

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/421724 KL RK 23-65

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/421724 / KL RK 23-65

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam B.V.]

woonplaats kiezende te [plaats],

klaagster,

gemachtigden: mrs. H.J. Roozkrans en R.H. Bekker, advocaten te Amsterdam,

tegen

mr. [notaris]

kandidaat-notaris te [plaats],

verweerder,

gemachtigde: mr. L. Wijnbergen, advocaat te Groningen.

Partijen worden hierna klaagster en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

de klacht met bijlagen, van 20 augustus 2023;

het verweerschrift met bijlagen van de kandidaat-notaris, van 26 september 2023,

de e-mailberichten van 29 januari en 2 februari 2024 met bijlagen van klaagster,

de spreekantekeningen van klaagster,

de spreekantekeningen van de kandidaat-notaris.

1.2. Op 9 februari 2024 is de klachtzaak ter zitting behandeld. Daarbij zijn verschenen enerzijds namens klagster de heer [A], ontwikkelingsmanager, de heer [B], compliance officer, en gemachtigden mrs. H.J. Roozkrans en R.H. Bekker, en anderzijds de kandidaat-notaris, bijgestaan door gemachtigde mr. L. Wijnbergen.

## 2. De feiten

2.1. De gemeente Groningen heeft de ontwikkeling van een perceel bouwrijpe grond te Groningen gegund aan een ontwikkelaar in vastgoedprojecten, [naam B.V.] (hierna: [C]). Enig aandeelhouder en bestuurder van [C] is de heer [D] (hierna: [D]).

2.2. Klagster is een gebiedsontwikkelaar. Zij heeft in april 2018 en september 2018 overeenkomsten gesloten waarmee zij van [C] de inschrijving op de gegunde bouwgrond (genaamd: project [K]) overnam. Volgens deze overeenkomsten bleef [C] als gedelegeerd ontwikkelaar / adviseur betrokken bij project [K].

2.3. De kandidaat-notaris werkte in opdracht van klagster als projectnotaris voor project [K].

2.4. Klagster heeft in februari 2019 met de gemeente Groningen een koopovereenkomst gesloten waarmee het perceel waarop project [K] werd gerealiseerd, aan klagster is verkocht. In de koopovereenkomst zijn opgenomen (in artikel 11): de verplichting om een verhouding tussen koopwoningen en beleggingshuur-woningen aan te houden van circa 50-50% en de verplichting om aan de kopers van de koopwoningen een zelfbewoningsplicht en een speculatieverbod op te leggen. Ter zekerheid hiervan bevat de koopovereenkomst een boetebeding (in artikel 17) en een kettingbeding (artikel 18). Voor de kopers van de beleggingshuur-woningen zouden, uiteraard, de zelfbewoningsplicht en het speculatieverbod niet gelden.

2.5. Vervolgens is het project [K] ontwikkeld en zijn 77 woningen gerealiseerd.

2.6. In een e-mailbericht van 15 april 2020 van de kandidaat-notaris aan een medewerker van de gemeente Groningen staat dat in de koopovereenkomst in artikel 11 een verdeling van circa 50% koopwoningen en 50% beleggingshuur-woningen is overeengekomen, dat onlangs overeenstemming is bereikt over de koop van 42 beleggingshuur-woningen door [naam Woningfonds] en dat op basis van de verwachte verkoop de verdeling zal worden (samengevat weergegeven): 47% koopwoningen en 53% beleggingshuur-woningen. De kandidaat-notaris vraagt of de gemeente hier goedkeuring voor verleent. Als reactie hierop schrijft de heer [naam] van de gemeente in een e-mailbericht van 16 april 2020: "Wij zijn akkoord met deze verdeling, die in onze ogen overeenkomstig de uitgangspunten van de tenderstukken / koopovereenkomst is."

2.7. [D] en zijn partner hebben met klagster koopovereenkomsten gesloten (ondertekend op 30 april 2020) voor twee woningen van project [K]. In artikel 26 van de koopovereenkomsten is het door de gemeente voor koopwoningen opgelegde kettingbeding met de zelfbewoningsplicht en het speculatieverbod doorgehaald met de vermelding 'niet van toepassing op het verkochte'.

2.8. De leveringsaktes van de twee woningen zijn opgesteld door de kandidaat-notaris. In deze leveringsaktes zijn (ook) geen zelfbewoningsplicht en speculatieverbod opgenomen.

2.9. Klaagster heeft op enig moment de twee woningen van [D] en zijn partner teruggekocht. De (terug)levering is verlopen via de kandidaat-notaris.

### 3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de kandidaat-notaris dat hij ten onrechte niet de zelfbewoningsplicht en het speculatieverbod als kettingbeding heeft opgenomen in de leveringsaktes van de twee woningen die [D] en zijn partner hebben gekocht.

3.2. Klaagster voert het volgende aan. De omissie van het ontbreken van het kettingbeding in de leveringsaktes is in strijd met het boetebeding in artikel 17 uit de koopovereenkomst met de gemeente. Verder zou daardoor (mogelijk) de in de koopovereenkomst met de gemeente opgenomen verhouding van 50% koopwoningen en 50% beleggingshuur-woningen niet meer kloppen. Door het handelen van de kandidaat-notaris werd de goede naam van klaagster op het spel gezet en liep zij het risico om tegenover de gemeente een boete te verbeuren. Om dat te voorkomen heeft klaagster de woningen tegen kostprijs teruggekocht van [D] en zijn partner.

3.3. De kandidaat-notaris stelt dat de klacht ongegrond verklaard moet worden. In project [K] werden zowel koopwoningen als beleggings-huurwoningen gerealiseerd en de verdeling daartussen moest circa 50/50 zijn. In de koopovereenkomst met de gemeente staat dat voor de koopwoningen in de leveringsaktes een kettingbeding (met een zelfbewoningsplicht en speculatieverbod) moest worden opgenomen. De aan [D] en zijn partner verkochte woningen waren echter beleggings-huurwoningen zodat de middels het kettingbeding op te leggen verplichtingen niet hoefden te worden opgenomen in de koopovereenkomst en de leveringsaktes. De koopovereenkomsten voor deze woningen zijn door klaagster opgesteld en niet door de kandidaat-notaris en in de koopovereenkomsten is het kettingbeding doorgehaald. Daaruit blijkt dat klaagster er zelf ook van uitging dat de woningen beleggings-huurwoningen waren. Klaagster wist ook dat [D] en zijn partner niet zelf in de (niet naast elkaar gelegen) woningen zouden gaan wonen. Er zijn 77 woningen gerealiseerd in project [K] en daardoor is het nooit mogelijk geweest een exacte 50/50 verdeling van de twee typen woningen te maken. De kandidaat-notaris heeft op 15 april 2020 bij de gemeente nagevraagd of de beoogde verdeling van 47% koopwoningen en 53% beleggingshuurwoningen in lijn was met artikel 11 van de koopovereenkomst. Bij deze verdeling waren de aan [D] en zijn partner verkochte woningen meegerekend als beleggings-huurwoningen. De verantwoordelijke projectmanager van de gemeente heeft op 16 april 2020 akkoord op de verdeling gegeven. Er was dan ook geen belemmering voor de kandidaat-notaris om mee te werken aan de levering van de twee woningen aan [D] en zijn partner en er was ook geen risico op een boete vanuit de gemeente. Er ontstond pas (mogelijk) een probleem toen [D] en zijn partner wegens verhuizing naar [plaats] mogelijk de woningen zouden willen verkopen in onverhuurde staat, waarmee de woningen wellicht geen beleggings-huurwoningen zouden zijn. Toen zijn de woningen terug verkocht aan klaagster.

3.4. Op de toelichting op de klacht door klaagster en het verweer daartegen van de kandidaat-notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

#### 4. De beoordeling

##### Reikwijdte van het tuchtrecht

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

##### Wat is de klacht?

4.2. Ter zitting is door partijen gesproken over de inhoud van de klacht. In het klaagschrift is de klacht geformuleerd als hiervoor onder 3.1 opgenomen. Ter zitting (in randnummer 2.11 van haar spreek aantekeningen) heeft klaagster echter ook gesteld dat de kandidaat-notaris zijn waarschuwingsplicht heeft geschonden doordat hij na de verkoop van de twee woningen aan [D] en zijn partner had moeten constateren dat in de koopovereenkomsten ten onrechte de zelfbewoningsplicht en het speculatieverbod waren doorgehaald. Volgens klaagster had de kandidaat-notaris haar moeten waarschuwen dat zij iets over het hoofd zag. De kandidaat-notaris heeft ter zitting bezwaar gemaakt tegen deze – in zijn ogen – uitbreiding van de klacht.

4.3. De kamer overweegt dat klaagster op de zitting heeft bevestigd dat zij de in het klaagschrift opgenomen klacht niet heeft willen wijzigen. De kamer zal dan ook de klacht beoordelen zoals hiervoor onder 3.1 weergegeven. Wat hierna wordt overwogen, geldt echter ook voor de door klaagster ter zitting gestelde schending van de waarschuwingsplicht.

##### De beoordeling van de klacht

4.4. Klaagster en de kandidaat-notaris hebben een overeenkomst gesloten waaruit blijkt – samengevat – dat de kandidaat-notaris als projectnotaris alle transporten voor het project [K] verzorgde. Vast staat dat de kandidaat-notaris niet betrokken was bij de (totstandkoming van de) koopovereenkomsten tussen klaagster en [D] en zijn partner. Volgens klaagster heeft [D] de koopovereenkomsten opgesteld en ook het kettingbeding doorgehaald, en zijn de overeenkomsten vervolgens ter ondertekening aan klaagster voorgelegd. Wat hier ook van zij, klaagster is een professionele partij met eigen juristen in dienst en zij heeft de doorhaling van het kettingbeding geaccepteerd. Weliswaar was de kandidaat-notaris op de hoogte van de overeenkomst met de gemeente en de voorgeschreven verdeling tussen koopwoningen en beleggings-huurwoningen, maar de kandidaat-notaris heeft voldoende aangevoerd om aan te nemen dat de verkoop aan [D] en zijn partner (zonder kettingbeding) geen probleem vormde. De kandidaat-notaris had die woningen immers in zijn e-mailbericht aan de gemeente van 15 april 2020 meegerekend als beleggingshuur-woningen en de gemeente heeft op 16 april 2020

met die verdeling ingestemd. Zelfs indien (zoals klaagster stelt) dit anders zou zijn, dan nog had klaagster naar het oordeel van de kamer het probleem zelf kunnen oplossen en mocht dit van haar als professionele partij ook worden gevergd. Klaagster had immers ofwel minder beleggings-huurwoningen kunnen verkopen aan de aan haar gelieerde onderneming [naam woningfonds], ofwel aan de gemeente (opnieuw) toestemming kunnen vragen voor een afwijkende verdeling koopwoningen en beleggings-huurwoningen.

4.5. Al met al heeft de kandidaat-notaris dan ook niet klachtwaardig gehandeld door niet het kettingbeding op te nemen in de leveringsaktes van de twee woningen. De kamer zal de klacht daarom ongegrond verklaren.

## 5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mrs. T.P. Hoekstra, C.G. Zijerveld, M.M.M. Oors, A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.C.R. van Lent (secretaris), door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 26 juni 2024.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.