

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Civiel recht

Zittingsplaats Haarlem

Zaaknummer: C/15/361352 / HA ZA 25-46

Vonnis van 29 oktober 2029

in de zaak van

■■■■■, handelend in zijn hoedanigheid van erfgenaam van ■■■■■,
wonnende te Huizen,
eisende partij,
hierna te noemen: ■■■■■ (en erflater: ■■■■■ of erflater),
advocaat: mr. B. van Mieghem,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
DE TWAALF PROVINCIEËN VASTGOED B.V.,
gevestigd te Heemstede en kantoorhoudende te Haarlem
gedaagde partij,
hierna te noemen: DTP,
advocaat: mr. H. Knotter.

De zaak in het kort

■■■■■ heeft twee percelen landbouwgrond van DTP gekocht voor € 46,00 respectievelijk € 68,00 per m². Haar echtgenoot, ■■■■■, heeft de percelen vervolgens na haar overlijden door erfopvolging verkregen. De gronden zijn destijds aangeboden als strategisch gelegen en als waardevaste investering met winstpotentie in verband met een mogelijke bestemmingswijziging. Volgens ■■■■■ zijn de koopovereenkomsten tot stand gekomen op grond van een wilsgebrek; hij is van mening dat zijn overleden echtgenoot heeft gedwaald over de aard van het product, de kans op en de mate van een te behalen positief rendement en de risico's verbonden aan beleggingen in speculatieve landbouwgrond. ■■■■■ heeft daarom de koopovereenkomsten vernietigd. Hij vordert ongedaanmaking van de koopovereenkomsten en terugbetaling van de betaalde koopsommen. De rechtbank oordeelt dat de overeenkomsten onder invloed van dwaling tot stand zijn gekomen en wijst de vorderingen toe.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 30 april 2025 waarin de mondelinge behandeling is bepaald en de daarin vermelde stukken,
- de akte overlegging producties 21 tot en met 32 van mr. Knotter,

- de mondelinge behandeling van 29 augustus 2025, waarbij zowel mr. Van Mieghem als mr. Knotter gebruik hebben gemaakt van spreek aantekeningen en waarvan door de griffier voor het overige aantekeningen zijn gemaakt.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. DTP is een handelaar in (onbebouwde) landbouwgrond. Zij koopt en verkoopt, na verkaveling, landbouwgrond die volgens haar strategisch gelegen is en mogelijk in aanmerking komt voor een bestemmingswijziging.

2.2. [REDACTED] was gehuwd met [REDACTED]. [REDACTED] op 23 mei 2024 overleden. [REDACTED] is als enig erfgenaam tot de nalatenschap van [REDACTED] rechtigd.

2.3. De Hollandse Vastgoed Combinatie B.V. (hierna: HVC) is een Nederlandse vennootschap die in 2018 is opgericht. HVC is opgericht door een voormalig medewerker van DTP. HVC maakt haar bedrijf van het verkopen van grondposities en bemiddelt bij het tot stand brengen van verkoopovereenkomsten tussen grondaanbieders en kopers. HVC verzorgt daartoe het commerciële verkooptraject.

2.4. Begin november 2019 werden [REDACTED] en [REDACTED] door HVC benaderd voor het investeren in percelen grond. Op of omstreeks 6 november 2019 stuurde HVC brochures over percelen in Heemskerk, Amsterdam en Poortugaal. Zowel de brochure 'propositie Poortugaal' als 'propositie Amsterdam' benadrukken de grote vraag naar woningen. De 'propositie Amsterdam' vermeldt onder meer plannen voor 70.000 te bouwen woningen in Amsterdam tot 2040, waarbij in 2025 al 50.000 woningen gerealiseerd zouden moeten zijn. De 'propositie Poortugaal' vermeldt onder meer dat tussen 2010 en 2030 in de provincie Zuid-Holland 230.000 nieuwe woningen nodig zijn en dat er daarvan tot dan toe al 80.000 zijn gebouwd. Verder wordt in de brochures aandacht besteed aan de ligging van de aangeboden percelen, de aanbiedingsplicht die zal gelden bij een bestemmingswijziging en de werkwijze die dan volgt. De laatste pagina van de brochures vermeldt dat zowel HVC als de huidige grondeigenaar onder geen beding enige vorm van aansprakelijkheid aanvaarden vanwege eventuele onjuistheden in, of verkeerde uitleg van, de verstrekte informatie. Tot slot is vermeld:

"Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen."

2.5. Op 12 november 2019 hebben [REDACTED] telefonisch een afspraak met HVC gemaakt voor een gesprek bij hen thuis op 19 november 2019. Bij dat gesprek was namens HVC G. Bos (hierna: Bos) aanwezig. Tijdens dat gesprek heeft Bos de notarisbrief van mr. J.A. van der Tuin voorgelezen. Voor zover van belang bevat de notarisbrief de volgende passage:

"Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruikersmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging.

Het zal u duidelijk zijn dat er geen garantie kan worden gegeven op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst.

(...)

Verder wordt eveneens gewezen op de risico's van investeren in strategisch gelegen percelen grond met (vooralsnog) een agrarische bestemming.

Ook wil ik u er nog nadrukkelijk op wijzen dat de door u voor de grond betaalde prijs, welke grond thans een agrarische bestemming heeft, ruim boven de reële agrarische waarde van de grond ligt."

2.6. Op dezelfde dag heeft [REDACTED]-[REDACTED] twee koopovereenkomsten die Bos had meegenomen ondertekend – waarbij DTP verkoper was – voor twee percelen grond, te weten een perceel landbouwgrond ter grootte van 500 m² gelegen in Poortugaal, kadastraal bekend als gemeente Poortugaal, sectie C, nummer 1748, voor een bedrag van € 23.000,00, en een perceel landbouwgrond ter grootte van 250 m² gelegen in Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Nieuwendam, sectie E, nummer 873 voor een bedrag van € 17.000,00.

2.7. In de koopovereenkomsten staat, voor zover in deze procedure van belang:

"Artikel 5

(...)

6. Verkoper geeft geen enkele garantie dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging.

7. Koper vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, alles in de ruimste zin, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, al dan niet op grond van een bestemmingsplanwijziging, en zal verkoper daarop dan ook niet aanspreken."

En:

"Artikel 13

Aanbiedingsplicht

1. Koper heeft een aanbiedingsplicht conform de bepalingen als opgenomen in de tekst die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (bijlage 2). De aanbiedingsplicht zal tevens worden opgenomen in de akte van levering.

2. Koper is zich ervan bewust dat deze aanbiedingsplicht een belangrijk onderdeel is van deze overeenkomst en middels ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper zich bekend met en akkoord met zijn verplichtingen zoals opgenomen in deze aanbiedingsplicht."

2.8. Beide percelen in Poortugaal en in Nieuwendam zijn op 31 december 2019 geleverd aan [REDACTED]-[REDACTED] ten overstaan van notaris mr. J.A. van der Tuin. [REDACTED] daarbij niet persoonlijk aanwezig, zij liet zich bij beide transacties door middel van een volmacht vertegenwoordigen door een medewerker van het notariskantoor. In de leveringsakten zijn de hiervoor vermelde bedingen uit de koopovereenkomsten overgenomen.

2.9. Omgerekend naar vierkante meter heeft [REDACTED]-[REDACTED] voor het perceel in Poortugaal € 46,00 per m² betaald. DTP kocht het perceel als onderdeel van een groter perceel voor een bedrag van € 11,20 per m² op 1 mei 2019. Voor het perceel in Nieuwendam betaalde [REDACTED]-[REDACTED] € 68,00 per m². DTP had dat perceel zelf op 15 augustus 2019 geleverd gekregen voor een bedrag van € 20,00 per m².

2.10. De gemiddelde grondprijs voor agrarische grond in Nederland lag in 2019 op € 6,22 per m².

2.11. In het voorjaar van 2023 namen [REDACTED] kennis van berichten in de media waarin speculatieve grondhandel kritisch aan de kaak werd gesteld. In opdracht van de minister van Binnenlandse Zaken heeft het Kadaster in 2024 onderzoek gedaan naar de omvang en impact van handel in particuliere beleggingspercelen. In het verslag (april 2024) is als conclusie vermeld dat er sinds 2009 slechts enkele locaties zijn waar beleggers met een herbestemming te maken hebben gehad, en dat nog nergens daadwerkelijk ruimtelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Ook houdt het rapport onder meer de volgende conclusie in: *“Voor veel locaties lijkt er (...) geen perspectief te zijn op alternatieve aanwending. Als een alternatieve bestemming zich niet aandient, is de enige manier voor particulieren om het beleggingsperceel weer te verkopen om het (verlies te nemen en het) als collectief aan een nieuwe eigenaar te verkopen. De noodzakelijke coördinatie en het gezamenlijk doorlopen van een verkoopproces zullen dat in veel gevallen erg uitdagend zo niet onmogelijk maken zonder interventies.”*

2.12. Vanwege haar overlijden (op 23 mei 2024) verkreeg [REDACTED] de percelen van zijn overleden echtgenoot onder algemene titel in eigendom.

2.13. Bij brief van 3 oktober 2024 heeft de advocaat van [REDACTED] de koopovereenkomsten met betrekking tot het perceel in Poortugaal en het perceel in Nieuwendam vernietigd met een beroep op bedrog, dwaling en oneerlijke handelspraktijken en DTP gesommeerd om binnen veertien dagen te bevestigen dat de aankoopssommen zullen worden terugbetaald.

2.14. DTP heeft niet aan deze sommatie voldaan. Zij heeft met haar brief van 15 november 2024 gereageerd. Zij schrijft dat zij de deugdelijkheid van de grondslag voor de buitengerechtelijke vernietiging betwist en doet (onder meer) een beroep op verjaring.

3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vordert – samengevat – dat de rechtbank bij een uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

Primair:

- I. voor recht verklaart dat de koopovereenkomsten van de percelen grond in Poortugaal en Nieuwendam zijn vernietigd,
- II. althans deze overeenkomsten bij vonnis vernietigt,
- III. DTP veroordeelt aan [REDACTED] de koopsom van de kavels (€ 23.000 + € 17.000 = € 40.000) terug te betalen, in het kader van ongedaanmaking, vermeerderd met de wettelijke rente daarover,
- IV. DTP gebiedt om binnen een maand na dit vonnis medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de vernietigde overeenkomsten bij een notaris naar keuze van [REDACTED], op straffe van een dwangsom van € 1.000,00 voor iedere dag dat DTP daaraan niet meewerkt, met een maximum van € 40.000,00,
- V. DTP veroordeelt in de notariskosten die in dit verband worden gemaakt,

Subsidiair:

Voor recht verklaart dat DTP bij de verkoop van de percelen grond in Poortugaal en Nieuwendam onrechtmatig heeft gehandeld en dat [REDACTED] hierover binnen bekwame tijd heeft geklaagd bij DTP.

Zowel primair als subsidiair:

DTP in de proceskosten veroordeelt, vermeerderd met de wettelijke rente daarover.

3.2. [REDACTED] legt aan zijn vorderingen ten grondslag dat hij de percelen grond uit hoofde van erfopvolging heeft verkregen, waardoor ook de vorderingsrechten van [REDACTED] op hem zijn overgegaan. Volgens hem zijn de koopovereenkomsten tot stand gekomen onder invloed van een wilsgebrek. [REDACTED] is misleid over de aard van het product, de kans op een te behalen positief rendement en de risico's verbonden aan beleggingen in (verdeelde) grond. Aan [REDACTED] is voorgespiegeld dat investeren in grond een vrijwel risicovrije, want waardevaste, investering is, waarbij een reële kans op rendement bestaat. In werkelijkheid is de kans op rendement uitgesloten en is de investering van [REDACTED] op het moment van aankoop verdampt als gevolg van de verdeling. Dat volgt in de eerste plaats uit het feit dat dit soort grond vrijwel nooit van bestemming wijzigt. In het theoretische geval dat dit toch zou gebeuren, leidt het niet tot rendement omdat de volledige dan te realiseren waardevermindering al op voorhand in de zakken van DTP is verdwenen. Zou de grond van bestemming wijzigen (naar zogenaamde ruwe bouwgrond) stijgt ook de waarde, maar niet zodanig dat [REDACTED] er nog iets aan overhoudt, omdat de aankoop prijs te hoog was. En zonder bestemmingswijziging zijn de percelen helemaal waardeloos, omdat verkoop praktisch onmogelijk is, zo blijkt ook uit het onderzoek van het Kadaster (zie 2.11). Volgens [REDACTED] is onder die omstandigheden sprake van dwaling.

Daarnaast is volgens [REDACTED] sprake van oneerlijke handelspraktijken als bedoeld in artikel 6:193b e.v. Burgerlijk Wetboek (BW). [REDACTED] heeft de koopovereenkomsten daarom buitengerechtelijk vernietigd met zijn brief van 3 oktober 2024.

3.3. DTP voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijkheid van [REDACTED], dan wel tot afwijzing van zijn vorderingen, met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [REDACTED] in de kosten (inclusief de nakosten) van deze procedure.

3.4. Volgens DTP heeft [REDACTED] niet tijdig geklaagd, was de mogelijkheid tot vernietiging verjaard en voor het geval de vorderingen wel voor beoordeling in aanmerking komen, ontbreekt de grondslag voor zowel dwaling als oneerlijke handelspraktijk. DTP voert aan dat zij geen enkele betrokkenheid heeft gehad bij het verkoopproces van de percelen, omdat HVC het volledige verkoopproces ter hand had genomen. De verstrekte brochures zijn van HVC, een medewerker van HVC is bij [REDACTED] en [REDACTED] thuis met hen in gesprek gegaan en alle communicatie verliep via HVC. Daarbij is [REDACTED] ook op de risico's gewezen. Een notarisbrief waarin de belangrijkste risico's worden genoemd is onder meer door de medewerker van HVC voorgelezen en in de zowel de koopovereenkomsten als in de leveringsakten wordt benadrukt dat de percelen een agrarische bestemming hebben en dat er geen enkele garantie op een bestemmingswijziging wordt geboden.

Daarbij moet wat betreft DTP de uitsluiting van de aansprakelijkheid in de koopovereenkomsten wel degelijk stand houden. Ook mocht van [REDACTED] worden verwacht dat hij zelf ook onderzoek zou doen, te meer omdat hij ruim 25 jaar actief is als zelfstandig ondernemer in de bouw. Dat de percelen weliswaar privé zijn gekocht, maakt dat

niet anders. Volgens DTP moeten de vorderingen daarom worden afgewezen. Ook valt niet uit te sluiten dat [REDACTED] te zijner tijd winst gaat maken. Sinds 2011 heeft DTP meer dan 900 grondposities door middel van een quickscan beoordeeld, daarvan zijn 118 proposities gekwalificeerd op basis van hun 'strategische ligging' als potentiële ontwikkellocatie. Er zijn voorbeelden te noemen waarin die inschatting terecht is gebleken.

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. De beoordeling

De vordering van [REDACTED] is niet verjaard

4.1. DTP heeft als meest verstrekkend verweer aangevoerd dat de vordering van [REDACTED] is verjaard, omdat [REDACTED] met zijn brief van 3 oktober 2024 waarin hij zich beroept op de vernietiging van de koopovereenkomsten (op grond van dwaling, bedrog en/of oneerlijke handelspraktijken) te laat heeft geklaagd. De rechtbank volgt dat verweer niet.

4.2. Artikel 3:52 lid 1 sub c BW bepaalt dat een rechtsvordering tot vernietiging van een rechtshandeling (in dit geval het aangaan van de koopovereenkomsten) verjaart drie jaren nadat het bedrog of de dwaling is ontdekt. Indien die vordering is verjaard, kan de rechtshandeling niet meer op dezelfde vernietigingsgrond door een buitengerechtelijke verklaring worden vernietigd. Weliswaar heeft DTP er terecht op gewezen dat [REDACTED] alleen – zonder nader te motiveren – heeft gesteld dat de dwaling in het voorjaar van 2023 is ontdekt, maar tijdens de mondelinge behandeling heeft [REDACTED] verklaard dat hij en zijn echtgenote in het voorjaar van 2023 online berichten tegenkwamen waarin het malafide karakter van grondspeculatie aan de kaak werd gesteld en dat zij daarop hebben gereageerd richting RTL. Naar aanleiding van hun reactie zijn [REDACTED] en [REDACTED] vervolgens benaderd door RTL en geïnterviewd voor een item (van april 2023) over dubieuze grondhandel. Dit alles is door DTP niet weersproken. Dat [REDACTED] de dwaling eerder had kunnen (of had behoren te) ontdekken, omdat eerder in de jaren 2019 en nadien in 2020 en 2021 kritische artikelen in Het Financieele Dagblad zijn gepubliceerd, maakt niet dat de vordering van [REDACTED] is verjaard, zoals DTP aanvoert. Van belang is namelijk het moment dat de dwaling daadwerkelijk is ontdekt. Voor een beroep op dwaling is een daadwerkelijke (subjectieve) bekendheid vereist met de feiten en omstandigheden waarop het beroep is gegrond, zij het dat een absolute zekerheid over die feiten niet is vereist, een redelijke mate van zekerheid daarover volstaat.¹ In het geval van erflater was dat het voorjaar van 2023.

4.3. Dat betekent dat [REDACTED] toen hij met zijn brief van 3 oktober 2024 de koopovereenkomsten buitengerechtelijk vernietigde op grond van dwaling de verjaringstermijn van drie jaren na de ontdekking (artikel 3:52 lid 1 sub c BW) nog niet was voltooid. De vordering van [REDACTED] is daarom niet verjaard.

4.4. Omdat het verjaringsverweer van DTP niet slaagt, komt de rechtbank vervolgens toe aan de verdere inhoudelijke beoordeling.

¹ HR 8 juli 2011, LJN BQ5068, NJ 2013/256 (IJsseloevers/De Jong).

Dwaling

4.5. Een overeenkomst die tot stand is gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, is vernietigbaar indien de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij en indien de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten.

4.6. Herweijer stelt dat zijn overleden echtgenote heeft gedwaald ten aanzien van de kwaliteit en eigenschappen van de percelen, de kansen op succes in de vorm van een te behalen rendement, en de risico's verbonden aan beleggingen in grond. Bij leven heeft zijn echtgenote [REDACTED] gezegd dat zij de percelen bij een juiste voorstelling van zaken niet zou hebben gekocht. Het geld was afkomstig van een erfenis en de aankoop was bedoeld als waardevaste belegging, maar later is haar gebleken dat zij onjuist is voorgelicht, de percelen waardeloos zijn en haar investering niet zal renderen. Zonder bestemmingswijziging zijn de percelen niet waardevast, zoals wel in de brochure is vermeld, maar onverkoopbaar. En mocht de bestemming van de percelen wijzigen, dan is de prijs die ervoor zal worden betaald niet noemenswaardig hoger dan de prijs die [REDACTED] [REDACTED] zelf heeft betaald in 2019. Zij heeft gedwaald ten aanzien van het te behalen rendement door de inlichtingen die haar namens DTP zijn verstrekt. Ook heeft DTP te onrechte nagelaten haar te wijzen op de risico's, aldus [REDACTED]. Hij stelt dat de aangeboden percelen landbouwgrond werden gepresenteerd als 'strategisch gelegen' en geschikt zijn voor woningbouw. De door HVC verstrekte brochures gaan in grote mate over de steeds toenemende vraag naar woningen. De brochures bestaan voor het grootste deel uit verhalen over het tekort aan woningen, de voorgenomen ontwikkeling van woningen en verwijzingen naar nabijgelegen bouwkavels en nieuwbouwprojecten. Daardoor wordt, volgens [REDACTED], de indruk gewekt dat de desbetreffende gemeentes al zijn begonnen met het ontwikkelen van nabijgelegen landbouwakkers en dat het slechts een kwestie van tijd is totdat ook een bestemmingswijziging plaatsvindt voor de aangeboden percelen. In werkelijkheid is een bestemmingswijziging naar een woonbestemming nog helemaal niet aan de orde.

4.7. DTP betwist dat de opgenomen informatie in de brochure onjuist is. Er is ook geen informatie achtergehouden. Op geen enkel punt in de brochure stelt of suggereert HVC dat de grond op korte termijn een bouwbestemming zal krijgen. De brochures gaan voor een belangrijk deel over de toekomst van de regio, de structuurvisie 2025 en andere openbare documenten. Ook het planologisch perspectief en de potentie van de aangeboden percelen komt in de brochures aan de orde. HVC gaat onder meer in op de regio, de geografische ligging, de ontsluitingswegen en de voorzieningen binnen een straal van 10 km waarbij HVC steeds naar de bron verwijst, namelijk de door Plan & Project opgemaakte Quickscan 2019 en de locatiescan 2019. Op basis van deze scans heeft DTP eigen onderzoek uitgevoerd en uiteindelijk deze proposities aangekocht. Bovendien is steeds duidelijk gecommuniceerd over de risico's van de beleggingen. DTP heeft ter zitting in dit verband naar het buitendienstverslag van Bos van 20 november 2019 verwezen. Daaruit blijkt, volgens DTP, dat Bos tijdens zijn bezoek op 19 november 2020 bij het overhandigen van de concept koopovereenkomsten aan [REDACTED] [REDACTED], de notarisbrief heeft voorgelezen en dat hij ook de locatiescans van Plan & Project heeft besproken. [REDACTED] was er dan ook van op de hoogte dat geen enkele garantie bestaat op enige vorm van te behalen rendement, aldus DTP.

4.8. Vast staat dat [REDACTED] geen garanties zijn geboden. Desalniettemin is zij naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende ingelicht over de risico's van de aankopen en had DTP haar daar beter over moeten inlichten, zeker omdat zij als consument de percelen heeft gekocht. Dat [REDACTED] zelf ondernemer in de bouw is, staat daar los van omdat hij geen contractspartij is, nog afgezien van de vraag of hem bijzondere kennis zou moeten worden toegerekend.² DTP kan zich daarbij niet verschuilen achter HVC, want DTP was contractspartij en zij heeft nagelaten [REDACTED] voldoende over de risico's in te (laten) lichten. Verder geldt dat de informatie die *wel* is gedeeld veel te rooskleurig was en bij [REDACTED] een onjuiste voorstelling van zaken heeft gewekt. Weliswaar voert DTP aan dat zij geen enkele betrokkenheid heeft gehad bij het verkoopproces, maar de inhoud van de brochures die HVC daarbij gebruikte kan aan DTP worden toegerekend. DTP erkent namelijk in haar conclusie van antwoord dat HVC in 2019 tijdelijk alleen heeft bemiddeld voor DTP en dat DTP in die periode bij HVC een vinger aan de pols hield. Bovendien is ter zitting namens DTP verklaard dat HVC gebruik maakte van dezelfde brochures als die DTP gebruikte. De wervende mededelingen die in de brochures zijn gebruikt kunnen daarom aan DTP worden toegerekend.

4.9. DTP verkoopt landbouwgrond aan particulieren onder het mom van investering, dat de koper profiteert van een mogelijke toekomstige bestemmingswijziging van de grond. Kenmerkend onderdeel van het product is dan ook dat er (herhaaldelijk) op wordt gezinspeeld dat de consument bij bestemmingswijziging winst kan maken, terwijl er tegelijkertijd de geruststellende indruk wordt gewekt dat sprake is van een waardevaste investering. De brochures vermelden onder meer teksten als: *"Ons pensioen is een tastbare investering in grond..."*, *"Wanneer u grond vergelijkt met andere investeringsvormen of met beleggingsproducten, wordt het al snel duidelijk hoe waardevast en weinig conjunctuurgevoelig deze investering is."* *"Ook is grond een tastbaar bezit, waarvan de waarde niet of nauwelijks afhankelijk is van de economische omstandigheden. Daardoor zal de grond veelal zijn waarde behouden."*, *"grond [is] als investeringsproduct een van de meest transparante producten..."* en *"Grond blijft vrij verhandelbaar."* De rechtbank is van oordeel dat deze informatie in relatie tot het verkochte onjuist is. Uit het onderzoek van het Kadaster blijkt immers dat de percelen in werkelijkheid onverkoopbaar zijn, en daarmee waardeloos, zeker wanneer bestemmingswijziging uitblijft. Ook heeft DTP onvermeld gelaten dat er in de tien jaren voor 2019 nergens daadwerkelijk ruimtelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zoals blijkt uit hetzelfde onderzoek. Daartegenover heeft DTP onvoldoende concreet onderbouwd dat de percelen wel degelijk ontwikkelpotentie hebben. Zij zal daarom niet tot het bewijs van die stelling worden toegelaten.

4.10. Als [REDACTED] had geweten dat de percelen feitelijk onverkoopbaar waren zonder bestemmingswijziging en dat er nauwelijks rendement was te verwachten in het uitzonderlijke geval de bestemming wel zou wijzigen, had zij de percelen niet gekocht. [REDACTED] heeft gedwaald ten gevolge van de door HVC verstrekte informatie die erop neerkomt dat het zou gaan om een waardevaste investering – wat het van meet af aan niet was – en, in het verlengde daarvan, doordat DTP haar onvoldoende heeft gewezen op de risico's van deze aankopen, die al bij het aangaan ervan bestonden. De dwaling betreft daarmee niet een uitsluitend toekomstige omstandigheid.

² Zijn opmerking ter zitting: "het ging via een notaris dus wij dachten, dan zit het goed", is eerder een contra-indicatie daarvan.

De prijs van de verkochte percelen is zodanig hoog dat rendement uit zal blijven

4.11. De door DTP verkochte percelen aan [REDACTED] maakten onderdeel uit van grotere percelen. Deze percelen zijn enkele maanden voor de levering aan [REDACTED] aan DTP geleverd. DTP heeft het perceel in Poortugaal van haar rechtsvoorganger gekocht voor € 11,20 per m², terwijl [REDACTED] € 46,00 per m² betaalde, ruim 410%. Voor het perceel in Nieuwendam betaalde DTP € 20,00 per m², terwijl [REDACTED] € 68,00 per m² betaalde. De percelen hebben daarmee in een tijdsbestek van vijf tot acht maanden aanzienlijke prijsstijgingen ondergaan.

4.12. Door de verstrekte brochures met wervende teksten over de strategische ligging van de gronden en de plaatjes van woningbouw, is [REDACTED] verleid tot het betalen van genoemde prijzen terwijl de gemiddelde grondprijs voor landbouwgrond in 2019 op een prijspeil van € 6,22 per m² lag. Daarbij is [REDACTED] onvoldoende gewaarschuwd, dat als de bestemmingswijziging zich niet voordoet, de grond slechts een fractie van de door [REDACTED] betaalde bedragen waard is. Dat de brochures op de laatste pagina vermelden dat de grondprijzen kunnen fluctueren en dat de notarisbrief is voorgelezen tijdens de bespreking op 19 november 2019 (waarna de koopovereenkomsten ter plekke zijn ondertekend door [REDACTED]) is daarvoor onvoldoende, alleen al omdat ook in de notarisbrief aanprijzend wordt gesproken van investeren in *strategisch gelegen* percelen grond en de opmerking dat met de aankoop ruim meer wordt betaald dan de reële waarde van agrarische grond in combinatie met die opmerking wordt gelezen. Een echte waarschuwing gaat daar niet van uit.

Exoneratie

4.13. De uitsluiting van de aansprakelijkheid in de koopovereenkomsten houdt geen stand; [REDACTED] heeft het betreffende beding terecht vernietigd conform 6:233 aanhef en onder a BW. De rechtbank stelt vast dat artikel 5 lid 7 van de koopovereenkomsten kwalificeert als een algemene voorwaarde in de zin van artikel 6:231 BW, aangezien dit exoneratiebeding naar haar aard en inhoud bedoeld is om in meerdere overeenkomsten te worden opgenomen (en dat is hier ook gebeurd). Bij een overeenkomst tussen een gebruiker en een consument wordt een beding dat de gebruiker of een derde geheel of gedeeltelijk bevrijdt van een wettelijke bevoegdheid tot schadevergoeding, vermoed onredelijk bezwarend te zijn.³ Voor zover de opgenomen uitsluiting van de aansprakelijkheid ertoe strekt dat [REDACTED] daarmee afstand heeft gedaan van een vordering tot vernietiging van de koopovereenkomsten op grond van dwaling, is dat beding onredelijk bezwarend. DTP (althans HVC) heeft informatie verstrekt die veel te rooskleurig was, essentiële informatie over de percelen achtergehouden en [REDACTED] onvoldoende gewezen op de aanzienlijke risico's die gepaard gaan met de aanschaf van speculatieve landbouwgrond. Dat voor een dergelijk handelen vervolgens alle aansprakelijkheid zou zijn uitgesloten is onredelijk bezwarend, gelet op het feit dat [REDACTED] de koopovereenkomsten met DTP als consument sloot. Dat betekent dat artikel 5 lid 7 in de koopovereenkomsten niet langer van toepassing is en DTP geen beroep toekomt op die voorwaarde.

Conclusie

4.14. [REDACTED] heeft de koopovereenkomsten, als rechtsopvolger van zijn echtgenote, dan ook rechtsgeldig kunnen vernietigen met zijn brief van 3 oktober 2024. Dat betekent dat

³ Artikel 6:237 sub f BW.

DTP de aan haar betaalde koopsommen van € 17.000,00 en € 23.000,00 als onverschuldigd betaald aan [REDACTED] moet terugbetalen. De wettelijke rente hierover zal worden toegewezen vanaf twee weken na de buitengerechtelijke vernietiging.

Uitvoerbaarheid bij voorraad

4.15. DTP heeft de rechtbank verzocht de beslissing niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het uitgangspunt is dat een gerechtelijke uitspraak onmiddellijk kan worden uitgevoerd, zelfs als er nog een rechtsmiddel (zoals hoger beroep) openstaat. Weliswaar heeft DTP tijdens de mondelinge behandeling desgevraagd aangeboden zekerheid te stellen, maar de rechtbank is van oordeel dat de uitvoerbaar bij voorraad verklaring van deze uitspraak niet tot onoverkomelijke problemen zal leiden, omdat bij vernietiging van de koopovereenkomsten (en ongedaanmaking van de leveringsakten) DTP de percelen grond weer in eigendom zal verkrijgen. Bij vernietiging van dit vonnis kan gewoonweg worden teruggeleverd.

Proceskosten

4.16. DTP is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [REDACTED] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	148,04
- griffierecht	€	1.374,00
- salaris advocaat	€	2.428,00 (2 punten × € 1.214,00)
- nakosten	€	178,00 (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	4.128,04

5. De beslissing

De rechtbank

5.1. verklaart voor recht dat de overeenkomsten waarmee [REDACTED] de percelen grond te Nieuwendam (kadastraal bekend als gemeente Nieuwendam, sectie E nummer 873) en te Poortugaal (kadastraal bekend als gemeente Poortugaal, sectie C nummer 1748) kocht, als nader omschreven in de dagvaarding, zijn vernietigd,

5.2. veroordeelt DTP, in het kader van ongedaanmaking, aan [REDACTED] de koopsom van de kavels (€ 17.000 + € 23.000 = € 40.000) terug te betalen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 17 oktober 2024,

5.3. gebiedt DTP om binnen een maand na deze uitspraak medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de vernietigde overeenkomsten bij een notaris naar keuze van [REDACTED], op straffe van een dwangsom van € 1.000 voor iedere dag dat zij hieraan niet voldoet, tot een maximum van € 40.000 is bereikt,

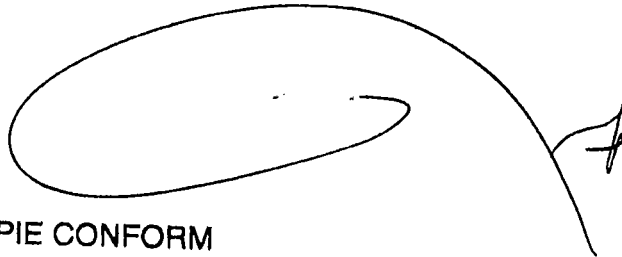
5.4. veroordeelt DTP in de notariskosten die in dit verband worden gemaakt,

5.5. veroordeelt DTP in de proceskosten van € 4.128,04, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met € 92,00 plus de kosten van betekening als DTP niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.6. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,

5.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J. Wolfs en in het openbaar uitgesproken op 29 oktober 2025.



VOOR FOTOKOPIE CONFORM
AFGEGEVEN
de griffier

