

Kamer van Toezicht van Notarissen en Kandi-  
daat-Notarissen  
t.a.v. mr. J.G.W. Oor, secretaris  
Postbus 9030  
6800 EM ARNHEM

A. Knigge  
advocaat  
T 020-5772320  
F 020-5772705  
E aknigge@houthoff.nl

Amsterdam, 30 mei 2000  
Onze ref.: 73\100881\006-562.kvt5  
Uw ref.: 07.831./13  
Inzake: Van den Heuvel/Breuer



Geachte College,

Bij brief van 13 maart 2000 hebben G. Breuer en E. Breuer - hierna gezamenlijk aan te duiden als Breuer - bij uw Kamer een klacht ingediend tegen notaris A.Th.M. van den Heuvel. De notaris heeft mij verzocht hem in deze kwestie bij te staan. In het onderstaande treft u het antwoord van de notaris op de klacht van Breuer c.s. aan.

## FEITEN

1. Breuer heeft op 2 december 1995, twee, overigens identieke, koop-/aanneemovereenkomsten gesloten met Emslandermeer B.V. voor de koop en levering van twee vakantiehuisen met een ondergrond van circa 393 m<sup>2</sup>, respectievelijk 293 m<sup>2</sup>. In de koop-/aanneemovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de leveringsakte door notaris Van den Heuvel zou worden opgemaakt (artikel 1). De beide huisen zijn met ondergrond vrij van hypotheekbeslagen ten overstaan van de notaris geleverd op 27 december 1995 (**bijl 1**).
2. Op 3 maart 1996 heeft Breuer opnieuw Van Emslandermeer B.V. een te bouwen vakantiehuis met ondergrond van circa 480 m<sup>2</sup> gekocht aan de Heuvelweg 60. Dit huis is eveneens krachtens de koop-/aanneemovereenkomst ten overstaan van de notaris vrij van hypotheken en beslagen en wel op 1 mei 1996, aan Breuer geleverd (**bijlage 2**).

3. Zowel voorafgaand aan het transport van de woningen aan De Vennen 163 en 87 als Heuvelweg 60 heeft de notaris aan Breuerop respectievelijk 21 december 1995 per fax en 24 april 1996 per post toegezonden een vertaling van de concept-transportakte, een vertaling van de statuten van de Stichting en van de Beheerovereenkomst. Voorafgaand aan het transport op 27 december in een onderhoud van 12.00 tot 13.17 uur uitvoerig stilgestaan bij de inhoud van de transportakte, de Beheerovereenkomst en de statuten van de Stichting. De inhoud van deze stukken is voorafgaan aan het transport op 1 mei 1996 andermaal besproken en toegelicht in een onderhoud van 14.00 tot 14.46 uur.
4. De drie huizen die door Breuer gekocht zijn als beleggingsobject, maken deel uit van het vakantiepark Emslandermeer, dat door Emslandermeer B.V. ontwikkeld wordt. Het overgrote deel van het inmiddels uit zo'n 300 huizen bestaande park is in handen van particulieren. Een klein deel daarvan, bestaande uit ongeveer 50 huizen, is in handen van Emslandermeer B.V.
5. In het park zijn diverse gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd die ten behoeve van de bewoners beheerd en onderhouden worden door de Stichting Bewonersbelangen Park Emslandermeer. Deze stichting is blijkens haar statuten met dit doel opgericht. De oprichting vond plaats bij aanvang van de ontwikkeling van het project op 26 februari 1993. De statuten bevatten voor de beginfase van het project een overgangsbepaling, art. 14:
  - "1. De hierna gemelde bestuursleden worden uitsluitend benoemd voor de periode dat nog geen 150 bungalows/appartementen in het recreatiepark Emslandermeer aan participanten zijn geleverd.
  2. Emslandermeer B.V. kan als eigenaar van de gronden waarop het recreatiepark wordt ontwikkeld nimmer participant zijn als bedoeld in deze statuten"
6. Alle eigenaren, waaronder Breuer, hebben bij de koop van het huis de verplichting op zich genomen (artikel 6 lid 4 Koop-/aanneemovereenkomst) met deze Stichting een Beheerovereenkomst te sluiten, die blijkens de overeenkomst als bijlage aan Breuer ter beschikking is gesteld. In de leveringsakte is voorts onder meer vastgelegd dat:
  - "De koper heeft met de te Vlagtwedde gevestigde stichting: Stichting Bewonersbelangen Park Emslandermeer heden een Beheerovereenkomst gesloten, waarvan een origineel aan deze akte is gehecht. De koper verklaarde de ver-

plichting uit vermelde Beheerovereenkomst voortvloeiende te kennen en stipt te zullen nakomen".

7. De Stichting kent een vergadering van participanten die wordt gevormd door de eigenaren van de vakantiehuisen (artikel 9 Statuten). De vergadering heeft zeggenschap over het beleid van de Stichting en de samenstelling van het Stichtingsbestuur.
8. Breuer behoort samen met onder meer Neitzel en Brinkhoff- die eveneens een, inmiddels door de Kamer verworpen, klacht tegen de notaris hadden ingediend - tot het groepje van 10 à 15 eigenaren die zich niet kunnen verenigen met het door de Stichting gevoerde beleid en de door het bestuur met instemming van de participantenvergadering genomen besluiten. De bezwaren van deze kleine groep hebben, zo begrijpt de notaris, met name betrekking op de hoogte van de bijdrage die zij aan de Stichting dienen af te dragen voor het beheer en de levering van diensten. Omdat het Stichtingsbestuur ondanks de bezwaren van deze kleine groep eigenaren uitvoering is blijven geven aan de genomen besluiten, voelt Breuer zich kennelijk benadeeld. Ook voelt Breuer zich kennelijk op een aantal punten door de verkoper benadeeld. Breuer tracht hiervoor verhaal te zoeken op de notaris en maakt blijkens zijn klaagschrift de notaris verwijten van zo ongeveer alles wat hem niet zint met betrekking tot het Park Emslandermeer.

#### **PRELIMINAIRE VERWEREN**

9. Breuer heeft zich in een in de Duitse taal gesteld klaagschrift tot de Kamer van Toezicht gericht. Hoewel de notaris de Duitse taal vloeiend spreekt, verzet hij zich tegen het gebruik van een vreemde taal als het Duits, als proces taal in een klachtprocedure gevoerd ten overstaan van de Kamer van Toezicht wegens een vermeende schending van de Wet op het Notarisambt. De hoofdregel, die van openbare orde is, luidt dat de Nederlandse taal de rechtstaal is in processen ten overstaan van Nederlandse rechtsprekende instanties, tenzij de wet (zoals bijvoorbeeld met betrekking tot het Fries) anders bepaalt. Een verzuim op dit punt brengt substantiële nietigheid met zich (vgl. Heemskerk in zijn noot onder Rb Alkmaar, 26 mei 1988, NJ 1989, 407; vgl. ook artikel 42 Notariswet). De notaris wordt door deze gang van zaken bovendien in zijn verdediging benadeeld, omdat hij zich tegen aantijgingen moet verweren die gesteld zijn in een voor hem weliswaar bekende, maar toch vreemde taal. De notaris verzoekt op deze gronden de klacht van Breuer nietig te verklaren,

althans Breuer niet ontvankelijk te verklaren in zijn klacht.

10. Voor het geval de Kamer over het hiervoor aangevoerde bezwaar anders mocht oordelen, voert de notaris het onderstaande tegen het klaagschrift aan, waarbij overigens, gelet op de vreemde taal waarin het klaagschrift is gesteld, uitdrukkelijk het voorbehoud gemaakt wordt om waar nodig te allen tijde de stellingen aan te vullen en of te wijzigen.
11. De notaris merkt voorts op, dat de klacht onder meer betrekking heeft op (vermeend) handelen en nalaten van de notaris dat heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van de Wet op het Notarisambt (Stbl. 1999, 190). Zijn handelen dient daarom beoordeeld te worden aan de hand van artikel 50c lid 1 Notariswet (1842), tenzij artikel 98 Wet op het Notarisambt gunstiger voor hem is (vgl. Stille, WPNR 2000, pag. 209 e.v.).
12. Voorts merkt de notaris in algemene zin op dat, anders dan Breuer kennelijk veronderstelt, in deze procedure slechts van belang is of de notaris gehandeld heeft in strijd met hetgeen hij betaamt. In de vorderingen die Breuer overigens instelt, onder meer betrekking hebbend op de vraag of de verschillende overeenkomsten geldig zijn, of deze overeenkomsten (nog) niet zijn nagekomen, of de besluiten van de Stichting nietig zijn en de notaris aansprakelijk is voor de beweerdelijk schade die Breuer geleden heeft, dient Breuer niet ontvankelijk te worden verklaard althans, de Kamer dient zich niet bevoegd te verklaren om van die vorderingen kennis te nemen.

#### **KLACHTEN BREUER**

13. Het klaagschrift van Breuer bevat, zo begrijpt de notaris, de volgende klachten:
  - 13.1 De notaris heeft Breuer niet gewezen op de aanwezigheid van bouwgebreken in de aan Breuer opgeleverde vakantiewoningen.
  - 13.2 De notaris heeft, op vragen van Breuer ten onrechte de indruk gewekt dat er geen sprake was bodemverontreiniging. Ook zou het bestaan van een voormalige vuilstortplaats ten onrechte verzwegen zijn.
  - 13.3 Breuer verwijt de notaris dat bij de oprichting van de Stichting, een penningmeester is benoemd die geen eigenaar (participant) van één van de vakantiehuisjes was. Bij

de totstandkoming van de koopovereenkomst zou Breuer onvoldoende geïnformeerd zijn over het bestaan van de Stichting en over de personen en achtergronden van de bestuurleden van de Stichting. Ook zou de *verkoper* verzuimd hebben hem een kopie van het de Statuten en de Beheerovereenkomst te verstrekken.

- 13.4 De notaris zou voorts in het verloop van de vergaderingen van het stichtingsbestuur met de participanten, actief ten voordele van de projectontwikkelaar en ten nadele van de huiseigenaren hebben ingegrepen c.q. nalatig zijn geweest met ingrijpen.
- 13.5 De notaris zou te kort zijn geschoten in de omschrijving van het geleverde ("Kaufgegenstandes").
- 13.6 Breuer verwijt de notaris dat de zogenaamde "gemene gronden" nog steeds niet lastenvrij door de projectontwikkelaar zijn overgedragen.
- 13.7 Het door Breuer gekochte zou niet lastenvrij aan hem geleverd zijn.
- 13.8 Breuer klaagt zich er voorts over dat hem het gebruik van de toegangsweg naar zijn huis ontzegd zou zijn.
- 13.9 De notaris heeft voorts toegelaten dat de projectontwikkelaar over besluiten, genomen in de vergadering van participanten mee gestemd heeft. Dit zou, te samen met gebrekkige formuleringen in overeenkomsten, de oorzaak zijn van het feit dat de Stichting kosten heeft moeten maken voor de inschakeling van een advocaat en een accountant.
- 13.10 Voorts wenst Breuer een oordeel van de Kamer over de vraag of het toegestaan is dat er tussen sommige beheerovereenkomsten verschillen bestaan.
- 13.11 Ook klaagt Breuer zich er over dat door de participanten vergadering besluiten zijn genomen over de doorberekening van bepaalde kosten die niet in de beheerovereenkomst voorzien zijn, waaronder een bijdrage in de kosten voor het zwembad. Ook zouden in de statuten voorgeschreven termijnen niet door de Stichting in acht zijn genomen en zou tot voor kort een belastingconsulent die geen eigenaar, maar wel een vriend van de projectontwikkelaar is, ten onrechte als penningmeester zijn opgetreden.

**BEANTWOORDING KLACHTEN**

14. In het onderstaande zal de notaris - op verzoek van de Kamer - puntsgewijs de door Breuer aangevoerde bezwaren weerleggen.

**I. "Bouwmängel"**

15. Breuer beklaagt zich er ten onrechte over, dat hij door de notaris niet gewezen is op kennelijk in de panden aanwezige bouwgebreken. Het behoort niet tot de zorg van de notaris het gekochte huis voorafgaand aan het transport op gebreken te inspecteren. Ook was de notaris ten tijde van het transport niet bekend met het bestaan van mogelijke bouwgebreken. De notaris is op dit punt dan ook niet te kort geschoten in zijn zorgplicht jegens Breuer. Breuer dient zich voor die klachten blijkens artikel 7 van de koop-/aanneemovereenkomst tot de verkoper te wenden.

**II "Mülldeponie"**

16. Breuer verwijt de notaris ten onrechte dat deze hem niet heeft geïnformeerd over het bestaan van de lichte bodemverontreiniging die op geruime afstand van de door Breuer gekochte huizen is aangetroffen. Deze lichte bodemverontreiniging bevindt zich in de bodem van een golfcourt die buiten het park gelegen is. De verontreiniging is afkomstig van een oude, in de jaren '50 gebruikte, vuilstortplaats voor huishoudelijk afval, die inmiddels 40 jaar niet meer in gebruik is en met een dikke zandlaag is afgedekt. In de percelen van Breuer zelf is geen bodemverontreiniging aangetroffen. Dit is ook niet door Breuer gesteld.
17. Breuer gaat er in dit onderdeel van zijn klacht ten onrechte vanuit dat:
- a. hij mede-eigenaar is, c.q. zal worden van de gemene gronden. Dit is niet juist. Krachtens art 17 van de Koop-/aanneemovereenkomst met Emslandermeer B.V. zullen de gemene gronden aan de Stichting overgedragen worden. Ten behoeve van de eigenaren is bij het verlijden van de transportakte een erfdienstbaarheid op die gronden gevestigd.
  - b. de golfcourt deel uit maakt van de gemene gronden die te zijner tijd aan de Stichting geleverd zullen worden. Dit is niet het geval. Krachtens artikel 17 van de Koop-/aanneemovereenkomst strekt die verplichting zich slechts uit tot de in

het plandeel aanwezige wegen met bermen, straatverlichting, groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterwegen.

18. Voorop moet worden gesteld dat de notaris ten tijde van het transport niet bekend was met het feit dat zich op geruime afstand van de huizen van Breuer, een oude inmiddels 40 jaar gesloten vuilstortplaats bevond. Dit is ook niet door Breuer gesteld. De notaris behoeftte dat bovendien niet te weten. De notaris is bij het passereren van de akte afgestaan op de "schoongrond verklaring" die in het kader van de verlening van de bouwvergunning was afgegeven. Hij heeft op basis van die informatie in art. 6 van de transportakte de gebruikelijke clausule voor bodemverontreiniging opgenomen. De notaris heeft hiermee niet in strijd met zijn zorgplicht gehandeld. Overigens heeft hij Breuer – die zoals hij zelf stelt, beroepshalve naar het bestaan van de bodemverontreiniging informeerde – blijkens de inhoud van de hierna te noemen rapporten ook niet onjuist geïnformeerd.

19. Blijkens het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van het onderzoek dat door het Ingenieursbureau Boorsma B.V. is uitgevoerd is er sprake van een zeer lichte verontreiniging:

"Zowel in de grondmengmonsters als in de grondwatermonsters zijn geen verontreinigingen aangetroffen in concentraties welke aanleiding zouden kunnen geven tot nader onderzoek of maatregelen anderszins.

Tegen de voorgenomen bouwactiviteiten bestaat uit milieuhygiënisch oogpunt ons inziens op basis van de onderzoeksresultaten geen bezwaar".

Een kopie van het rapport is als **bijlage 3** aan deze brief gehecht.

20. Ook door de Provincie Groningen is onderzoek gedaan naar de beweerdelijke bodemverontreiniging. In het door Fugro opgestelde rapport wordt geconcludeerd:

"De resultaten van het onderhavige onderzoek wijzen niet op de aanwezigheid van actuele risico's ter plaatse van de voormalige stortlocatie (...). Ondanks de aanwezigheid van lichte verhogingen, kan worden geconcludeerd dat er geen actuele risico's bestaan, die op korte termijn maatregelen nodig maken (...)."

Een kopie van dit rapport is als **bijlage 4** aan dit rapport gehecht.

21. Het voorgaande wordt door de gemeente bevestigd in haar brief van 1 juni 1999 aan Breuer, die door Breuer als bijlage bij zijn klachtschrift is gevoegd:

"In verband met de voorgenomen ontwikkeling van een recreatieterrein is in september 1993 een bodemonderzoek uitgevoerd op de voormalige stortplaats. Een aantal stoffen is in lichte tot matig verhoogde concentraties aangetroffen. In de rapportage is geconcludeerd dat de ernst en de omvang van de verontreiniging beperkt is, dat de verspreidingsmogelijkheden gering zijn en dat de risico's voor de volksgezondheid verwaarloosbaar zijn (...). Terzijde kan in dit verband nog worden opgemerkt dat in verband met de aanvraag om bouwvergunning voor het oprichten van woningen in maart 1992 een rapportagebodemonderzoek is overgelegd. Uit dit onderzoek - uitgevoerd door Ingenieursbureau Boorsma - blijkt dat geen verontreinigingen zijn aangetroffen in concentraties welke aanleiding zouden kunnen geven tot nader onderzoek of maatregelen anderszins".

22. Tenslotte verwijst de notaris ter informatie naar een publicatie in het NRC Handelsblad van 19/5/2000 naar aanleiding van een onderzoek naar oude vuilstortplaatsen (bijlage 5):

"Oude stortplaatsen kunnen uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt worden gemaakt als plaats voor het aanleggen van bedrijventerreinen of voor woningbouw, dan wel voor het inrichten als natuurgebied (...)"

23. Gelet op de aard van de aangetroffen bodemverontreiniging (zeer licht, geen gevaar voor volksgezondheid, geen noodzaak voor sanering) en de plaats van de verontreiniging (buiten het park en op ruime afstand van de huizen van Breuer), kan ook niet gezegd worden dat de notaris, zo hij al van het bestaan van de bodemverontreiniging en de vroegere vuilstortplaats geweten zou hebben, Breuer hierover had behoren te informeren.

### III. "Het Stichtingsbestuur"

24. Breuer verwijt de notaris ten onrechte dat tot 1 juli 1995 – dat wil zeggen in de periode voordat Breuer huiseigenaar was – de heer T. Schomaker, wethouder van de gemeente, de eerste penningmeester van de Stichting geweest is, zonder dat hij tevens huiseigenaar was in die periode.

25. In de eerste plaats heeft Breuer geen belang bij dit onderdeel van de klacht, omdat hij in de bewuste periode zelf geen huiseigenaar was.
26. Over het feit dat bij de ondertekening van de *koopovereenkomst* door de *verkoper* aan Breuer te weinig informatie zou zijn verstrekt over de Stichting, kan Breuer de notaris uiteraard geen verwijt maken. De notaris heeft geruime tijd voorafgaand aan het transport Breuer een in het Duits vertaald exemplaar van de Statuten en de Beheerovereenkomst doen toekomen. Voorts zijn de Statuten en de Beheerovereenkomst door de notaris voorafgaand aan het transport, uitvoerig toegelicht.
27. Uit de akte blijkt ondermeer dat de heer Schomaker bij oprichting van de Stichting tot penningmeester is benoemd. Daaruit blijkt ook dat dit niet strijdig is met de statuten. Zoals hiervoor reeds is gesteld, is de Stichting bij aanvang van het project, toen de huizen nog gebouwd en verkocht dienden te worden, opgericht. Als overgangmaatregel is bij oprichting een drietal bestuursleden benoemd, krachtens artikel 14 van de Statuten. Overigens is ook in de koop-/aanneemovereenkomst aan het bestaan van deze overgangssituatie gerefereerd in artikel 17:
- "Het Bestuur van gemelde Stichting zal uiterlijk bij voltooiing van het te realiseren park of zoveel eerder als mogelijk zal blijken, worden samengesteld uit eigenaren van woningen die tot het te stichten park behoren".
28. De overige bestuursleden vertegenwoordigden op dat moment de enige eigenaar van (te ontwikkelen) woningen in het park: Emslandermeer B.V.. Zodra zich de mogelijkheid voordeed, zijn andere huiseigenaren in het bestuur benoemd. Uiteraard heeft de notaris geen zeggenschap gehad over benoeming van deze bestuursleden (waaronder de in het klaagschrift genoemde belastingconsulent die als penningmeester is opgetreden).

#### IV "Vermeende "actieve" rol van de notaris"

29. Breuer doet het ten onrechte voorkomen alsof de notaris de vergadering van participanten en het stichtingsbestuur min of meer 'in zijn zak had zitten' en doelbewust bij tal van gelegenheden de besluitvorming binnen de vergadering van participanten naar zijn hand heeft gezet. Bij andere gelegenheden zou hij verzuimd hebben in het besluitvormingsproces in te grijpen. Alles zou echter ten voordele van de projectontwikkelaar Emslandermeer BV en ten nadele van onder meer Breuer hebben

plaatsgevonden.

30. Het is juist dat de notaris op uitdrukkelijk verzoek van het Stichtingsbestuur, dat nota bene de belangen van de huiseigenaren behartigt, diverse malen de Vergadering van Eigenaren met het Stichtingsbestuur bezocht heeft, teneinde tijdens die vergadering ten behoeve van de Duitse participanten het gesprokene te vertalen en de Stichting en de Vergadering waar nodig van advies te kunnen dienen. Van een actief handelen van de notaris met het oogmerk dat de projectontwikkelaar Emslandermeer B.V. ten koste van de huiseigenaren te bevoordelen is echter, anders dan Breuer suggereert, geen sprake geweest. Breuer verzuimt overigens ook duidelijk te maken waaruit het voordeel voor Emslandermeer B.V. en het nadeel voor hem zou bestaan. Anders dan Breuer kennelijk wil doen geloven, blijkt dit niet uit de door hem aangehaalde citaten. Breuer maakt ook op geen enkele manier aannemelijk welk belang de notaris hierbij gehad zou hebben.
31. Breuer verzuimt voorts dit onderdeel van zijn klacht met voldoende concrete feiten te onderbouwen. De notaris kan niet verweten worden dat eerst in 1999 overeenkomstig art. 9 lid 3 van de Statuten een reglement is vastgesteld. Hij is voorts niet bekend met schendingen van de Statuten door het stichtingsbestuur, die door hem ondersteund zouden zijn. Met onduidelijkheden in de afrekeningen – kennelijk wordt hier gedoeld op de doorberekening van de kosten krachtens art. 10 lid 5 van de Statuten, jo. art. 4 van de Beheerovereenkomst – is de notaris evenmin bekend. In de Beheerovereenkomst, waarvan aan partijen voorafgaand aan het passeren van de akte een in de Duitse taal gestelde kopie is verstrekt, is in artikel 1 lid 2 bepaald dat deze verplichte bijdrage *voorlopig* op f 1.500,-- per jaar werd begroot. Deze bijdrageplicht is voorafgaand aan het transport met Breuer besproken. In de vergadering van participanten is bij meerderheidsbesluit jaarlijks een definitieve bijdrage vastgesteld. Uiteraard gaat het hier om een vaststelling die buiten de macht en de bevoegdheid van de notaris ligt.
32. Wel weet de notaris dat in de tweede helft van 1996 discussie geweest is over de vraag of de bewoners zouden bijdragen aan het bij het park behorende zwembad. Hierover is in de participantenvergadering van november dat jaar bij meerderheid van stemmen een positief besluit genomen.

**V. "Kaufgegenstandes" en "Gemeinschaftsflächen"**

33. Breuer doet het in dit onderdeel van de klacht ten onrechte voorkomen alsof de zogenoemde gemene gronden van het park, tot het door hem gekochte behoren. In artikel 17 van de koop-/aanneemovereenkomst is slechts bepaald dat alleen in het plandeel "aanwezige wegen met bermen, straatverlichting, groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterwegen" in eigendom zullen worden overgedragen aan de te Vlagtwedde gevestigde stichting, *Stichting Bewonersbelangen Park Emslandermeer*. Een meer precieze kadastrale omschrijving van wat tot de gemene gronden behoort, was op dat moment nog niet mogelijk. Ten eerste was het project nog niet geheel uit-ontwikkeld. Ten tweede diende het kadaster de verschillende percelen nog precies in te meten.
34. Van een verplichting tot levering van deze gemene gronden aan de participanten is overigens geen sprake (zie art. 17 Koop-/aanneemovereenkomst). Deze gemene gronden maken geen deel uit van hetgeen door Breuer is gekocht. Wel is ten behoeve van de participanten krachtens de koopovereenkomst op de gemene gronden een recht van erfdienstbaarheid gevestigd.
35. Indien en voor zover Breuer met dit onderdeel van de klacht bedoeld te stellen dat de projectontwikkelaar de contractuele verplichting tot levering van die gronden aan de Stichting ten onrechte nog niet jegens de Stichting is nagekomen, kan hij de notaris daarvan geen verwijt maken. Het behoort immers niet tot de zorgplicht van de notaris er voor in te staan dat partijen de overeenkomst die buiten hem om gesloten is, ook daadwerkelijk uitvoeren. Breuer dient zich daartoe tot de projectontwikkelaar Emslandermeer B.V. te wenden en desnoods nakoming in rechte afdwingen. Overigens heeft de notaris begrepen dat, nu fase 1 van het ontwikkelingsplan zijn voltooiing nadert, de overdracht van de gemene gronden, zo deze niet reeds plaatsgevonden heeft, op korte termijn zal plaatsvinden.
36. De notaris betwist voorts dat niet duidelijk zou zijn wat krachtens de Koop-/aanneemovereenkomst tot de gemene gronden gerekend zou moeten worden. Krachtens artikel 17 gaat het hier om wegen met bermen, straatverlichting, groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterwegen in het plandeel.
37. Ter onderbouwing van zijn verwijten citeert Breuer voorts uit de notulen van de vergadering van 16 november 1996. Onduidelijk is of hetgeen door Breuer op pagina 4 als citaat wordt vermeld, ook daadwerkelijk een citaat uit de notulen is, dan wel een

eigen weergave van hetgeen in de notulen zou staan. Breuer verzuimt van de notulen een kopie te verstrekken, om aldus de Kamer van Toezicht en de notaris in staat te stellen de context van de aan de notaris toegeschreven uittaling te kunnen verifiëren. In dit verband merkt de notaris voorts op dat, voor zover het citaat daadwerkelijk een citaat uit de notulen betreft, het hier gaat om notulen die geheel buiten de notaris om tot stand zijn gekomen en een in eigen woorden in het Duits gestelde weergave bevatten van hetgeen hij ter vergadering gezegd zou hebben. De notaris heeft ook niet voorafgaand aan de vergadering enige notulenontvangen ter beoordeling en/of correctie. Hij maakte geen deel uit van de vergadering, maar adviseerde de vergadering desgevraagd. Tot slot merkt de notaris op dat uit het citaat niet volgt dat de notaris getracht heeft de participantenvergadering ten behoeve van de projectontwikkelaar te beïnvloeden. Uit het citaat is slechts af te leiden dat de notaris de participantenvergadering heeft gewezen op de mogelijkheid die vergadering te benutten om vast te stellen welke gronden de Stichting krachtens artikel 2 lid 2 sub b van de statuten volgens de participantenvergadering zou moeten verwerven. Van een "willekeurige omschrijving van het koopobject" is hier geen sprake, niet in de laatste plaats omdat het hier niet om de omschrijving van het door Breuer gekochte gaat.

38. Voorts ontgaat het de notaris wat Breuer beoogt te stellen met het feit dat tijdens de vergadering van juni 1999 een bestuurslid geprobeerd zou hebben ten voordele van de projectontwikkelaar twee stukken grond van de participanten te "ontnemen". Ten eerste doet Breuer het ten onrechte voorkomen alsof hij mede-eigenaar van de gemene gronden is. Ten tweede zijn de golfcourt en de tennisbaan niet als gemene grond in artikel 17 van de koop-/aanneemovereenkomst omschreven. Wellicht dat Breuer hier een en ander verwacht met de perceelnummers die in de transportakte genoemd worden in verband met de vestiging van een recht op erfdienstbaarheid. Met betrekking tot die nummers moet overigens worden opgemerkt dat de percelen inmiddels door het kadaster vernummerd zijn. Ten derde is de notaris sinds eind 1997 op geen enkele wijze meer betrokken geweest bij de participantenvergadering. 
39. Breuer doet het ook ten onrechte voorkomen alsof de notaris het verwijt kan worden gemaakt dat de zogenoemde gemene gronden op het moment waarop Breuer de eigendom van zijn percelen verwierf, hypotheclair belast zouden zijn geweest. Voor zover al gesproken zou kunnen worden van de verplichting van de projectontwikkelaar *jegens Breuer* om die gemene gronden aan de Stichting over te dragen houdt die verplichting niet meer in dan dat de Stichting die gronden te zijner tijd lastenvrij verwerft. Dit ontnemt de huidige eigenaar uiteraard niet de bevoegdheid die gronden thans te belasten. Het voorgaande geldt uiteraard evenzeer als het gaat om de

aan Breuer geleverde percelen. Slechts van belang is of Breuer zijn huizen vrij van hypotheek en beslagen verworven heeft. Dit is het geval geweest.

40. Over de bodemverontreiniging merkt de notaris in aanvulling op hetgeen hierover in het voorgaande reeds is opgemerkt op dat, anders dan Breuer het doet voorkomen, de golfcourt waarvan een gedeelte van de bodem een oude stortplaats voor huishoudelijk afval bevat, niet tot de gemene gronden behoort en ook niet aan de Stichting zal worden overgedragen.

## VI TOEGANGSWEG

41. Breuer verwijt de notaris ten onrechte dat hem in 1999 het gebruik van de toegangsweg naar zijn huis ontzegd zou zijn. Naar de notaris uit hetgeen Breuer aanvoert, begrijpt, is er in het kader van het beheer van het park op enig moment bij de ingang een slagboom geplaatst. Het feit dat de Stichting op deze wijze uitvoering heeft gegeven aan het haar opgedragen beheer, kan de notaris niet aangerekend worden. Indien en voorzover Breuer van oordeel is dat de Stichting daarbij gehandeld heeft in strijd met de statuten, dient hij de Stichting daarop aan te spreken. Van onduidelijke statutaire bepalingen is geen sprake. Omdat onmogelijk voor alles in de statuten een voorziening kan worden getroffen, is bij verschillende bepalingen doelbewust gekozen voor een formulering met een open einde. Daarmee heeft de notaris niet gehandeld in strijd met hetgeen hij betaamt.

## VII STEMRECHT EMSLANDERMEER BV

42. Emslandermeer BV is eigenaar van enkele tientallen huizen in het park. In die hoedanigheid dient zij aangemerkt te worden als participant in de zin van art. 9 van de Statuten. Art. 14 van de Statuten die als overgangsbepaling een voorzieningen bevat voor de ontwikkelingsfase van het park bepaalt in lid 2 weliswaar dat Emslandermeer B.V. als *eigenaar van de gronden* waarop het recreatiepark ontwikkeld wordt geen participant kan zijn, maar sluit niet uit dat zij, evenals andere vennootschappen die op dit moment eigenaar zijn van 1 of meer vakantiehuizen, participant is. Haar eigendomsrecht van vakantiehuizen geeft haar het recht om als participant in de vergadering mee te stemmen (wie meebetaalt, bepaalt ook mee). Toen op zeker moment de vraag rees of Emslandermeer BV ter vergadering stemrecht kon uitoefenen, heeft de notaris het stichtingsbestuur overeenkomstig het voorgaande geadviseerd.

43. Evenmin kan de notaris verweten worden dat de Stichting het kennelijk nodig heeft gevonden zich in haar conflict met de eerder genoemde kleine groep van participanten, door een advocaat te laten bijstaan. Het besluit hiertoe valt zowel buiten de macht als de bevoegdheid van de notaris. Dit laatste geldt evenzeer voor de inschakeling van KPMG. Overigens zij opgemerkt dat KPMG geen onregelmatigheden geconstateerd heeft in de financiële administratie van de Stichting.

### **VIII DE BEHEEROVEREENKOMST EN BEHEERKOSTEN**

44. De bouw van het zwembad was in de koop-/aanneemovereenkomst voorzien op een moment dat er 200 woningen verkocht zouden zijn (art. 13a). Op verzoek van de eigenaren is veel eerder met de bouw begonnen, om de verhuurbaarheid van de huizen te vergroten. Het is juist dat op zeker moment discussie is ontstaan over de vraag of en in hoeverre door de eigenaren bijgedragen diende te worden aan de exploitatie van het zwembad. Desgevraagd heeft de notaris aangegeven hoe volgens hem de statuten en de beheerovereenkomst op dit punt uitgelegd dienden te worden. Het uiteindelijke besluit dat alle eigenaren in het kader van de beheerkosten een bijdrage dienen te betalen voor de exploitatie van het zwembad, is echter bij meerderheid van stemmen in de vergadering van participanten genomen. Dit geldt overigens ook voor de vaststelling van andere beheerkosten. Indien en voorzover Breuer van oordeel is dat de Statuten of de Beheerovereenkomst het niet toe laat dat bepaalde kosten aan de eigenaren worden doorberekend, en dus van oordeel is dat dit meerderheidsbesluit gebrekkig is, staat het hem vrij dit besluit op de daarvoor geëigende wijze aan te tasten. Het spreekt vanzelf dat de notaris niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de besluiten van de Stichting c.q. participantenvergadering en dat de vraag of dit besluit strijdig met de statuten is, niet in deze procedure beslist kan worden.
45. Breuer doet het voorts ten onrechte voorkomen alsof de notaris met verschillende versies van de Beheerovereenkomst gewerkt heeft. Door de bewoners die voor een bepaalde datum een huis gekocht hebben, is een identieke beheerovereenkomst getekend. Nadat door de vergadering van participanten besloten is dat alle eigenaren als onderdeel van de beheerkosten, een bijdrage dienden te betalen voor het zwembad, is om mogelijke misverstanden in de toekomst te voorkomen, deze bijdrageplicht expliciet als onderdeel van de beheerskosten in de overeenkomst opgenomen.
46. Ten overvloede zij tenslotte opgemerkt dat uit het feit dat de Stichting kennelijk niet wenst te buigen voor de druk van een kleine minderheid in de vergadering van parti-

cipanten, maar daarentegen uitvoering geeft aan de meerderheidsbesluiten, niet zoals Breuer stelt, afgeleid mag worden dat de Stichting zich dus voor het karretje van Emslandermeer B.V. laat spannen. Daaruit kan zeker niet worden afgeleid dat de notaris te kort zou zijn geschoten in zijn zorgplicht jegens Breuer.

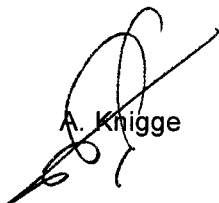
**Tot slot**

47. Voor het overige betwist de notaris de juistheid van hetgeen door Breuer in zijn klacht naar voren is gebracht. De notaris biedt echter aan om, zo de Kamer dit noodzakelijk acht, deze betwisting en de overige stellingen nader toe te lichten.

**CONCLUSIE**

Gelet op het voorgaande verzoekt de notaris de kamer Breuer niet-ontvankelijk te verklaren in zijn klacht, althans zijn klacht te verwerpen.

Met vriendelijke groet en hoogachting,



A. Knigge