

[REDACTED]

Kamer voor het Notariaat in het ressort Den Haag
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Datum: 9 september 2024

Inzake: Klacht tegen notaris mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk van Rox Legal B.V. Rotterdam
Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Weledelgestrenge heer/vrouwe,

Ondergetekende, mr. Jeroen S. Pols, kantoor houdende te ([REDACTED]), dient hierbij namens **Divine Investments Ltd** (hierna: "Divine") gevestigd te Ras al Khaimah (VAE) en de **besloten vennootschap Recreatiepark Fort Oranje B.V.** (Hierna: "Fort Oranje") een klacht in tegen mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris van kantoor Rox Legal B.V. gevestigd aan de Coolsingel 104, 3011 AG te Rotterdam.

Bijgaande gelieve aan te treffen een tweetal machtigingen.

Bijlage 1: machtigingen

De klacht betreft schending van artikel 17 Wet op het Notarisambt, het niet in onafhankelijkheid en onpartijdig uitoefenen van zijn ambt, onzorgvuldig handelen en schenden van onderzoeks- en informatieplicht.

Feiten en omstandigheden

1. Fort Oranje was eigenaar van ruim 24 hectare grond gelegen in de Gemeente Zundert waarop tot 2017 een recreatiepark werd geëxploiteerd. Deze is destijds door de gemeente in bezitgenomen en gesloopt met beroep op de beheerbevoegdheid ex artikel 13b Woningwet.
 2. Divine Investments heeft sinds 15 april 2011 hypotheekrechten op de gronden van Fort Oranje tot zekerheid van betaling van vorderingen op de in 2009 en 2013 gefailleerde vennootschappen C. Engel Vastgoed Rotterdam B.V., Engel Beheer B.V. en NSI B.V.
- [REDACTED]

3. De gemeente bracht ruim 5,5 miljoen euro aan beheerkosten in rekening bij zowel Fort Oranje als hypotheekhouder Divine en heeft hiervoor dwangbevelen laten betekenen. Op 12 januari 2021 liet de gemeente executoriaal beslag leggen op de gronden van Fort Oranje.
4. Bij brief van 29 april 2022 heeft de deurwaarder Divine in de gelegenheid gesteld de executie over te nemen van welke mogelijkheid Divine gebruik maakte bij exploit van 29 april 2022.
5. Bij exploit van 24 oktober 2022 heeft de gemeente beslag gelegd op de hypothecaire vorderingen van Divine op C Engel Vastgoed Rotterdam B.V. en Engel Beheer B.V.
6. Op 11 november 2023 heeft Divine aan de gemeente aangezegd dat de executieveiling op 4 april 2024 zal plaatsvinden. In een kort geding tegen de gemeente waarvan de mondelinge behandeling plaatsvond op 18 januari 2024 eiste Divine schorsing van de tenuitvoerlegging van het dwangbevel en opheffing van de beslagen. De gemeente eiste in reconventie een verbod van de executieverkoop door Divine. Bovendien vordert de gemeente dat Divine en Fort Oranje op straffe van een dwangsom van 500 duizend euro de executieverkoop te gehangen en gedogen.
7. De vorderingen van Divine zijn bij vonnis van 8 februari 2024 afgewezen. In reconventie wees de voorzieningenrechter de vorderingen van de gemeente toe, waaronder het uitwinnen van de hypothecaire beslagen.
8. In het vonnis schrijft de voorzieningenrechter dat ook beslag gelegd zou zijn op de hypothecaire vorderingen jegens NSI en dat de gemeente beslag gelegd zou hebben onder de curator. Dit is niet het geval, en is uitgebreid ter zitting besproken. Vanwege het opheffen van het faillissement was het volgens de gemeente te gecompliceerd. Er ligt dus geen beslag op deze vordering zodat Divine als hypotheekhouder haar rechten kan en mag uitoefenen.

Bijlage 1: Vonnis 8 februari 2024

9. Bij brief van 8 mei 2024 deelt de notaris aan Fort Oranje mede van de gemeente opdracht te hebben tot executoriale verkoop op basis van artikel 3:286 BW ter uitwinning van de hypothecaire vorderingen. De veiling is gepland voor 26 juni 2024. Tegen dit vonnis is appel ingesteld, de mondelinge behandeling zal op 16 september 2024 plaatsvinden bij het Hof te 's-Hertogenbosch.

Bijlage 2: brief 8 mei 2024



Zaaknummer: 200.338.861/01
 Gerechtshof: 's-Hertogenbosch
 Eenheid: 's-Hertogenbosch Hof Civiel Dagvaarding
 Behandeling: Kort Geding
 Status/zaakstand: Lopend / Lopende zaak

14 handelingen

datum	handeling	aanvulling	uitkomst	opmerking
16-09-2024	Mondelinge behandeling na memorie van antwoord meervoudig	Let op 10 min pleittijd tijdstip: 13:00 uur		
09-07-2024	Dagbepaling mondelinge behandeling na memorie van antwoord	(MV)	Datum mondelinge behandeling na memorie van antwoord bepaald	
25-06-2024	Opgave verhinderdata partijen	(tbv. MB na MvA in de periode juli t/m september 2024) Ambtshalve peremptoir	Partijen data overgelegd	reeds overgelegd op rol 11/6/2024
11-06-2024	Beraad partijen	Ambtshalve peremptoir aantal aanhoudingen: 2x	Geintimeerde vraagt mondelinge behandeling	(mondeling pleidooi) + opgave + overlegt PD in 2-voud; app. opgave
28-05-2024	Beraad partijen	Ambtshalve peremptoir		Geint. vraagt 2 weken uitstel (Hof: akkoord)
14-05-2024	herstel verzuim dg	(overleggen originele mem door geint) Ambtshalve peremptoir	verzuim hersteld	(originele MvA overgelegd door geint.)
30-04-2024	Memorie van antwoord	Ambtshalve peremptoir aantal aanhoudingen: 2x	Memorie van antwoord genomen	(zilver), onder voorbehoud geaccepteerd
16-04-2024	Memorie van antwoord			geint. verz. 2 wkn uitstel
19-03-2024	Introductie (Dagv)		Geintroduceerd	verzoek spoedappel geweigerd. niet voldaan aan de vereisten van art. 9.1.2 LPR
19-03-2024	Procesvertegenwoordiger gesteld		Procesvertegenwoordiger gesteld	mr. B.J.P.G. Roozendaal stelt zich namens geint.
19-03-2024	Grievens in dagvaarding genomen		Grievens in dagvaarding genomen	
19-03-2024	Schriftelijke conclusie van eis genomen		Schriftelijke conclusie van eis genomen	
19-03-2024	Appellant vraagt mondelinge behandeling		Appellant vraagt mondelinge behandeling	
19-03-2024	Selectie mondelinge behandeling na aanbrengen		Niet geselecteerd voor mondelinge behandeling na aanbrengen	

10. Bij e-mail van 16 mei 2024 wijst Fort Oranje met een beroep op de ministerieplicht van de notaris op de met [REDACTED] gesloten onderhandse koopovereenkomst voor een koopsom van 8 miljoen euro met het verzoek deze in het kader van de door Divine in werking gestelde executieverkoop uit te voeren.
11. Bovendien wijst Fort Oranje op de twee nog aanhangige procedures die van invloed zijn op het bestaan van de bevoegdheid tot executie van de gemeente. De notaris wordt bij voorbaat aansprakelijk gesteld voor de te lijden schade in het geval de veiling doorgang vindt.

Verkoop grond Fort Oranje

Mr. Jeroen S. Pols <JeroenPols1@hotmail.com>

Do 2024-05-16 13:06

[redacted]@roxlegal.nl>

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van uw brief van 8 mei 2024 inzake de executoriale verkoop van de gronden van Fort Oranje meld ik u het volgende:

Er ligt een koop/verkoopovereenkomst tussen Fort Oranje B.V. en Uvast B.V. met betrekking tot de door u genoemde onroerende zaken. Uw opdrachtgever is hiervan op de hoogte en is ook in het bezit van de overeenkomst.

Met beroep op uw ministerieplicht verzoek ik u deze overeenkomst zo spoedig mogelijk uit te voeren. Gaarne verzoek ik u hiertoe een afspraak in te plannen.

Bovendien zijn er nog twee procedures aanhangig die het bestaan van de vermeende bevoegdheid van uw opdrachtgever kunnen beïnvloeden.

De timing van uw aankondiging is daarom misbruik van recht. Mocht u de veiling niet opschorten dan stel ik u namens Recreatiepark Fort Oranje B.V. aansprakelijk voor alle te lijden schade.

Voor nader overleg is Jan En [redacted]

Met vriendelijke groet,

Mr. Jeroen Pols

12. Op 23 mei 2024 komt een reactie van advocaat van AKD mr. Thijs Hekman die de gemeente bijstaat met vragen over de met [redacted] gesloten overeenkomst.

Van: "Hekman, Thijs (AKD)" [redacted]

Datum: donderdag, 23 mei 2024 13:43

Aan: [redacted] lexionadvocaten.nl>

CC: "Roozendaal, Bart (AKD)" [redacted] [redacted].nl>

Onderwerp: Dossier Fort Oranje [AKD-FORT-ORANGE-202405200]

Geachte confrère,

In eerdere procedures heeft u Recreatiepark Fort Oranje en Divine Investments bijgestaan als advocaat, reden waarom ik dit bericht aan u richt. Mocht u beide partijen niet langer bijstaan, dan hoor ik dat graag per ommekeer.

Vorige week is namens de gemeente Zundert de executie van de gronden van Fort Oranje aangekondigd. De gemeente heeft begrepen dat naar aanleiding van deze aankondiging, de heren Engel en Pols contact hebben opgenomen met de notaris. Zij hebben daarbij gewezen op een overeenkomst die Divine gesloten zou hebben met Ultree Monumenten B.V. en aan de notaris gevraagd om deze overeenkomst "uit te voeren".

Onduidelijk is hoe deze overeenkomst in het kader van het door de gemeente aangekondigde executietraject zou kunnen worden "uitgevoerd". De overeenkomst is immers gesloten door Divine als verkoper, terwijl Fort Oranje eigenaar van de gronden is en het nu de gemeente is die de executie heeft laten aankondigen. Daarnaast bevat de overeenkomst twee ontbindende voorwaarden (in artikel 11) waarvoor geen ruimte is in een executietraject.

In haar hoedanigheid van schuldeiser van Fort Oranje en Divine, streeft de gemeente uiteraard naar opbrengstmaximalisatie in het executietraject. Om die reden neem ik contact met u op met de volgende vragen aan Fort Oranje en/of Divine.

[redacted]

1. Wordt met het verzoek om de koopovereenkomst "uit te voeren" mogelijk bedoeld dat Fort Oranje de gronden onderhands onder grotendeels gelijklopende voorwaarden wenst te verkopen aan Ultee? Is Ultee daarmee ook akkoord?
2. ☐ in dat geval bereid om afstand te doen van de ontbindende voorwaarden?
3. Hoe zien Fort Oranje en Divine de verdeling van de koopsom die Ultee bereid zou zijn te betalen gelet op de hypotheek en beslagen?

De gemeente verneemt graag op korte termijn van Fort Oranje en Divine. Mocht ik niet uiterlijk op woensdag 29 mei 2024 van u hebben vernomen, dan gaat de gemeente er in ieder geval vanuit dat Fort Oranje en Divine niet langer om "uitvoering" van de koopovereenkomst met Ultee verzoeken.

Met vriendelijke groet,



Thijs Hekman | Partner, Advocaat

AKD N.V.

[LinkedIn](#) | [www.akd.eu](#)

Nederland | België | Luxemburg

13. Bij e-mail van 23 mei 2024 deelt de notaris mede het verzoek om de veiling te schorsen niet te honoreren. Voorts wijst de notaris iedere aansprakelijkheid van de hand.

Bijlage 3: e-mail 23 mei 2024 Van Heeswijk

14. Bij e-mail van 27 mei 2024 stelt mr. J. Pols de notaris nogmaals bij voorbaat aansprakelijk voor alle te lijden schade. Bovendien benadrukt Pols dat het recht tot executie door de opdrachtgever afhangt van de uitkomst van de twee lopende procedures die op korte termijn te verwachten zijn. Voorts wijst Pols erop dat de vorderingen van de gemeente aantoonbaar het resultaat zijn van malversaties en corruptie. Pols verzoekt de notaris deze aansprakelijkheidsstelling te melden bij de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar.
15. Een ander punt dat Pols ter kennis brengt is dat de notaris door de opdrachtgever onjuist geïnformeerd is over de bestemming van de grond, dit is volgens het ongewijzigde bestemmingsplan uit 1972 kamperen in wooncaravans en geen recreatie. Bovendien kan de beheersverordening waarop de gemeente zich beroept geen bestemming wijzigen. Door de onjuiste informatievoorziening die de gemeente ook middels een persbericht verspreidde aan potentiële kopers wordt de haalbare koopprijs met mogelijk miljoenen gedrukt. Uit meerdere bronnen is bekend dat de gemeente de bestemming in de toekomst wil wijzigen in woningbouw.

Bijlage 4: E-mail 27 mei 2024 Pols met bijlagen

11d D. Het gebruik van de opstallen.

Het is verboden bouwwerken, gelegen binnen de bestemming "kampeerdoeleinden 1" te gebruiken:

1. voor bewoning, met uitzondering van de dienstwoning en de woon- en/of sta-caravans, voor zover deze als bouwwerken zijn aan te merken;
2. voor de detailhandel en de groothandel;
3. voor horeca-doeleinden;
4. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden.

Luxe villa's in plaats van caravans op Fort Oranje? Toekomst van voormalige probleemcamping is ongewis

RIJSBERGEN - Ooit stonden er haveloze caravans, maar mogelijk worden er in de toekomst luxe villa's gebouwd op de voormalige probleemcamping Fort Oranje. Dat blijkt uit een niet eerder naar buiten gebracht onderzoeksrapport van de gemeente Zundert naar de toekomst van het terrein.

Peter Ullenbroeck 03-05-24, 13:00 Laatste update: 03-05-24, 14:07

16. In een e-mail van 29 mei 2024 schrijft advocaat mr. Gerben van de Corput namens Divine en Fort Oranje aan mr. Hekman dat aan de koopovereenkomst vastgehouden wordt. De veronderstelling dat de in het lopende executietraject onderhands gesloten koopovereenkomst niet in stand zou kunnen blijven is volgens mr. Van de Corput een misvatting.



17. Bij e-mail van 31 mei 2024 reageert mr. Hekman waarbij hij wijst op het verbod tot voortzetting van het executietraject en de daarop bij vonnis van 8 februari 2024 opgelegde dwangsom. Het bericht biedt een opening om opnieuw een gesprek aan te gaan.



Van: "Hekman, Thijs (AKD)" [redacted]
Datum: vrijdag, 31 mei 2024 10:38
Aan: Gerben van de Corput | Lexion Advocaten [redacted]
CC: "rogier.vanheeswijk" [redacted], "Roosendaal, Bart" [redacted]
Onderwerp: RE: Dossier Fort Oranje [D2023145_I51034567] | AKD-PRACTICE.FID482966]

Geachte confrère,

Dank voor uw bericht. Ik maak van deze gelegenheid in de eerste plaats gebruik om Divine nogmaals te wijzen op het gebod dat de Voorzieningenrechter in rechtsoverweging 5.5 van haar vonnis van 8 februari 2024 aan Divine heeft opgelegd. De mails die de heer Pols, naar eigen zeggen vertegenwoordiger van Divine, richt aan de notaris die door de gemeente is ingeschakeld, kunnen moeilijk anders worden gezien als een schending van dit gebod, waarmee Divine dwangsommen zou verbeuren. Dienaangaande houd ik namens de gemeente uitdrukkelijk alle rechten voor.

De overeenkomst waarmee de gemeente bekend is, is een overeenkomst tussen Divine en Uitee. Deze overeenkomst kan in het kader van de door de gemeente aangekondigde executie niet worden uitgevoerd. Divine is immers geen eigenaar van de gronden. Bovendien is de uitvoering van een onderhandse overeenkomst hoe dan ook alleen mogelijk met medewerking van alle zekerheidsgerechtigden en beslagleggers. Van dergelijke medewerking is de gemeente niets bekend. Tot slot staan in de betreffende overeenkomst ontbindende voorwaarden, die, voor zover de gemeente kan inschatten, niet in vervulling gaan, waardoor ook om die reden de overeenkomst thans niet kan worden uitgevoerd, althans niet onvoorwaardelijk.

De gemeente betreurt dat uw cliënten geen antwoord geven op de gestelde vragen. Deze antwoorden zouden aanleiding kunnen geven om opnieuw met elkaar in gesprek te gaan. Gelet op de mededelingen van Fort Oranje en Divine aan het adres van de notaris deze week, vraagt cliënte zich af of Fort Oranje en Divine hiermee indirect aangeven open te staan voor een nieuwe poging om dit reeds jaren bestaande geschil volledig te schikken? Graag zouden we spoedig antwoord krijgen op deze vraag vanuit zowel Fort Oranje als Divine.

Met vriendelijke groet,

akd Thijs Hekman | Partner, Advocaat
AKD N.V.

18. Op 7 juni 2024 vindt een overleg plaats tussen Fort Oranje, Divine en de gemeente. De gemeente biedt aan tegen finale kwijting en intrekking van alle procedures de gronden tegen betaling van het niet onderhandelbare bedrag van 1,6 miljoen euro te verwerven. Dit aanbod wordt afgewezen.

Van: "Hekman, Thijs (AKD)" <THekman@akd.nl> [redacted]
Datum: woensdag, 5 juni 2024 08:59
Aan: Gerben van de Corput | Lexion Advocate [redacted]
CC: "rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl" <rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl>, "Roosendaal, Bart (AKD)" [redacted]
Onderwerp: RE: Dossier Fort Oranje [D2023145_I51034567] | AKD-PRACTICE.FID482966]

Geachte confrère,

Dank voor uw bericht. De gemeente Zundert staat ook nog altijd open voor een traject om de discussies met Fort Oranje en Divine definitief te beëindigen. Zij wenst hierover wel op korte termijn duidelijkheid te krijgen. Fort Oranje en Divine worden daarom uitgenodigd voor een bespreking op ons kantoor in Breda op vrijdag 7 juni om 11:30. De gemeente stelt het op prijs als zijdens Fort Oranje aanwezig kunnen zijn de heer Jan Engel (als vertegenwoordiger van Fort Oranje) en de heer Jeroen Pols (als vertegenwoordiger van Divine). Uiteraard bent u als raadsman ook van harte welkom. Namens de gemeente zijn vrijdag aanwezig de heer Van Venrooij (projectleider gemeente Zundert), mr. Roosendaal en ondergetekende. Dit eerste gesprek staat in het teken van de verkenning van de wederzijdse intenties om te komen tot een minnelijke oplossing voor alle tussen de partijen bestaande geschillen. Het lijkt de gemeente zinvol om ook een vervolgesprek te plannen en wel op dinsdagmiddag 11 juni 2024 om naar aanleiding van de eerste verkenning op vrijdag 7 juni 2024 een mogelijke minnelijke regeling verder uit te werken.

Ik verneem graag per ommegaande van u bevestiging van de beschikbaarheid van Fort Oranje en Divine op vrijdag 7 juni 2024.

Met vriendelijke groet,

Thijs Hekman | Partner, Advocaat

19. Bij brief van 18 juni 2024 richt mr. Van de Corput zich tot de notaris met de sommatie de veiling geen doorgang te laten vinden bij gebreke waarvan de notaris in een executiegeschil gedagvaard zal worden.

Bijlage 5: brief Van de Corput 18 juni 2024

20. Van de notaris wordt geen reactie ontvangen. Wel antwoordt mr. Hekman namens de gemeente op de aansprakelijkheidsstelling van de notaris. Mr. Hekman wijst opnieuw op de verplichting de executie te gehangen en gedogen onder oplegging van een dwangsom. Bovendien meent de advocaat dat de notaris zich dient te richten tot de gemeente en niet de notaris. Deze handelt immers in opdracht van de gemeente.

Van: "Hekman, Thijs (AKD)" <T...>
Datum: woensdag, 19 juni 2024 11:59
Aan: Gerben van de Corput | Lexion Advocaten
CC: "Roozendaal, Bart (AKD)" <BRoozendaal@akd.nl>, "rogier.vanheeswijk@akd.nl" <rogier.vanheeswijk@akd.nl>
Onderwerp: Zundert ./ Fort Oranje en Divine [AKD-PRACTICE.FID482966]

Geachte confrère,

Hiermee reageer ik namens de Gemeente Zundert op uw brief aan de notaris van 18 juni 2024 waarin u namens Fort Oranje en Divine – kort gezegd – aankondigt een kort geding te zullen starten als de notaris niet uiterlijk vandaag 14:00 uur bevestigt dat de veiling geen doorgang vindt. Volgens de gemeente handelt Divine hiermee in strijd met het door de Voorzieningenrechter op 8 februari 2024 opgelegde gebod aan Divine om te gehangen en gedogen dat de gemeente de executie ter hand neemt. Voor zover vereist stel ik namens de gemeente Divine hiermee in gebreke.

De gemeente gaat er verder vanuit dat Fort Oranje (en Divine) een dergelijk kort geding zullen richten tot de gemeente en niet (ook) tot de notaris. De notaris handelt immers in opdracht van de gemeente en zal gelet op zijn ministerieplicht uitvoering moeten blijven geven aan deze opdracht. Ten aanzien van een dergelijk kort geding kiest de gemeente expliciet domicile op het adres van mijn kantoor te Breda (Vlaszak 67, 4811 GX Breda). Ik ga ervan uit dat u alle correspondentie met de rechtbank aangaande het door u aangekondigde kort geding onder gelijktijdig afschrift met mij zult delen.

Namens de gemeente treft u hierbij de verhinderingen aan:

21 juni (middag), 24 juni, 2 juli (ochtend tot 14:00) en 9 t/m 31 juli.

De verhinderingen van de notaris zijn als volgt:

26 juni, 28 juni, 1 juli, 3 tot en met 5 juli, 11 juli, 17 juli en 31 juli tot en met 5 augustus.

Met vriendelijke groet,

21. Bij e-mail van 19 juni 2024 verzoekt mr. Van der Corput aan Hekman om te bevestigen of hij naast de gemeente ook optreedt voor de notaris.

From: Gerben van de Corput | Lexion Advocaten <[redacted]>
Sent: Wednesday, June 19, 2024 1:58 PM
To: Hekman, Thijs (AKD) <TH[redacted]>
Cc: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl; Roozendaal, Bart (AKD) <[redacted]>
Subject: Re: Zundert ./ Fort Oranje en Divine [AKD-PRACTICE.FID482966] [D2024075_IS1593911]

Inzake: Divine - Fort Oranje / Mr. Van Heeswijk - RoX Legal (D2024075)

Geachte confrère,

U reageert namens de gemeente en geeft vervolgens ook de verhinderdata van de notaris op. Bent u wel of niet (ook) de advocaat van de notaris in deze?

Met vriendelijke groet,

Gerben van de Corput

Lexion Advocaten

22. Mr. Hekman bevestigt bij e-mail van 19 juni 2024 dat zulks het geval is.

Datum: woensdag, 19 juni 2024 13:59
Van: Gerben van de Corput | Lexion Advocaten <[redacted]>
CC: "rogier.vanheeswijk@[redacted]" <rogier.vanheeswijk@[redacted]>, "Roozendaal, Bart (AKD)" <[redacted]>
Onderwerp: RE: Zundert ./ Fort Oranje en Divine [D2024075_IS1593911] [AKD-PRACTICE.FID482966]

Geachte confrère,

Zoals gezegd is er geen reden om de notaris in rechte te betrekken. Mochten uw cliënten de notaris desalniettemin wel in rechte betrekken, dan zullen wij naast de gemeente ook de notaris bijstaan, juist ook gelet op de eerder genoemde ministerieplicht.

Met vriendelijke groet,

Thijs Hekman | Partner, Advocaat

23. Dezelfde dag wijst mr. Van de Corput mr. Hekman erop dat een notaris niet alleen een ministerieplicht heeft maar ook onafhankelijk dient te werken, een zorg-, informatie-, onderzoeks- en waarschuwingsplicht heeft.



an: Gerben van de Corput | Lexion Advocaten
 datum: woensdag, 19 juni 2024 14:13
 an: "Hekman, Thijs (AKD)" <[redacted]@akd.nl>
 C: "rogier.vanheeswijk@[redacted]" <rogier.vanheeswijk@[redacted]> "Roozendaal, Bart (AKD)" <[redacted]>
 onderwerp: RE: Zundert ./ Fort Oranje en Divine [D2024075_151593911] [AKD-PRACTICE.FID482966] [redacted]

Inzake: Divine - Fort Oranje / Mr. Van Heeswijk - RoX Legal (D2024075)
 Geachte confrère,
 Een notaris heeft zoals u weet meer plichten dan enkel zijn ministerieplicht, zoals onafhankelijkheid, zorgplicht, informatie- en onderzoeksplicht en waarschuwingsplicht.
 Met vriendelijke groet,
 Gerben van de Corput

Lexion Advocaten

24. Een reactie van de notaris blijft uit. Intussen nadert de veilingdatum van 26 juni 2024. Op de veilingwebsite meldt de notaris dat de verkoop plaatsvindt in opdracht van de beslaglegger op basis van artikel 514 e.v. Rv. Hoewel de gemeente in het vonnis van 8 februari 2024 de gemeente machtigt de hypotheekrechten van Divine op basis van artikel 3:268 BW uit te winnen en dit in de aankondiging als executiegrond gemeld is, vindt de veiling uiteindelijk plaats op een afwijkende grond.

Over de veiling			
Soort	Beslagveiling	Inzetpremie	Ten laste verkoper
Biedmethode	Opbod en afslag	Toewijzing	Recht van gunning
Datum	26 juni 2024 09:30	Belasting	Overdrachtsbelasting
Organisator	BOG Auctions		
Openbare verkoop ex. artikel 514 e.v. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.			
Op deze veiling zijn de AVVE 2017 en bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing.			
Kosten			

25. In een laatste poging de executieverkoop te stoppen spant Divine opnieuw een kort geding aan waarin zij onder meer aanvoert dat, nu de veiling doorgang vindt op basis van een executoriaal beslag, zij als hypotheekhouder de mogelijkheid geboden dient te worden de executie over te nemen. Bovendien werpt Divine de vraag op of de veiling door de onjuiste aankondiging wel doorgang kan vinden. De vordering van Divine wordt bij vonnis op dezelfde dag afgewezen.

Bijlage 7: vonnis 25 juni 2024

26. Op 26 juni 2024 wordt de grond verkocht voor € 6.450.000 aan een onbekende bidder.



Veiling gesloten op 26 jun 2024 09:58	
✓ Inzet > ✓ Pauze > ✓ Afslag	
Afmijnsom 6.450.000 EUR	
Er is afgemijnd voor 6.450.000 EUR	
Hoogste opbod	4.100.000,00 EUR
+ Bod op afslag	2.350.000,00 EUR
Afmijnsom	6.450.000,00 EUR
+ Bijkomende kosten	22.288,20 EUR
Totaalbedrag	6.472.288,20 EUR
Hoogste opbod 4.100.000 EUR 26 biedingen	

27. Nadat dagenlang speculaties de ronde deden over de identiteit van de koper brengt de gemeente op 26 juni 2024 naar buiten dat zij zelf de mysterieuze koper is.

Zundert nieuwe eigenaar gronden Fort Oranje

Het hoogste bod op de veiling woensdag van de voormalige camping Fort Oranje is uitgebracht door de gemeente Zundert.

ANP 28 juni 2024

A blue sign with the word 'WELKOM' in white capital letters, set against a background of a blue sky with white clouds and some green foliage.

28. Bij brief van 18 juli 2024 verzoekt mr. Van de Corput de notaris om € 2,35 miljoen aan Divine als hypotheekhouder uit te keren voor de vorderingen op NSI B.V. Wederom komt geen reactie van de notaris maar van mr. Hekman. Hij stelt dat de gemeente op 9 juli 2024 beslag gelegd zou hebben op de verkoopopbrengst onder de notaris. Bovendien betwist de gemeente de vordering zodat er geen overeenstemming zou bestaan als bedoeld in artikel 551 lid 3 Rv en de gemeente daarom een rechter-commissaris wil benoemen om een rangregeling vast te stellen.

Van: "Hekman, Thijs (AKD)" <[redacted]>

Datum: woensdag, 28 augustus 2024 12:50

Aan: Gerben van de Corput | Lexid [redacted] en.nl>

[redacted] n@ [redacted] Rogier van Heeswijk [redacted] >

Onderwerp: RE: Uw kenmerk RvH/AB/Zz-4720, vering Bredaseweg 33 te Rijsbergen [D2024075_I52395567] | AKD-PRACTICE.FID482966]

Geachte confrère,

Hiermee reageer ik namens de gemeente Zundert op uw bericht aan de notaris van 18 juli 2024. In dit bericht verzoekt u namens Divine om uitkering van een bedrag van de opbrengst van de veiling van de registergoederen van camping Fort Oranje.

Ik wijs u namens de gemeente op het beslag dat de gemeente Zundert heeft gelegd ten laste van Divine op de verkoopopbrengst op 9 juli 2024. Als u sprake zou kunnen zijn van enige rechtsgeldige aanspraak van Divine op de verkoopopbrengst, leidt dit beslag ertoe dat uitbetaling niet aan Divine, maar aan de gemeente Zundert zal plaatsvinden.

Bovendien is voor de gemeente Zundert als schuldeiser van zowel Divine als Fort Oranje nog steeds niet duidelijk of de pretense vorderingen van Divine bestaan. Als die vorderingen al zouden bestaan, is onduidelijk wat de omvang van die vorderingen is. Reeds om die reden bestaat geen overeenstemming als bedoeld in artikel 551 lid 3 Rv. Om die reden zal de gemeente om de benoeming van een rechter-commissaris in het kader van de rangregeling verzoeken. Kiezen Divine en Fort Oranje te dien aanzien woonplaats bij u op kantoor?

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

29. Van een door de gemeente gelegd beslag heeft de notaris nooit mededeling gedaan aan hypotheeknemer of hypotheekgever, evenmin is het beslag overbetekend. Wel heeft Divine op 14 augustus 2024 beslag gelegd onder de notaris.

Bijlage 8: beslagexploot Divine 14 augustus 2024

30. Jan Engel bezoekt op 28 augustus 2024 het kantoor van de notaris om te vragen waar de afrekening van de veilingverkoop ruim twee maanden later blijft. Er wordt verbaasd gereageerd, die zou namelijk in een online dossier zitten. Engel heeft de indruk dat in de kamer ernaast snel een afrekening in elkaar gedraaid wordt, dit blijkt het enige stuk te zijn in het online dossier waar noch Divine noch Fort Oranje kennis van draagt. Op de 27 juni 2024 gedateerde afrekening ontbreken hypotheekhouders en andere posten, wel staan er onnavolgbare posten vermeld zoals griffierechten.

Bijlage 9: Afrekening

Klacht

31. De kern van de klacht is dat de notaris de regie en beslissingen over zijn werkzaamheden uit handen gaf aan de opdrachtgever, hij fungeert feitelijk als stroman van de gemeente.



32. De klacht ziet op de afhandeling van de opdracht van de Gemeente Zundert tot executoriale verkoop van de onroerende zaken toebehorende aan Fort Oranje ter verhaal van vorderingen voortkomende uit in rekening gebrachte “beheervergoedingen”. In werkelijkheid zijn dit kosten voor ontruiming en sloop van de eigendommen, er werd nooit beheer gevoerd. Het complete relaas is terug te vinden in de dagvaarding van de bodemprocedure tussen Fort Oranje en de gemeente.¹ Deze context is ook ter kennis gebracht van de notaris.
33. Het dossier Fort Oranje sleept zich al jaren voort en kreeg veel media-aandacht. Het komt er in het kort op neer dat de gemeente in het samenwerkingsverband van het RIEC op 31 oktober 2016 besloot om Fort Oranje en haar eigenaren te *ontnemen* zonder wetelijke bevoegdheid daartoe. Dit voornemen is vastgelegd in een geheim project dat startte op 31 oktober 2016.
32. Men besluit opnieuw *intensief met Fort Oranje aan de slag* te gaan en roept de commissies *Ontneming op subject Engelen* en *Ontneming op de onderneming* in het leven. Het RIEC hoopt dat *er in maart 2017 voldoende is om tot verwerving en sluiting over te gaan*.

2. Informatiedeel (nieuwe/uitgezette signalen)			
Casus/signaal	Plaats	Status	Stand van zaken (besluit/ acties)
Signaal Fort Oranje	Zundert	Informatiefase	geeft aan dat er graag opnieuw intensief met Fort Oranje aan de slag gegaan wil worden. Er is een regiegroep aangesteld met drie commissies: <i>Bakkers en stakkers</i>, <i>Ontneming op subject Engelen</i> en <i>Ontneming op de onderneming</i>. Hopelijk is er in maart 2017 voldoende om tot verwerving en sluiting over te gaan. <i>De leden van het overleg zijn akkoord met benoeming tot casus. Aanspreekpunt voor dit grenium is [REDACTED]. Er zal geen analysecapaciteit vanuit het RIEC aan worden gekoppeld, de Belastingdienst geeft aan alleen te willen inzetten op de ontneming van subject Engelen; er gaan wel deurwaarders mee bij acties. De nieuwe naam van de casus is BLOEDKORAAL.</i>

34. Artikel 17 op de Wet op het Notarisamt bepaalt dat de notaris onafhankelijk en onpartijdig zijn ambt dient te vervullen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen dient te behartigen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Dat geldt vanzelfsprekend in elke zaak, doch juist dit heikele dossier met veel media-exposure vraagt om een terughoudende en zorgvuldig handelende notaris die zich onafhankelijk boven partijen plaatst.
35. De notaris gedraagt zich daarentegen als doorgeefluik van de gemeente en haar advocaten om de voorgenomen ontneming van eigendommen middels de executieveiling ongestoord te voltooien. Dit leidde tot een opstapeling van tuchtrechtelijk verwijtbare beroepsfouten en onzorgvuldig handelen onverenigbaar met het notarisambt. Hierna volgt een overzicht van deze handelingen.
- **De notaris had de executoriale verkoop dienen op te schorten in afwachting van de uitkomst van de lopende procedures**
36. Klagers verwijten de notaris om te beginnen dat hij de executieveiling niet opgeschort heeft in afwachting van de uitkomst van lopende procedures. De notaris

¹¹¹ [2023-11-17-dagvaarding-gemeente-zundert-door-fort-oranje.pdf \(voorwaarde.nl\)](#)

is herhaaldelijk gewezen op de bodemprocedure in de bestuursrechtelijke zaak over de rechtmatigheid van de toegepaste bestuursdwang bij de Raad van State. De mondelinge behandeling vond plaats op 14 juni 2024 zodat op korte termijn een uitspraak te verwachten was. De uitkomst van deze procedure is bepalend voor het bestaan en de rechtmatigheid van de vorderingen van de gemeente.

37. De notaris zal zich ongetwijfeld rechtvaardigen met verwijzing naar de vonnissen van de voorzieningenrechters in Breda van 6 februari 2024 en Rotterdam van 25 juni 2024 waarin de vordering tot verbod van de veiling werd afgewezen omdat de invorderingsbeschikkingen formele rechtskracht zouden hebben. Elke jurist begrijpt dat het misbruik van recht is om vorderingen te innen die materieel evident onrechtmatig zijn.
 38. Bovendien is tegen het vonnis van 6 februari 2024 beroep bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch aanhangig. De notaris is op de hoogte gesteld dat ook in deze procedure binnen afzienbare termijn een uitspraak te verwachten is.
 39. Er lopen dus twee procedures waarvan de uitkomst bepalend is voor het recht van de gemeente tot executoriale verkoop. Nu deze zaak sinds 2017 loopt valt niet in te zien welk belang de gemeente heeft om nu ineens met spoed de verkoop door te zetten terwijl eindelijk de hoogste rechter de omstreden handelwijze van de gemeente beoordeelt. Dat is onrechtmatig dan wel misbruik van recht.
 40. Artikel 21 lid 2 Wet op het notarisambt bepaalt dat de notaris een opdracht moet weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden dat de werkzaamheid leidt tot strijd met het recht of de openbare orde of zijn handelingen kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg heeft. Deze situatie doet zich voor, uit het dossier volgt dat de gemeente in RIEC-verband afgesproken heeft het vermogen van klagers te ontnemen. De executieverkoop heeft tot doel dit streven te realiseren.
 41. In deze omstandigheden in combinatie met de politieke lading en grote media-exposure van dit dossier had een verstandig notaris een eigen afweging gemaakt en de verkoop opgeschort totdat duidelijkheid bestaat over het bestaan en de rechtmatigheid van de vorderingen. Door dit niet te doen handelde de notaris in strijd met de op hem rustende zorgplicht, hij heeft de belangen van Divine en Fort Oranje ernstig geschaad.
- **De notaris handelt als verlengstuk van de gemeente**
42. De notaris dient onafhankelijk en onpartijdig zijn ambt te vervullen. Dit betekent dat de notaris autonoom zijn afwegingen dient te maken zonder zich te laten leiden door de wensen van de opdrachtgever. De notaris liet zijn handelwijze en beslissingen echter afhangen van de gemeente.
 43. Aan de notaris gerichte brieven en verzoeken werden zonder beantwoording doorgestuurd aan mr. Hekman, de advocaat van de gemeente. De notaris liet de reactie over aan mr. Hekman, zelf reageerde hij niet.



44. Bovendien liet hij zich tijdens het kort geding door de advocaat van de gemeente vertegenwoordigen, dit op zichzelf doet volgens klagers afbreuk aan de vereiste onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris. Bovendien kan een notaris niet zomaar (vertrouwelijke) correspondentie van de geëxecuteerde aan de executant verstrekken.
45. Voorts wijst alles erop dat de notaris zich liet vrijwaren door de gemeente voor mogelijke aansprakelijkstelling voor onrechtmatig handelen. Dat de notaris de aansprakelijkstelling door klagers niet gemeld heeft bij zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering is daarvoor een duidelijke indicatie.
46. Het vrijwaren van opdrachtnemers door de gemeente is in dit dossier eerder regel dan uitzondering. Zoals in de dagvaarding op bijvoorbeeld pagina 24 terug te vinden is, lieten opdrachtnemers met opdracht tot sloop van het park zich vrijwaren, zo blijkt uit verklaringen afgelegd onder ede.

71. Het plan van aanpak wijst ook een paragraaf aan die juridische risico's die de opdracht met zich meebrengt. Zo was onbekend of er wel een juridische grondslag bestond voor de uitvoering van het beheer, ook de eigendomsverhouding van de opstallen was onduidelijk.

Enkele (juridische) risico's die gesnuit worden en waarvan het bij de beheerorganisatie onbekend is of deze juridisch al onderzocht zijn, zijn hieronder weergegeven.

- juridische grondslag uitvoering van beheer
- rechtmatigheid
- juridische onbekende eigendomsverhouding van opstallen
- het juridische kader om het campingterrein te beheren (niet vestigen van hypotheekrecht, niet vervreemden)

72. Het is niet zonder grond dat alle opdrachtnemers voorafgaand aan de uitvoering van de gemeente een **vrijwaring** eisten tegen juridische claims. Ook Slufter Beheer liet zich

24

vrijwaren omdat de ingehuurd professionals bang waren voor represailles en juridische consequenties.

nog. De vrijwaring is gevraagd vanuit Slufter Beheer en Marije de Bruijn. Reden daarvoor was dat de ingehuurd professionals bang waren voor represailles en juridische consequenties. Zij durfden het alleen aan als er een vrijwaring kwam.

73. De verklaring van Marije de Bruijn, de toenmalige levenspartner van Baasaron die de

47. Ook lieten door klagers in voorlopig getuigenverhoor opgeroepen getuigen zich vertegenwoordigen door AKD-advocaat mr. Bart Roozendaal van de gemeente. Klagers vermoeden op basis hiervan dat ook de notaris zich liet vrijwaren en hebben deze vraag ter zitting op 25 juni 2024 voorgelegd aan de notaris. Deze weigerde te antwoorden, de advocaat gaf evenmin duidelijkheid. Een vrijwaring betekent dat de notaris zich realiseerde dat hij mogelijk onrechtmatig handelde door de veilingverkoop door te zetten.
48. Deze omstandigheden leiden tot de conclusie dat de notaris in dit dossier niet onafhankelijk en onpartijdig optrad, hij fungeerde als verlengstuk van de gemeente. De notaris handelde daarmee tuchtrechtelijk verwijtbaar.



- **Strijd met verplichting zo hoog mogelijke opbrengst te verwezenlijken**

49. In aanloop naar de verkoop kondigde de gemeente op 16 mei 2024 in een persbericht de veilingverkoop aan en benadrukte dat een koper gebonden zal zijn aan “de huidige bestemming, namelijk recreatie”. Zoals hierboven toegelicht, is dat onjuist. Er mag volgens de huidige bestemming immers gewoond worden, dat is ook aan de notaris medegedeeld. Deze bestemming is nooit gewijzigd, met een beheerverordening kan dit niet. Bovendien werd medegedeeld dat een nieuwe eigenaar een BIBOB-onderzoek diende te ondergaan.

De koper van de gronden is gebonden aan de huidige bestemming, namelijk recreatie. Eventuele ontwikkelingsplannen zullen het reguliere planvorming- en vergunningentraject bij de gemeente moeten doorlopen, met de bijbehorende beleidsrichtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingsplannen in het buitengebied en een BIBOB-traject. Hierbij hoort uiteraard ook het voeren van een dialoog met kaveleigenaren en omwonenden.

50. Deze informatie beïnvloedt de potentiële verkoopopbrengst zeer negatief, het verschil tussen de prijs van recreatiegrond en een mogelijkheid tot wonen kan oplopen tot een veelvoud.

51. Uit de jurisprudentie volgt dat de notaris een zelfstandig onderzoek moet verrichten waarbij hij een hoge mate van zorgvuldigheid in acht moet nemen om de potentiële bidders zo veel mogelijk in staat te stellen een reëel bod uit te brengen. Een volgend belangrijk aspect ten aanzien van de onderzoeks- en informatieplicht bij executoriale verkoop is dat notariële tussenkomst hier dwingendrechtelijk is voorgeschreven. Waar de notaris wordt aangewezen als toezichthouder en coördinator van de procedure, brengt dit een zwaardere zorgplicht mee dan bij reguliere verkoop en levering waar het verkooptraject immers (in elk geval wettelijk gezien, vaak ook in de praktijk) al afgerond zodra de zaak bij de notaris komt.²

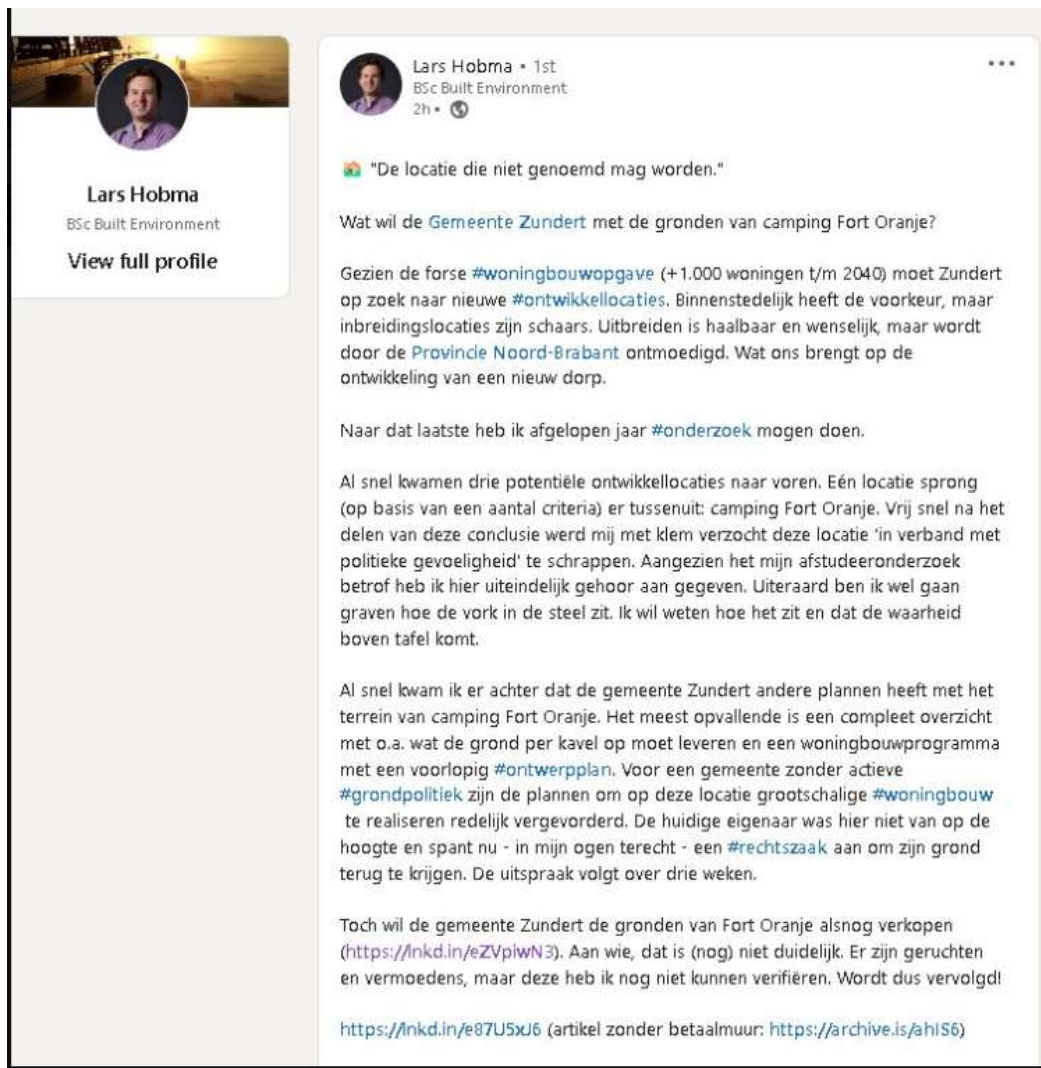
52. Deze zwaardere zorgplicht brengt met zich mee dat de notaris de veilingkopers op zijn minst op de hoogte te dienen stellen van het standpunt van de eigenaar. Tijdens de veiling zijn de gevolgen van een onjuiste informatievoorziening duidelijk geworden, het hoogste bod was 4,1 miljoen.

53. Op het moment dat de gemeente vervolgens zelf afmijnde op bijna 6,5 miljoen had de notaris de veiling moeten stopzetten. De notaris wist of had moeten weten dat de gemeente in de toekomst kennelijk een bestemmingswijziging voorneemt althans onjuiste informatie verschaftte door aan potentiële kopers te benadrukken dat een koper de grond alleen kon gebruiken met de bestemming recreatie. Het is uitgesloten dat de gemeente in staat is een koper te vinden die voor deze prijs daar een camping gaat exploiteren. Op deze wijze kon de gemeente met hulp van de notaris voor een schijntje 24 hectare potentiële bouwgrond in bezit krijgen terwijl zij heeft zelf invloed heeft op de toekomstige bestemming.

² Zie ook Breedveld-de Voogd 2010, p. 86-89; Huijgen & Pront-van Bommel 2007, p. 926 (over de onderzoeksplicht van de notaris ten aanzien van niet gepubliceerde publiekrechtelijke beperkingen).



54. Een voormalig medewerker van de afdeling Grondzaken bij de Gemeente Zundert bevestigt dat de gemeente vergaande plannen heeft met de grond.



55. Door opzettelijk onjuiste informatie te verspreiden drukte zij de koopprijs. Meerdere bidders voelden zich door de gemeente misleid.

56. De notaris heeft gehandeld in strijd met zijn plicht om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren en benadeelde zo klagers en potentiële veilingkopers. Klagers overwegen de koop te vernietigen op grond van dwaling en bedrog.

- **Notaris had hypotheekhouder in gelegenheid moeten stellen het executietraject over te nemen**



57. Bij de uitvoering van de executoriale verkoopprocedure hoort vanzelfsprekend het naleven van procedurele voorschriften voorop te staan. De notaris die een executieopdracht krijgt zal overeenkomstig de wettelijke regeling moeten handelen.
58. Door strikte naleving wordt recht gedaan aan het bijzondere karakter van de executoriale verkoop, een gedwongen verkoop. De verstreckende gevolgen voor de betrokkenen maken dat de notaris de voorschriften in beginsel strikt zal moeten naleven.
59. Bovendien geldt hier ten aanzien van de positie van de notaris, door de wetgever aangewezen als intermediair bij de executoriale verkoop, evenzeer hetgeen Verstappen opmerkt over het naleven van het vormvoorschrift van een notariële akte:
- ‘Zij die in de notariële praktijk lichtvaardig omgaan met de vormvereisten van een notariële akte, dienen zich voldoende te realiseren dat zij daarmee de bijl aan de wortel van het notariële ambt leggen.’³
60. In dit dossier handelde de notaris op zijn minst slordig en misachtte wettelijke voorschriften. Zo kondigde de notaris aan dat het een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW betrof, waarmee de gemeente gebruik maakte van de bij vonnis van 25 juni 2024 gegeven machtiging om de hypothecaire vorderingen van Divine uit te winnen.
61. Kennelijk begreep de gemeente tijdig dat dit vonnis wel heel gortig was en rechteens geen stand kon houden, zij besloot halverwege het traject alsnog te veilen als beslaglegger ex 514 e.v. Rv.
62. De notaris had zich moeten realiseren dat dit in strijd is met de procedureregels en vergaande consequenties heeft. Het was de notaris bekend dat Divine hypotheekrechten had op de grond. De notaris had derhalve aan Divine moeten aanbieden de veiling over te nemen, zelfs in het licht van het absurde vonnis van 6 februari 2024 had Divine het recht de vordering op NSI B.V. uit te winnen, daarop is immers geen beslag gelegd. Dit is tijdens de zitting op 25 juni 2024 in aanwezigheid van de notaris uitgebreid aan bod geweest. De notaris was dus op de hoogte van de situatie.
63. Door dit niet te doen is Divine als hypotheekhouder benadeeld. Hoewel het voorrangrecht blijft bestaan, verliest Divine bijvoorbeeld het recht ex artikel 3:270 lid3 BW versneld uit de opbrengst voldaan te worden. Voorts had Divine een koopovereenkomst voor € 8 miljoen met [REDACTED], deze had na overneming van het executietraject aan de voorzieningenrechter voorgelegd kunnen worden om de grond onderhands te verkopen.
64. Het negeren van de overeenkomst met [REDACTED] is overigens op zichzelf klachtwaardig, de notaris had na sommatie door Divine daartoe de mogelijkheid tot uitvoering van de overeenkomst moeten onderzoeken. Hierop volgde geen enkele reactie van de notaris, het was gemeenteadvocaat mr. Hekman die deze kwestie

³ Verstappen 2003, p. 70

beantwoordde. Zijn andere cliënt de gemeente had er belang bij de verkoop te blokkeren, die wilde de grond immers zelf verwerven.

65. De vraag is in hoeverre de tussentijdse wijziging van de grondslag voor de veiling uitwerkt op de veilingkoop, het negeren van procedurele voorschriften heeft immers in beginsel nietigheid tot gevolg. Wat hier verder ook van zij, de conclusie uit het voorgaande is dat de notaris evident in strijd met zijn beroepsplichten handelde.

- **Informatieplicht en eindafrekening**

66. De notaris is verplicht partijen te informeren en dient op eigen initiatief de eindafrekeningen met betrekking tot de executoriale verkoop toe te sturen aan de geëxecuteerde⁴
67. Ook deze verplichtingen zijn door de notaris systematisch geschonden. Zo beweert mr. Hekman in zijn correspondentie dat de gemeente op 9 juli 2024 beslag gelegd zou hebben onder de veilingopbrengst onder de notaris. Klagers hebben tot de dag van het indienen van deze klacht geen bericht van de notaris ontvangen.
68. Zoals blijkt uit het feitenoverzicht heeft ook Divine beslag gelegd, ondanks het verlopen van de termijn is tot op heden geen verklaring derdenbeslag ontvangen.
69. Voorts zijn de eigendommen ruim tweeëneenhalve maand geleden executoriaal verkocht en toch ontbreekt tot de dag van vandaag een deugdelijke afrekening. Van de notaris is evenmin bericht ontvangen op het verzoek van Divine tot uitbetaling aan haar als hypotheekhouder. De notaris had voor levering de nota van afrekening aan Fort Oranje als eigenaar dienen voor te leggen.
70. Bovendien is aan de “afrekening” zelf het nodige aan te merken, waarom wordt € 3400 voor doorhaling beslag en hypotheekrechten in rekening gebracht? Hoezo kosten Vastgoedveiling.nl tlv opbrengst als koper de executiekosten moet dragen, wat is onder diversen ‘declaratie 24.107’ ad € 3.569,50 ex? Hoezo € 2.500 ex honorarium executieopbrengst? De lijst met gebreken is ellenlang.

Conclusie

71. De conclusie uit het voorgaande is dat deze klacht geen geïsoleerde beroepsfout betreft. De notaris heeft in dit dossier zijn ambt op systematische wijze misbruikt om haar opdrachtgeefster in staat te stellen uitvoering te geven aan haar onrechtmatige voornemen klagers te ontnemen. De notaris gaf met dit doel zijn autonomie op en voelde zich met de vermoedelijke vrijwaring in zijn hand kennelijk onaantastbaar voor eventuele aanspraken uit onrechtmatige daad en negeerde daartoe zelfs het hypotheekrecht van klagers.
72. Het zijn niet alleen klagers die op dit moment voor miljoenen benadeeld worden, het behoeft weinig betoog dat deze handelwijze ook het aanzien van het notarisambt in het algemeen ernstige schade toebrengt. Klagers verzoeken u deze klacht in behandeling te nemen en een aan de ernst gepaste maatregel op te leggen.

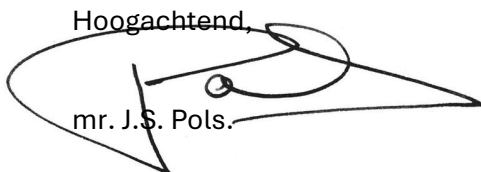
⁴ Hof Amsterdam (tuchtr.) 22 september 2005, LJN AU3452



Voorlopige maatregel

73. Bovendien verzoeken klagers op grond van artikel 106 WNA een voorlopige maatregel te treffen ter beperking van de schade en dit dossier alsnog op ordentelijke wijze afgehandeld kan worden.

Hoogachtend,


mr. J.S. Pols.



