap en de notaris, met producties;
- memorie van antwoord van Groza en Aktua, met producties.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 13 mei 2019 doen bepleiten, [X] door mr. M. Buitelaar , voornoemd, Groza en Aktua door mr. F.J. van Velsen, voornoemd, en mr. F.I.S.A.L. van Velsen, advocaat te Luxemburg, en de maatschap en de notaris door mr. Van Emden voornoemd, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. Alle partijen hebben aanvullende producties in het geding gebracht. Ten slotte is arrest gevraagd.

[X] heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en – uitvoerbaar bij voorraad – alsnog rechtdoende, op basis van zijn gewijzigde eis:

Primair:

I voor recht zal verklaren dat geïntimeerden jegens [X] onrechtmatig hebben gehandeld, althans jegens hem toerekenbaar tekort zijn geschoten,

II geïntimeerden hoofdelijk zal veroordelen tot betaling aan [X] van een bedrag van € 898.325,58, vermeerderd met wettelijke rente vanaf 8 april 2014;

Subsidiar:

III voor recht zal verklaren dat de tien koopovereenkomsten tussen [X] en Groza zijn ontbonden ex artikel 4:28 Wet op het Financieel Toezicht (Wft), althans deze zal ontbinden per datum arrest;

IV Groza zal veroordelen tot betaling aan [X] van een bedrag van € 1.046.044,80, te vermeerderen met wettelijke rente, binnen 30 dagen nadat [het hof begrijpt:] arrest is geweest, op straffe van een dwangsom van € 25.000,- per dag tot een maximum van € 900.000,-

meer subsidiar:

V de tien koopovereenkomsten tussen [X] en Groza zal vernietigen per datum arrest;

VI Groza zal veroordelen tot betaling van een bedrag van € 1.046.044,80, vermeerderd met wettelijke rente;

meer meer subsidiair:

VII voor recht zal verklaren dat de koopovereenkomsten tussen [X] en Groza nietig zijn, althans dat de koopprijzen door [X] onverschuldigd zijn betaald,

VIII Groza zal veroordelen tot betaling van een bedrag van € 1.046.044,80, vermeerderd met wettelijke rente;

in alle gevallen:

IX geïntimeerden zal veroordelen tot betaling aan [X] van een bedrag van 21.035,61 inclusief btw ter vergoeding van vermogensschade ex artikel 6:96, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW);

X Aktua en Groza zal veroordelen tot (terug)betaling aan [X] van een bedrag van € 10.382,-, te vermeerderen met wettelijke rente, dat [X] op grond van het uitvoerbaar bij voorraad verklaarde vonnis aan Aktua en Groza onverschuldigd heeft voldaan,

XI de notaris zal veroordelen tot (terug)betaling van een bedrag van € 10.382,-, te vermeerderen met wettelijke rente dat [X] op grond van het uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis aan de notaris onverschuldigd heeft gedaan,

XII geïntimeerden zal veroordelen in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten en rente.

Aktua en Groza hebben geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis met veroordeling van [X] in de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten en rente.

Geïntimeerden hebben geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van [X] in de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten en rente.

Alle partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

## **2 Feiten**

De rechtbank heeft in het bestreden vonnis de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft

genomen. Voor zover deze feiten in hoger beroep niet in geschil zijn, dienen zij ook het hof als uitgangspunt. Met de vierde en zevende grief van [X] die zijn gericht tegen de onder 2.11 en 2.12 vastgestelde feiten, is in het hierna volgende rekening gehouden. Deze feiten, aangevuld met gestelde en niet betwiste feiten, komen op het volgende neer.

- 2.1 [X] , geboren [in] 1944, is kweker van potplanten. Hij exploiteert in dit verband samen met zijn zoon een vennootschap onder firma, genaamd Kwekerij [T] . Daarnaast is hij bestuurder van de vennootschap [X] B.V.
- 2.2 Groza houdt zich bezig met de handel in percelen grond. [B] is via [B] Management en Beheer B.V. enig directeur en enig aandeelhouder van Groza.
- 2.3 Aktua is een vastgoedbemiddelaar die in opdracht van Groza investeerders zoekt voor de aankoop van percelen grond en potentiële kopers in contact brengt met Groza.
- 2.4 Abma is een openbare maatschap die de notarispraktijk uitoefent. [R] Holding BV is vennoot in deze maatschap. De notaris is enig bestuurder van [R] Holding BV.
- 2.5 Medewerkers van Aktua hebben in opdracht van Groza in de maand februari 2014 telefonisch contact opgenomen met [X] en, ter investering, diverse percelen grond te koop aangeboden. Ook in de daarop volgende maanden zijn er telefonische contacten geweest tussen Aktua en [X] over de te koop aangeboden grond. Daarnaast hebben er in dit verband in maart 2014 tussen [X] en medewerkers van Aktua diverse besprekingen plaatsgevonden op het bedrijf van [X] .
- 2.6 Aktua heeft aan [X] brochures, met als titel "Propositie", verstrekt van de door Groza te koop aangeboden percelen grond (te weten landbouwgrond, akkerbouwgrond, natuurgrond en grasland).
- 2.7 [X] heeft op 4 maart 2014, 6 maart 2014 en 13 maart 2014 een aantal koopovereenkomsten met Groza met betrekking tot percelen grond ondertekend voor een totaal bedrag (inclusief notariskosten en overdrachtsbelasting) van € 1.046.044,80, zoals weergegeven in navolgend overzicht. De koopovereenkomst van 13 maart 2014 betreft een combinatie van percelen (een zogenaamd 'mandje').

<b>Propositie</b>	<b>Datum Koop</b>	<b>Datum Levering</b>	<b>Koopprijs</b>
Etten-Leur	4-3-2014	03-4-2014	€45.500,00
Sliedrecht V	6-3-2014	27-3-2014	€337.500,00
Anna Paulowna	13-3-2014	31-3-2014	€129.500,00
Grubbenvorst	13-3-2014	26-3-2014	€29.500,00
Heumen	13-3-2014	31-3-2014	€99.500,00
Ouder-Amstel	13-3-2014	26-3-2014	€149.500,00
Kessel	13-3-2014	26-3-2014	€29.500,00
Lopik	13-3-2014	31-3-2014	€39.500,00
Aalden/Zweeloo	13-3-2014	31-3-2014	€19.500,00
Sliedrecht I, III en IV	13-3-2014	08-4-2014	€89.425,00
Vierlingsbeek	18-3-2014	niet geleverd	€1,00

- 2.8 De overeenkomsten bevatten onder meer de bepalingen dat het de koper bekend is dat het registergoed een onderdeel is van recent door verkoper verworven percelen waarbij tussen deze transacties waardestijgingen zitten, dat het koper bekend is dat het registergoed geen jaarlijks rendement oplevert, dat er geen garantie is voor een (autonome) waardestijging al dan niet door een bestemmingsplanwijziging en dat de kavel(s) alleen door koper conform de huidige bestemming mag (mogen) worden gebruikt en beheerd. Daarnaast bevatten de overeenkomsten de voorwaarde dat koper verklaart kennisgenomen te hebben van de brochure en informatie die

behoort bij het verkochte.

2.9 Onderaan de overeenkomsten staat vermeld:

*"GROZA B.V. staat voor het aanbieden van deze percelen niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. (www.afm.nl)"*

2.10 Aktua en Groza hebben [X] voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomsten kopieën van twee op internet gepubliceerde artikelen doen toekomen, waarin wordt gemeld dat de AFM waarschuwt voor beleggen in grond omdat er vaak een te rooskleurig beeld wordt geschetst van de rendementen en risico's. Deze artikelen zijn door [X] voorzien van een paraaf en geretourneerd aan Aktua/Groza.

2.11 In het kader van deze koopovereenkomsten zijn vragenlijsten ingevuld en door [X] ondertekend. Met betrekking tot de aankoop van het perceel te Etten-Leur luidt deze vragenlijst, zoals beantwoord door [X], als volgt:

*"(...)*

*11. Wat is of zijn de reden(en) dat u investeert en/of gaat investeren in grond?*

*Antwoord: het loopt niet weg, eventueel voor kinderen.*

*12. Hoe hoog is het percentage van uw liquide vermogen dat u middels deze deelname investeert in dit perceel?*

*Antwoord: 3%.*

*13. Hoe hoog is het percentage van uw totale vermogen dat u middels deze deelname investeert in dit perceel?*

*Antwoord: 1%.*

*15. Wat is uw eigen inschatting waarop een eventuele definitieve bestemmingswijziging ontstaat?*

*het betreft hier een multiple choice vraag, waarbij [X] heeft gekozen voor het antwoord b: tussen 2015 en 2025.*

*16. Doet u deze inschatting van bestemmingswijzigingstermijn op grond van:*

*(het betreft hier een multiple choice vraag, waarbij [X] heeft gekozen voor het antwoord b: aangeleverde documentatie van de bemiddelaar, zoals de brochure met bronvermeldingen en eventuele extra documentatie eveneens met bronvermeldingen)*

*17. Hoeveel procent denkt u dat landbouwgrond in Nederland gemiddeld per jaar in waarde stijgt zonder een (positieve) bestemmingswijziging?*

*Antwoord: 5%*

*18. Wilt u liever de notariële overdrachten laten plaatsvinden middels een volmacht, of wilt u bij de overdracht aanwezig zijn?*

*Antwoord: volmacht*

*(...)*

*26. Beseft u dat er een mogelijkheid bestaat dat er misschien wel nooit een bestemmingswijziging zal plaatsvinden?*

*Antwoord: ja*

*(...)*

*29. Beseft u dat dit product niet AFM gereguleerd is en dat daarmee AKTUA en GROZA niet onder toezicht staan van de AFM?*

*Antwoord: ja*

*(...)*

*56. Wat vindt u van investeren in grond t.o.v. sparen bij de bank?*

Antwoord: *potentieel hoger rendement*

57. *Wat vindt u van investeren in grond t.o.v. beursbeleggingen?*

Antwoord: *liever grond*

58. *Wat zijn volgens u negatieve eigenschappen aan het investeren in grond?*

Antwoord: *onzekerheid*

59. *Wat zijn volgens u positieve eigenschappen in het investeren in grond?*

Antwoord: *waardebehoud, tastbaar*

64. *Hoe denkt u dat het komt dat nog geen enkel product zoals deze AFM gereguleerd is?*

Antwoord: *onzekere looptijd op eventueel rendement*

(...)

66. *Beseft u dat, indien u op korte termijn de grond weer wenst te verkopen, u verlies kunt leiden op uw huidige investering?*

Antwoord: *ja*

(...)

73. *Heeft u deze investering met uw partner/kinderen en/of zakelijke adviseurs besproken?*

*Indien ja: met wie en wat was hun advies?*

Antwoord: *nee*

*Indien nee: u neemt deze beslissing dus alleen ?*

Antwoord: *ja*

74. *Beseft u dat deze investering speculatief is?*

Antwoord: *ja*

75. *Beseft u dat u een stuk meer betaalt dan dat GROZA heeft gedaan voor dit perceel?*

Antwoord: *ja*

76. *GROZA heeft daarnaast ook substantiële kosten voor het verwerven van de gronden, het laten onderzoeken van de gronden, het verkavelen van de gronden en het laten bemiddelen in de verkoop. Hoeveel procent van uw koopsom denkt u dat GROZA aan kosten heeft?*

Antwoord: *40%*

77. *Het is u bekend dat GROZA het/de betreffende perce(e)l(en) recent (minder dan 3 jaar geleden) heeft aangekocht?*

Antwoord: *nee (nu wel)*

78. *Maakt u gebruik van het internet, zodat u in staat bent om naar relevante informatie te zoeken en vinden m.b.t. uw investering?*

Antwoord: *ja*

79. *Als u voorgaande vraag met ja heeft beantwoord, heeft u dan ook op het internet gezocht naar relevante informatie aangaande uw investering?*

Antwoord: *nee*

(...)"

2.12 Voorts is een aantal verificatieformulieren ingevuld dat door [X] is ondertekend.

In de verificatieformulieren wordt onder meer de vraag gesteld:

*"U bent zich ervan bewust dat er door GROZA geen garanties worden gegeven op een (autonome) waardestijging en/of bestemmingswijziging en dat de kavel(s) alleen door u conform de huidige bestemming mag (mogen) worden gebruikt en beheerd?"*.

[X] heeft bij deze vraag een paraaf gezet bij het antwoord "ja".

2.13 Groza heeft tevens telefonische verificatiegesprekken met [X] gevoerd, die door eerstgenoemde

zijn opgenomen. De transcripties van deze gesprekken luiden voor zover van belang als volgt:

**(verificatiegesprek 6 maart 2014 m.b.t. aankoop perceel Etten-Leur)**

"(...)

Groza: Is alles goed verlopen met onze bemiddelaar, hebben ze al uw vragen kunnen beantwoorden?

[X] : Ja, het is natuurlijk allemaal wel een klein beetje een verrassing, ik zit nooit in grondhandel

Groza: Nee dit is uw eerste aankoop?

[X] : Ja, eerste aankoop, nooit gedaan

Groza: Heeft u wel andere investeringen lopen?

[X] : Ja ik heb een kwekerij, dus daar hebben we natuurlijk heel veel inkopen en verkopen en een zaak draaiend houden dat is mijn werk. Maar geen grond, ik heb wel eens aandelen gehad op advies van de bank maar dan word ik geadviseerd. Dat is een beetje mijn kracht ik moet goed geadviseerd worden anders weet ik het niet. Dus als ik wat weten wil moet ik iemand weten waar ik wat tegen kan zeggen

Groza: Dat snap ik, nou als u vragen heeft over het perceel kunt u natuurlijk altijd AKTUA Vastgoed bellen.

[X] : Ja, maar dat moet toch niet nodig wezen? Het is een verloop, we wachten af tot het moment daar is en dan slaan we toe.

Groza: Ja dat is inderdaad zo.

[X] : Zo gaat dat, het is gewoon wachten tot het juiste moment daar is en de verkoper zegt dat het een heel gunstige locatie is, al ver gevorderd.

Groza: Ja de verwachtingen zijn hoog inderdaad.

[X] : Ja, binnen drie jaar misschien, misschien je weet het nooit, maar het wordt geen 10 jaar denk ik, maar het zou wel kunnen ook.

Groza: Het zou inderdaad ook wel kunnen.

[X] : Ja, maar het ziet er gunstig uit zegt die dus.

Groza: Ja de verwachtingen zijn er zeker.

[X] : Jaja nou dan wachten we het maar af wat er gaat gebeuren.

(...)

Groza: En vandaar ook deze investering nu als probeersel?

[X] : Ik heb effecten gehad of hoe heet dat, certificaten? Die gaan naar de beurs en dat heb ik opgezegd want dat was te link.

Groza: Op de beurs, de aandelen?

(...)

[X] : Nee dat was van de bank zelf, certificaten. Maar dat is per 31 december afgelopen en die zijn nu naar de beurs gegaan, de bank. Dat gaf mij een beetje onrustig gevoel. Ze zeiden altijd je mag er 20 procent van je bezit in hebben, maar ik werd er wel altijd op gewezen dat ik een risico man was. Ik had er te veel in. Mocht de bank later failliet gaan ben je het allemaal kwijt.

Groza: Dat klopt.

[X] : 31 december is dat afgelopen geweest dus dat geld is pas geleden gestort op de bank ook.

Groza: Dus dat heeft u nu weer vrij?

[X] : Ja, ja.

(...)

Groza: Oke, dat is heel mooi. En hebben ze u ook verteld dat wij geen garantie kunnen geven op een eventuele bestemmingswijziging?

[X] : Ja, dat is ook gezegd, geen garantie.

Groza: Geen garantie. Nou heel goed, we moeten het altijd even controleren.



*Nou vind ik, pak hem beet € 50.500,00 geen klein bedrag. Het is niet zo dat u uw laatste spaarcenten hier aan uitgeeft?*

*[X] : Nee, dat is echt niet zo.*

*Groza: Nee oke, het is altijd belangrijk nog een buffertje achter de hand te houden.*

*[X] : Jazeker*

*Groza: Nou dat is helemaal goed. Heeft u de gelden ook liquide?*

*[X] : Ja.*

*Groza: Die heeft u ook liquide? Nou dat is mooi. Het perceel Etten-Leur hebben onder gebracht bij ons notariskantoor in Monnickendam, ik neem aan dat u met een volmacht wil deelnemen?*

*[X] : Wat zei u als laatst?*

*Groza: Wilt u met een volmacht deelnemen?*

*[X] : Ja, heb hier ook een goede notaris dus als dat lukt ga ik hier naar toe. Toen zei de verkoper, als die man dat niet wil, als hij me wil zien gaan we er samen heen.*

*Groza: Ja klopt, AKTUA Vastgoed biedt inderdaad een haal en breng service aan, gewoon gratis en dan kunnen ze u langs brengen inderdaad.*

*[X] : Ja, dus dat was mij alternatief maar anders liever hier.*

*Groza: Liever gewoon bij uw notaris in de buurt?*

*[X] : Ja, hier ben ik al drie keer geweest.*

*Groza: Oh kijk, daar heeft u al een band mee.*

*[X] : Ja die kent mij.*

*Groza: Dat is altijd fijn. Ik heb het genoteerd.*

*[X] : Jaja.*

*Groza: Nou dan had ik verder eigenlijk geen vragen meer, wilt u het verdere verloop nog weten omdat het u eerste aankoop is?*

*[X] : Nou ik weet veel maar het zit niet allemaal in hoofd. Ik ga er vanuit dat het allemaal goed gaat en dat er een goede volgorde is?*

*Groza: Ja, ik ga straks de contracten tegen tekenen, dan komt er een origineel naar u, een origineel gaat de notaris toe en een origineel blijft in ons eigen bezit. De notaris zal dan een aanschrijving opmaken, dat is een kort vragenformulier met al uw gegevens.*

*[X] : Ja, die 90?*

*Groza: Nee, de notaris stuurt u ook nog een korte maar dit alleen maar met uw gegevens erop. Als u kan controleren, als de gegevens kloppen, dan kunt u deze terugsturen. Zodra de notaris deze heeft kan ze de akte en de nota opmaken. Dan moet u inderdaad de volmacht legaliseren bij de notaris bij in de buurt.*

*(...)*

*[X] : Juist, dit heet de verificatie?*

*Groza: Dit is de verificatie inderdaad.*

*[X] : Hij zei er wordt even over nagebeld, maar dat is dus dit?*

*Groza: Ja, wij controleren inderdaad alles even, of alles goed is verlopen, of alles u duidelijk is.*

*[X] : Of je hoofd er goed bij was.*

*Groza: Of je hoofd er inderdaad goed bij was. En mocht u nog verdere vragen hebben over het verdere verloop dan zijn wij er voor u. Dus met de notaris of als u niet snap wat u binnen krijgt kun u altijd bellen.*

*(...)"*

**(verificatiegesprek 7 maart 2014 m.b.t. aankoop perceel Sliedrecht)**

*"(...)*

Groza: Heb ik u gisteren aan de telefoon voor het perceel Etten-Leur, heb ik vandaag weer de contracten voor me liggen van Sliedrecht.

[X] : Ja het is wat, ik heb er vannacht niet van kunnen slapen.

Groza: U heeft er niet van kunnen slapen?

[X] : Nee, het is nogal wat als je het zomaar doet.

Groza: Het is inderdaad een grote investering.

[X] : Ja

Groza: Maar u staat wel achter uw aankoop?

[X] : Ik ben goed begeleid, dus dat wel.

Groza: Ja, maar u moet er ook achter staan. U weet wat u doet en u staat ook achter de aankoop?

[X] : Maar met jullie gaat het altijd wel goed, met jullie zaak?

Groza: Ja, dat wel.

[X] : Ja dat is belangrijk he, want verleden week wist ik natuurlijk nog van niets en nu heb ik voor 4 ton allemaal dingen gekocht, dat is natuurlijk nogal wat.

Groza: Nee het is niet niets.

[X] : Nee het is niet niets nee, maar goed het gaat allemaal gebeuren.

Groza: Maar vindt u dan wel dat u voldoende tijd heeft genomen voor deze investeringsbeslissing?

[X] : Ja. Ik kreeg nu wel de kans voor die hectare en een beetje korting, dat is natuurlijk allemaal gunstig.

Groza: Ja, maar u moet er natuurlijk wel voldoende tijd voornemen.

[X] : Ja, om erover te denken, maar op een gegeven moment moet je ja of nee zeggen, en dan houdt het op.

(...)

Groza: Maar u weet ook dat wij geen garantie kunnen geven voor een eventuele bestemmingswijziging?

[X] : Nee, dat is besproken.

Groza: Want het kan pas inderdaad over 10 jaar/20 jaar of misschien wel nooit gebeuren.

[X] : Ja, dat weet je nooit. Maar het ligt allemaal gunstig.

Groza: Ja de verwachtingen zijn er.

[X] : Ja, dus daar gaan we dan maar vanuit, er gaat gebouwd worden. We moeten positief wezen.

Groza: Positief is natuurlijk altijd goed. Maar u moet natuurlijk wel de negatieve zaken kunnen inzien.

[X] : Ja, zeker. Ik ben mij bewust van de gevaren maar je moet afwachten of dat ooit verkocht wordt. Grond houdt zijn waarde. Kijk, als je het nou gekocht hebt voor € 100 euro de meter dan wordt het anders.

(...)"

### **(verificatiegesprek 7 maart 2014 met de directeur van Groza, [B] )**

"Groza: Nou ik hoor het gesprekje even die u had met mijn medewerkster [A] en u heeft gisteren al een gesprek met haar gehad voor een aankoop van een perceel in Etten-Leur. En nu was het gesprek over Sliedrecht over een wat groter gedeelte en wat hogere investering en daarom vroeg ze toch eventjes meneer [B] wil je zelf niet even terug bellen. Dus dat doe ik even bij deze want ik vind het zelf altijd wel belangrijk bij grotere klanten, mensen die grotere percelen aankopen, dat ik die zelf toch even gesproken heb. Ik ben uiteindelijk de andere contractpartij.

(...)

Groza: Kijk, GROZA is een partij die sinds ongeveer 3 jaar probeert mooie percelen aan te kopen via allerlei specialisten die daarvoor beschikbaar zijn op de markt, de zogenaamde rentmeesters. En dan zoeken wij percelen op waar wij denken dat er een hoog potential is, dat er in de toekomst wat gaat

gebeuren. En dat hoge potential dat is u waarschijnlijk ook uitgelegd door onze bemiddelaar AKTUA, dat is iets wat natuurlijk geen 100 procent garantie is en iets waar we ook niet zeker van zijn dat het op korte termijn gaat gebeuren. Ik zeg u heel eerlijk ik ben ook ondernemer en als directeur zijnde van GROZA, als ik weet dat er morgen een perceel is wat gaat wijzigen van bestemming houd ik het liever zelf. Dan ga ik het niet aan u verkopen.

[X] : Ja, dat snap ik.

Groza: Dat snapt u ook. En een investering van € 360.000,- plus € 50.000,- erbij, dan praten we over € 410.000,-, dat is een aardige pot met geld. En u zegt 2 weken geleden wist ik nog van niets.

[X] : Nee, wist ik van niets.

Groza: En ik hoor dan nu dat u dan al zo snel alweer gaat voor die 10.000m<sup>2</sup> Sliedrecht, wat op zich een heel leuk perceel is waar zeker in de toekomst wat gaat gebeuren maar wanneer weten niet en wat weten we ook niet. Het kan woningbouw zijn maar het kan ook andere kant op gaan in de toekomst.

[X] : Maar het is wel een plek waar je geen andere kant op kan. Je heb de weg en de andere kant is vol met huizen.

Groza: Dat klopt helemaal, als u gaat kijken naar de Betuwelijn. Daar loopt de snelweg en de Betuwelijn/spoorlijn. En aan de zuidelijke kant ligt Sliedrecht. En helemaal zuidelijk van Sliedrecht zit water. Het zit aardig vol daar, het laatste stuk wat beschikbaar is ten zuiden van de Betuwelijn wordt bebouwd dus de enige mogelijk is om naar boven te gaan, dat klopt helemaal. Maar we weten natuurlijk nooit, vandaag de dag is die regio erg in trek voor mensen die in Rotterdam wonen, Dordrecht, Sliedrecht, die omgeving is erg in trek. Maar daar kan natuurlijk altijd iets gebeuren dat Rotterdam wat minder in trek wordt. Als Rotterdam niet meer groeit qua arbeidsplaatsen en dergelijke kan er op een geven moment ook een stagnatie komen. En dat is dus dat de gemeente nu zegt het kan wel is gebeuren dat we daar naar boven gaan.

Groza: Maar ik vind het wel belangrijk dat u zichzelf beseft dat op basis van de informatie die nu beschikbaar is kunnen we zeggen van Ja, het kan best wel eens een keer gaan gebeuren, maar dat kan morgen verkeren; dat kan morgen anders worden Nou is morgen misschien overdreven, maar dat kan over een jaar of twee ook anders zijn, dat weet u he?

[X] : Ja, maar grond houdt wel zijn waarde. Als je grond koopt voor € 100 euro de meter is het helemaal anders.

Groza: Daar heeft u helemaal gelijk in. Wij zeggen altijd, als je investeert in grond moet je op twee manieren naar die grond kijken. In eerste instantie precies wat u zegt, gronden gaan ieder jaar omhoog in waarde. Dat geeft het Centraal Bureau voor de Statistiek ook weer. Dat gronden jaarlijks ongeveer 6 tot 12 procent omhoog gaan, en dat varieert dan in de locatie, de provincie en wat voor soort gronden het zijn; wat het is. Maar vandaag de dag is het natuurlijk wel zo, ik ben de grote firma Groza die grote stukken grond aankoopt en ik verkoop de kleine stukken grond aan een heel veel verschillende mensen. Dat betekent dus ook dat ik gebruik maak van rentmeesters, dat zijn professionele agrarische makelaars, ik maak gebruik van een bemiddelaar, ik moet die stukken grond in kleine stukken gaan verkavelen; en mijn rentmeester heeft kosten, die wil een stukje winst maken, dat is ook bij de bemiddelaar en dat is ook bij mij. Dus op het moment, vandaag de dag, zou u theoretisch te veel betalen, want dan betaalt u feitelijk mijn kosten bij. Dat beseft u?

[X] : Maar ik krijg het natuurlijk ook zo aangeleverd, in deze staat; daar hebben jullie voor gewerkt en meerdere mensen om het zover te krijgen dat er een aanbod is, dat je er zo in kan stappen, daar is werk voor verricht.

Groza: Dat klopt helemaal. Wat ik duidelijk probeer te maken is, stel dat er geen bestemmingswijziging komt binnen korte termijn en stel dat u toch binnen korte termijn wil verkopen (korte termijn is voor mij binnen 2/3 jaar tijd), dan krijgt u het niet verkocht voor de prijs waarvoor u het nu, vandaag de dag bij mij gaat kopen. Omdat die opslag er op zit. Doet u dat over 6/7 jaar - verkopen zonder dat er een bestemmingsplanwijziging is - dan heeft u een reële prijs terug gekregen, want dat is de waardestijging die er in zit zonder dat een bestemming is gewijzigd. En komt die bestemming, dan heeft u een hele dikke bonus boven. En dat is de tweede manier waarop u het moet gaan bekijken. Enerzijds het is een waardeveste investering, maar waardevest niet voor de korte termijn omdat u mijn kosten betaald heeft. En als u zegt ik kan dit geld, stel dat het helemaal tegen zou blijven zitten en u heeft over 5,6,7

jaar het geld weer nodig. Als u het dan verkoopt, als u het zolang kan missen het geld, dan doet u een goede investering. Maar als u morgen het geld alweer nodig hebt voor andere dingen, dan moeten we wel even nadenken of het wel verstandig is.

[X] : Nee, dat is niet aan de orde, want ik ben 70, nee dat is allemaal voorbij. De kwekerij is een VOF en dit is mijn laatste geld niet. Ik had certificaten en daar keek ik ook nooit naar om.

Groza: Maar u bent 70 jaar en u beseft zich ook dat het zou kunnen gebeuren dat de bestemmingswijziging pas komt als u oud en bejaard in een bejaardentehuis zit en niets meer hebt aan de gelden die eventueel komen uit een bestemmingswijziging?

[X] : Dan erf ik het aan mijn kinderen.

Groza: Hartstikke goed, want dat is natuurlijk heel leuk voor de kinderen.

[X] : Ja

Groza: Dat is mooi, dat u dat doet, ik vind het heel fijn dat u dat zegt, want het is eigenlijk een investering dat als u het zelf niet mee maakt, dan is het altijd nog interessant voor kinderen. Stel dat het echt echt echt heel erg tegenzit dan kan het ook nog interessant zijn voor de kleinkinderen.

[X] : Grond loopt niet weg.

Groza: Nee, maar ik had de kleine indruk gekregen van [A] die u net sprak dat u toch een beetje begon te twifelen.

[X] : Nou, ik had ook een huis gekocht, ik had voor mijn zoon een huis gekocht onder een hypotheek. Dus daar ben ik ook eigenaar van. Dit jaar ben ik al 3 keer bij een notaris geweest. Met een huis weet ik wat ik ga doen, weet ik de prijs, weet ik wat ik moet betalen en heb ik afgedongen. Ik heb over al die dingen een goed gevoel. En dit is natuurlijk, dit is iets, dat doe je, je zegt ja of nee en dan is het eigenlijk afwachten wat er gaat gebeuren.

(...)

Groza: (...)En als we nou eens een keer gewoon zeggen, dat is de overweging, stel dat alles helemaal tegen zit en dat er over 10 jaar nog steeds geen bestemmingsplanwijziging is. Dan heeft u wel grond die ondertussen aardig in waarde is gestegen. U heeft vandaag wel te veel betaald, maar over 10 jaar heeft u reële waarde. En zou u het dan verkopen zonder dat er een bestemmingsplanwijziging op zit dan heeft u daar een aardig rendement opgebouwd wat meer is dan wat u kan ontvangen op de bank.

[X] : Ja, ja.

Groza: Dus met andere woorden, stel u kunt het geld missen en stel dat u over 10 jaar, als u 80 bent en u heeft hier nog steeds geen rendement uit gehaald, stel dat u over 10 jaar zou overlijden en uw kinderen krijgen dit stuk grond in eigendom. Dan zeggen ze, pa dat heb je mooi gedaan want dan is die grond, dat geld wat u er in heeft gestoken nog steeds hetzelfde waard. Want we kunnen nog steeds veel verkopen. En als u het op de bank had laten staan was het minder geworden.

[X] : Ja steeds minder. Daarom zeg ik ook, een hoop dingen die ik in mijn leven doe, ik heb een huis een afding, ik heb zelf al een makelaar tegen de ander aan, ze hebben met elkaar gepraat, er is een overeenkomst genomen en is heel wat van de prijs afgegaan. Daar heb ik een goed gevoel over.

Groza: Ja.

[X] : En dit is gewoon, zo gaat het. We kwamen gisteren bij elkaar om te zeggen ja of nee. Ik denk wel dat het een goede beslissing is, maar het overvalt me een beetje. Ik ben geen avonturier.

Groza: Nee, dat begrijp ik.

[X] : Ik sta wel achter de dingen die ik doe en grond houdt zijn waarde.

Groza: Ja kijk, ik herhaal nog heel eventjes, als u deze grond koopt om deze binnen 2 jaar door te verkopen dan moet u deze grond niet kopen want dan heeft u een stukje verlies.

[X] : Ja, als er niets zou gebeuren.

Groza: Ja, als er niets zou gebeuren. En stel dat er wel wat gebeurt en ik ga er vanuit dat er op termijn wat gaat gebeuren en de signalen zijn allemaal wel positief. Maar het is nog altijd een stukje koffiedik kijken wat er uiteindelijk werkelijk gaat gebeuren. De gemeente en provincies zijn positief in de zin van, daar mag in de toekomst wat gaan gebeuren. Maar ze zeggen nog niet wanneer het gaat gebeuren. En

*als je de verschillende signalen leest vanuit de markt en wat er allemaal gebeurt dan zou dat best wel eens binnen nu en 10 jaar tijd kunnen gebeuren. Ik ben daar zelf altijd duidelijk voorzichtiger in dan AKTUA. Want AKTUA is natuurlijk de verkoper voor mij. Hun proberen u natuurlijk altijd de mooie kanten alleen te laten zien of hoofdzakelijk de mooie kanten te laten zien. Maar ik vind het heel belangrijk om u ook de spiegel voor te houden in hetgeen wat er in een negatief stadium kan gebeuren. En dat is het gene wat ik probeer duidelijk te maken. Stel dat het in een negatief stadium over 20 jaar nog niet gebeurd zou zijn, dan is die grond nog steeds meer waard dan vandaag de dag en dan is de waarde van de gronden voor de koopkracht voor u of voor u kinderen die het dan georven zouden hebben meer dan dat u het geld op de bank zou laten staan.*

*[X] : Ja, ja.*

*Groza: Dus zelfs in het meeste geval, in het geval dat u het rendement niet meer pakt maar dat het geërfd word door u kinderen, zijn we eigenlijk theoretisch beter af.*

*[X] : Ja, ja.*

*Groza: Dus als u dat in u achterhoofd heeft en u heeft het geld niet nodig. Dus als u niet zegt ik heb het morgen nodig of mijn kinderen hebben het morgen nodig.*

*[X] : Nee, nee.*

*Groza: En stel dat er iets zou gebeuren met u gezondheid en u zou overlijden en u kinderen zouden het erven, dan moet er natuurlijk nog wel erfrecht over betaald worden dus daar moeten ook nog een paar centen achter de hand zijn zodat ze ook dat kunnen betalen, dat weet u denk zelf ook wel?*

*[X] : Ja, ja.*

*Groza: Als u zich daar comfortabel over voelt, hoeft u er geen nacht wakker van de liggen.*

*[X] : Nee daarom zeg ik ook, het is niet dat ik nu zeg ik er twijfel over heb, maar ik vind dit nogal wat. Ik heb nog nooit in grond gehandeld en heb er nog nooit ingezeten maar ik besef wel grond houdt zijn waarde. En ik heb nog nooit van jullie gehoord, snap je?*

*Groza: Ja, dat begrijp ik helemaal.*

*[X] : Maar ik ben goed voorgelicht hoor door AKTUA.*

*(...)*

*[X] : Ik ben goed voorgelicht en we hebben een papiertje ingevuld dat het in 2015 tot 2025 gaat gebeuren, misschien.*

*Groza: Ja dan bent u al een beetje aan de voorzichtige kant met betrekking met u aannamen*

*[X] : Daarom, en men zou er onrustig worden. Stel dat die projectontwikkelaar daar over 2 jaar komt, dan word je ook opgebeld want dan moet je ook weer verder. Op de bank zetten heeft dan ook geen zin.*

*Groza: Nee, maar dan zegt u misschien ik doe eens een schenking aan de kinderen en dan moet u misschien wel schenkingsbelasting betalen maar dan kunnen ze daar ook een keer leuke dingen mee doen.*

*[X] : Ja. Ik denk dat het wel goed zo is.*

*16:44 min GB: Ja? Kijk voor mij is het altijd belangrijk, u zegt al in dit gesprek 2 weken geleden kende ik GROZA nog niet, GROZA is een onbekende, ik heb nog nooit gehandeld in grond. Voor mij is het altijd wel belangrijk dat u daar toch wel een beetje over hebt nagedacht; over hetgeen wat u aan het doen bent. En dat het ook niet de laatste euro is die u gaat investeren, want ik wil niet dat als u morgen een probleempje krijgt dat u dan zegt: 'Oeioeioei, had ik het nou maar niet gedaan'. Want ik wil niet volgend jaar of zoiets dergelijks de heer [X] aan de telefoon krijgen en boos naar mij toe zijn: 'Ik had die grond niet moeten kopen, want ik had een nieuwe auto nodig en die kan ik nu niet kopen'.*

*[X] : Nee, dat is niet aan de orde allemaal.*

*[X] : Nee is allemaal niet aan de orde allemaal.*

*Groza: Nee, u zit plat gezegd, goed in de slappe was.*

*[X] : Ja gelukkig wel, maar daar heb ik altijd hard voor gewerkt. Nou nog, ik ben 70 en werk net zo hard als dat ik 18 was.*

Groza;(…) En heeft u deze investering ook besproken met uw zoon?

(…) [X] : (...) Nee, daar heb ik niet over gepraat.

Groza: Nee, dat is een cadeautje voor de toekomst eventueel voor hem?

[X] : Als ik met mijn kinderen of vrouw ga praten zeggen ze allemaal gelijk nee. Ze zeggen altijd, wat nou als iemand je geld nodig heeft, zulke praat. Je weet hoe dat gaat, niet doordacht. Die geven dat weg. Maar als je alles gaat uitleggen naar de toekomst toe dan hebben ze daar wel begrip voor.

Groza: Oke. Maar stel je nou voor dat over 20 jaar die bestemming niet is gewijzigd en u zit in een bejaardentehuis en u zoon komt op bezoek, dan gaat hij misschien wel zeggen, pap wat ben je toch een domoor geweest.

[X] : Ja dat kan die zeggen, maar een hoop dingen die ik in me leven doe komen toch aardig uit, dus ik ben daar niet zo bang voor. Net wat u zegt over 20 jaar is die grond toch wat in waarde gestegen dus.

Groza: Kijk als dat geld nu op de bank gezet wordt tegen de rente die we nu hebben met belasting die we moeten betalen dan heeft uw zoon over 20 jaar er minder aan dan als hij over 20 jaar een stuk grond heeft van 10.000m<sup>2</sup> in Sliedrecht.

[X] : Ja

Groza: En als er over 10/15jaar een bestemmingsplanwijziging zou komen en u krijgt daar een hoop meer betaald, dan zegt u zoon, pap heb je goed gedaan.

[X] : Ja, dat is altijd zo. Gisteren zei [C] ook, dat moet je niet met je vrouw bespreken daar moet je zelf achter staan. Iedereen weet altijd wat.

Groza: Kijk sommige mensen hebben daar behoefde aan, om dat met andere te bespreken en sommige mensen maken hun beslissing liever alleen. Heeft u het in het verleden ook altijd alleen gedaan met ondernemen?

[X] : Ja, ik ben op het land van me vader vroeger begonnen. Me vader zei ook altijd ik wil je best helpen met een bedrijf overeind zetten maar ik heb er geen verstand van. Ik geef geen voorlichtingen, niets, dus je moet maar zien dat je het gaat redden.(…)

Groza: Nou, oke. Tja, wat doen we ermee. U zegt in feite dat u begrijpt wat het inhoud, u begrijpt ook heel goed dat het een investering is die op een korte termijn iets leuks zou kunnen worden, maar op lange termijn leuk is puur vanwege de waarde ontwikkeling.

[X] : Ja, ja.

Groza: En u begrijpt ook dat u zegt, god luister, stelt dat het niet komt, morgen heb ik nog steeds genoeg geld voor onverwachte gekke dingen. Dus het doet niet echt 100% pijn.

[X] : Nee, geen enkel moment.

(…)”

#### **(verificatiegesprek 14 maart 2014 m.b.t. diverse percelen)**

“(…)

Groza: In principe heb je dat bij alle percelen, het Bureau van Statistiek, elk jaar heeft grond toch een kleine waardeverhoging. Wij melden dus ook altijd aan klanten, het is een lange termijn investering. Na 5 a 7 jaar, als je gronden weer wil verkopen, als je er bijvoorbeeld geen heil meer in ziet- je wil niet meer zo lang wachten op een bestemmingswijziging - dan heb je om en nabij de 7 jaar de kleine prijsstijging die u nu eigenlijk te veel betaald heeft, want dat zijn natuurlijk onze onkosten die er ook bijzitten.

Die heeft u er dan uitgehaald. Na 7 jaar is de grondwaarde toch iets gestegen en dan kunt u uw grond verkopen voor de prijs waarvoor u het eigenlijk heeft aangekocht, om en nabij.

[X] : Ja, ja. Ik snap het, oke. Maar we hopen dat die project ontwikkelaar komt.

Groza: Uiteraard, en dat zeg ik ook tegen de meeste mensen, het is niet de bedoeling dat je na 10 jaar zegt 'ik stop ermee', je moet het natuurlijk wel uitzitten.

[X] : Ja, uitzitten tot die man komt.

Groza: Ja, inderdaad. Uiteraard kunnen we u geen garantie geven. Bij uw vorige 2 aankopen hebben we u dat natuurlijk ook gemeld, dat geldt eigenlijk voor al deze aankopen hetzelfde. De percelen hebben

potentie, maar de garantie kunnen wij u niet geven. Dat is u bekend toch?

[X] : Ja, dat is bekend.

(...)

Groza: Oke, maar ik heb nog een paar vraag die ik u wil stellen, kunnen we dan dit gesprek nog even afmaken?

[X] : Ja.

Groza: Want u koopt natuurlijk voor een bedrag van € 649.860,-dat is best wel veel geld.

[X] : Ja.

Groza: Heb u wel voldoende tijd gehad om over deze investering na te kunnen denken?

[X] : Nou dat kan ik natuurlijk wel zeggen, dit is allemaal een verassing natuurlijk. Maar ze zeggen dat geld op de bank, de inflatie, wordt ook minder waard.

Groza: Klopt. Ja het vertrouwen in de bank neemt af bij de mensen.

[X] : En grond is waardevaster.

Groza: Klopt. Klopt.

[X] : Dus met dat vertrouwen dat er natuurlijk een projectontwikkelaar in de buurt is, laten we maar zeggen of dat de grond waardestijging ondergaat, dan is het natuurlijk anders dan aandelen of wat dan ook.

Groza: Ja natuurlijk. Het is een stuk zekerder, maar het is natuurlijk wel een lange termijn investering. Het moet niet zo zijn dat u zegt ik ga nu deze, ik rond het even af naar boven, ik ga deze 650.000,00 euro nu investeren, want het is de acht percelen nu is 650.000,00 euro, maar Etten-Leur en Sliedrecht is ook al 4 ton dus het is een miljoen wat u investeert.

[X] : Ja, is heel veel geld.

Groza: Ja, het is heel veel geld, maar het moet niet zo zijn dat u dit gaat investeren met de gedachtegang 'mocht ik over een jaar, twee jaar geld nodig hebben dan verkoop ik het wel weer want zo snel gaat het niet. Het is wel heel belangrijk dat u een buffer achter de hand heeft.

[X] : Dat snap ik. Maar er is een regeling getroffen en dat is niet aan de orde.

Groza: Hoe bedoelt u?

[X] : Nou, er is nog meer achter de hand.

Groza: Oh, oke. Dus deze investeringen van een miljoen; als volgende week de wasmachine stuk gaat of uw auto er mee stopt dan heeft u geen probleem een nieuwe te kopen.

[X] : Nee, geen probleem.

Groza: Oke, dat is goed om te horen.

[X] : Ja.

Groza: U staat ook achter deze aankopen?

[X] : Ja. Groza: Oke, nou dan ik nog één ander vraagje. We hebben in principe alles besproken. U heeft een buffertje achter de hand, u gaat bij elkaar nu 70 percelen aankopen voor ruim 1 miljoen euro.

[X] : Ja.

Groza: U staat achter uw aankopen.

[X] : Ja.

Nou dat is erg belangrijk om te horen. Mag ik vragen waarom u deze acht percelen gaat investeren? Van waar de grote spreiding?

(...)

[X] : (...)Maar met die AKTUA is het zo van, die hebben natuurlijk eerst Etten-Leur en toen kwamen ze natuurlijk met een mooi aanbod van die hectare met een lagere prijs en toen kwam die natuurlijk met dit mandje dat je natuurlijk nog meer kans heb, nou heb je 10 dingen om al even eerder te cashen.

Groza: Ja tuurlijk, hoe meer u spreidt dat is natuurlijk goed, maar u investeert een miljoen.

*Doet u trouwens buiten gronden investeren ook in anderen?*

*[X] : Nee niets.*

*Groza: Helemaal niets?*

*[X] : Wel gedaan een beetje, ik heb certificaten gehad en aandelen voorheen. Maar ik doe nooit gronden.*

*Groza: Oke, dus u zult ook nooit zeggen ik ga er nog wat aandelen bij pakken of?*

*[X] : Nee.*

*Groza: Dat vertrouwen heeft u niet meer?*

*[X] : Nee ik denk er niet over, daar heb ik geen zin in.*

*Groza: Oke.*

*[X] : Ik wil een beetje rust hebben, laten we zeggen dat dit een goede keus is, we gaan afwachten wat er gaat gebeuren, je kansen zijn verspreid.*

*Groza: Klopt, dat is ook zo, je kansen zijn verspreid maar voor deze acht die u nu doet en de twee die u gedaan, het is wachten. Alleen u vergroot wel u kansen want u bent nu ook in heel Nederland verspreid zeg maar, dat is wel zo.*

*[X] : Ja, ja. Daar heb ik over nagedacht. Naja toen hij kwam met dit en dat, is natuurlijk wel wijs. En als het geld er voor heb, ja, staat toch maar op de bank anders.*

*Groza: HAHA, ja klopt.*

*[X] : Ja.*

*Groza: Klopt, dan kunt u beter, als u het kunt missen, kunt u beter investeren in gronden, daar heeft u ook helemaal gelijk in.*

*[X] : En je bent het niet kwijt. Want waar grond ligt kan niets anders liggen dat blijft ook als het een keer onder water gaat dan komt het wel voor de dag. Er komt niet bij. Dus grond wat er ligt dat ligt er. (...)*

*[X] : (...)zat ik koffie te drinken op een hele mooie plek met een groot mooi meer voor me en toen dacht ik, ja als je er niet achterheen gaat dan komt er natuurlijk nooit iemand grond verkopen. Want wat er nou gebeurd is, daar moet je inzitten dat moet je weten, die wereld, dat is een andere wereld dan als je zo door het raam kijkt en je ziet zo een mooi meer voor de deur. Dat zie je altijd maar daar sta je niet bij stil. Als je er bij stil staat dan word de gedachte anders. Dan ga je er een gedachte over krijgen(...) u. In de voormiddag gaat u het horen.*

*Groza: (...) We hebben in principe alles besproken. U heeft een buffertje achter de hand, u gaat bij elkaar nu 10 percelen aankopen voor ruim 1 miljoen euro.*

*[X] : Ja.*

*Groza: U staat achter u aankopen.*

*[X] : Ja*

*Groza: En we hebben het gehad over dat u weet dat wij geen garantie kunnen bieden op een eventuele bestemmingswijziging. Ik weet eigenlijk helemaal genoeg, ik ben ook wel blij dat u eigenlijk 100 procent achter uw aankopen staat. Dan rest mij eigenlijk alleen nog, heeft u voor mij nog vragen?*

*[X] : nee, nog niet.*

*(...)”*

2.14 In het kader van de levering van voornoemde percelen grond heeft de notaris, na door Groza te zijn aangewezen als notaris, [X] per post doen toekomen:

- de concept-leveringsakten;
- de concept-volmachten;
- de nota's van afrekening.

2.15 [X] heeft de volmachten getekend en de leveringsakten geparafeerd en retour gezonden aan de



notaris, waarbij hij zijn handtekening onder de eerste volmacht heeft laten legaliseren bij zijn eigen (huis)notaris.

- 2.16 Op 26 maart 2014 heeft een medewerkster van de notaris gebeld naar [X] om te verifiëren dat [X] de inhoud en consequenties van de leveringen begreep. Bij brief van diezelfde datum heeft deze medewerkster het volgende meegedeeld aan [X] :

*"Bij deze bevestig ik het telefoongesprek wat wij heden morgen hebben gehad, inhoudende dat u op de hoogte bent van het risico met de aankoop van de grond.*

*Het aan te kopen perceel is thans nog landbouwgrond.*

*Het is nog onzeker of er in de toekomst gebouwd mag worden.*

*U bent zich er van bewust dat het een risico is en u aanvaardt dat risico."*

- 2.17 Een telefoonaantekening van een medewerker van de buitendienst van Aktua d.d. 27 maart 2014 luidt als volgt:

*"Conform afspraak hem (hof: [X] ) getroffen op de zaak. Doel was hem te helpen met alle documenten van de notaris. Getekende documenten voor de notaris mee genomen. Zijn schoonzoon was gisteren op bezoek geweest en was negatief. Er zijn negatieve dingen te vinden over GROZA en zijn directeur. Afgesproken om samen*

*met zijn schoonzoon te gaan zitten om alles uit te leggen."*

- 2.18 De levering van de tien percelen grond heeft vervolgens ten overstaan van de notaris plaatsgevonden, waarbij [X] bij volmacht is verschenen.

- 2.19 In de akten van levering, met uitzondering van het perceel te Ouderkerk aan de Amstel, is onder het kopje "Overdrachtsbelasting" vermeld hoeveel en over welk bedrag de verkoper (Groza) bij de voorgaande verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd is geweest en hoeveel en over welk bedrag [X] nu overdrachtsbelasting verschuldigd is.

- 2.20 Ten aanzien van de percelen in Etten-Leur (15 oktober 2013), Sliedrecht I, III, IV en V (ongedateerd), Anna Paulowna (18 maart 2014), Heumen (5 augustus 2014), Ouder-Amstel (ongedateerd), Lopik (ongedateerd) en Zweeloo (ongedateerd) zijn pachtovereenkomsten met verschillende pachters getekend, waarbij de Hollandsche Pachtmeester BV, volgens die overeenkomsten, optrad als gevolmachtigde van de (niet bij naam genoemde) eigenaren. Deze overeenkomsten hebben betrekking op het tijdvak 1 januari tot en met 31 december 2014.

### **3 Beoordeling**

- 3.1 Bij het bestreden vonnis heeft de rechtbank alle vorderingen van [X] afgewezen en [X] in de proceskosten veroordeeld.

Wat de vorderingen tegen Groza en Aktua betreft heeft zij [X] niet gevolgd in zijn stelling dat hij percelen grond heeft gekocht die veel minder waard zijn dan hij op grond van de door Aktua en Groza gegeven informatie mocht verwachten en waarvan anders dan hem is voorgehouden de kans op waardevermindering door bestemmingsplanwijziging zeer gering is. Daartoe heeft de rechtbank overwogen dat niet is gebleken dat de brochures onjuiste informatie bevatten, dat Groza en Aktua voldoende hebben benadrukt dat de kans op waardevermindering van de grond onzeker was en dat [X] wist dat hij twee tot drie maal meer betaalde voor de grond dan Groza had gedaan. Voorts heeft de rechtbank overwogen dat [X] erop is geweest dat Aktua en Groza geen financiële ondernemingen zijn waarop de Wft van toepassing is, en dat zij ook niet beschikken over een

vergunning van de AFM.

De rechtbank oordeelt dat geen sprake is van een oneerlijke of misleidende handelspraktijk. De conclusie luidt dat geen sprake is geweest van onrechtmatig handelen. Op grond van dezelfde overwegingen worden de vorderingen gegrond op toerekenbare tekortkoming en ongerechtvaardigde verrijking afgewezen.

De vordering tot vernietiging van de overeenkomsten op grond van 6:193 in samenhang met lid 3 BW en dwaling (6:228 BW) worden eveneens afgewezen.

Dit geldt ook voor zover de vorderingen zijn gebaseerd op bedrog en misbruik van omstandigheden en op strijd met de goede zeden.

Ten aanzien van de vorderingen tegen de maatschap en de notaris heeft de rechtbank de stelling van [X] verworpen dat de notaris zijn zorgplicht heeft verzaakt en heeft gehandeld in strijd met zijn beroepsnorm. Daartoe heeft de rechtbank overwogen dat er onvoldoende aanleiding was om aan de wilsonbekwaamheid van [X] te twijfelen, en dat de notaris ook aan zijn beroepsmatige waarschuwingsplicht heeft voldaan. Van onrechtmatig handelen is dan ook geen sprake.

- 3.2 Tegen deze beslissingen en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt [X] met 27 grieven op. De grieven lenen zich voor een onderwerpsgewijze bespreking.

#### *Groza en Aktua*

- 3.3 [X] vordert van Groza en Aktua primair schadevergoeding en grondt die vordering op 1) onrechtmatig handelen, 2) toerekenbare tekortkoming en 3) ongerechtvaardigde verrijking. Subsidiair vordert hij terugbetaling van de koopprijzen op grond van 4) ontbinding van de koopovereenkomsten, 5) onverschuldigde betaling 6) vernietiging van de koopovereenkomsten en 7) nietigheid van de koopovereenkomsten.
- 3.4 In hoger beroep voegt [X] aan de grondslag van zijn vordering tot schadevergoeding toe de stelling dat Groza en Aktua vergunningplichtig waren ingevolge artikel 2:55 lid 1 van de Wft. Door zonder die vergunning vergunningplichtige financiële producten aan [X] te verkopen hebben zij onrechtmatig jegens [X] gehandeld, aldus [X].
- Ter onderbouwing van deze stelling heeft [X] aangevoerd dat de verkochte percelen hebben te gelden als beleggingsobject als bedoeld in artikel 1.1 Wft, omdat bij de aanbidding reeds sprake was van beheer door een derde. Immers werden gelijktijdig de pachtovereenkomsten getekend. Dat in de leveringsakten staat dat de overeenkomsten vrij van pacht en/of andere aanspraken tot gebruik worden overgedragen doet daaraan niet af, omdat dit slechts een 'trucje' is om onder de vergunningsplicht uit te komen, aldus [X]. Feitelijk bleven in veel gevallen de oorspronkelijke boeren die de grond aan Groza hadden verkocht, tegen betaling gebruik maken van de percelen.
- Het hof stelt vast dat [X] deze stellingen uitsluitend ten grondslag legt aan zijn vordering op grond van onrechtmatige daad en niet aan de andere vorderingen, en in het bijzonder niet aan zijn vordering tot vernietiging van de overeenkomsten op grond van dwaling, zoals door hem ter zitting is bevestigd.
- 3.5 De vordering tot schadevergoeding uit onrechtmatige daad wordt verder gebaseerd op de stelling dat Groza en Aktua onjuiste informatie hebben verschaft in de brochures, waarmee zij [X] bewust op het verkeerde been hebben gezet. Groza en Aktua hebben de bestemmingswijzigingen (en daarmee de waardeontwikkeling van de percelen) als zekerheid neergezet, terwijl deze voor geen enkel perceel in de lijn der verwachting ligt. [X] licht dit per perceel toe. De verstrekte brochures geven volgens hem geen goed beeld van de kenmerken en de risico's van het beleggingsobject. In het bijzonder verwijt [X] Groza en Aktua dat zij niet, althans onvoldoende erop hebben gewezen dat de percelen naar alle waarschijnlijkheid niet in waarde zullen stijgen en dat [X] 472% meer dan de marktwaarde betaalde. [X] betwist dat hij ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomsten op de hoogte was van het feit dat hij twee tot drie keer meer betaalde dan Groza had gedaan. Voorts hebben Groza en Aktua hem onvoldoende gewezen op de grootte van de kans op toekomstige waardevermeerdering en op het ABC-karakter van de transactie en de

risico's.

Volgens [X] is ook de gebruikte waarderingsmethode ongeschikt en in strijd met uitspraken van het Tuchtcollege voor de makelaardij.

- 3.6 [X] stelt voorts dat op Aktua en Groza een verdergaande zorgplicht rustte op grond van de artikelen 4:20 en 4:24a Wft. Overtreding van deze normen levert een onrechtmatige daad op.
- 3.7 De vordering tot schadevergoeding is voorts gebaseerd op de stelling dat Groza en Aktua zich bediend hebben van een oneerlijke handelspraktijk, als bedoeld in boek 6, titel 3, afdeling 3A BW. De handelspraktijk komt voor op de zwarte lijst van artikel 6:193g sub g en r BW en er is sprake van een agressieve handelspraktijk als bedoeld in artikel 6:193i sub c BW. Voor zover geen sprake is van een handelspraktijk die voorkomt op de zwarte lijsten, is volgens [X] sprake van oneerlijke en/of misleidende handelspraktijk als bedoeld in artikel 6:193b lid 2 BW en artikel 6:193d lid 1 en 2 en artikel 6:193e en 6:193f sub e BW. Hiermee is onrechtmatig gehandeld jegens [X] op grond waarvan Groza en Aktua de schade van [X] dienen te vergoeden.
- 3.8 Tot slot roept [X] als grondslag voor de vordering tot schadevergoeding in dat sprake is van ongerechtvaardigde verrijking. Daartoe stelt hij dat Groza is verrijkt ten koste van [X] tot een bedrag van € 645.399,63, zijnde het verschil tussen de prijs die [X] voor de percelen heeft betaald en het bedrag dat Groza zelf voor de percelen had betaald. De verarming is daarin gelegen dat volgens [X] de voorgespiegelde waardevermeerdering niet zal intreden.
- 3.9 Subsidiair beroept [X] zich op ontbinding op grond van artikel 4:28 Wft, 6:230x BW en de Colportagewet. [X] stelt nimmer de informatie te hebben ontvangen die hij op grond van artikel 4:20 Wft had moeten ontvangen. Hij maakt aanspraak op terugbetaling van door hem betaalde bedragen op grond van artikel 4:29 lid 4 Wft.
- Hij stelt voorts dat de overeenkomsten niet volledig zijn uitgevoerd en dat hij binnen de in de wet genoemde termijn van veertien dagen op zijn aankoopbesluit had willen terugkomen. Hij is ten onrechte niet op dat recht geweest.
- 3.10 Nog meer subsidiair stelt [X] dat geen koopovereenkomst tot stand is gekomen. De overeenkomsten zijn volgens hem onvoldoende bepaalbaar omdat onduidelijk is welke kavelnummers hem zijn toegewezen. [X] vernietigt het beding dat de nadere vaststelling van de verbintenissen opdraagt aan een derde of aan Groza. Daarmee zijn de koopsommen onverschuldigd betaald.
- 3.11 De vorderingen tot vernietiging van de koopovereenkomsten tot slot zijn gebaseerd op dwaling, bedrog en misbruik van omstandigheden. Ook doet [X] een beroep op nietigheid wegens de goede zeden, nu Goza en Aktua de moraliteit met voeten hebben getreden door bewust onjuiste mededelingen te doen en [X] niet volledig voor te lichten en zich daardoor ten koste van [X] te verrijken.
- 3.12 Aan zowel de vorderingen op grond van onrechtmatige daad, dwaling, bedrog en misbruik van omstandigheden ligt de centrale stelling van [X] ten grondslag dat de koopovereenkomsten tot stand zijn gekomen op grond van (bewust) onjuiste en/of onvolledige door Groza en Aktua verstrekte informatie over de waarde en de te verwachten waardevermeerdering van de percelen. Daartoe heeft [X] per perceel toegelicht dat - kort samengevat - een waardevermeerdering als gevolg van het wijzigen van de bestemming niet in de lijn der verwachting ligt. In zijn toelichting wijst hij er telkens op dat ten aanzien van de aan de orde zijnde percelen in de brochures ten onrechte het beeld is geschetst dat er een kans op bestemmingswijziging op korte termijn zou bestaan, terwijl dat in werkelijkheid niet het geval was.
- 3.13 Wat deze laatste stelling betreft is het hof van oordeel dat deze geen stand kan houden. Aan het sluiten van de koopovereenkomsten zijn diverse contacten met Groza en Aktua voorafgegaan.

Uit de hierboven geciteerde transcripties van de diverse telefoongesprekken, alsook uit de bij de koopovereenkomst behorende documentatie, volgt naar het oordeel van het hof genoegzaam dat Groza en Aktua telkens hebben benadrukt dat de kans op waardeestijging van de grond als gevolg van bestemmingswijzigingen onzeker was. Zij hebben zich er ook van vergewist dat [X] zich bewust was van deze onzekerheid. Na diverse gesprekken met Aktua heeft de directeur van Groza zelf telefonisch contact opgenomen met [X] om te verifiëren dat [X] over die onzekerheid goed geïnformeerd was. Blijkens de door [X] gegeven antwoorden op de aan hem gestelde vragen, was [X] zich daarvan ook daadwerkelijk bewust. De stelling dat Groza en Aktua – ten onrechte – de indruk hebben gewekt dat een bestemmingswijziging op korte termijn te verwachten was, wordt door de transcriptie van deze gesprekken niet bevestigd. Integendeel, bij herhaling is erop gewezen dat de percelen, gelet op hun ligging weliswaar de potentie hebben om op enig moment te worden aangewezen als bouwgrond, maar dat dit niet zeker is; dat het nog wel een lange tijd kan duren en dat het zelfs mogelijk is dat het nooit zal gebeuren. In het gesprek tussen [X] en [B] is door laatstgenoemde in dit verband gezegd: *“als ik weet dat er morgen een perceel is wat gaat wijzigen van bestemming houd ik het liever zelf. Dan ga ik het niet aan u verkopen”*.

[X] heeft te kennen gegeven dat hij dat begreep en accepteerde, waarbij hij blijkbaar onderkende dat ook de intrinsieke waarde van de landbouwgrond naar verwachting op termijn zal stijgen, zij het dat hij daarvan, gelet op het feit dat hij aanzienlijk meer voor de grond heeft betaald dan Groza, pas over een langere periode profijt zou kunnen hebben. Anders dan [X] stelt, was het hem blijkens de transcripties aldus duidelijk dat hij aanzienlijk meer voor de percelen betaalde dan Groza had betaald en dat aldus de koopsom hoger was dan de actuele marktwaarde van de percelen.

De verstrekte brochures over de percelen bestaan uit een selectie van publiekelijk verkrijgbare informatie, met bronvermelding, en bevatten informatie over (toekomstige) demografische, planologische en economische ontwikkelingen in het geografisch gebied waarin de percelen liggen. De brochures sluiten af met de zin: *Onderhavige brochure heeft niet de pretentie volledig te zijn*. [X] kan niet worden gevolgd in zijn stelling dat daarin over de te verwachten bestemmingswijziging van de door hem aangekochte percelen onjuiste dan wel onvolledige informatie is verstrekt waardoor hij op dat punt op het verkeerde been is gezet. Het feit dat ten aanzien van deze percelen een bestemmingswijziging op dit moment niet te verwachten is, is niet strijdig met door Groza en Aktua gedane mededelingen. De daarop betrekking hebbende bewijsaanbiedingen zijn dan ook niet terzake dienend. Dat van de zijde van Groza of Aktua concrete opbrengsten binnen afzienbare tijd zouden zijn voorgespiegeld, is gelet op de gemotiveerde betwisting daarvan, en in het licht van de brochures en de uitgewerkte gespreksverslagen door [X] onvoldoende concreet onderbouwd, zodat ook op dat punt niet aan bewijslevering wordt toegekomen.

3.14 [X] heeft gesteld dat Groza en Aktua zijn uitgegaan van een onjuiste waarderingsmethode. Gelet op het voorgaande kan hem dat niet baten. Zelfs al zou immers met [X] moeten worden aangenomen dat de door hem aangekochte percelen op dit moment niet de waarde vertegenwoordigen die [X] daarvoor heeft betaald, dan brengt zulks niet mee dat [X] bij de aankoop op het verkeerde been is gezet. Zoals hiervoor reeds is overwogen was hij zich er immers van bewust dat hij meer betaalde dan de actuele marktwaarde en dat het wel enige jaren zou duren voordat hij de grond, zonder verlies, zou kunnen verkopen. Blijkens de hierboven geciteerde gespreksverslagen is de ratio van die hogere prijs voorafgaande aan de koop aan de orde geweest. Die ratio was enerzijds gelegen in het feit dat Groza kosten had moeten maken en anderzijds dat in de prijs verdisconteerd was de mogelijkheid van een toekomstige prijsstijging als gevolg van een bestemmingswijziging. [X] heeft er blijk van gegeven dit te begrijpen en te aanvaarden.

3.15 [X] heeft weliswaar gesteld dat bedoelde gesprekken hebben plaatsgevonden nadat de koopovereenkomsten waren getekend, maar hij heeft niet de stelling van Groza en Aktua weersproken dat als [X], naar aanleiding van die gesprekken te kennen had gegeven niet langer achter de koop te staan, de koop en levering geen doorgang hadden gevonden. [X] heeft na deze

gesprekken te kennen gegeven voort te willen gaan met de levering van de percelen.

3.16 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat Groza en Aktua [X] niet onjuist en niet onvolledig hebben geïnformeerd. Dat de kans op waardevermeerdering feitelijk (geheel) niet aanwezig zou zijn, is door [X] onvoldoende onderbouwd. Het enkele feit dat op dit moment ten aanzien van de bewuste percelen geen zicht is op bestemmingswijziging is daarvoor niet voldoende. Immers, in de overeenkomst ligt besloten dat een dergelijke bestemmingswijziging mogelijk (ver) in de toekomst zal liggen. De vordering tot schadevergoeding, zowel op grond van onrechtmatige daad als op grond van toerekenbare tekortkoming, voor zover die op deze stelling is gebaseerd is, kan dan ook niet worden toegewezen. Nu de gestelde immateriële schade is gebaseerd op gevoelens van schaamte voor de gestelde omstandigheid dat [X] zich door Groza en Aktua om de tuin heeft laten leiden, kan die vordering reeds om die reden ook niet worden toegewezen. Onbesproken kan daarom blijven of het hier schade betreft die op de voet van artikel 6:106 BW voor vergoeding in aanmerking kan komen.

3.17 Van een agressieve, oneerlijke of misleidende handelspraktijk is, mede gelet op het voorgaande geen sprake. Uit de hiervoor geschetste gang van zaken blijkt dat [X] voldoende tijd en gelegenheid heeft gehad om zijn aankoop te (her)overwegen. [X] heeft op basis van de brochures en de verkoopgesprekken over voldoende informatie kunnen beschikken om een geïnformeerd besluit te nemen. Het hof neemt daarbij tevens in aanmerking dat aan [X] tevens kopieën van twee op internet gepubliceerde artikelen zijn verstrekt, waarin wordt gemeld dat de AFM waarschuwt voor beleggen in grond omdat er vaak een te rooskleurig beeld wordt geschetst van de rendementen en risico's.

Uit de ingevulde vragenlijst blijkt voorts dat [X] de risico's heeft begrepen en aanvaard. Dat de vragenlijst niet door [X] zelf zou zijn ingevuld doet daaraan niet af, nu als onbetwist vaststaat dat [X] de antwoorden mondeling heeft gegeven en de vragenlijst voor akkoord heeft ondertekend. Dat [X] 69 jaar was ten tijde van de koopovereenkomsten en voorheen nimmer in grond had belegd brengt op zichzelf niet mee dat hij niet in staat zou zijn de risico's van de overeenkomst te overzien, noch dat Groza en Aktua om die reden ervan hadden moeten afzien om de overeenkomsten met hem te sluiten.

Uit het enkele feit dat meerdere telefoongesprekken hebben plaatsgevonden, valt niet af te leiden dat die ongewenst waren of dat [X] te kennen heeft gegeven daarvan niet gediend te zijn. [X] heeft zijn stellingen op dat punt onvoldoende onderbouwd. Van ongeoorloofde druk blijkt niet uit de eerdergenoemde transcripties. Herhaaldelijk is aan [X] gevraagd of hij achter zijn beslissing stond en of hij voldoende tijd had gehad. Volgens [X] is hem tijdens de verkoopgesprekken door Aktua verteld dat de aan hem aangeboden kortingen alleen zouden gelden indien de gronden in een daarvoor samengesteld 'mandje' direct door hem zouden worden afgenomen en is daarmee ongeoorloofde (tijds)druk op hem uitgeoefend. Groza en Aktua hebben gemotiveerd betwist dat de aan [X] verleende korting afhankelijk was van de aankoop van het samengestelde 'mandje' met gronden, en gesteld dat die vooral samenhang met de wens de totale aanschafwaarde te beperken tot € 500.000,-. De korting is dan ook niet als pressiemiddel gebruikt. Zij hebben toegelicht dat, nadat [X] te kennen had gegeven meer aankopen te willen, doen, een nieuwe afspraak is gemaakt voor 12 maart 2014. Toen is aan de orde gesteld dat het verstandig zou zijn de aankopen te spreiden om de kans op succes te vergroten. Daarop is gezocht naar een aantal verspreid gelegen percelen die in een zogenaamd mandje werden aangeboden. Een medewerker van Groza is op 13 maart 2014 nogmaals bij [X] langsgekomen. Van 'direct' moeten beslissen was aldus geen sprake. Wel was er enige snelheid vereist omdat sommige kavels al voor andere klanten gereserveerd waren. De medewerker wilde in dat verband graag weten of [X] het mandje accepteerde, omdat hij in dat geval voor de andere klanten op zoek moest naar andere kavels. [X] heeft dit betoog van Groza en Aktua niet gemotiveerd weersproken en evenmin zijn stelling dat met het aanbod van het mandje ongeoorloofde druk is uitgeoefend nader onderbouwd, zodat die wordt verworpen. Ook de stelling dat [X] werd gedwongen om 's avonds laat de koopovereenkomsten te ondertekenen is, na gemotiveerde betwisting daarvan door Groza en Aktua, niet nader onderbouwd. Hetzelfde geldt voor de stelling dat [X] niet werd toegestaan te

overleggen met derden of derden mee te nemen naar de gesprekken en dat hij niet zijn eigen notaris zou mogen kiezen. Deze stellingen worden als onvoldoende gemotiveerd verworpen.

Op grond van het voorgaande kan niet worden vastgesteld dat Groza en Aktua hebben gehandeld in strijd met de artikelen in boek 6, titel 3, afdeling 3A BW. Van onrechtmatig handelen door schending van deze artikelen is dan ook geen sprake. Voor zover [X] vernietiging van de overeenkomsten vordert wegens overtreding van voornoemde bepalingen op de voet van artikel 6:193j lid 3 BW, geldt bovendien dat dit derde lid nog niet van kracht was ten tijde van het sluiten van de bedoelde overeenkomsten.

3.18 Verder blijkt uit de transcripties dat Groza en Aktua zich ervan hebben vergewist dat [X] zich bewust was van het door hem genomen financiële risico en dat hij zich dat risico kon permitteren in die zin dat hij nog voldoende middelen achter de hand had voor onverwachte uitgaven op kortere termijn. Reeds om die reden kan een schending van de door [X] genoemde artikelen 4:20 en 4:24a Wft niet worden vastgesteld, waarbij het hof ten overvloede opmerkt dat artikel 4:24a Wft ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomsten nog niet van kracht was.

3.19 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het beroep op dwaling, bedrog en misbruik van omstandigheden tevens faalt, nu hieraan telkens dezelfde stellingen ten grondslag zijn gelegd.

De stelling dat geen koopovereenkomsten tot stand is gekomen wegens onvoldoende bepaalbaarheid snijdt geen hout. In elk van de koopovereenkomsten is de verplichting vastgelegd dat aan [X] geleverd wordt een kavel (dan wel kavels) met zekere omvang en nader te bepalen kavelnummer, onderdeel uitmakend van een perceel landbouwgrond. Daarbij is de kadastrale omschrijving van dat perceel vermeld. Nu daarmee vast staat binnen welk perceel grond [X] een kavel toegewezen zal krijgen en van welke omvang en tegen welke prijs, is de koopovereenkomst voldoende bepaald. Er is geen grond tot vernietiging van het beding waarbij is bepaald dat Groza de kavelnummers nader bekend maakt. De vorderingen tot vernietiging en terugbetaling van de koopsom wegens onverschuldigde betaling zijn daarmee niet toewijsbaar.

Dat geldt eveneens voor het beroep op nietigheid wegens strijd met de goede zeden, omdat ook aan dat beroep de hiervoor verworpen stelling van het (opzettelijk) verstrekken van onjuiste dan wel onvolledige informatie ten grondslag is gelegd.

3.20 Het beroep van [X] op de Colportagewet kan hem evenmin baten nu de Colportagewet geen betrekking heeft op registergoederen. Artikel 6:230x BW heeft daar evenmin betrekking op en was hoe dan ook nog niet van kracht ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomsten.

3.21 Resteert de bespreking van de in hoger beroep aangevoerde grondslag voor schadevergoeding, erin bestaande dat Groza en Aktua onrechtmatig hebben gehandeld door zonder de vereiste vergunning van de AFM de koopovereenkomsten te sluiten. [X] heeft daartoe – kort samengevat – gesteld dat de percelen hebben te gelden als beleggingsobject als bedoeld in artikel 1.1 Wft, omdat bij de aanbieding reeds sprake was van beheer door een derde. Het betoog van [X] komt erop neer dat in de koopovereenkomsten besloten lag dat het beheer door een ander dan de koper zou worden uitgevoerd. Hij verwijst daartoe naar de overgelegde pachtovereenkomsten en de verklaringen van pachters, veelal de oorspronkelijke eigenaren, dat zij gedurende het gehele jaar 2014 gebruik hebben gemaakt van de percelen. [X] concludeert daaruit dat de kavels verpacht aan hem zijn verkocht. [X] heeft ook nimmer de intentie gehad het beheer zelf ter hand te nemen.

3.22 Groza en Aktua hebben bestreden dat zij voor het aangaan van de onderhavige koopovereenkomsten vergunningplichtig zouden zijn op grond van de Wft. Zij hebben gewezen op de bepalingen in de koopovereenkomst dat de koper zich ervan bewust is dat de kavel alleen door hem conform de huidige bestemming mocht worden gebruikt en dat in de leveringsakten is vermeld dat de grond vrij van pacht of huur of enig ander gebruiksrecht werd geleverd. Zij betwisten ook betrokken te zijn geweest bij het tot stand komen van de pachtovereenkomsten.

3.23 De stellingen van [X] strekken tot het betoog dat de werkelijke partijbedoeling afwijkt van de door Groza en Aktua genoemde bepalingen in de koopovereenkomst. Hij biedt daarvan bewijs aan.

Het hof overweegt dat het er, uitgaande van de door [X] aangevoerde omstandigheden, alle schijn van heeft dat hier sprake is van een beleggingsobject in van artikel 1:1 van de Wft, maar dat gelet op de gemotiveerde betwisting door Groza en Aktua voor de daadwerkelijke vaststelling daarvan bewijslevering noodzakelijk zou zijn. Het hof komt aan die bewijslevering evenwel niet toe, gelet op het hierna volgende.

3.24 [X] heeft gesteld dat het sluiten van de overeenkomsten zonder de daartoe vereiste vergunning als een onrechtmatige daad moet worden beschouwd. Hij stelt dat de onrechtmatige daad wegdenkend, de koopovereenkomsten niet zouden zijn gesloten. Hij vordert evenwel niet herstel van de rechtmatige toestand door ongedaanmaking van de gevolgen van de koopovereenkomsten. [X] vordert schadevergoeding, bestaande in het verschil tussen de door hem betaalde koopsom en de werkelijke waarde van de grond. Het hof begrijpt dat [X] met de werkelijke waarde het oog heeft op de marktwaarde ten tijde van de aankoop, dan wel de huidige marktwaarde. Deze vordering kan niet worden toegewezen. Het hof overweegt daartoe het volgende.

3.25 Bij de vaststelling van schade als gevolg van een onrechtmatige daad moet de situatie zoals die na de fout is ontstaan worden vergeleken met de hypothetische situatie zonder fout. Op grond van artikel 6:97 BW moet de rechter de schade begroten op de wijze die het meest met de aard ervan in overeenstemming is.

Ervan uitgaande, zoals [X] heeft gesteld en Groza en Aktua niet, althans onvoldoende hebben betwist, dat de koopovereenkomsten in de situatie zonder (de door hem gestelde) fout niet tot stand zouden zijn gekomen, zou [X] de door hem betaalde koopsom hebben behouden en zou hij geen eigenaar zijn geworden van de percelen.

In de werkelijke situatie is hij echter wel eigenaar geworden van die percelen. Hij heeft de percelen niet verkocht, noch heeft hij daartoe pogingen ondernomen. De door [X] gestelde schade heeft zich in die zin niet concreet verwezenlijkt. [X] staat aldus een abstracte schadebegroting, los van verkoop, voor.

3.26 Voor een wijze van begroten van de schade zoals [X] die voorstaat, is vereist dat sprake is van een min of meer stabiele situatie (vgl. HR 19 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1278, r.o. 2.11.4) Ook volgens de eigen stellingen van [X] hebben de koopovereenkomsten echter een speculatief karakter. De aankoop is gedaan vanuit de gedachte dat de percelen grond in de toekomst mogelijk in waarde zullen stijgen, ofwel omdat de (intrinsieke) landbouwwaarde zal stijgen, dan wel als gevolg van een bestemmingswijziging. Of dit het geval zal zijn, is afhankelijk van onzekere toekomstige ontwikkelingen. Die kunnen er evenzeer toe leiden dat de waarde gelijk zal blijven of zal dalen. Anders gezegd, in plaats van de door [X] betaalde koopsom, beschikt hij thans over een vermogensbestanddeel waarvan de waarde naar de aard daarvan aan verandering onderhevig is. Afhankelijk van het moment van verkoop zal die waarde blijken te zijn gedaald of gestegen. De omvang (en zelfs het bestaan) van de schade is dan ook afhankelijk van nog niet voldoende bepaalbare gebeurtenissen of omstandigheden in de toekomst. De onzekerheid over de toekomstige waardeontwikkeling brengt mee dat de omvang van de verplichting van Groza en Aktua om de gestelde vermogensschade (die zich nog niet heeft gemanifesteerd) te vergoeden thans niet begroot kan worden.

3.27 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de vorderingen van [X] jegens Aktua en Groza niet kunnen worden toegewezen. [X] heeft geen feiten en omstandigheden te bewijzen aangeboden, die – indien bewezen – tot een ander oordeel aanleiding zouden geven, zodat het hof niet aan bewijslevering toekomt.

*De notaris en de maatschap*

3.28 De vordering tegen de notaris en de maatschap is gebaseerd op de stelling dat de notaris zijn bijzondere en zwaarwegende zorgplicht heeft verzaakt en niet heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in dezelfde omstandigheden kon worden verwacht. Volgens [X] is de notaris niet alleen op grond van onrechtmatige daad, maar primair op grond van de overeenkomst van opdracht aansprakelijk voor zijn schade. [X] stelt mede partij te zijn bij die opdracht.

3.29 Volgens [X] had de notaris nooit medewerking mogen verlenen aan het passeren van de leveringsakten. Er waren volgens hem diverse feiten en omstandigheden op grond waarvan hij zijn ministerie had moeten weigeren.

[X] wijst daarbij op het feit dat Groza en Aktua, voordat de notaris werd ingeschakeld, gebruik maakten van notaris [D] , tegen wie de KNB in januari 2013 een klacht heeft ingediend in verband met het plegen van valsheid in geschrift tijdens zijn ambtsuitoefening. Notaris [D] is door de notariskamer geschorst in 2014 en in 2015 strafrechtelijk veroordeeld. Dit alles had voor de notaris aanleiding moeten zijn om extra alert te zijn. Ook notaris [P] van notariaat 't Suydevelt, die Groza heeft aangezocht nadat de samenwerking met de notaris was beëindigd, heeft meerdere beroepsfouten gemaakt, aldus [X] .

Voorts stelt [X] dat de KNB en de AFM voorafgaande aan de levering herhaaldelijk en indringend hebben geadviseerd om geen akten van levering te passeren indien de op grond van de Wft benodigde vergunning ontbrak. Hij wijst daartoe op een tweetal publicaties uit mei 2010 en een artikel uit Notariaat Magazine uit 2012. Volgens [X] had de notaris dan ook moeten controleren of er een vergunningsplicht bestond; hij wist dat Groza en Aktua er belang bij hadden om te stellen dat het beheer van de kavel door [X] zou worden uitgevoerd, en voor de koopovereenkomsten ten aanzien van een aantal kavels was geen bepaling over het beheer opgenomen. Verder waren de bepalingen over het beheer in de koopovereenkomsten en in de verificatieformulieren zodanig vaag dat hij daar navraag naar had moeten doen. De notaris zou in dat geval hebben geconstateerd dat de vereiste vergunning ontbrak en op die grond zijn ministerie hebben moeten weigeren.

[X] betoogt verder dat het de notaris duidelijk moest zijn dat er door Groza en Aktua kennelijk misbruik werd gemaakt van het (blinde) vertrouwen van [X] . Daarbij wijst hij erop dat de marktwaarde vele malen lager was dan de koopprijs (die in de korte tijd na de aankoop door Groza sterk was gestegen) was. Hij had [X] uitdrukkelijk moeten wijzen op de risico's die hij nam. Hij heeft [X] nimmer in een gesprek onder vier ogen over de risico's en implicaties voorgelicht en geverifieerd of [X] de reikwijdte van de aangegane verplichtingen overzag. Er heeft uitsluitend eenmalig een telefoongesprek plaatsgehad met een medewerkster van de notaris. Daarbij is er niet op gewezen dat de beleggingen risicovol waren.

Voorts verwijt [X] dat de notaris niet heeft onderzocht of [X] in staat was zijn wil te bepalen. Daartoe was wel aanleiding, aangezien [X] op hoge leeftijd was, het initiatief tot het verzoek tot dienstverlening van een ander dan [X] kwam, er twijfels zijn aan de weloverwogenheid van de verzochte dienstverlening en de inhoud van de te passeren akte ongebruikelijk was.

3.31 De notaris en de maatschap stellen voorop dat tussen [X] en hen geen contractuele relatie heeft bestaan. De opdracht tot de dienstverlening is door Groza gegeven. Voor de beoordeling van de door [X] genoemde verwijten maakt dit evenwel materieel geen verschil, aldus de notaris en de maatschap.

Zij betwisten voorts dat de zorgplicht van de notaris op grond van artikel 17 Wet op het notarisambt (Wna) is geschonden. Daarbij wijzen zij erop dat voor de omvang van de zorgplicht van belang is dat partijen zich reeds contractueel hadden gecommitteerd. De notaris is slechts gehouden zich ervan te overtuigen dat partijen de inhoud van de te verlijden akte begrijpen. Die overtuiging kan ook worden verkregen op grond van de contractsdocumentatie, zoals bijvoorbeeld de vragenformulieren en door de inhoud van een telefoongesprek.

Zij wijzen verder op de op de notaris rustende verplichting op grond van artikel 21 Wna om zijn



ministerie te verlenen. Slechts in bijzondere gevallen kan hij zijn ministerie weigeren. Van een – kenbare – wilsonbekwaamheid bij [X] was geen sprake. Evenmin waren er andere redenen om in dit geval ministerie te weigeren.

Ten aanzien van de door [X] gestelde vergunningplicht stellen zij dat op de notaris slechts een beperkte onderzoeksplicht rust. Het al dan niet beschikken over een vergunning is immers niet bepalend voor de geldigheid van de te verrichten rechtshandeling. De notaris heeft voorafgaande aan het verlijden van de akte wel degelijk aandacht gehad voor de vergunningplicht. Hij heeft daarover vragen gesteld aan Groza. Uit de contractsinformatie die aan de notaris is verstrekt, blijkt niet dat bij het aanbod werd voorzien in het beheer. In de vragenformulieren staat letterlijk dat [X] zelf het beheer van de grond krijgt (vragenformulier sub 7: "Beseft u dat u dit/deze kavel(s) in volledig bezit en beheer krijgt? Ja"). Dat [X] met een derde heeft afgesproken dat deze, na de koop, de grond zou gaan beheren, maakt de koopovereenkomst niet vergunningplichtig. De notaris beschikte niet over de pachtovereenkomsten met De Hollandsche Pachtmeester. Er was aldus voor de notaris geen aanleiding te veronderstellen dat de Wft hier van toepassing zou zijn. Het door de KNB in 2010 gegeven advies om in sommige gevallen ministerie te weigeren, lijkt daarnaast te zijn achterhaald door de latere gedachtenvorming over de ministerieplicht die heeft geleid tot het Novitaris-arrest uit 2015 (HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831). Nu bovendien bepaald niet evident was dat Groza een Wft-vergunning nodig zou hebben en de afwezigheid van die vergunning expliciet met [X] is besproken en hij daar geen belemmering in zag, kon de notaris in redelijkheid tot de conclusie komen dat hij zijn ministerie moest verlenen.

Dat [X] – kort gezegd – misleid zou zijn kon de notaris niet weten. Hij was niet betrokken bij het precontractuele traject. Van de door [X] gestelde dubieuze reputatie van Groza was de notaris op dat moment niets bekend. Eventueel frauduleus handelen van de voorgaande notaris in een andere kwestie zegt niets over de betrouwbaarheid van Groza.

Zij betwisten voorts dat de informatieplicht zou zijn geschonden. Die informatieplicht ziet in beginsel slechts op de inhoud van de akte. Hoeveel informatie de notaris moet geven is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, waaronder de vraag in hoeverre de partij zich anderszins van de relevante informatie heeft voorzien. In dit geval beschikte [X] reeds over uitgebreide informatie. Bovendien zijn namens de notaris door zijn klerk met [X] de leveringsakten doorgenomen en heeft [X] te kennen gegeven dat hij de inhoud daarvan begreep. De inhoud van de akte was ook niet bijzonder ingewikkeld. Het lag niet op de weg van de notaris om hem ten aanzien van de aankopen te adviseren. Dat zou ook in strijd komen met zijn onpartijdigheid.

Verder betwisten de notaris en de maatschap het causaal verband tussen de gestelde verwijten en de gestelde schade. Zij betwisten voorts de schade zelf, en doen een beroep op artikel 6:101 BW.

3.32 Het hof stelt allereerst vast dat [X] onvoldoende heeft gesteld op grond waarvan een contractuele relatie tussen hem en de notaris en de maatschap kan worden aangenomen. Volgens de eigen stellingen van [X] is de notaris door Groza ingeschakeld en heeft [X] zelf geen contact gehad met de notaris.

Dit strookt met de stelling van de notaris en de maatschap dat Groza haar opdrachtgever was. De enkele omstandigheid dat de kosten van het opstellen en het verlijden van de aktes voor rekening van [X] zijn gekomen, doet daaraan niet af. Evenmin als het feit dat de aktes mede strekten ten behoeve van [X] .

Met de notaris en de maatschap is het hof echter van oordeel dat het voor de beoordeling van het handelen van de notaris geen verschil maakt of de vordering op een contractuele verhouding of op onrechtmatige daad is gegrond.

3.33 Het hof neemt – in lijn met het betoog van de notaris – als uitgangspunt dat bij de beoordeling van het handelen van de notaris de ministerieplicht voorop staat (art. 21 lid 1 Wna). De notaris dient zijn dienst evenwel te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem wordt verlangd leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of

gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft (art. 21 lid 2 Wna).

3.34 Voor het weigeren van zijn ministerie kan aanleiding zijn als de wilsbekwaamheid van een van partijen ontbreekt. [X] verwijt de notaris weliswaar dat hij geen onderzoek heeft gedaan naar de mogelijke wilsonbekwaamheid van [X] maar hij heeft niet gemotiveerd gesteld, noch is aannemelijk geworden, dat een dergelijk onderzoek zou hebben geleid tot de conclusie dat [X] inderdaad wilsonbekwaam was en dat om die reden de notaris zijn ministerie had moeten weigeren. Dit verwijt behoeft om die reden geen verdere bespreking.

3.35 Ten aanzien van het verwijt dat de notaris de vergunningplicht had moeten onderzoeken, overweegt het hof dat de notaris in beginsel heeft mogen afgaan op de juistheid van de aan hem verstrekte schriftelijke gegevens. Zoals tussen partijen niet in geschil is, volgt uit de tekst van de koopovereenkomsten dat de percelen vrij van pacht zullen worden geleverd. Voor zover deze bepaling in een enkele koopovereenkomst ontbrak, kan uit die overeenkomst evenmin worden afgeleid dat het beheer door een derde in die koopovereenkomst lag besloten. Ook uit de gespreksverslagen volgt dat aan [X] is voorgehouden dat hij zelf het beheer zal verkrijgen. De notaris kon er dus in beginsel op grond van die informatie vanuit gaan dat geen sprake was van een vergunningplichtige verkoop. Dit zou anders kunnen zijn als de notaris over informatie beschikte die aan de juistheid van de aan hem verstrekte informatie zou doen twijfelen. Daarvan is niet gebleken. Met name is onbetwist door de notaris gesteld dat hij niet beschikte over de pachtovereenkomsten met De Hollandsche Pachtmeesters.

De zorgplicht van de notaris gaat in een dergelijk geval niet zo ver, zoals [X] bepleit, dat de notaris eigener beweging onderzoek zou moeten doen naar de juistheid van de inhoud van de koopovereenkomsten - in het bijzonder naar het feitelijk beheer - door contact op te nemen met de gebruikers van de te leveren percelen. Dit zou bovendien in strijd zijn met de geheimhoudingsverplichting die op de notaris rust.

Het hof neemt hierbij tevens in overweging dat [X] blijkens de documentatie bekend was met een aantal artikelen waarin gewaarschuwd werd door de AFM voor beleggen in grond, en waarbij werd uitgelegd dat een van de voorwaarden om onder het toezicht van de AFM te vallen was dat sprake was van beheer door een derde.

Voor zover [X] stelt dat het feit dat de percelen via een ABC-constructie werden geleverd met een snel stijgende koopprijs reden had moeten zijn voor nader onderzoek, overweegt het hof dat dit een niet ongebruikelijke constructie is, die bovendien in de gespreksverslagen aan de orde is geweest. Voor nader onderzoek door de notaris was om die reden dan ook geen aanleiding.

Er was ook geen aanleiding om aan de juistheid van de verstrekte informatie te twijfelen op de enkele grond dat de voorgaande notaris op grond van fraude is geschorst en strafrechtelijk veroordeeld. Dit geldt temeer nu de notaris en de maatschap onbetwist hebben gesteld dat de berichtgeving hierover hen pas na de dienstverlening heeft bereikt. Voorts valt niet in te zien hoe beroepsfouten van de ná de notaris aangezochte notaris enige rol zouden kunnen spelen in deze afweging.

3.36 [X] kan evenmin worden gevolgd in zijn verwijt dat de notaris onvoldoende inspanningen heeft gepleegd om zich ervan te vergewissen dat [X] de inhoud en de consequenties van de te verlijden akte begreep en overzag. Er is niet reeds sprake van het verzaken van die plicht omdat de notaris niet persoonlijk met [X] heeft gesproken. Hij kan zich daarvan ook op andere wijze overtuigen. Dat de notaris deze taak heeft gedelegeerd aan een ervaren klerk kan niet worden beschouwd als een schending van zijn zorgplicht. Niet in geschil is dat de klerk met [X] heeft gesproken over de inhoud en de strekking van de leveringsakten. Niet gesteld of gebleken is dat [X] de inhoud of de consequenties daarvan niet voldoende heeft begrepen. Dat geldt ook voor de in de leveringsakte opgenomen ABC-constructie. Uit de transcripties en overige documentatie volgt dat [X] ervan op de hoogte was dat de prijs die hij voor de percelen betaalde beduidend hoger was dan de prijs die Groza zelf had betaald.

3.37 Anders dan [X] betoogt, behoort het niet tot de taak van de notaris om te beoordelen of de

rechtshandeling, of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst, verstandig is, noch om daarover te adviseren. Een dergelijke waarschuwingsplicht zou zich slecht verhouden tot de onpartijdigheid die van de notaris kan worden verlangd op grond van artikel 17 Wna. Op hem rustte dan ook in beginsel geen waarschuwingsplicht ten aanzien van de verwachting dat daadwerkelijk een bestemmingswijziging zou plaatsvinden, nog los van de vraag of de notaris daarvan kennis droeg. Daar komt bij dat, zoals het hof hierboven ten aanzien van de vorderingen tegen Groza en Aktua reeds heeft overwogen, uit de transcripties en de bij de koopovereenkomst behorende documentatie volgt dat [X] zich reeds voldoende bewust was van het risico dat een bestemmingswijziging en de daarop volgende waardevermeerdering pas na lange tijd of wellicht zelfs helemaal niet zou plaatsvinden. Ook om die reden was er geen aanleiding voor de notaris om [X] voor dat risico te waarschuwen.

3.38 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat zich geen situatie voordeed op grond waarvan de notaris zijn ministerieplicht op grond van 21 Wna had moeten weigeren en evenmin enige schending van de zorgplicht van de notaris kan worden vastgesteld. [X] heeft geen feiten te bewijzen aangeboden die tot een ander oordeel zouden kunnen leiden.

De vordering tegen de notaris en de maatschap kan reeds om die reden niet worden toegewezen. Dit betekent dat de schade en het causaal verband onbesproken kunnen blijven.

3.39 De grieven falen. Het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd. [X] zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in het hoger beroep.

#### **4 Beslissing**

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [X] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van Groza en Aktua begroot op € 5.200,- aan verschotten en € 14.034,- voor salaris en op € 157,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 82,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

veroordeelt [X] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van de notaris en de maatschap begroot op € 5.200,- aan verschotten en € 14.034,- voor salaris en op € 157,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 82,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart de proceskostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.W. Hoekzema, J.F. Aalders en CA.H.M. ten Dam en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 21 januari 2020.