

Van: Herman Knotter

Verzonden: woensdag 9 april 2025 23:46

Onderwerp: Brandbrief [LXA-20241129.01]

Geachte heer Koçak,

Geachte heer Thakoerdien,

De titel van mijn brief is 'brandbrief' en deze titel dekt wat mij betreft exact de lading.

Ik wil dat graag uitleggen.

Ik ben ondertussen zo'n 15 jaar als advocaat verbonden aan De Twaalf Provinciën B.V. t.h.o.d.n. Vastgoedinvesteringen (VGI) en een aantal verbonden entiteiten.

VGI is als één van de eerste partijen actief geworden op de Nederlandse markt met verkavelde gronden.

Aanvankelijk als bemiddelaar en vanaf omstreeks 2010 ook als inkoper en doorverkoper.

VGI is geruime tijd marktleider geweest.

Vanaf haar start heeft VGI zich onderscheiden van andere partijen die actief zijn op deze markt.

VGI koopt alleen gronden in die daadwerkelijk de potentie hebben om tot een ontwikkeling en daarmee gepaard gaande bestemmingswijziging te komen (slechts omstreeks 10% van het geselecteerde aanbod), VGI maakt strikte afspraken met haar personeel over toezeggingen aan investeerders, VGI hanteert een aanbiedingsplicht waardoor een ontwikkelaar de percelen grond in één hand kan brengen en VGI is volkomen transparant in marges, risico's et cetera. Ik heb dit ook altijd als voorwaarde gesteld om mijn naam hier überhaupt aan te verbinden.

Ik kan bevestigen dat ik de afgelopen 15 jaar in deze branche behoorlijk wat cowboys voorbij heb zien komen. Partijen die het niet zo nauw nemen met het selectieproces, die niet-realistische toezeggingen doen over termijnen, niet kijken naar de draagkracht van de investeerders en absurde marges hanteren. Ik ben net als u bekend met de partijen die gronden voor de agrarische waarde inkopen, om de grond vervolgens te verkopen voor de prijs van bouwgrond. Net als u keur ik dit ten strengste af. De investeerder moet een reële kans hebben met zijn investering in grond een mooi rendement te maken.

Betekent dit dat alle investeerders in gronden van VGI een mooi rendement maken? Zeker niet. Ook VGI heeft gronden verkocht waarbij het langer duurt dan verwacht voordat er ontwikkeld gaat worden. Ook heeft VGI ongetwijfeld gronden verkocht waarop nooit ontwikkeld gaat worden. Maar dat is inherent aan het product. Als de investeerder maar correct is geweest op de risico's van investeren in grond.

Na een groot aantal tropenjaren, heeft de toenmalige directie van VGI in 2020 besloten een stapje terug te doen. Althans, een stapje terug qua activiteiten. Vanaf 2020 is VGI zich middels een groepsvennootschap louter nog gaan toeleggen op de selectie en aankoop van gronden. Vanaf 2018 is VGI tevens een samenwerkingsverband aangegaan met een tweetal partijen die zich specifiek bezighouden met ontwikkelingen. Daartoe heeft VGI alle proposities die zij vanaf omstreeks 2010 heeft verkocht ondergebracht bij De Essentie. En de communicatie bij een Stichting. Vanaf 2020 heeft VGI geen gronden meer verkocht aan (particuliere) investeerders.

VGI heeft in het verkoopproces nooit concrete termijnen genoemd. Bij het (interne) selectieproces werd echter een termijn gehanteerd van 10-15 jaar. Alle aangekochte gronden moesten de potentie hebben om gemiddeld binnen een termijn van 10-15 jaar voor een ontwikkeling in aanmerking te komen. Gronden met een langere horizon waren niet interessant. Gronden met een kortere horizon waren vaak reeds te duur. En dus in de propositie van VGI ook niet interessant.

Met name de afgelopen jaren heeft de kritiek op de verkoop van verkavelde gronden ongekende proporties aangenomen. In meerdere rapportages in het FD, maar ook in andere media, zijn alle verkopers van verkavelde gronden afgeschilderd als oplichters. Zonder enig onderscheid te maken tussen de diverse aanbieders wordt gesteld dat verkavelde percelen grond waardeloos zijn, dat nimmer ontwikkeld zal worden, dat nooit een euro rendement zal worden gemaakt en dat investeerders willens en wetens op het verkeerde been zijn gezet. In deze rapportages komen ook advocaten aan het woord die de gedupeerde investeerders oproepen om de malafide aanbieders in rechte te betrekken.

Ook VGI is diverse malen benaderd door journalisten. Aanvankelijk heeft VGI de gestelde vragen netjes beantwoord, maar al snel kon worden geconcludeerd dat de betreffende journalisten geen enkele baat hebben bij positieve input over de handel in grond of zelfs maar een nuance. Proposities waar wèl ontwikkeld gaat worden, investeerders die wèl rendement maken met verkavelde grond, investeerders die wèl op alle risico's zijn geweest, transparantie in marges. Niet interessant. Op voorhand staat vast dat hun artikel een bepaalde 'misstand' aan de kaak wil stellen. VGI is dan ook gestopt met het beantwoorden van vragen van journalisten.

Dat VGI daadwerkelijk kwalitatief hoogwaardige gronden heeft aangekocht en doorverkocht is in de praktijk gebleken. Sinds 2018 is of wordt in bijna 30 proposities van VGI gesproken met ontwikkelaars, waarbij in een groot aantal proposities ook concrete afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars. In propositie Almere Overgooi maken ruim 600 investeerders van VGI een mooi rendement. De gronden in fase 1 (omstreeks 74 percelen) zijn al geleverd en de koopsom is betaald. Fase 2 is uitverkocht en Fase 3 loopt. In propositie Hoevelaken hebben 78 investeerders een mooi rendement gemaakt. Ook in deze propositie zijn de eerste betalingen verricht en naar verwachting volgt de rest nog in 2025. Propositie Cuijck/Vianen is rechtstreeks van de investeerders gekocht, waarbij VGI afstand heeft gedaan van de aanbiedingsplicht. Volledig afgewikkeld. Propositie Enschede-Zuid is verkocht aan een ontwikkelaar. Plannen zijn goedgekeurd en levering volgt op korte termijn. Betreft 47 investeerders. De Ster van Lepelstraat met ruim 300 investeerders is bijna rond. Provincie en gemeente hebben hun medewerking toegezegd. In nog eens 15 proposities zijn afspraken met ontwikkelaars gemaakt. Hier zitten nota bene een aantal proposities bij waarin jullie Stichting probeert de aankoop ongedaan te maken. Opvallend is ook dat in de negatieve publicaties in het Financieel Dagblad de proposities Almere Overgooi en Ster van Lepelstraat als voorbeelden worden genoemd van proposities waar nimmer een ontwikkeling zal plaatsvinden en waar gedupeerde investeerders resteren. Met de huidige ontwikkelingen zijn deze onterechte aantijgingen volkomen gelogenstraft. Maar daar lees ik niets over.

Naar mijn stellige overtuiging zullen, indien de huidige werkwijze wordt voortgezet, de komende jaren in een groot aantal projecten van VGI ontwikkelingen plaatsvinden. Waarbij ik nadrukkelijk zeg **ALS**.

Als de huidige heksenjacht jegens VGI wordt doorgezet, zal VGI niets anders resten dan zich volledig terugtrekken. De inkomsten van VGI zijn al jaren zeer beperkt, de uitgaven gigantisch. U heeft de afgelopen weken een groot aantal claims bij VGI naar binnen gegooid, wat feitelijk allemaal individuele geschillen betreft. Daar komt op wekelijkse basis een claim bij. Tot op heden heeft VGI zich keurig verweerd, maar dat is niet vol te houden. U blijft identieke brieven sturen, zonder ook maar op enige manier de individuele situatie in de beoordeling mee te nemen. VGI moet noodgedwongen in oude dossiers duiken om zich deugdelijk te kunnen verweren.

Daarbij werkt alle negatieve publiciteit die u met uw massale oproepen creëert voor de investeerders averechts. Gemeentes worden steeds huiveriger om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen waarbij verkavelde gronden zijn betrokken. We zitten nu al met een gemeente die weliswaar de intentie heeft mee te werken, maar door de verkaveling eist dat de ontwikkelaar eerst

alle grond aankoopt voordat ze overeenkomsten gaan sluiten. En dat risico gaat de ontwikkelaar vanzelfsprekend niet lopen. In verschillende projecten is de ontwikkelaar afgehaakt. Niet omdat het project niet interessant was, maar omdat de directie heeft besloten niet langer met verkavelaars te praten. Door alle negatieve publiciteit is recent HVC failliet gegaan. Ook HVC werkte met een aanbiedingsplicht, maar die is door het faillissement lastig te effectueren. Gevolg is dat de HVC investeerders vermoedelijk een ontwikkeling in die proposities op hun buik kunnen schrijven. Niemand gaat om tafel met tientallen investeerders, met ieder hun eigen voorwaarden. In een ander project hebben we één investeerder die weigert te leveren, tenzij VGI alle gronden die deze investeerder ook in andere projecten bezit terugkoopt. Ook hier is de ontwikkelaar afgehaakt. Dit alles vanwege de strook aan negatieve publicaties, waarbij alle aanbieders over één kam worden geschoren.

Wat feitelijk gebeurt is dat een probleem wordt gecreëerd, waarop u vervolgens dit door uzelf gecreëerde probleem zegt te gaan oplossen. Dit doet mij denken aan voormalig advocaat Dion Bartels. Ook Dion Bartels had zijn eigen belang beduidend hoger in het vaandel staan dan de belangen van de investeerders die hij bijstond. Opmerkelijk is ook dat rondom claimbureaus zoals Grondhandelclaim plotseling allerlei partijen opduiken zoals Grondplatform. Grondplatform, die al jarenlang over de rug van de investeerders tracht geld te verdienen. Door waardeloze advertenties te verkopen, door waardeloze abonnementen te slijten, et cetera. In onderstaande publicatie beweren ze nog dat de verkavelde percelen serieus geld waard zijn. Als je Grondplatform maar betaalt. Nu ronselt Grondplatform net als Grondhandelclaim gedupeerde investeerders om tegen betaling de koop ongedaan te maken. In de bijlage nog een tweetal sommatiebrieven die ik dit heerschap heb geschreven. In mijn dossier bevinden zich nog een groot aantal van dit soort brieven, waarbij ik de handelswijze van Grondplatform kwalificeer als oplichterij. VGI heeft het probleem gehad dat dat er allerlei vliegen op de stroop af kwamen, die over de rug van investeerders geld wilden verdienen aan grondhandel. U heeft hetzelfde probleem. Als er geld valt te verdienen aan dit soort ronselacties, komen daar ook kwaadwillende partijen op af. Dit betekent toch niet automatisch dat Grondhandelclaim ook niet te vertrouwen is?

Ik kom tot de slotsom van mijn brandbrief.

Ik wil u vriendelijk doch dringend verzoeken te stoppen met het werven van klanten van VGI of de aan VGI gelieerde partij GVSN. Althans tenminste te stoppen met het opstarten van procedures. Deze procedures leiden nergens toe. Indien uw vorderingen worden afgewezen, hebben uw cliënten niets en zijn ze nog meer geld kwijt. En die kans is reëel. Los van de overige argumenten die ik namens VGI zal aanvoeren, loopt u tegen formele wettelijke verjaring aan. Uw cliënten kunnen onmogelijk hard maken dat de stellingen die ze innemen gebaseerd zijn op nieuwe feiten.

Indien uw vorderingen worden toegewezen, hebben uw cliënten nog steeds niets. Door uw ronselacties neemt dit dermate proporties aan, dat VGI bij een toewijzend vonnis onmogelijk aan een veroordeling tot terug levering van de grond zal kunnen voldoen. Mocht VGI failleren, dan maakt u de grond van uw klanten waardeloos. Zie mijn eerdere opmerking bij het faillissement van HVC.

Ik wil u dan ook voorstellen een pauze van tenminste 3 jaar in te gelasten. In deze 3 jaar ben ik bereid u (onder geheimhouding) volledig op de hoogte te houden (en te brengen) van de ontwikkelingen die op de proposities van VGI plaatsvinden. Ik kan u bijvoorbeeld als start een volledige lijst aanleveren van de proposities waarbij gesproken wordt met ontwikkelaars en u vervolgens periodiek (bijvoorbeeld ieder kwartaal) updaten. Dan kunt u zelfstandig vaststellen dat mijn woorden geen loze woorden zijn. Na afloop van deze adempauze, waarin u zich alle rechten voorbehoudt, staat het u vrij alsnog rechtsmaatregelen te nemen.

Ik verzoek u tot slot ook vriendelijk deze brief te delen met alle investeerders van VGI/GVSN die zich bij u hebben aangesloten. Het lijkt mij wel zo fair dat zij samen met u besluiten om wel/niet op dit voorstel in te gaan. Hierbij kan ik u tevens berichten dat ik een soortgelijk voorstel aan mr. Van Mieghem zal sturen. VGI heeft behoefte aan rust, in het belang van de investeerders.

Mocht u dit voorstel afwijzen, dan kan ik u berichten dat ik niet langer inhoudelijk zal reageren op alle claims die u bij VGI neerlegt. U weet inmiddels hoe ik er over denk en de hoofdlijnen van het verweer in de procedures zijn u ook bekend. Dan moet de rechter maar een oordeel vellen.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

Herman Knotter



mr. H. (Herman) Knotter

Advocaat

LXA Advocaten

Pettelaarpark 101 | 5216 PR 's-Hertogenbosch

Postbus 5054 | 5201 GB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 700 36 00 | **M** +31 (0)6 28 33 26 45

E hermanknotter@lxa.nl | **W** www.lxa.nl

DISCLAIMER

LXA N.V. is statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch. LXA geldt als opdrachtnemer, niet haar individuele advocaten. Op alle rechtsverhoudingen met LXA zijn uitsluitend onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51413779 en tevens [hier](#) te downloaden, alsmede te raadplegen op www.lxa.nl. Op verzoek wordt een exemplaar kosteloos toegezonden. Alle door LXA aanvaarde opdrachten, alsmede eventuele geschillen die daaruit voortvloeien of daarmee verband houden worden beheerd door Nederlands recht. Voornoemde geschillen dienen steeds te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Reactie geschreven op 15-05-2025

Geachte heer Knotter,

Dank voor uw uitvoerige brief waarin u zowel op persoonlijke als zakelijke gronden ingaat op de positie van De Twaalf Provinciën Vastgoed B.V. binnen de markt voor verkavelde gronden. Vanwege afwezigheid heb ik helaas niet eerder op uw brief kunnen reageren. Desalniettemin geef ik u hierbij alsnog onze inhoudelijke reactie op uw schrijven.

Wij erkennen dat u en uw cliënt het als belastend ervaren dat er kritische vragen worden gesteld over het functioneren van deze markt, maar het recht van individuele consumenten om in rechte op te komen tegen vermeende misleiding is een fundamenteel rechtsbeginsel en geen 'heksenjacht'. De procedures die wij aanspannen namens gedupeerde kopers zijn geen generieke acties, maar worden gebaseerd op dossieronderzoek, feitelijke documentatie, juridische analyse en individuele omstandigheden. Daarbij verwijzen wij naar recente uitspraken waarin wél degelijk is geoordeeld dat sprake was van misleiding of dwaling bij grondaankopen en waarin de overeenkomsten ook daadwerkelijk zijn vernietigd. Dit duidt op inhoudelijke legitimiteit, niet op massaal actietheater.

De mededeling dat “ook VGI wel eens projecten heeft waar het langer duurt dan verwacht” miskent het centrale punt. In de praktijk blijkt dat op duizenden percelen, gedurende al die jaren voorafgaand aan enige media-aandacht of juridische actie, geen ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Dat is geen vertraging, dat is een structurele impasse. De kern is niet dat ontwikkeling langer op zich laat wachten, maar dat op deze duizenden percelen bij aanvang al nooit realistisch was, terwijl dat cliënten wel werd voorgespiegeld.

U stelt dat negatieve publiciteit, oproepen tot juridische actie en het afhaken van ontwikkelaars ertoe leiden dat projecten onder druk komen te staan. Daarmee wijst u in feite de beleggers zélf aan als oorzaak van het uitblijven van ontwikkeling. Deze redenering is echter onhoudbaar. Het overgrote deel van de door De Twaalf Provinciën Vastgoed B.V. verkochte percelen is al jarenlang in bezit van particuliere investeerders, ruim voordat er enige gerechtelijke actie of mediakritiek speelde. Als de beoogde planologische ontwikkelingen daadwerkelijk kansrijk waren, had zich dat in die periode moeten uitkristalliseren. Het is daarom niet gerechtvaardigd om het gebrek aan succes bij realisatie toe te schrijven aan investeerders die zich verweerd hebben tegen misleiding. De oorzaak ligt in het verkochte product zelf, niet in de rechtsgang die erop volgde.

Dat beleggers zijn geweest op “risico’s” is eveneens onvoldoende. De mededeling dat er “geen garanties zijn” doet geen recht aan de informatieplicht die voortvloeit uit de wet. Het noemen van een risico zonder uitleg over relevante factoren zoals planologische onwaarschijnlijkheid, geluidszones, versnipperd eigendom, gebrek aan gemeentelijke steun en politieke afhankelijkheid, is niet informatief maar misleidend door onvolledigheid. Een dergelijke communicatie voldoet niet aan de eisen van artikel 6:193c en 6:193d BW en is bevestigd in recente jurisprudentie.

U wijst erop dat het onjuist zou zijn te stellen dat nooit ergens rendement is behaald. Wij doen die bewering ook niet. In incidentele gevallen waarin rendement is gerealiseerd, is dat doorgaans niet door ontwikkeling, maar omdat toevallig een nieuwe koper bereid was de grond over te nemen, vaak binnen hetzelfde speculatieve circuit. Cliënten zijn daarentegen aangezet tot aankoop op basis van de suggestie dat de waarde van de grond aanzienlijk zou stijgen door een bestemmingswijziging en woningbouwontwikkeling. Dat bevestigt juist de kern van onze kritiek: het zijn geen structureel levensvatbare ontwikkelprojecten, maar circulerende verwachtingen, gebaseerd op een fundamenteel onrealistisch toekomstbeeld dat aan kopers is voorgehouden.

Het is zorgelijk dat u, als advocaat, uitspraken doet als: “Naar mijn stellige overtuiging zullen in veel projecten alsnog ontwikkelingen plaatsvinden.” U bent geen planologisch bevoegd gezag en beschikt niet over publiekrechtelijke zeggenschap of beleidsinstrumenten. Zulke toekomstgerichte voorspellingen, zeker zonder onderbouwing, zijn speculatief. Dergelijke uitlatingen, zelfs in voorwaardelijke vorm, vormen een herhaling van de misleiding die in de

verkoopcommunicatie centraal stond. Deze uitspraak bevestigt juist wat ons bezwaar is: het wekken van verwachtingen zonder feitelijke dekking.

Het verwijt dat wij cliënten zouden “ronselen” werpen wij van ons. De mensen die zich bij ons melden doen dat uit eigen initiatief, omdat zij zich bedrogen voelen en geen realistisch zicht meer hebben op de waarde van hun gronden. Het verwijzen naar andere partijen of platformen doet niets af aan de inhoudelijke merites van onze vorderingen. Onze stichting heeft inmiddels succesvolle gerechtelijke procedures gevoerd waarin de rechter de koopovereenkomsten heeft vernietigd. Dit toont aan dat onze cliënten zijn misleid door de oorspronkelijke verkoopinformatie die aan de transacties ten grondslag lag.

Wij zien dan ook geen enkele aanleiding om in te gaan op uw voorstel tot een “adempauze” van drie jaar. Een schorsing van procedures op basis van vertrouwelijke, niet-verifieerbare updates biedt geen enkele rechtszekerheid aan onze cliënten. Als er daadwerkelijk sprake is van voortgang binnen projecten, dan kunt u dat eenvoudig aantonen binnen gerechtelijke procedures. Indien niet, dan kan de rechter daaraan de juiste conclusies verbinden. Het voorstel tot uitstel is dus niet in het belang van rechtszekerheid, transparantie of schadevergoeding.

Ook nemen wij kennis van uw mededeling dat u niet langer inhoudelijk zult reageren op nieuwe dossiers. Wij wensen u in dat geval te berichten dat wij onze juridische strategie onverkort zullen voortzetten en onze cliënten blijven vertegenwoordigen. Nieuwe dossiers zullen wij, zoals we dat reeds doen, beginnen met een formele vernietigingsbrief naar de De Twaalf Provinciën Vastgoed B.V., gevolgd door herinneringen indien geen adequate inhoudelijke reactie volgt. Zoals u begrijpt is dit, ook voor het bewijsrecht, essentieel voor een zorgvuldige procesgang. Indien de zaak voor de bevoegde rechter komt, zal niet alleen de terugbetaling van het oorspronkelijke aankoopbedrag worden gevorderd, maar het oorspronkelijk aankoopbedrag vermeerderd met de wettelijke rente per wanneer de eerste vernietigingsbrief naar De Twaalf Provinciën Vastgoed B.V. is verstuurd.

In uw brief stelt u vervolgens dat wij “tegen formele wettelijke verjaring aanlopen” en dat onze cliënten “onmogelijk hard kunnen maken dat de stellingen die ze innemen gebaseerd zijn op nieuwe feiten.” Dat standpunt miskent de toepasselijke rechtsnormen. De verjaringstermijn vangt pas aan op het moment dat de benadeelde daadwerkelijk bekend is met zowel de misleidende aard van de informatie als de daaruit voortvloeiende schade. Dat moment heeft zich bij onze cliënten in veel gevallen pas recent voorgedaan, onder meer naar aanleiding van externe signalen zoals de uitzending van Radar. In dit verband geldt dat het aan de individuele omstandigheden van de benadeelde is om te bepalen wanneer sprake is van voldoende bekendheid. Het beroep op verjaring kan bovendien worden opgevat als een indirecte erkenning dat de koopovereenkomst inderdaad vernietigbaar is, indien de termijn niet verstreken zou zijn.

Dat u ten slotte stelt dat ook bij een toewijzend vonnis “de cliënten niets zullen krijgen” vanwege een mogelijk faillissement van De Twaalf Provinciën Vastgoed B.V., roept ernstige vragen op. Indien zou blijken dat het bestuur heeft nagelaten om maatregelen te treffen om aan gerechtelijke veroordelingen te voldoen of actief heeft bijgedragen aan het frustreren van verhaal, dan kan sprake zijn van bestuurdersaansprakelijkheid op grond van artikel 6:162 BW, mede gezien in het licht van de verzwaarde maatstaf die voortvloeit uit artikel 2:9 BW. Bestuurders kunnen zich niet onttrekken aan hun civielrechtelijke verantwoordelijkheid door de vennootschap te ontbinden of deze zodanig in te richten dat zij bij voorbaat geen verhaal biedt aan schuldeisers. Indien blijkt dat vermogen bewust aan de vennootschap is onttrokken of dat structureel geen voorzieningen zijn getroffen voor voorzienbare claims, kan worden gesproken van feitelijk leeglopen. Dus als misleidende informatie is verstrekt om cliënten tot

het aangaan van een overeenkomst te bewegen en tegelijkertijd het bestuur bewerkstelligt dat terugbetaling wordt gefrustreerd, dan is sprake van onrechtmatig handelen dat tot een persoonlijk verwijt leidt in de zin van de geldende jurisprudentie, waaronder de arresten *Beklamel* en *Ontvanger/Roelofsen*.

Wij danken u zeer voor uw toelichting, maar zien voorsnog geen aanleiding om af te wijken van de ingeslagen koers. Wel blijven wij beschikbaar voor constructief inhoudelijk overleg in individuele zaken.

Met vriendelijke groet,

mr. N. (Nurettin) Koçak

Jurist Grondhandel



Stichting GrondhandelClaim

Jacob Leendert van Rijweg 127 • 2713 HZ Zoetermeer

n.kocak@grondhandelclaim.nl

www.grondhandelclaim.nl

Dit e-mail bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde(n) bent wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.