



de Rechtspraak

Rechtbank Noord-Holland

mr. M. de Boorder
Postbus 17160
2502 CD Den Haag

Handel Haarlem

bezoekadres
Jansstraat 81
2011 RW Haarlem

correspondentieadres
Postbus 1621
2003 BR Haarlem

t 088 36 16100

www.rechtspraak.nl/vm

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

datum 25 maart 2026
onderdeel Roladministratie
contactpersoon M. Webster
doorkiesnummer
e-mail handel.haarlem@rechtspraak.nl
ons kenmerk C/15/359265 / HA ZA 24/658
partijen [REDACTED]
uw kenmerk
bijlage(n)
onderwerp toezending vonnis

Geachte heer/mevrouw,

In de procedure die hierboven is vermeld, zend ik u het vonnis toe.

Hoogachtend,

De griffier
M. Webster

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Civiel recht

Zittingsplaats Haarlem

Zaaknummer: C/15/359265 / HA ZA 24-658

Vonnis van 25 maart 2026 bij vervroeging

in de zaak van

██████████
te Brummen,
eisende partij,
hierna te noemen: ██████████
advocaat: mr. M. de Boorder,

tegen

1. **BLOKVELD BEHEER B.V.**,
te Santpoort-Noord,
2. **RENMER HOLDING B.V.**,
te Santpoort-Noord,
3. **PICAR BEHEER B.V.**,
te IJmuiden,
4. **PIETER CARTON**,
te IJmuiden,
5. **RENÉ VAN 'T VELD**,
te Santpoort-Noord,
gedaagde partijen,
hierna samen te noemen: gedaagden,
advocaat: mr. A.G. Moeijes.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
 - het tussenvonnis van 31 december 2025, waarin ██████████ s opgedragen bewijs te leveren,
 - de akte bewijslevering van 28 januari 2026 met productie(s) van ██████████
 - de mededeling van mr. Moeijes van 25 februari 2026 aan de medewerker van de griffie dat hij zich namens gedaagden refereert aan het oordeel van de rechtbank.
- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De verdere beoordeling

- 2.1. In het tussenvonnis van 31 december 2025 is ██████████ opgedragen te bewijzen dat de door haar gekochte kavel niet de eigenschappen bezit die zij veronderstelde op basis

van de inlichtingen van T.V.P. Vastgoed B.V. (hierna: TVP), in het bijzonder dat de kavel geografisch *buiten* het door TVP in de brochure aangewezen (grijsgekleurde) gebied met woningbouwpotentie ligt.

2.2. Bij akte van 28 januari 2026 heeft [REDACTED] bewijs geleverd van die stelling. [REDACTED] heeft een onafhankelijke agrarische grondmakelaar, Agriteam Zuidlaren B.V. (hierna Agriteam), opdracht gegeven uit te zoeken of de door [REDACTED] gekochte kavel (kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AV, nummer 1300) binnen of buiten het gebied met woningbouwpotentie, zoals aangegeven op pagina 5 van de TVP-brochure Propositie Amsterdam Noord 2023, ligt. Het onderzoeksrapport van Agriteam is als productie bij de akte overgelegd. Agriteam heeft de locatie van de bewuste kavel in kaart gebracht en komt door projectie daarvan op de kaart uit de TVP-brochure tot de conclusie dat de kavel buiten het potentiële woningbouwgebied valt. De rechtbank neemt die conclusie over, nu gedaagden daar niets tegenover hebben kunnen stellen. Daarmee heeft [REDACTED] mede gelet op het in het tussenvonnissen van 31 december 2025 overwogene, bewezen dat haar kavel niet de eigenschappen bezit die zij veronderstelde op basis van de inlichtingen van TVP. [REDACTED] heeft daarom gedwaald als gevolg van een mededeling van TVP (artikel 6:228 lid 1 sub a BW). Ook is voldoende toegelicht dat [REDACTED] bij een juiste voorstelling van zaken de overeenkomst niet zou hebben gesloten. De rechtbank zal de gevraagde verklaring voor recht toewijzen.

2.3. TVP is inmiddels ontbonden; zij is geen partij in deze procedure. Gedaagden waren (middellijk) bestuurders van TVP. [REDACTED] heeft een beroep gedaan op bestuurdersaansprakelijkheid. Als een vennootschap tekortschiet in de nakoming van een verbintenis of een onrechtmatige daad pleegt, is het uitgangspunt dat uitsluitend de vennootschap aansprakelijk is voor daaruit voortvloeiende schade. Onder bijzondere omstandigheden kan, naast aansprakelijkheid van die vennootschap, ook ruimte zijn voor aansprakelijkheid van een bestuurder van de vennootschap als die bestuurder ter zake van de benadeling persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt. Bestuurders zijn echter niet aansprakelijk voor iedere gemaakte fout of vergissing. Het antwoord op de vraag of de bestuurder persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt, is afhankelijk van de aard en ernst van de normschending en de overige omstandigheden van het geval.

2.4. [REDACTED] stelt dat gedaagden TVP hebben gebruikt om haar op onrechtmatige wijze te bewegen landbouwgrond te kopen, terwijl zij wisten dat die nooit zal worden ontwikkeld. Gedaagden hebben mede daarom bewerkstelligd dat TVP iets verkocht voor een veel te hoge waarde, terwijl zij wisten of hadden behoren te begrijpen dat [REDACTED] daardoor zouden worden benadeeld. Ook stelt zij dat gedaagden hebben bewerkstelligd dat TVP haar wettelijke en contractuele verplichtingen niet nakomt en ook geen verhaal zou bieden voor de schade. Dit onder meer door de turboliquidatie van TVP in gang te zetten kort nadat de vernietigingsbrieven aan TVP waren gestuurd en door de turboliquidatie in strijd met de geldende regelgeving af te wikkelen. Gedaagden betwisten dat er opzettelijk onjuiste informatie is verstrekt met het oogmerk [REDACTED] te benadelen en henzelf te bevoordelen. Ook is volgens gedaagden geen sprake van frustratie van verhaal, omdat de turboliquidatie volgens de regels is verlopen en na de uitzending van Radar op een zo kort mogelijke termijn noodzakelijk was, omdat de vraag naar haar product daardoor volledig wegviel.

2.5. In het tussenvonnis is in de zaken [REDACTED] overwogen dat niet in geschil is dat Carton en Van 't Veld samen verantwoordelijk waren voor het reilen en zeilen van TVP als indirect bestuurders en dat zij ook alle dagelijkse werkzaamheden verrichtten. Het staat vast dat zij verantwoordelijk waren voor het opstellen van de brochures, de website en alle andere informatievoorziening én het werven van klanten met gebruik van deze informatie. De rechtbank had daarvan al vastgesteld dat de inhoud daarvan ernstig tekortschoot. Nu blijkt bovendien dat in elk geval de aan [REDACTED] verkochte kavel de essentiële eigenschap van woningbouwpotentie mist, omdat die niet in dat grijsgekleurde gebied ligt, terwijl die zo wel is aangeprezen. De vraag is of gedaagden een persoonlijk ernstig verwijt kan worden gemaakt doordat zij wisten dat deze informatie feitelijk onjuist was en via TVP potentiële klanten moedwillig onjuist hebben geïnformeerd.

2.6. De feitelijk onjuiste en misleidende mededeling over de locatie van de aangeboden kavels in de brochure biedt daarvoor al een voldoende aanknopingspunt. Gedaagden hebben, ook desgevraagd op zitting, onvoldoende gemotiveerd betwist dat zij zich ervan bewust waren dat zij potentiële kopers met de door hen geschreven brochure op het verkeerde been zouden zetten. Het gaat dan in dit geval over de onjuiste en misleidende informatie over de locatie van de kavels. De aard van de brochure en de overige reclameuitingen richting [REDACTED] brengen met zich mee dat gedaagden het oogmerk moeten hebben gehad om [REDACTED] via TVP met gebruik van deze onjuiste en misleidende informatie te bewegen tot het doen van een aankoopbeslissing die zij anders niet had genomen, met schade als gevolg. Als gedaagden wisten dat de kavel niet daadwerkelijk in het grijsgekleurde gebied lag, dan hebben zij opzettelijk [REDACTED] misleid. Als zij dat niet wisten, dan hebben zij door een dergelijk cruciaal onderdeel van de brochure niet te controleren (in combinatie met overige gebrekkige inhoud van de brochure) dermate onzorgvuldig gehandeld dat hen daarvan een persoonlijk ernstig verwijt kan worden gemaakt. Blokveld Beheer is daarom als bestuurder naast TVP aansprakelijk voor de door TVP veroorzaakte schade. De overige gedaagden zijn daarvoor als indirect bestuurders mede hoofdelijk aansprakelijk (in verband met het bepaalde in artikel 2:11 BW). Dat betekent dat gedaagden hoofdelijk zullen worden veroordeeld tot terugbetaling van de door [REDACTED] betaalde koopsom, zoals in de beslissing vermeld. De overige stellingen en betwistingen over dit onderwerp behoeven daarom geen verdere bespreking.

2.7. Gedaagden kunnen echter niet worden veroordeeld mee te werken aan teruglevering van de door [REDACTED] gekochte kavel. Vanwege de buitengerechtelijke vernietiging van de koopovereenkomst ontstaat namelijk een verbintenis om de kavels terug te leveren aan TVP, die door [REDACTED] niet kan worden nagekomen omdat TVP is opgehouden te bestaan. Het is aan gedaagden om eventueel de vereffening van TVP te heropenen om haar deze bate in ontvangst te kunnen laten nemen. Maar [REDACTED] heeft niet gevorderd gedaagden te veroordelen tot heropening van de vereffening. Aan de subsidiaire vorderingen komt de rechtbank niet toe nu de primaire vordering zal worden toegewezen.

2.8. [REDACTED] vordert daarnaast wettelijke rente over de terug te betalen koopsom vanaf de datum van de verstuurde vernietigingsbrieven. In de namens haar verstuurde vernietigingsbrief of op een later moment in het buitengerechtelijke traject is geen sommatie tot terugbetaling van de koopsommen binnen een bepaalde termijn opgenomen. Gedaagden kunnen daarom niet eerder in verzuim zijn komen te verkeren dan tijdens deze procedure. De gevorderde wettelijke rente zal daarom vanaf twee weken na de datum van de dagvaarding worden toegewezen.

2.9. Ook vordert [REDACTED] een bedrag van € 1.000,00 aan buitengerechtelijke incassokosten. De toegewezen vordering strekt tot terugbetaling van de koopsommen op grond van onverschuldigde betaling. Er is daarom geen sprake van één van de situaties waarin het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten van toepassing is. Daarom dient de rechtbank de vraag of buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd zijn toetsen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het rapport Voorwerk II. De rechtbank zal de vordering op basis daarvan afwijzen. [REDACTED] heeft namelijk niet gesteld welke werkzaamheden zijn verricht en dat de kosten waarvan zij vergoeding vordert dienen te worden beschouwd als buitengerechtelijke incassokosten.

2.10. Gedaagden zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [REDACTED] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	140,17	
- griffierecht	€	2.889,00	
- salaris advocaat	€	3.225,00	(2,5 punten × € 1.290,00)
- nakosten	€	189,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	6.443,17	

2.11. De veroordeling wordt (deels) hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere veroordeelde kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander dat (deel van het) bedrag niet meer te betalen.

2.12. Tot slot zal de rechtbank bepalen dat de veroordelingen in dit vonnis zoals verzocht uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard. Dat betekent dat de beslissing moet worden gevolgd, ook als één van partijen hoger beroep instelt tegen deze beslissing. De beslissing van de rechtbank geldt in dat geval totdat het gerechtshof een andere beslissing neemt.

3. De beslissing

De rechtbank

3.1. verklaart voor recht dat de koopovereenkomst tussen [REDACTED] en TVP buitengerechtelijk is vernietigd,

3.2. veroordeelt gedaagden hoofdelijk, des dat de een betalende de anderen zullen zijn bevrijd, tot betaling van € 45.000,00 aan [REDACTED] te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 19 november 2024 tot en met de dag van algehele betaling,

3.3. veroordeelt gedaagden hoofdelijk in de proceskosten van € 6.443,17, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met € 98,00 plus de kosten van betekening als gedaagden niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en het vonnis daarna wordt betekend,

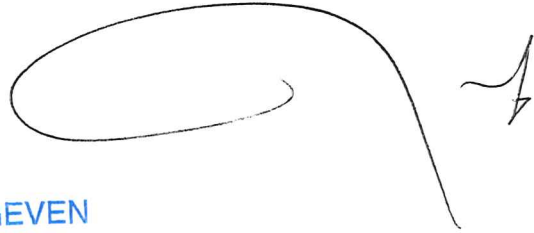
3.4. verklaart dit vonnis wat betreft de onder 3.2 en 3.3 genoemde beslissingen uitvoerbaar bij voorraad,

3.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

zaaknummer: C/15/359265 / HA ZA 24-658
25 maart 2026

5

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J. Wolfs en in het openbaar bij vervroeging uitgesproken op 25 maart 2026.



VOOR GROSSE AFGEGEVEN
de griffier

