ECLI:NL:RBNHO:2025:14388

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	10-12-2025
Datum publicatie	05-01-2026
Zaaknummer	11698013 \ CV EXPL 25-3059
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	Eiser heeft als belegging een perceel grond van gedaagde gekocht voor 15.000,00. Volgens eiser heeft gedaagde zich daarbij schuldig gemaakt aan een oneerlijke handelspraktijk. Hij vraagt de kantonrechter voor recht te verklaren dat hij de koopovereenkomst op die grond terecht heeft vernietigd. Ook vordert hij gedaagde te veroordelen de koopsom aan hem terug te betalen en mee te werken aan (verdere) ongedaanmaking van de koopovereenkomst. Daarbij spreekt eiser de (middellijk) bestuurders van gedaagde aan voor zijn schade, als gedaagde de koopsom niet terugbetaalt. De kantonrechter wijst de vorderingen van eiser toe. Er is sprake van een oneerlijke handelspraktijk en de middellijk bestuurders van gedaagde valt daarvan persoonlijk een ernstig verwijt te maken.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Civiel recht

Kantonrechter

Zittingsplaats Haarlem

Zaaknummer: 11698013 \ CV EXPL 25-3059

Vonnis van 10 december 2025

in de zaak van

[eiser] ,

wonende te [plaats 1],

eisende partij,

hierna te noemen: [eiser],

gemachtigde: mr. M.A. Pieters,

tegen

1 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
VASTGOED NEDER-LAND B.V., voorheen genaamd IGN VASTGOED B.V.,

gevestigd te Beverwijk,
hierna te noemen: Vastgoed Neder-land,
2. **[gedaagde 1]**,

wonende te [plaats 2],

hierna te noemen: [gedaagde 1],
3. **[gedaagde 2]**,

wonende te [plaats 3] (Cyprus),

hierna te noemen: [gedaagde 2]

gedaagde partijen,

samen hierna te noemen: Vastgoed Neder-land c.s.

gemachtigde: mr. T. Slotema.

De zaak in het kort
[eiser] heeft als belegging een perceel grond van Vastgoed Neder-land (Toen IGN Vastgoed B.V.) gekocht voor 15.000,00. Volgens [eiser] heeft Vastgoed Neder-land zich daarbij schuldig gemaakt aan een oneerlijke handelspraktijk. Hij vraagt de kantonrechter voor recht verklaren dat hij de koopovereenkomst op die grond terecht heeft vernietigd. Ook vordert hij Vastgoed Neder-land te veroordelen de koopsom aan hem terug te betalen en mee te werken aan (verdere) ongedaanmaking van de koopovereenkomst. Daarbij spreekt [eiser] de (middellijk) bestuurders van Vastgoed Neder-land aan voor zijn schade, als Vastgoed Neder-land de koopsom niet terugbetaalt. De kantonrechter wijst de vorderingen van [eiser] toe. Er is sprake is van een oneerlijke handelspraktijk en de middellijk bestuurders van Vastgoed Neder-land valt daarvan persoonlijk een ernstig verwijt te maken.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaardingen met producties 1 t/m 11
- de conclusie van antwoord met producties G1 t/m G11
- het tussenvonnis van 20 augustus 2025 waarin is meegedeeld dat een mondelinge behandeling is bepaald
- de akte nadere producties van Vastgoed Neder-land met producties G12 t/m G18
- de akte indienen producties van [eiser] met producties 12 t/m 15.
- de mondelinge behandeling van 10 november 2025, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt en waarop door beide partijen spreekaantekeningen zijn overgelegd.

1.2. De kantonrechter heeft ter zitting bepaald dat productie 15 van [eiser] geen deel uitmaakt van het procesdossier. Vastgoed Neder-land heeft bezwaar gemaakt tegen de akte van [eiser] met producties 12 tot en met 15, omdat deze is ingediend nadat de in het tussenvonnis gestelde termijn van tien dagen voor de dag van de zitting is verstreken. De akte van [eiser] is op 4 november 2025 ontvangen. Bij de mondelinge behandeling heeft de kantonrechter geoordeeld dat de akte en producties 12 tot en met 14 toelaatbaar zijn, omdat deze (vooral) een reactie zijn op stukken die Vastgoed Neder-land kort

voor het verstrijken van de tiendagentermijn heeft ingediend, deels al bekend zijn aan Vastgoed Neder-land en van beperkte omvang zijn. Productie 15 staat geheel los van de producties die Vastgoed Neder-land nog heeft aangeleverd en is daarom geweigerd wegens strijd met goede procesorde.

1.3. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 Feiten

2.1. Vastgoed Neder-land hield zich bezig met de handel in percelen (landbouw)grond. Zij kocht percelen grond, die in kleinere kavels gesplitst werden doorverkocht. Daarbij werd gespeculeerd op een waardestijging van de grond als de bestemming daarvan wijzigt.

2.2. [gedaagde 1] is enig aandeelhouder en bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Alphabet Holding B.V. [gedaagde 2] is enig aandeelhouder en bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VDB Unlimited B.V. Alphabet Holding B.V. en VDB Unlimited B.V. zijn de bestuurders van Vastgoed Neder-land.

2.3. [eiser] is 85 jaar en gepensioneerd.

2.4. In 2022 is [eiser] in contact gekomen met Vastgoed Neder-land, dat toen nog IGN Vastgoed B.V. heette. Vastgoed Neder-land heeft [eiser] een brochure met de titel "*Propositie Zuidplas*" (hierna: de brochure) verstrekt. [eiser] heeft ook (een) verkoopgesprek(ken) gehad met de heer [betrokkene 1] (hierna: [betrokkene 1]), een medewerker van Vastgoed Neder-land.

2.5. Op 8 maart 2022 zijn [eiser] en Vastgoed Neder-land een koopovereenkomst aangegaan. Daarbij heeft [eiser] van Vastgoed Neder-land gekocht een gedeelte groot 65 m2 van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie D, nummer 2618. De koopprijs bedroeg 14.950,00. Het kadastrale perceel waarvan het gekochte onderdeel uitmaakt, is opgesplitst in tientallen kleine percelen. Het door [eiser] gekochte stuk grond (hierna: het perceel) ligt te midden van die percelen.

2.6. Op de website van Vastgoed Neder-land waren ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst onder meer de volgende teksten opgenomen:

In antwoord op de vraag "Wat doet IGN Vastgoed?"

() het aan- en verkopen van strategisch gelegen gronden binnen Nederland. Door grote kavels te verkavelen in kleine percelen kunnen zowel particulieren als bedrijven mee investeren in strategisch gelegen gronden.

In antwoord op de vraag: "Is het het rendement waard?"

Vooraf is het niet altijd mogelijk om in te schatten wat een eventuele waardestijging oplevert. Door verschillende indicaties liggen waardestijgingen voorhanden. Wanneer de bestemming van de grond is gewijzigd zal de waarde van de grond worden vastgesteld.

In antwoord op de vraag "Is investeren in grond een veilige investering?"

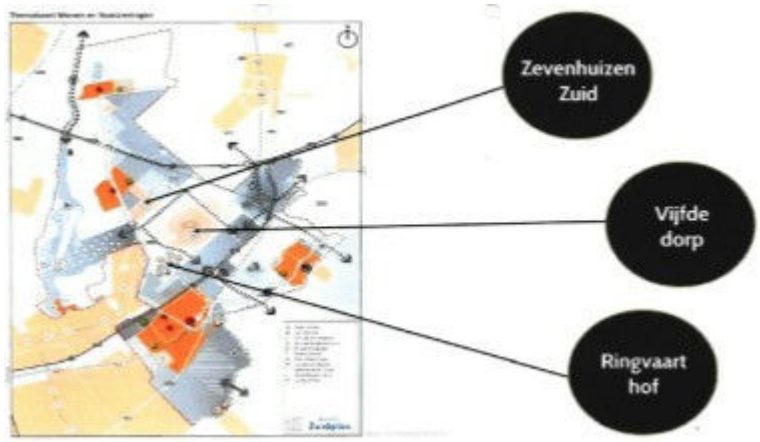
Investeren brengt altijd risicos met zich mee. Echter is grond tastbaar en kan dit bezit niet failliet gaan. Anders dan bij vastgoed kan het pand beschadigd worden of dalen in waarde door schommelingen in de economie. Bij grond is dit niet het geval. Het zal altijd waarde behouden en er kan niet meer grond bijkomen waardoor het aanbod steeds geringer wordt.

2.7.

De door Vastgoed Neder-land aan [eiser] verstrekte brochure “Propositie Zuidplas | provincie Zuid Holland” heeft dit voorblad:

Afbeelding 1

Op bladzijde 7 van de brochure staat de volgende afbeelding:

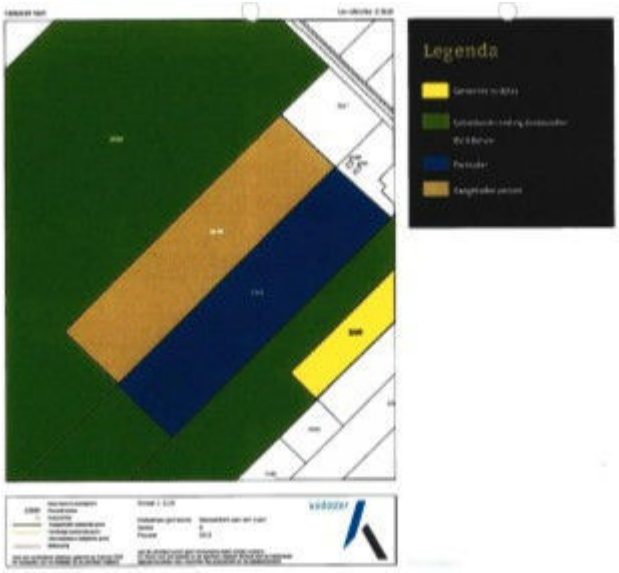


Afbeelding 2

Op bladzijde 9 van de brochure staat de volgende afbeelding:

Afbeelding 3

Op bladzijde 10 van de brochure is de volgende afbeelding opgenomen:



Afbeelding 4

Met afbeeldingen 1, 2 en 4 wordt aandacht besteed aan de ligging van het aangeboden perceel. Op bladzijde 9 (afbeelding 3) wordt met plaatjes van huizen een indruk gegeven van huizen die mogen worden gebouwd conform het "Beeldkwaliteitsplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart".

Bladzijde 5 heeft als kop "Nieuws" en bevat vijf (uittreksels uit) nieuwsberichten met bronvermelding. Het gaat om:

a. een nieuwsbericht van ad.nl van 31 maart 2021 met de titel "Eindelijk duidelijkheid: Vijfde Dorp van Zuidplas krijgt 8000 woningen";
b. een nieuwsbericht van ad.nl van 7 juni 2021 met als titel "Woningen bouwen in weilanden moet uit de taboesfeer" waarin onder meer staat dat gemeenten de komende jaren ook woningen moeten bouwen in gebieden die nu nog groen zijn;
c. een nieuwsbericht van ad.nl van 18 februari 2021 met de titel "Zuidplas krijgt 14 miljoen van het Rijk voor de bouw van vooral betaalbare woningen";
d. een nieuwsbericht van ad.nl met de titel "Gemeente Zuidplas moet snel méér woningen bouwen"
e. en bericht van omgevingsweb.nl waarin staat dat de Minister veertien grootschalige woningbouwlocaties heeft aangewezen waar in de komende twintig jaar 440.000 woningen moeten verrijzen en dat dat plan beter, goedkoper en sneller moet.

Op bladzijde 7 wordt een "Groeikaart Toporeis.nl" weergegeven. Daarop staat de groei van de gemeente vanaf 1975. Daarbij staat dat het aantal huishoudens in Zuidplas tussen 2018 en 2050 met 42% zal toenemen. Ook wordt uitleg gegeven over wat ruimtelijkeplannen.nl is.

Op de laatste bladzijde van de brochure staat:

UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel deze informatie met de grootste zorg en naar waarheid tot stand is gekomen, aanvaard IGN Vastgoed B.V. onder geen beding enige vorm van aansprakelijkheid wegens eventuele onjuistheden in, of verkeerde vorm van uitleg van, de informatie. Daarnaast aanvaard IGN Vastgoed B.V. geen aansprakelijkheid voor handelingen die de ontvanger verricht op basis van deze informatie. Informatie over de structuurvisie geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens.

2.8. In de koopovereenkomst staan onder meer de volgende bepalingen (weergegeven voor zover van belang):

6. () Verkoper verklaart zijn uiterste best te hebben gedaan om aan koper met betrekking tot het verkochte, die informatie(bronnen) te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, zodanig dat koper op basis daarvan en eventueel verder onderzoek van de bronnen tot een weloverwogen koopbeslissing kon komen.

21. *21. Partijen komen hierbij overeen dat koper een aanbiedings-, verkoop en leveringsplicht aan een ander dan verkoper heeft na het onherroepelijk worden van een bestemmingswijziging ten aanzien van het verkochte. (.) Voorts heeft verkoper een voorkeursrecht op het verkochte. Vorenbedoelde aanbiedingsplicht en voorkeursrecht zijn nader uitgewerkt in de akte van levering. Ten aanzien van het bepaalde in dit artikel is in de akte van levering een kettingbeding en boeteclausule opgenomen.*

22. Koper verklaart voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft -;

a. *()*
b. *()*
c. *kennis te hebben genomen van de brochure alsmede de bepalingen van deze overeenkomst en dat hij zodanige informatie heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan; en*
d. *kennis te hebben genomen van de huidige planologische bestemming van het verkochte, te weten agrarisch (glastuinbouw), en alle documenten die via ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn heeft geraadpleegd; en*
e. *ermee bekend te zijn dat (i) het verkochte een onderdeel is van (recent) door verkoper verworven dan wel nog te verwerven percelen, waarbij tussen deze transacties waardestijgingen zitten/zullen zitten, (ii) het verkochte geen jaarlijks rendement oplevert en er geen garantie is voor een (autonome) waardestijging (al dan niet door een bestemmingsplanwijziging of anderszins een wijziging van het gebruik) en/of bestemmingswijziging, en (iii) de aard van deze transactie een zeer speculatief karakter heeft, en (iv) het verkochte alleen door koper conform de huidige bestemming mag worden gebruikt en worden beheerd als agrarisch grond (glastuinbouw)*
f. *()*

2.9. Aan de koopovereenkomst is een vragenlijst gehecht die door [eiser] is ingevuld. Voor zover van belang heeft [eiser] daarop het volgende ingevuld of aangekruist:

3. Heeft u in het verleden al vaker in landbouwgrond geïnvesteerd bij andere aanbieders?

Ja.

Aantal keren: 5x.

Bij welke organisatie(s)? Grondontwikkeling NL.

Totale koopsom? 81.000,-.

5. Maakt u gebruik van internet zodat u in staat bent zelf onderzoek te doen?

Ja *Heeft u dit gedaan:* Nee

6. Waar komen de gelden vandaan om deze aankoop te doen en zijn deze liquide?

Ze zijn liquide. De gelden komen van grondverkoop in De Scheg Amstelveen

7. Heeft u naast grond nog andere investeringen/beleggingen

Neen

8. Op welke termijn schat uzelf dat de eventuele bestemmingswijziging ontstaat?

4 -10 jaar

10-20 jaar

langer dan 20 jaar

10. Heeft u voldoende tijd genomen om tot een weloverwogen aankoopbeslissing in strategisch gelegen grond van IGN Vastgoed te komen en staat u volledig achter uw aankoop?

Ja

Nee

2.10. Op 16 februari 2023 heeft de heer [betrokkene 2], administratief medewerker van notaris [betrokkene 3], een e-mail aan [eiser] gezonden met (voor zover van belang) de volgende inhoud:

U heeft aangegeven bij volmacht te willen komen.

()

Over de transactie moet ik u als notaris nogmaals voorlichten:

"De grond die u koopt is onderdeel geweest bij een serie van eerdere elkaar kortopvolgende overdrachten, waarbij iedere overdracht plaatsvindt voor een hogere prijs. De tussenliggende prijsstijging valt niet te verklaren op basis van objectieve redenen.

U koopt daardoor mogelijk grond voor een prijs die hoger ligt dan de onderliggende agrarische waarde. Feitelijk anticipeert u op een gunstig moment om de grond te verhandelen met of zonder toekomstige wijziging van de grond.

Dit soort overdrachten is ook bekend als grondspeculatie.

U verwacht namelijk dat, indien landbouwgrond de bestemming bouwgrond krijgt, de waarde van uw kavel aanzienlijk hoger uitvalt dan het bedrag dat u voor de grond heeft betaald. Maar als de bestemming van de grond niet wordt gewijzigd, dan heeft u mogelijk te veel voor de landbouwgrond betaald.

Bij de aanschaf van de grond wordt op geen enkele manier gegarandeerd dat het door u aangeschafte perceel daadwerkelijk een bestemmingswijziging krijgt, dan wel met een waardevermeerdering op enig moment zal worden verkocht. Het is mogelijk dat de grond zelfs tussentijds in waarde kan dalen.

Het is daarom goed te realiseren, dat u met deze overdracht een zeer speculatieve aankoop doet. U speculeert namelijk op een prijsstijging, maar daarover bestaat geen enkele zekerheid. Er zijn bovendien niet of nauwelijks gevallen bekend waarbij met dit soort verkavelde, speculatieve grond aanzienlijke waardestijgingen zijn gerealiseerd.

()

Als notaris moet ik zekerheid hebben dat u de gevolgen van deze overdracht begrijpt en accepteert; daarvoor dient deze informatie."

2.11. Vastgoed Neder-Land heeft het perceel van ongeveer 65 m2 op 10 maart 2023 aan [eiser] geleverd. [eiser] heeft daarbij de koopsom van 15.000,00 betaald.

2.12. Op enig moment na de levering heeft [eiser] kennis genomen van negatieve berichten in de media over speculatieve grondhandel.

2.13. Met een e-mail van 2 oktober 2024 heeft een senior-beleidsadviseur ruimtelijke ordening bij de gemeente Zuidplas, [eiser] als volgt geïnformeerd:

Helaas moet ik u mededelen dat de gemeente geen plannen heeft om de door u genoemde gronden te bebouwen. U bent dan ook niet volledig voorgelicht door IGN Vastgoed. Ik ben reeds eerder ook

benadert door andere kopers van een gedeelte van het perceel met vragen over de handelswijze van IGN Vastgoed. Ik zal deze vragen en beantwoording bij deze mail bijvoegen.

In deze lijst met vragen en antwoorden staat, voor zover van belang, het volgende:

1. *Is de gemeente voornemens de bestemming te wijzigen van de door IGN Vastgoed aangeboden percelen grond?*

De gronden zijn gelegen binnen het gebied van de ontwikkeling van het Vijfde dorp. Deze gronden zijn echter, conform het vastgestelde masterplan (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2021), geen onderdeel van het daadwerkelijke ontwikkelgebied waarbinnen het dorp ontwikkeld gaat worden. De gronden maken onderdeel uit van de open, groene ruimte (gebied de Groene Schakel/Agrarisch gebied, pagina 76 masterplan) die als buffer zal gaan fungeren tussen het nieuwe dorp en de omgeving. De gemeente bereidt op dit moment dan ook een bestemmingsplan voor waarin de gronden een groene, agrarische bestemming zullen krijgen. Hierop heeft de provincie zijn omgevingsverordening ook aangepast (omgevingsverordening Zuid-Holland Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder, vastgesteld 12-10-2022). De aanpassing die voor dit perceel van belang is, is de wijziging op kaart 19 Grote buitenstedelijke bouwlocaties. Voorheen lag deze aanduiding op dit gebied waardoor een eventuele ontwikkeling naar wonen mogelijk was. Echter deze aanduiding is uit het provinciaal beleid verwijderd om de ontwikkeling van het Vijfde Dorp mogelijk te maken. Hiermee is ook vanuit de provincie de ontwikkeling tot wonen op het betreffende perceel onmogelijk gemaakt. Hierop zal het bestemmingsplan aangepast worden. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen mogelijk in de vorm van wonen en deze zijn ook niet voorzien vanuit de gemeente.

2.14. Met een brief van 3 december 2024 heeft (de advocaat van) [eiser] aan Vastgoed Neder-land meegedeeld dat hij de koopovereenkomst vernietigt. Daarbij heeft hij Vastgoed Neder-land gesommeerd de door [eiser] betaalde aankoopsom van 15.000,00 binnen een week terug te betalen, waarbij Vastgoed Neder-land het perceel op eigen kosten terug geleverd kon krijgen. Verder heeft [eiser] met deze brief meegedeeld dat hij [gedaagde 1] en [gedaagde 2] als middellijk bestuurders van Vastgoed Neder-land, persoonlijk aansprakelijk houdt voor zijn schade, als zou blijken dat Vastgoed Neder-land niet (volledig) in staat is de aankoopsom terug te betalen.

2.15. Vastgoed Neder-land heeft de koopsom niet terugbetaald.

3 Het geschil

3.1. [eiser] vordert samengevat dat de kantonrechter bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,

I. voor recht verklaart dat de overeenkomst waarmee [eiser] het perceel heeft verworven, is vernietigd,

II. althans deze overeenkomst vernietigt,

III. Vastgoed Neder-land veroordeelt om de koopsom van 15.000,00 terug te betalen, te vermeerderen met wettelijke rente;

IV. Vastgoed Neder-land veroordeelt om binnen een maand medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de vernietigde overeenkomst, onder verbeurte van een dwangsom;

V. Vastgoed Neder-land veroordeelt in de notariskosten die in dit verband worden gemaakt;

VI. Vastgoed Neder-land veroordeelt in de proceskosten;

VII. voor recht verklaart dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] als middellijk bestuurders hoofdelijk aansprakelijk zijn jegens [eiser] voor de schade als gevolg van de aankoop van het perceel als

Vastgoed Neder-land niet binnen één maand na het vonnis aan het bij III. gevorderde heeft voldaan;

VIII. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hoofdelijk veroordeelt tot betaling van 15.000,00, te vermeerderen met wettelijke rente, als Vastgoed Neder-land niet binnen één maand dit vonnis aan het bij III. gevorderde heeft voldaan;

IX. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hoofdelijk veroordeelt in de proceskosten.

3.2. [eiser] voert samengevat het volgende aan. Vastgoed Neder-land heeft zich van een oneerlijke handelspraktijk bediend bij de verkoop van de landbouwgrond. Vastgoed Neder-land legt zich naar eigen zeggen toe op het aan- en verkopen van strategisch gelegen gronden. Van strategisch gelegen gronden was echter geen sprake. Met haar brochure heeft Vastgoed Neder-land gesuggereerd dat het nieuwbouwproject "Vijfde dorp" zal worden gerealiseerd op het aangeboden perceel. Daarmee en in de verkoopgesprekken is de indruk gewekt dat woningbouw op het perceel niet alleen reëel is, maar slechts een kwestie van tijd. Daarbij is op de website enerzijds gesuggereerd dat waardestijging waarschijnlijk is en anderzijds dat grond een waardevast product is. Op de site stond dat er een kans was op zeer hoge rendementen. In werkelijkheid zit een prijsstijging van de grond er niet in: de percelen zijn niet strategisch gelegen. Vastgoed Neder-land wist of behoorde te weten dat de gemeente geen mogelijkheden voor ontwikkeling bood, maar heeft dat niet aan [eiser] gemeld. Zij sprak over strategisch gelegen grond, maar heeft die essentiële informatie achterwege gelaten. En zelfs als de bestemming wel zou wijzigen, maakt de gehanteerde koopprijs en de verkaveling in kleine percelen rendementen volstrekt illusoir.

Vastgoed Neder-land heeft [eiser] ook niet gewezen op de risicos van de investering. Het werkelijke risico volgt uit het feit dat de grond ver boven de waarde wordt verkocht.

[eiser] is dan ook misleid over de aard van het product, de kans op positief rendement en de risicos verbonden aan beleggen in (verkavelde) grond. Er is sprake van een oneerlijke handelspraktijk omdat de verstrekte informatie feitelijk onjuist is, althans de gemiddelde consument misleidt, mede gelet op de algemene presentatie van de informatie over de aard en voornaamste kenmerken van het product. Ook was misleidend dat de grond waardevast was. Omdat [eiser] een excessief hoge prijs betaalde, was zijn investering allesbehalve waardevast.

De bewijslast van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie rust op Vastgoed Neder-land. Vastgoed Neder-land kan dat niet bewijzen. Vastgoed Neder-land heeft zich dan ook schuldig gemaakt aan een oneerlijke handelspraktijk zodat [eiser] de overeenkomst terecht heeft vernietigd.

Als de rechter oordeelt dat er geen sprake is van een oneerlijke handelspraktijk, dan is de overeenkomst op grond van dwaling vernietigd (dan wel: moet de koopovereenkomst op grind van dwaling vernietigd worden). [eiser] heeft gedwaald ten aanzien van de kwaliteit en de eigenschappen van het perceel, de kansen op succes, de kansen op een te behalen rendement en de risicos die verbonden zijn aan beleggingen in grond. Bij een juiste voorstelling van zaken had hij het perceel niet gekocht.

Van de handelwijze van Vastgoed Neder-land valt [gedaagde 1] en [gedaagde 2] als (middellijk) bestuurders een persoonlijk ernstig verwijt te maken. Feitelijk hebben zij besloten tot het verrichten van oneerlijke handelspraktijken. Hun verdienmodel bestaat eruit om waardeloze percelen grond voor excessieve bedragen aan particulieren te verkopen. Zij wisten dat het perceel niet ontwikkeld zou worden als onderdeel van het Vijfde dorp, dat de aanprijzingen nergens op gebaseerd waren en dat de gehanteerde prijzen veel te hoog waren. Daarom zijn zij aansprakelijk voor de door [eiser] geleden schade. Als de vordering van [eiser] (door hun toedoen) onverhaalbaar is op Vastgoed Neder-land zijn [gedaagde 1] en [gedaagde 2] om reden van die onverhaalbaarheid aansprakelijk voor de schade.

3.3. Vastgoed Neder-land c.s. voeren verweer. Zij betwisten dat [eiser] onjuist of onvolledig is geïnformeerd. Verder voeren zij (samengevat) het volgende aan. Een koper is zelf verantwoordelijk. Dat is enkel anders als de verkoper onjuiste garanties heeft afgeven. Dat is hier niet gebeurd. Vastgoed-Nederland verkocht alleen grond met een zekere verwachtingswaarde. Vastgoed Nederland c.s. deden er alles aan om een zorgvuldig verkoopproces te doorlopen. Een risico op verlies is er bij ieder speculatief product. [eiser] is op de risicos gewezen. Ook is het zeker mogelijk om rendement te halen. [eiser] zelf heeft al eens gelden verkregen toen hij grond in de Scheg in Amstelveen verkocht.

Voorafgaand aan de levering heeft de notaris nog uitgebreide e-mails gestuurd, waarin onder meer staat dat de tussenliggende prijsstijgingen [kantonrechter: bij de opvolgende leveringen] niet zijn te verklaren op basis van objectieve redenen, dat de prijs waarschijnlijk aanmerkelijk hoger is dan de agrarische waarde en dat er niet of nauwelijks gevallen bekend zijn waarbij met dit soort verkavelde speculatieve grond aanmerkelijke waardestijgingen zijn gerealiseerd. [eiser] wist dus dat hij ging speculeren. De door [eiser] betaalde prijs is ook niet excessief. Bij het uitzitten van de rit is kans op rendement aanwezig, omdat bouwgrond in de regio al snel 400,00 tot 600,00 per vierkante meter kost. Van een oneerlijke handelspraktijk of dwaling is dan ook geen sprake. Als er wel sprake zou zijn van een oneerlijke handelspraktijk, dan heeft [eiser] 100% eigen schuld aan zijn teleurstelling. Hij had zich kunnen en moeten verdiepen in de transactie. Verder heeft [eiser] niet op tijd geklaagd. Hij had al na 1 tot 2 jaar kunnen klagen, maar is tot december 2024 stil blijven zitten. Van aansprakelijkheid van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] kan geen sprake zijn omdat de hoge drempel die daarvoor geldt een persoonlijk ernstig verwijt niet wordt gehaald. Zij hebben er alles aan gedaan om een zorgvuldig businessmodel in te richten en zijn geen verplichtingen aangegaan die de besloten vennootschap niet kon nakomen. Ook nu is Vastgoed Neder-land geen lege vennootschap: zij heeft nog diverse percelen in eigendom.

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

4 De beoordeling

Bevoegdheid en toepasselijk recht

4.1. Omdat [gedaagde 2] in Cyprus woont, heeft dit geschil (deels) een internationaal karakter. Daarom moet de kantonrechter eerst ambtshalve beoordelen of hij bevoegd is kennis te nemen van het geschil. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Brussel I bis-Verordening worden zij die woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat in beginsel opgeroepen voor de gerechten van die lidstaat. Artikel 8 lid 1 van de Brussel I bis-Verordening voegt daaraan toe dat als er meer dan één verweerder is een persoon die op het grondgebied van een lidstaat woonplaats heeft ook kan worden opgeroepen voor het gerecht van de woonplaats van een van de verweerders, op voorwaarde dat er tussen de vorderingen een zo nauwe band bestaat dat een goede rechtsbedeling vraagt om hun gelijktijdige behandeling en berechting.

4.2. De kantonrechter is van oordeel dat er een dergelijke nauwe band tussen de vorderingen bestaat. Zij zien op dezelfde handelingen en voor zover de vorderingen zich richten tegen [gedaagde 2] en [gedaagde 1] zijn zij gelijk. Omdat [gedaagde 1] in Nederland woont en Vastgoed Nederland statutair gevestigd is in Nederland, is de conclusie dat de Nederlandse rechter, ook voor de vorderingen die tegen [gedaagde 2] zijn ingesteld, rechtsmacht toekomt. Ook als de bevoegdheid van de Nederlandse rechter niet zou voortvloeien uit artikel 8 lid 1 van de Brussel I bis-Verordening, zou de Nederlandse rechter bevoegd zijn, omdat [gedaagde 2] in deze procedure is verschenen.1

4.3. Op de zaak is Nederlands recht van toepassing omdat partijen in hun stellingen en weren een beroep doen op het Nederlandse recht. Een dergelijke impliciete rechtskeuze, duidelijk blijkend uit de omstandigheden van het geval, is mogelijk op grond van zowel de Rome I-Verordening die geldt voor verbintenissen uit overeenkomst (zie artikel 3 lid 1) als de Rome II-Verordening die geldt voor verbintenissen uit onrechtmatige daad (zie artikel 14 lid 1). De vorderingen zullen gelet op het voorgaande worden beoordeeld naar Nederlands recht.

De klachtplicht

4.4. Als meest verstrekkende verweer voeren Vastgoed Neder-land c.s. aan dat [eiser] te laat heeft geklaagd over een vermeend gebrek en daarom op grond van artikel 6:89 Burgerlijk Wetboek (BW)

zijn rechten heeft verwerkt. Zij zeggen dat [eiser] stelt dat hij een bestemmingsplanwijziging op korte termijn had verwacht en dat hij dus al één tot twee jaar na de aankoop in staat moet zijn geweest om een vordering in te stellen, althans om zijn klachten kenbaar te maken.

4.5. Dit verweer slaagt niet. Zoals volgt uit vaste rechtspraak, moet bij de beantwoording van de vraag of is voldaan aan de in artikel 6:89 BW besloten liggende onderzoeks- en klachtplicht, acht te worden geslagen op alle omstandigheden van het geval, waaronder de aard en inhoud van de rechtsverhouding, de aard en inhoud van de prestatie en de aard van het gestelde gebrek in de prestatie. Bij de beantwoording van de vraag of tijdig is geklaagd is ook van belang of de schuldenaar nadeel lijdt door het late tijdstip waarop de schuldeiser heeft geklaagd. In dit verband moet de rechter rekening houden met enerzijds het voor de schuldeiser ingrijpende rechtsgevolg van het te laat protesteren te weten het verval van al zijn rechten en anderzijds de concrete belangen waarin de schuldenaar is geschaad door het late tijdstip waarop dat protest is gedaan, zoals een benadeling in zijn bewijspositie of een aantasting van zijn mogelijkheden de gevolgen van de gestelde tekortkoming te beperken. De tijd die is verstreken tussen het tijdstip dat bekendheid met het gebrek bestaat of redelijkerwijs diende te bestaan, en dat van het protest, vormt in die beoordeling weliswaar een belangrijke factor, maar is niet doorslaggevend.

4.6. Vastgoed Neder-land c.s. hebben onvoldoende concrete feiten gesteld die het oordeel rechtvaardigen dat [eiser] niet binnen bekwame tijd heeft geklaagd. Duidelijk is dat [eiser] in oktober 2024 met de gemeente heeft gecorrespondeerd over de gronden, waarbij de gemeente hem heeft meegedeeld dat zij plannen heeft de gronden te bebouwen. [eiser] heeft Vastgoed Neder-land op 3 december 2024 meegedeeld dat hij de overeenkomst vernietigde en dat hij ook de middellijke bestuurders persoonlijk aansprakelijk stelde. Dat [eiser] ook daarvoor al wist dat de bestemming van de grond voorlopig niet zou wijzigen, heeft Vastgoed Neder-land niet aannemelijk gemaakt. Daarvoor is niet voldoende dat [eiser] mogelijk verwachtte dat de bestemming binnen één tot twee jaar zou wijzigen. In december 2024 waren er namelijk nog geen twee jaar verstreken na het moment dat de grond aan [eiser] geleverd werd. Daarbij komt dat Vastgoed Neder-land c.s. niet hebben aangegeven in welke concrete belangen zij zijn geschaad door het tijdstip waarop het protest is gedaan.

Beoordelingskader oneerlijke handelspraktijk

4.7. De kantonrechter is van oordeel dat [eiser] als een consument in de zin van artikel 6:193a lid 1 sub a BW heeft gehandeld, te weten een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. [eiser] was ten tijde van de aankoop van de percelen met pensioen en heeft verklaard dat hij het perceel heeft gekocht, omdat hij (een deel van) zijn vermogen wilde beleggen in grond. Dat hij daarvan zijn beroep of bedrijf maakte, blijkt uit niets. Vastgoed Neder-land heeft weliswaar aangevoerd dat [eiser] vijf tot zeven andere stukken grond heeft aangekocht, maar [eiser] heeft gezegd dat dat steeds als belegging van wat eigen geld was. Dat maakt niet dat hij beroepsmatig handelde. Niet ter discussie dat Vastgoed Neder-land in de relatie met [eiser] als handelaar heeft gehandeld. Dat brengt met zich dat de bepalingen van afdeling 3A van Boek 6 BW die de consument beschermen tegen oneerlijke handelspraktijken van toepassing zijn.

4.8. Artikel 6:193b lid 1 BW bepaalt dat een handelaar onrechtmatig handelt tegen een consument als hij een handelspraktijk verricht die oneerlijk is. Het begrip handelspraktijk is in artikel 6:193a lid 1 sub d BW omschreven als: iedere handeling, omissie, gedraging, voorstelling van zaken of commerciële communicatie, met inbegrip van reclame en marketing, van een handelaar, die rechtstreeks verband houdt met de verkoopbevordering, verkoop of levering van een product aan consumenten.

4.9. Op grond van artikel 6:193b lid 2 BW is een handelspraktijk oneerlijk als een handelaar handelt:

a. in strijd met de vereisten van professionele toewijding, en

b. het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

Artikel 6:193b lid 3 BW bepaalt dat een handelspraktijk in het bijzonder oneerlijk is als een handelaar:

a. een misleidende handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 6:193c tot en met 6:193g BW;

b. een agressieve handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 6:193h en 6:193i BW.

4.10. Een handelspraktijk is misleidend als informatie wordt verstrekt die feitelijk onjuist is of die de gemiddelde consument misleidt of kan misleiden, al dan niet door de algemene presentatie van de informatie, al dan niet door de algemene presentatie van de informatie, zoals ten aanzien van (onder meer) het bestaan en de aard van het product en/of de voornaamste kenmerken van het product zoals voordelen en risicos, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen dat hij anders niet had genomen. Het gaat om handelspraktijken waarbij de handelaar foutieve informatie verstrekt niet gebaseerd op de waarheid of informatie verstrekt die door de wijze van presentatie, hoewel feitelijk gezien correct, op een andere manier de consument bedriegt. Beslissend is of de (onjuiste) informatie de gemiddelde consument er toe kan brengen om een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen.

4.11. Een handelspraktijk is ook misleidend als er sprake is van een misleidende omissie2. Het artikel geeft vervolgens een aantal voorbeelden. Het gaat om handelspraktijken waarbij de handelaar essentiële informatie weglaat, verborgen houdt of op onduidelijke, onbegrijpelijke, dubbelzinnige wijze dan wel te laat verstrekt. Beslissend is of de (weggelaten, verborgen, onduidelijke of te laat verstrekte) informatie de gemiddelde consument er toe kan brengen om een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen.

4.12. Een overeenkomst die als gevolg van een oneerlijke handelspraktijk tot stand is gekomen, is vernietigbaar3. Ook handelt de handelaar die een handelspraktijk verricht die oneerlijk is, onrechtmatig tegenover de consument4. Het is aan de handelaar om de materiele juistheid en volledigheid van de informatie die hij heeft verstrekt te bewijzen.5 De bewijslast van de materiele juistheid en volledigheid van de informatie die zij heeft verstrekt, rust in dit geval dus op Vastgoed Neder-land.

Misleidende handelspraktijk

4.13. De kantonrechter is van oordeel dat Vastgoed Neder-land zich heeft bediend van een misleidende handelspraktijk. [eiser] heeft de overeenkomst daarom terecht vernietigd. De kantonrechter licht dit als volgt toe.

4.14. Vastgoed Neder-land is een professionele partij op het gebied van de handel in speculatieve (landbouw)grond. Zij beschikte ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst over alle relevante informatie over de verkochte percelen. Bij de mondelinge behandeling heeft zij bevestigd dat zij al ruim voor het aangaan van de overeenkomst wist dat het besluit van de gemeente over het Vijfde dorp geen woningbouw mogelijk zou maken op het door [eiser] gekochte perceel en dat dat perceel juist onderdeel zou worden van een groenbuffer. Vastgoed Neder-land heeft deze informatie echter niet met [eiser] gedeeld.

4.15. Vastgoed Neder-land c.s. hebben voor de zitting een schriftelijke verklaring van medewerker [betrokkene 1] overgelegd. Daarin staat dat hij [eiser] uitdrukkelijk heeft verteld dat het perceel niet binnen het plan “Vijfde dorp” viel. [eiser] betwist dat, maar ook als [betrokkene 1] dit aan [eiser] gezegd heeft, heeft hij daarmee niet gezegd dat de gemeente juist besloten had de betreffende grond aan te wijzen als groenbuffer die niet bebouwd mocht worden. Zeker nu [eiser] op de door Vastgoed Neder-land aan hem voorgelegde vragenlijst heeft aangegeven dat hij verwachtte dat de bestemmingswijziging binnen vier tot tien jaar zou plaatsvinden, had het op de weg van Vastgoed Neder-land gelegen om [eiser], bij controle van de ingevulde vragenlijst, te waarschuwen dat de grond in het masterplan van de gemeente werd aangemerkt als groenbuffer, hetgeen langdurig in de weg zal staan aan ontwikkeling. Vastgoed Neder-land heeft dit niet gedaan.

4.16. De kantonrechter acht het aannemelijk dat [eiser] niet tot het sluiten van de koopovereenkomst zou zijn overgegaan als hij had geweten dat de gemeente had besloten ontwikkeling op het perceel voor langere tijd onmogelijk te maken door het perceel aan te wijzen als een groene buffer. Hij was bij het aangaan van de koop immers al 82 jaar. Daarbij komt dat [eiser] een prijs van (ongeveer) 230,00 per vierkante meter heeft betaald. Dat is geen prijs die past bij agrarische grond die (volgens het besluit van de gemeente om het Vijfde dorp te realiseren) niet kan worden bebouwd omdat het wordt aangemerkt als groenbuffer. Voor zover Vastgoed Neder-land onder verwijzing naar bedragen uit de Grondprijzenbrief 2025 van de Gemeente Zuidplas ter zitting heeft willen laten zien dat 230,00 een reële prijs is, is zij daarin niet geslaagd. De bedragen die in die brief genoemd worden hebben betrekking op bouwrijpe grond, terwijl het perceel dat [eiser] heeft gekocht (volgens besluiten van de gemeente en provincie) nu juist lange tijd niet bebouwd mag worden.

De brochure

4.17. De aan [eiser] verstrekte brochure *Propositie Zuidplas provincie Zuid Holland* wekt bovendien de indruk dat het aangeboden perceel is gelegen in een gebied waarvoor reeds plannen bestaan voor (woning)bouw. Op het voorblad wordt onder de kop *Historisch besluit: gemeenteraad Zuidplas stemt met ruime meerderheid voor bouw Vijfde Dorp*" uiteengezet dat de gemeenteraad van Zuidplas heeft ingestemd met de ontwikkeling van een nieuw dorp in de Zuidplaspolder, waar 8.000 nieuwe woningen zullen verrijzen en twee nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij is een plankaartschets gevoegd waarin een gebied geel is gearceerd met een pijl naar het perceel, en een pijl met een tekstvlak *Enkelbestemming woongebied Uit te werken 2*. *Zie pagina 9*. Op pagina 9 staan vervolgens plaatjes van huizen en een uiteenzetting van de "beeldkwaliteitseisen van de woonbebouwing". Vervolgens staan er voorschriften voor "Karakter", "Bouwvolume" en "Kapvorm" van de woningen. Verder staan in de brochure onder meer (uittreksels van) nieuwsberichten van ad.nl waarin staat dat binnen de gemeente overeenstemming is bereikt over een masterplan voor het Vijfde dorp dat 8.000 woningen krijgt en dat de gemeente 14 miljoen euro van het Rijk krijgt voor de ontwikkeling van het Vijfde dorp.

4.18. Het door [eiser] gekochte perceel maakt echter geen onderdeel uit van de voor het Vijfde dorp te bebouwen grond. Vastgoed Neder-land wist dit. Zij heeft bij de mondelinge behandeling bevestigd dat zij al geruime tijd voordat zij de overeenkomst met [eiser] aanging, wist dat het gebied bedoeld was als Groene buffer. Ook was zij bekend met de Bestuurlijke Overeenkomst tussen de provincie en de gemeente van 2021 waarin is besloten dat in dit gebied (in ieder geval tot 2035) geen grootschalige woningbouw zal plaatsvinden. Vastgoed Neder-land heeft die informatie niet met [eiser] gedeeld. Door de verwijzingen naar het Vijfde dorp, de planschetsen waarin ook het perceel wordt aangeduid en de concrete voorbeelden van woningen zoals die gebouwd zullen worden, is juist de suggestie gewekt dat ook op het perceel op korte termijn woningbouw gerealiseerd zal worden. Vastgoed Neder-land wist echter, zoals gezegd, dat het perceel geen onderdeel uitmaakte van de gronden in het plangebied voor het Vijfde dorp waarop woningen te realiseren zijn. Door de wijze van presentatie van de brochure als geheel is [eiser] op het verkeerde been gezet.

4.19. Vastgoed Neder-land c.s. heeft nog schriftelijke verklaringen van drie medewerkers, waaronder die van [betrokkene 1], ingebracht. De drie medewerkers verklaren alle drie dat binnen Vastgoed Neder-land als vaste richtlijn gold dat het perceel Nieuwerkerk-Noord niet mocht worden gepresenteerd of besproken als onderdeel van het zogenoemde "Vijfde dorp" (en dat de directie hier toezicht op hield, dan wel de medewerkers aan herinnerde). Deze verklaringen staan echter in schril contrast met de inhoud van de verkoopbrochure. Daar staat immers al op de voorpagina dat het historische besluit is genomen tot de bouw van het "Vijfde dorp" en ook verderop in de procedure worden meermaals berichten over de ontwikkeling van het "Vijfde dorp" weergegeven. De verklaringen van de medewerkers doen dan ook niet af aan het oordeel dat er sprake is van een oneerlijke handelspraktijk.

Waardevastheid van de investeringen

4.20. Daarnaast heeft Vastgoed Neder-land voorafgaande aan de koop uitlatingen gedaan over de waardevastheid van de investering. Met uitlatingen als grond is tastbaar en kan niet failliet gaan,

"Anders dan bij vastgoed kan het pand beschadigd worden of dalen in waarde door schommelingen in de economie. Bij grond is dit niet het geval" en "Het zal altijd waarde behouden" heeft Vastgoed Neder-land de indruk gewekt dat [eiser] een veilige investering deed.

4.21. Bij een koopprijs van 230,00 per vierkante meter is daarvan echter geenszins sprake. Het perceel heeft een agrarische bestemming en de agrarische waarde is vele malen lager dan de koopprijs die [eiser] heeft betaald. De prijs van (niet bebouwde) agrarische ligt meer dan 200,00 lager. De kantonrechter acht het aannemelijk dat [eiser] niet tot het sluiten van de koopovereenkomst zou zijn overgegaan als hij de werkelijke risicos van het verlies op deze investering had gekend.

De vragenlijst

4.22. Bij de ondertekening van de koopovereenkomst heeft [eiser] een vragenlijst ingevuld. Voor zover deze vragenlijst was bedoeld om [eiser] bewust te maken van de risicos van de belegging, volstaat dat niet. Hoewel daartoe aanleiding was, heeft Vastgoed Neder-land [eiser] niet behoed voor onrealistische verwachtingen. Zo heeft [eiser], die op dat moment 82 jaar oud was, op de vragenlijst aangekruist dat hij een bestemmingswijziging verwacht binnen vier tot tien jaar. Dit betreft de kortst mogelijke optie op de lijst. Zoals hiervoor is geoordeeld wist Vastgoed Neder-land dat dit niet realistisch was. Zij heeft [eiser] hiervoor echter niet gewaarschuwd.

Algemene waarschuwingen niet voldoende

4.23. De algemene waarschuwingen in de koopovereenkomst kunnen dit gebrek aan juiste en volledige informatie niet goedmaken. Waar het om gaat is dat de informatie die aan [eiser] is gegeven redelijkerwijs bij hem de indruk heeft gewekt dat het zeer waarschijnlijk is dat binnen afzienbare tijd woningbouw zou gaan plaatsvonden op het aan hem aangeboden perceel omdat dit onderdeel zouden uitmaken van bestaande uitbreidingsplannen, terwijl dat juist niet het geval is. Daardoor heeft [eiser] geen goed geïnformeerde beslissing kunnen nemen over het aangaan van de overeenkomst.

4.24. Ook het feit dat [eiser] voorafgaand aan de levering door de notaris is gewezen op de risicos kan dit gebrek aan juiste en volledige informatie niet goedmaken. De notaris heeft [eiser] kort voor de levering per e-mail geïnformeerd. Al geruime tijd eerder echter had [eiser] zich door ondertekening van de koopovereenkomst gebonden de grond af te nemen. De informatie van de notaris kan dan ook niet worden "meegenomen" als informatie die voor het aangaan van de koop door Vastgoed Neder-land is verstrekt. Daarbij komt dat een waarschuwing dat [eiser] "mogelijk" grond kocht voor een prijs die hoger ligt dan de onderliggende agrarische waarde bij een koopprijs van 230,00 niet als passend kan worden beschouwd bij agrarische grondprijzen die meer dan 200,00 lager liggen.

Conclusie

4.25. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft Vastgoed Neder-land met de wijze waarop zij de informatie over het perceel aan [eiser] heeft aangeboden en met de teksten op haar website informatie verstrekt die de gemiddelde consument kan misleiden, waardoor deze een besluit over de aankoop van een perceel grond kan nemen, dat hij anders niet had genomen. De schriftelijke informatievoorziening van Vastgoed Neder-land is ondermaats en op essentiële punten onvolledig. Feitelijk is sprake van een uiterst risicovolle belegging, waarbij Vastgoed Neder-land heeft nagelaten [eiser] te informeren dat de gemeente en provincie hebben besloten dat het perceel deel uitmaakt van een stuk grond dat als groenbuffer zal gaan dienen.

4.26. Nu Vastgoed Neder-land, op wie de bewijslast rust, niet heeft aangetoond dat de door haar verstrekte informatie juist en volledig is, staat vast dat zij zich schuldig heeft gemaakt aan een misleidende handelspraktijk. [eiser] is door deze misleidende informatie de koopovereenkomst met Vastgoed Neder-land aangegaan, welke overeenkomst hij anders niet zou hebben gesloten. Daarmee heeft Vastgoed Neder-land ook onrechtmatig jegens [eiser] gehandeld. Het betekent ook dat [eiser] de koopovereenkomst met de brief van 3 december 2024 rechtsgeldig heeft vernietigd.6

Terugbetaling van de koopsom en medewerking aan de teruglevering

4.27. De vernietiging heeft terugwerkende kracht. Dat betekent dat [eiser] de koopsom van 15.000,00 onverschuldigd aan Vastgoed Neder-land heeft betaald. Op Vastgoed Neder-land rust de verplichting om het volledige bedrag aan [eiser] terug te betalen.7 De kantonrechter zal Vastgoed Neder-land daartoe veroordelen. [eiser] moet op zijn beurt het perceel terugleveren aan Vastgoed Neder-land. Daarvoor is de medewerking van Vastgoed Neder-land vereist. Hiertegen heeft Vastgoed Neder-land geen concreet verweer gevoerd. De vorderingen tot ongedaanmaking en de vordering om Vastgoed Neder-land te veroordelen de notariskosten daarvan voor haar rekening te nemen, zullen daarom worden toegewezen zoals gevorderd, met dien verstande dat de kantonrechter de per dag te verbeuren dwangsom zal stellen op 500,00.

Wettelijke rente

4.28. [eiser] vordert wettelijke rente over de hoofdsom van 15.000,00. Vastgoed Neder-land is deze verschuldigd vanaf het tijdstip dat zij in verzuim is met het nakomen van de verbintenis uit onverschuldigde betaling. Volgens de hoofdregel van art. 6:82 lid 1 BW treedt het verzuim in wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij aan hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft. De gevorderde wettelijke rente over de hoofdsom is daarom toewijsbaar vanaf de datum zeven dagen na de brief van 3 december 2024, te weten 10 december 2024.

Bestuurdersaansprakelijkheid

4.29. [eiser] stelt ook vorderingen in tegen [gedaagde 1] en [gedaagde 2]. Hij vindt dat zij als middellijk bestuurders van Vastgoed Neder-land aansprakelijk moeten worden gehouden voor de schade die hij als gevolg van de aankoop van het perceel lijdt. Hij vordert dat in een verklaring voor recht uit te spreken en om [gedaagde 1] en [gedaagde 2] uit dien hoofde te veroordelen 15.000,00 aan [eiser] te betalen. Bij de mondelinge behandeling heeft [eiser] verduidelijkt dat hij wil dat de kantonrechter uitspreekt dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] dit bedrag moeten betalen als Vastgoed Neder-land niet binnen een maand na het vonnis 15.000,00 plus rente aan [eiser] heeft betaald.

4.30. Als een besloten vennootschap (als Vastgoed Neder-land) 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. De drempel is hoog: bestuurders zijn 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.

4.31. In de rechtspraak is dit nader uitgewerkt. Een bestuurder kan aansprakelijk zijn als:

i. hij namens de vennootschap een verplichting is aangegaan, terwijl hij bij het aangaan wist of behoorde te weten dat de vennootschap niet zou kunnen nakomen en geen verhaal zou bieden voor de schade van onbetaald gebleven schuldeiser (de zogeheten Beklamel-norm);
ii. hij een handelwijze van de vennootschap heeft bewerkstelligd of toegelaten, waarvan hij wist of behoorde te begrijpen dat dit tot gevolg zou hebben dat de vennootschap haar verplichtingen niet na zou komen en ook geen verhaal zou bieden voor de schade. Dit niet-nakomen dient dan het gevolg te zijn van betalingsonwil, niet van betalingsonmacht.
iii. hem op andere wijze een persoonlijk ernstig verwijt gemaakt kan worden van de schade van de schuldeiser van de vennootschap.

4.32. De stelplicht en bewijslast dat aan de hiervoor weergegeven voorwaarden voor aansprakelijkheid is voldaan, rusten op [eiser].

4.33. De kantonechter is van oordeel dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] een persoonlijk ernstig verwijt kan worden gemaakt van de schade die [eiser] lijdt door de aankoop van agrarische grond, die niet ontwikkeld mag worden, voor 230,00 per vierkante meter.

4.34. De kantonrechter overweegt dat vaststaat dat Vastgoed Neder-land zich schuldig heeft gemaakt aan een oneerlijke handelspraktijk. Vastgoed Neder-land heeft aan [eiser] grond verkocht voor een prijs die ver boven de agrarische waarde lag terwijl Vastgoed Neder-land en zo bleek bij de mondelinge behandeling haar (middellijk) bestuurders al ongeveer twee jaar wisten dat deze grond niet mee zou lopen in de ontwikkeling, maar zou worden ingezet als groene buffer. Daarbij wordt in de verkoopbrochure diverse malen het te ontwikkelen Vijfde dorp genoemd en worden zelfs tekeningen van te bouwen huizen opgenomen. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben aangegeven dat Vastgoed Neder-land dat zij als bestuurders zelf zeer nauw betrokken waren bij de zaken van de onderneming, waaronder de inhoud van de brochures. Zij hebben deze werkwijze niet alleen zelf ontwikkeld maar hebben hier ook actief uitvoering aan gegeven. Dat betekent dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] persoonlijk een ernstig verwijt valt te maken en dat zij onrechtmatig jegens [eiser] hebben gehandeld.

4.35. De gevorderde verklaring van recht tegen de (middellijke) bestuurders is daarom toewijsbaar.

Omvang van de schade

4.36. De kantonrechter oordeelt dat [eiser] voldoende heeft onderbouwd dat de grond op dit moment geen waarde heeft. Het perceel is een klein onderdeel van een veel groter perceel. De (zeer) beperkte omvang maakt dat het zonder verkoop geen economisch gebruik heeft. Ook ligt losse verkoop van 65 vierkante meter als agrarische grond te midden van veel andere kleine en iets grotere percelen die van andere eigenaren zijn niet voor de hand. Vastgoed Neder-land c.s. hebben nog wel aangevoerd dat de grond op lange termijn nog wel waarde kan hebben en zelfs ontwikkeld zou kunnen worden, maar de gegevens die zij daarbij hebben aangeleverd (paginas uit documenten waarbij professionele ontwikkelaars aandringen op meer mogelijkheden te ontwikkelen) zijn daarvoor bij het besluit van de gemeente om het gebied als groene buffer aan te wijzen onvoldoende onderbouwing.

Daarom stelt de kantonrechter de schade die [eiser] heeft geleden door de onrechtmatige gedragingen van [gedaagde 2] en [gedaagde 1] als (middellijk) bestuurders op 15.000,00. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn in beginsel gehouden dit bedrag aan [eiser] te vergoeden.

Eigen schuld

4.37. Vastgoed Neder-land c.s. zeggen dat [eiser] 100% eigen schuld heeft aan het ontstaan van zijn teleurstelling. Dat maakt dat Vastgoed Neder-land c.s. op grond van artikel 6:101 BW niets verschuldigd zijn aan [eiser], aldus Vastgoed Neder-land c.s.

4.38. De kantonrechter volgt dat verweer niet. Waar het bij eigen schuld en toerekening daarvan om gaat, is of de benadeelde zelf in de gegeven omstandigheden verkeerd heeft gehandeld. Vastgoed Neder-land c.s. zeggen dat dat het geval is omdat [eiser] gewaarschuwd was en herhaaldelijk is gewezen op het belang van doen van eigen onderzoek. Het is juist dat Vastgoed Neder-land een algemene waarschuwing in de verkoopbrochure en een beperkt aantal algemene waarschuwingen in de koopovereenkomst heeft opgenomen. Tegenover deze algemene waarschuwingen staat dat Vastgoed Neder-land in die brochure deed voorkomen dat de grond gelegen als onderdeel van het Vijfde dorp ontwikkeld kon worden, dat de grond aan [eiser] is aangeboden tegen een prijs (230,00 per vierkante meter) die de indruk wekte dat ontwikkeling op korte termijn mogelijk was en dat Vastgoed Neder-land wist dat de grond door de overheid juist was aangemerkt als groene buffer zonder ontwikkelingsmogelijkheden. Bij aanbieding van grond op deze wijze door een partij die zich in de markt zet als professionele aanbieder van speculatieve grond, gaat het niet aan [eiser] het verwijt van eigen schuld te maken.

4.39.

Ook de vordering van [eiser] om [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hoofdelijk te veroordelen om 15.000,00 te betalen als Vastgoed Neder-land dat niet binnen een maand na dit vonnis heeft gedaan, is gelet op het voorgaande toewijsbaar. Omdat eiser deze vordering koppelt aan (het niet voldoen aan) de veroordeling van Vastgoed Neder-land, zal de wettelijke rente net als bij de veroordeling van Vastgoed Neder-land verschuldigd zijn vanaf 10 december 2024.

Proceskosten

4.40. Vastgoed Neder-land c.s. zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [eiser] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	458,01	(159,97 + 2 x 149,02)
- griffierecht	732,00	
- salaris gemachtigde	812,00	(2 punten × 406,00)
- nakosten	135,00	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	2.137,01	

4.41. De proceskostenveroordeling wordt hoofdelijk uitgesproken.

Uitvoerbaarheid bij voorraad

4.42. Vastgoed Neder-land c.s. hebben verzocht een eventueel veroordelend vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Zij hebben er daarbij op gewezen dat voor de ongedaanmaking van de levering (teruglevering) van de grond een notariële akte is vereist. Als dit vonnis in hoger beroep zou worden vernietigd, zou daarmee de rechtsgrond aan de overdracht van de grond aan Vastgoed Neder-land komen te vervallen, aldus Vastgoed Nederland c.s.

4.43. Als op de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad verweer wordt gevoerd, moet een belangenafweging plaatsvinden. Daarbij is de maatstaf of het belang van degene die uitvoerbaarheid bij voorraad vordert, zwaarder weegt dan het belang van de wederpartij bij het behoud van de bestaande toestand totdat de uitspraak kracht van gewijsde heeft of op een eventueel rechtsmiddel is beslist.

4.44. De kantonrechter is van oordeel dat het belang van [eiser] om het vonnis zo snel mogelijk te kunnen executeren zwaarder weegt dan het belang van Vastgoed Neder-land c.s. Dat door [eiser] te nemen executiemaatregelen tot onomkeerbare rechtsgevolgen zullen leiden, is niet gebleken. Bovendien is [eiser] mogelijk schadeplichtig jegens Vastgoed Neder-land c.s. voor de gevolgen van de tenuitvoerlegging als in hoger beroep een ander oordeel volgt.

4.45. De veroordelingen worden daarom uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1. verklaart voor recht dat de overeenkomst waarmee [eiser] het perceel grond te Nieuwerkerk aan den IJssel (kadastraal bekend als Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie D 2800) is vernietigd;

5.2. veroordeelt Vastgoed Neder-land tot terugbetaling aan [eiser] van 15.000,00, vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 10 december 2024 tot aan de dag van de volledige betaling;

5.3. gebiedt Vastgoed Neder-land om binnen een maand na dit vonnis medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de vernietigde overeenkomst bij een notaris naar keuze van [eiser], onder verbeurte van een dwangsom van 500,00 voor iedere dag dat Vastgoed Neder-land hiermee in gebreke blijft, met een maximum van 15.000,00;

5.4. veroordeelt Vastgoed Neder-land de notariskosten te betalen die in verband met het de ongedaanmaking van de vernietigde overeenkomst (teruglevering grond) worden gemaakt;

5.5. verklaart voor recht dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] als middellijk bestuurders hoofdelijk aansprakelijk zijn jegens [eiser] voor de schade als gevolg van de aankoop van het perceel;

5.6. veroordeelt [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hoofdelijk tot betaling aan [eiser] van 15.000,00 vermeerderd met de wettelijke rente vanaf over dit bedrag vanaf 10 december 2024 tot aan de dag van de volledige betaling, als Vastgoed Neder-land niet binnen een maand na betekening van dit vonnis aan de veroordeling onder 5.2. heeft voldaan.

5.7. veroordeelt Vastgoed Neder-land c.s. hoofdelijk in de proceskosten van 2.137,01, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met de kosten van betekening als Vastgoed Neder-land niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.A. Hoogkamer en in het openbaar uitgesproken op 10 december 2025.

---

[1] Artikel 26 lid 1 Brussel I bis-Verordening

[2] Artikel 6:193d lid 1 BW.

[3] Artikel 6:193j lid 3 BW.

[4] Artikel 6:193b lid 1 BW.

[5] Artikel 6:193j lid 1 BW.

[6] Art. 6:103j BW

[7] Art. 6:203 lid 2 BW.