



vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht, voorzieningenrechter civiel

zaaknummer / rolnummer: C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB

Vonnis in kort geding van 14 maart 2014

in de zaak van

ANDRIES DE BOER,
wonende te Noordwijk,
eiser bij dagvaarding van 20 februari 2014,
advocaat mr. R.D. Chavannes te Amsterdam,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
TROUW B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
gedaagde,
advocaat mr. C. Wildeman te Amsterdam.

Partijen zullen hierna De Boer en Trouw B.V. worden genoemd.

1. De procedure

Ter terechtzitting van 28 februari 2014 heeft De Boer gesteld en gevorderd overeenkomstig de in fotokopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding. Trouw B.V. heeft verweer gevoerd met conclusie tot weigering van de gevraagde voorzieningen. Beide partijen hebben producties en een pleitnota in het geding gebracht. De Boer heeft bezwaar gemaakt tegen de indiening van de producties 40 tot en met 42 van Trouw B.V., aangezien deze een kwestie betreffen die in dit geding niet aan de orde is en pas op het allerlaatste moment zijn ingediend. Trouw B.V. heeft zich akkoord verklaard met het buiten beschouwing laten van de producties voor zover het notulen van een vergadering met betrekking tot de Zalneflat in Zwolle betreft (productie 42). Deze zullen dus niet bij de besluitvorming worden betrokken. Voor het overige heeft de voorzieningenrechter alle producties toegelaten. Na verder debat hebben partijen verzocht vonnis te wijzen.

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

2

Ter zitting waren aanwezig, voor zover hier van belang:
aan de zijde van De Boer: De Boer, mr. Chavannes en zijn kantoorgenote
mr. D. Verhulst;
aan de zijde van Trouw B.V.: C. van der Laan, hoofdredacteur, K. Schramade,
journalist (hierna: Schramade) en mr. Wildeman.

2. De feiten

2.1. De Boer is een ondernemer in onder meer vastgoedbeleggingen. Hij is in dit verband als belegger, bestuurder en behorend of stille vennoot in commanditaire vennootschappen en als eigenaar en verhuurder betrokken bij (de 'revitalisatie' van) diverse overwegend door ouderen bewoonde serviceflats. In de projecten waarbij De Boer als belegger actief is (geweest), worden de woonrechten van de individuele bewoners in de eigendom van dergelijke service-flatcomplexen, nadat deze zijn omgezet in appartementsrechten, desgewenst aangekocht door de belegger, met de mogelijkheid voor de verkoper/bewoner hun flat vervolgens terug te huren. Bewoners kunnen er ook voor kiezen hun woonrecht niet te verkopen; in dat geval verkrijgen zij zelf het appartementsrecht van de door hen bewoonde woning. Het beheer van de desbetreffende flatcomplexen wordt veelal ondergebracht bij een Stichting (SDS, de Stichting Dienstverlening Serviceflats) en de voorzieningen worden ingekrompen, waardoor de servicekosten worden verlaagd. Een dergelijke (althans vergelijkbare) gang van zaken heeft plaatsgevonden bij complexen in Leiden ('Cronestein'), Bilthoven ('Pieter de Hoogh'), Deventer ('Beeckestein') en Ede ('Sparrenhof'). De Boer is van 1997 tot 2008 eigenaar/bestuurder geweest van de beleggingsinstelling WaardeVastGoedHolland BV (WVGB). Naast zijn activiteiten als ondernemer, was De Boer vanaf 2010 tot 8 januari 2014 als CDA-politicus lid van de gemeenteraad in zijn woonplaats Noordwijk.

2.2. Trouw B.V. is de uitgeefster van het landelijke dagblad Trouw. Trouw heeft ongeveer 321.000 lezers, die volgens gegevens van de website www.persgroepadvertising.nl/onze-merken/trouw/trouw3tabs-2 bovengemiddeld koopkrachtig zijn en voor 65% 50 jaar of ouder.

2.3. In een e-mail van zondag 5 januari 2014 19.14 uur heeft Schramade, nadat deze eerder die dag telefonisch contact had gezocht met De Boer, desgevraagd onder meer het volgende aan De Boer geschreven:
"Ik ben onderzoeksjournalist van Follow the Money. (...) In samenwerking met het televisieprogramma Altijd Wat van de NCRV en het dagblad Trouw zijn wij bezig met een onderzoek naar dienstverleners van en investeerders in serviceflats. Wij hebben een uitgebreide documentatieanalyse achter de rug (...). Wij hebben bewoners in een negental serviceflats gesproken. Ook spraken wij met oud-medewerkers van SDS en oud-bestuurders van verschillende serviceflats. Dinsdagochtend komen onze eerste stukken in Trouw, dinsdagavond zendt Altijd

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

3

Wat haar reportage over serviceflats uit." In deze e-mail heeft Schramade De Boer een aantal vragen, met name betrekking hebbend op (conflicterende belangen van) Bosman, directeur/bestuurder van SDS en (onder meer) voorzitter van de VVE van Sparrenhof) en het (al dan niet onafhankelijk) opereren van De Boer ten opzichte van SDS. De mail sluit af als volgt: *"Graag verneem ik morgen (maandag 6 januari) uw antwoorden zodat deze het best tot hun recht komen in de verschillende uitingen in de media."* Op 6 januari 2014 heeft De Boer op de e-mail gereageerd.

2.4. Op dinsdag 7 januari 2014 is op de voorpagina van Trouw een artikel verschenen, van de hand van Eric Smit en Schramade, met de kop:

"Stichting verrijkt zich ten koste van bewoners serviceflats" en als subkop: *"Te hoge kosten in rekening gebracht en via bevriende makelaars worden woningen te goedkoop verkocht."*

In een kadertje is vermeld:

"Bewoners spreken van een 'zeer geraffineerd samenspel' van stichting SDS met de vastgoedinvesteerder."

Het artikel op de voorpagina bevat voorts onder meer de volgende passages:

"Bewoners van tientallen verzorgingsflats worden gedupeerd door een stichting die het beheer van de flats heeft overgenomen. Deze Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS) brengt niet alleen te hoge kosten in rekening, maar heeft ook nauwe banden met vastgoedinvesteerders die de flats van bewoners voor te lage prijzen kunnen opkopen.

Dat blijkt uit onderzoek van het platform voor onderzoeksjournalistiek Follow the Money in samenwerking met het NCRV-programma 'Altijd Wat' en deze krant. (...) Verschillende bewoners maken melding van een 'uiterst geraffineerd samenspel' van de stichting met de Noordwijkse vastgoedinvesteerder Andries de Boer – CDA-gemeenteraadslid – waarbij deze partijen elkaar bevoordelen ten koste van de bewoners. Uit verscheidene rapporten blijkt dat de woningen ver onder de taxatieprijs worden aangekocht, waarbij het voordeel voor de investeerders per seniorencomplex in de miljoenen kan lopen."

In een achtergrondartikel op pagina's 4 en 5 van Trouw van diezelfde dag wordt nader op deze kwestie ingegaan, onder de kop:

"Wanbeheer Serviceflats

Bestuurschaos in Bilthoven staat (helaas) niet op zichzelf." En met het subkopje:

"Ook onvrede bij bewoners in Amsterdam, Amstelveen, Ede, Epe, Deventer, Leiden, Ommen en Zwolle"

In dit artikel staat verder onder meer:

"Het komt er elke keer op neer dat SDS de besluitvorming in de vereniging van de serviceflat op zeer geraffineerde wijze in sterke mate weet te beïnvloeden", zegt Piet-Hein Admiraal (39), die in de Leidse serviceflat Cronestein tegen SDS in verweer kwam. (...)

Admiraal was wél op zijn hoede toen de bestuurder de huisnotaris ontsloeg en een nieuwe notaris aanstelde. Deze bleek bij nadere beschouwing de vaste notaris te zijn van de Noordwijkse vastgoedinvesteerder en CDA-gemeenteraadslid Andries de Boer die in dezelfde periode door de SDS was aangebracht om tegen bodemprijzen

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

4

appartementen in het complex over te nemen. "In plaats van de belangen van de bewoners te behartigen wisten de bestuurder en de notaris op slinkse wijze investeerder De Boer te bedienen", zegt Admiraal die toen al had uitgevonden dat de bestuurder directe banden onderhield met SDS. Wat volgde, waren rechtszaken en een strijd die onder meer tot de berisping van de notaris en het vertrek van de bestuurder en SDS leidde.

In de serviceflat Sparrenhof in Ede lukte het de bewoners niet om zich van de dienstverlener te bevrijden. Daar heeft sinds 2000 Andries de Boer de meerderheid van stemmen in handen. De Boer zorgde er destijds zelf [voor, toevoeging vzx.] dat via een stichting zijn organisatie SDS voor 15 jaar de aangewezen leverancier werd voor diensten. In de stichting vormt De Boer samen met SDS-voorman Bosman het bestuur, dat verschillende diensten inkoopt bij SDS.

De 30-jarige Niels van der Linden woont sinds 2007 in de serviceflat Sparrenhof in Ede.

Hij werd door een verontruste oudere bewoner gevraagd om zich in de kwestie-SDS te verdiepen. Van der Linden bezocht een vergadering van eigenaren waarin hij bestuurslid Clemens Bosman hoogbejaarde vragenstellers 'honend' hoorde afschepen. Hij besloot na het bijwonen van die vergadering onderzoek te doen en kwam na enige tijd tot een ongemakkelijke conclusie. "Het is (lijkt) juridisch allemaal goed doortimmerd wat De Boer en Bosman doen, maar ze opereren volstrekt onethisch", aldus Van der Linden.

In de prospectus Seniorenfonds IV van vastgoedinvesteerder WVGH is te lezen dat het fonds woningen kocht in Pieter de Hooghflat in Bilthoven en Beeckestein in Deventer voor 4,3 miljoen euro, terwijl de beleggingswaarde 7 miljoen euro was. 'Vastgoed aangekocht ver beneden taxatiewaarde', zo concludeert beleggingsanalist Kapé Breukelaar in een rapport. Hetzelfde gebeurde in Cronestein, met voormalig eigenaar van WVGH en adviseur bij SDS Andries de Boer als particulier belegger. Op een serviceflat in Soestdijk behaalde WVGH een rendement van 16 procent. Hoewel SDS-voorman Clemens Bosman als fondsbewaarder opkomt voor de belangen van beleggers in WVGH-fondsen, stelt hij dat hij 'onafhankelijk' opereert en ook de belangen van de bewoners van de serviceflats op een juiste wijze behartigt.

Andries de Boer laat weten dat het voor alle betrokkenen het beste is als de rust in de flats bewaard blijft. De Boer herkent zich 'totaal niet' in het samenspel met SDS dat ten koste zou gaan van de bewoners. "Er is geen enkele sprake van dat SDS mij bevoordeeld heeft." "

2.5. Op woensdag 8 januari 2014 is op pagina 7 van Trouw wederom aandacht besteed aan het onderwerp serviceflats in relatie tot SDS en De Boer, met (onder meer) de volgende teksten:

"`Stenen zijn belangrijker dan service'

(...)"

"Geen profijt van hogere waarde van woningen

Werkwijze SDS, voorbeeld 2

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

5

De woningen in serviceflats zijn vaak moeilijk verkoopbaar. Allereerst omdat de bewoners niet beschikken over een appartementsrecht dat eenvoudig verhandelbaar is, maar over een woonrecht dat onder de deken van de vereniging van de serviceflats valt. Het vastgoed is dus eigendom van de vereniging, waardoor het niet mogelijk is voor potentiële kopers om bij een bank een hypotheek te krijgen. Een tweede probleem is dat hoge servicekosten de woningen moeilijk te verkopen maken. SDS helpt bij het oplossen van de problemen. Ze zorgen ervoor dat de ledenvergadering instemt met het omzetten van woonrechten in appartementsrechten en, door te snijden in de dienstverlening, verlagen ze de servicekosten. Vervolgens overtuigt SDS de veelal hoogbejaarde bewoners om hun woning te verkopen aan de investeerder en terug te huren.

Desgevraagd bevestigt investeerder Andries de Boer dat hij pas woningen koopt ná omzetting naar appartementsrechten en verlaging van servicekosten. Uit een prospectus van Seniorenfonds IV blijkt dat dit een hoogst winstgevende exercitie is. De opgekochte woningen in Pieter de Hooghflat te Bilthoven en Beeckestein in Deventer zijn na omzetting in appartementsrechten 7 miljoen waard, terwijl de aankoopprijs slechts 4,3 miljoen euro bedroeg.”

***“Servicekosten blijven hoog na bezuinigingen
Werkwijze SDS, voorbeeld 3***

De maandelijkse servicekosten zijn hoog, soms wel duizend euro per woning. De meeste betrokkenen stemmen er daarom mee in dat de serviceflat op advies of onder leiding van SDS snijdt in de maandelijkse kosten. Na de bezuinigingsoperatie blijft er slechts 'een dure vereniging van eigenaren' over. De bewoners betalen nog steeds hoge servicekosten, maar krijgen amper of geen service meer. Uit een vergelijkende offerte voor serviceflat Sparrenhof blijkt dat de vereniging ongeveer 20 procent goedkoper uit kan. Terwijl Sparrenhof een serviceflat is waar de servicekosten al relatief laag zijn, zo bevestigt belegger Andries de Boer.”

2.6. In Trouw van 9 januari 2014 verscheen op pagina 7 het volgende bericht:

“De Boer (CDA) stapt op om serviceflat-zaak

Het CDA-gemeenteraadslid Andries de Boer vertrekt per direct uit de gemeenteraad van Noordwijk. Aanleiding daarvoor is de berichtgeving in Trouw en het NCRV-programma 'Altijd wat'. Daarin is De Boer als vastgoedbeheerder in verband gebracht met verregaande belangenverstrengeling met de Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS). De vastgoedbeheerder zou woningen in de Leidse serviceflat Cronestein hebben opgekocht ver onder de taxatiewaarde. De Boer zei gisteravond: “De insinuaties die Trouw over mij heeft uitgestort zijn niet waar en hebben mij zeer geëmotioneerd.” Hij trekt zich terug “om verdere schade aan het CDA te voorkomen.”

Boven dit bericht is een foto geplaatst van De Boer met als onderschrift:

“ 'Zeer geëmotioneerd' ”

2.7. Bij (aangetekende) brief van 6 februari 2014 heeft (de toenmalige raadsman van) De Boer Trouw B.V. aangeschreven met het verzoek tot rectificatie van voornoemde publicaties, aangezien deze ernstige ongefundeerde beschuldigingen

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

6

bevatten aan het adres van De Boer, waarmee de berichtgeving onjuist, onzorgvuldig en onrechtmatig jegens De Boer zou zijn. Bij deze brief is een 57 pagina's tellend feitenrelaas gevoegd van De Boer (hierna: het feitenrelaas), met 75 genummerde bijlagen, ter ondersteuning daarvan.

2.8. Bijlage 2 bij het feitenrelaas bevat een publicatie uit Trouw van 22 oktober 2005 met de kop: *'Serviceflats ouderen raak je aan de straatstenen niet kwijt'*

In dit bericht staat onder meer:

"Serviceflats voor welgestelde ouderen zijn gedateerd en vrijwel onverkoopbaar. Mensen die de appartementen erven doen ze zelfs gratis van de hand om van de torenhoge servicekosten af te zijn."

2.9. Op de website www.vastgoedalert.com (Vastgoedrendementsmeter) staat een 'onafhankelijke kwalitatieve beschouwing' van Kapé Breukelaar aangaande het beleggingsfonds WVGH Seniorenfonds IV CV, over de belegging in de serviceflats Pieter de Hooghflat (Bilthoven) en Beeckestijn (Deventer) met als bron: Prospectus 2009. In deze beschouwing staat (volgens een uitdraai van 12 februari 2010) onder meer:

"Financiële opzet

De 67 serviceflats en 50 parkeerplaatsen worden aangekocht voor een bedrag van € 4.303.250. (...) De totale taxatiewaarde bedraagt € 6.937.600 uitgaande van een volledige verhuur van woningen en parkeerplaatsen. "

In de beschouwing zijn zowel positieve als negatieve 'aandachtspunten' vermeld aangaande het beleggingsobject. Als pluspunt wordt hierin vermeld: *"Vastgoed aangekocht ver onder de taxatiewaarde."*

Het rendement zou volgens deze beschouwing in 2014 33,6% aan verkoopwinst zijn.

2.10. In het prospectus dat aan de onder 2.9 vermelde publicatie ten grondslag ligt is op pagina 33 als 'Aanschafprijs k.k. Bilthoven' een bedrag vermeld van € 3.478.250,- en als 'Aanschafprijs v.o.n. Deventer' een bedrag van € 4.091.770,-. Als 'Totale fondsinvestering', waarbij voornoemde bedragen zijn vermeerderd met diverse kosten, is een bedrag van € 5.625.000,- vermeld. Bij "prognose verkoopresultaat" zijn drie bedragen vermeld, te weten van: € 6.937.600,-, € 6.598.100,- en van € 5.938.290,-, respectievelijk op basis van 'taxaties', op basis van een 'realistisch scenario' en op basis van een 'pessimistisch scenario'.

2.11. Bij brief van 8 oktober 2010 hebben J. Kuurman en H.W. Brooshooft, voorzitter en secretaris van Woonvereniging Cronestein, onder meer het volgende geschreven aan de bewoners/leden van de Woonvereniging:

"Als leden van de Woonvereniging Cronestein heeft u ingestemd met een revitaliseringsplan

Voor uw serviceflat met als doel het wonen in Cronestein aantrekkelijker en goedkoper te maken met behoud van een goed service niveau. U bent akkoord

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

7

gegaan met het opstellen van een splitsingsakte, waarbij uw woonrecht wordt omgezet in een appartementsrecht op het moment van uitvoering van deze akte. (...)

Uw bestuur, daarbij geadviseerd door de SDS (...), heeft (...) gesproken met de door de SDS aanbevolen belegger, die ruime ervaring heeft met serviceflats en een bewezen staat van dienst. Wij zijn met de belegger overeengekomen dat we nu eerst een inventarisatie houden om de belangstelling te peilen t.a.v. verkopen en terughuren alvorens door de belegger een bod wordt uitgebracht. (...)
Wie niet verkoopt blijft eigenaar van het appartement en als zodanig lid van de vereniging van Eigenaren en is samen met de andere eigenaren pro parte financieel (mede)verantwoordelijk voor de investeringen die in de serviceflat Cronestein worden gedaan op basis van het meerjaren-onderhoudsplan dat ook voorziet in het moderniseren van het gebouw.”

In een brief van 16 november 2010 heeft het bestuur aan de leden/bewoners van Cronestein meegedeeld dat De Boer de beoogd belegger is.

2.12. Bij brief van 1 december 2010 heeft De Boer aan de eigenaar/bewoner van een appartement in Cronestein, in bewoonde staat, ervan uitgaande dat het zou worden teruggehuurd, een bod gedaan van € 102.000,-.

De bewoner is niet op het aanbod van De Boer ingegaan, maar heeft het appartement op 26 januari 2011 aan een derde verkocht voor € 185.000,-.

2.13. Bij brief van 1 december 2010 heeft het bestuur van de Woonvereniging Cronestein (J. Kuurman en H. W. Brooshooff) onder meer het volgende aan de eigenaar/bewoners van de appartementen geschreven:

“U heeft in verschillende buitengewone algemene ledenvergaderingen uw bestuur opdracht gegeven een revitalisatieplan op tafel te leggen, een splitsingsakte te doen voorbereiden om woonrechten om te zetten in appartementsrechten waardoor verkoop aan een belegger mogelijk wordt, een basisservicepakket op te stellen, een geïnteresseerde partij te vinden die bereid is tot aankoop van appartementen en (...) om tot liquidatie van de woonvereniging te komen door het doen oprichten van een Stichting Exploitatie Serviceflat Cronestein en een Vereniging van Eigenaars (...). Eén dezer dagen krijgt u een bieding op uw appartement van Cronestein CV, de belegger. Ieder van u zal individueel reageren op het bod en de daaraan gekoppelde huurprijs. Uw bestuur staat daar zoals u bekend is volledig buiten. Wel kunnen wij ons voorstellen dat u misschien een hoger bedrag verwacht had dan nu geboden gaat worden. (...) We hebben de financiële wind helaas niet mee. (...) De woningmarkt voor appartementen als het uwe in Cronestein moet als zeer moeizaam worden gekwalificeerd. De waarde van de appartementen is overal aanzienlijk gedaald. (...) Om het imago van Cronestein te verbeteren en om een einde te maken aan het moeten doorbetalen van servicekosten bij vertrek uit Cronestein, is door u als leden van de woonvereniging tot het proces van revitalisering besloten. Het sluitstuk daarvan is nu de verkoop van uw appartement en het terughuren van dat appartement als u in Cronestein woont. Als bestuur doen wij een zeer dringend beroep op u om alles afwegend en goed rekening houdend met de negatieve

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

8

verkoop- en koopmarkt voor appartementen, indien enigszins mogelijk in te gaan op het bod dat u gedaan gaat worden en eveneens in te gaan op de terughuur van uw appartement op grond van de aan u bekend te maken huurprijs. Daarnaast is dan nog de verplichting om het basisservicepakket af te nemen zolang u in Cronestein woont. De kosten van dit pakket liggen (...) tussen ± €290 en ± €360 per maand. (...) We kunnen niet genoeg benadrukken dat u nu de kans heeft om een risicovolle toekomst om te zetten naar een financieel zekere toekomst voor uzelf en later voor uw kinderen cq erfgenamen. (...) Maar gezien het verleden (...) raden wij u aan in te gaan op de bieding die u krijgt en uw eventueel verlies te accepteren. Als dit in onvoldoende mate zou gebeuren, dan vrezen wij voor de toekomst van Cronestein als ideale woongelegenheid voor senioren."

2.14. Onder de gedingstukken (productie 18 van Trouw B.V.) bevindt zich de tekst van een presentatie (brochure) van 2 december 2010 onder de titel "Van eigendom naar huur?" van De Boer ten behoeve van (onder anderen) de bewoners van Cronestein. Hierin staat onder meer:

"De voorgestelde uitgangspunten zijn:

- instandhouding van het karakter van de serviceflat*
- instandhouding, herstel en zo mogelijk verbetering van het bestaande woongenot*
- uitgangspunten zouden voor tenminste tien jaar gegarandeerd dienen te worden; (...)"*

In de brochure zijn voordelen en nadelen vermeld van verkoop en terughuren van de serviceflats. Bij de nadelen is (onder meer) vermeld:

"-Geen toekomstige waardeinstijging (voor zover van toepassing)"

2.15. Bij brief van 15 december 2010 heeft het bestuur van Cronestein onder meer het volgende geschreven aan de bewoners:

"Tot ontzetting van het bestuur en tot onze grote ergernis, hebben wij geconstateerd dat er een brief rondgaat in Cronestein waarin u wordt afgeraden te verkopen. Als bestuur wijzen wij deze onverantwoordelijke actie volstrekt af. De argumenten die in de brief worden genoemd zijn onjuist (...). De heer de Boer wordt zeer ten onrechte in een kwaad daglicht gesteld. Kortom, negatieve stemmingmakerij en een verwerpelijke actie.

Als bestuur en daarbij geadviseerd door de SDS benadrukken we nogmaals dat de geboden prijzen realistisch zijn ten opzichte van de markt."

2.16. Bijlage 53 bij het feitenrelaas is een brief van 11 januari 2011 van S. Zwaan, makelaar-taxateur, verbonden aan Basis Bedrijfshuisvesting (NVM makelaar) aan J. Kuurman, voorzitter van de Woonvereniging Cronestein, waarin onder meer staat:

"U vroeg ons een reactie te geven op de koopsommen van/bieding op de volgende appartementen door Cronestein CV:

122/123, 128 (respectievelijk € 57.000,00 en € 28.000,00) en de 7 algemene ruimten (... voor een totaalbedrag van € 85.000).

Het is erg lastig om een waarde toe te kennen aan de appartementen, dit komt

ondermeer door:

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

9

-
- *zeer hoge leegstand in het complex*
 - *de hoge servicekosten*
 - *hoge beperkingen i.v.m. de verplichte leeftijdsgrens voor gegadigden*
 - *achterstallig onderhoud en het risico dat onvoldoende middelen in kas zijn van de VVE*
 - *groot aanbod aan concurrerende appartementen regio*

(...)

Dit overwegende kunnen wij wel aangeven dat de genoemde koopsommen daarmee goed te verklaren zijn."

2.17. Bij brief van 28 januari 2011 heeft Dampart B.V. een bieding gedaan op een appartement in Cronestein van € 60.000,- kosten koper. Dit appartement is in de zomer van 2013 verkocht voor een bedrag van € 155.000,-.

2.18. In een e-mail van 26 februari 2014 heeft een zoon van een eigenaar/bewoner van een appartement in Cronestein vermeld dat zijn vader in oktober 2010 een bod van De Boer had gekregen op zijn appartement van € 55.000,-. In de mail staat voorts;

"Ik heb mijn vader toen geadviseerd zijn appartement onafhankelijk te laten taxeren als ware het een VVE met veel lagere servicekosten. De Leeuw Makelaardij heeft het toen getaxeed op € 168.000."

2.19. Trouw B.V. heeft aan de onder 2.7 genoemde sommatie niet voldaan.

3. Het geschil

3.1. De Boer vordert – samengevat – veroordeling van Trouw B.V., op straffe van verbeurte van dwangsommen, om de artikelen van 7, 8 en 9 januari 2014, genoemd hiervoor onder 2.4 tot en met 2.6, te rectificeren, zoals nader uitgewerkt en overeenkomstig de tekst in het petium van de dagvaarding, in de papieren krant en op de website van Trouw B.V. De Boer vordert verder veroordeling van Trouw B.V. om een voorschot op immateriële schadevergoeding van € 3.500,- aan De Boer te voldoen en om de proceskosten te betalen.

3.2. Trouw voert verweer.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Toewijzing van de vorderingen van De Boer tot rectificatie zouden een beperking inhouden van het in artikel 10 lid 1 van het Europees Verdrag tot

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

10

Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) neergelegde grondrecht van (de journalisten van) Trouw B.V. op vrijheid van meningsuiting. Een dergelijk recht kan slechts worden beperkt indien dit bij de wet is voorzien en noodzakelijk is in een democratische samenleving bijvoorbeeld ter bescherming van de goede naam en de rechten van anderen (artikel 10 lid 2 EVRM). Van een beperking die bij de wet is voorzien is sprake, wanneer de uitlatingen van de journalisten in de onder verantwoordelijkheid van Trouw B.V. gepubliceerde artikelen, onrechtmatig zijn in de zin van artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Voor het antwoord op de vraag welk recht – het recht op vrije meningsuiting of het recht ter bescherming van eer of goede naam – in dit geval zwaarder weegt, moeten de wederzijdse belangen worden afgewogen.

4.2. Het belang van (de journalisten van) Trouw B.V. is dat zij zich in het openbaar kritisch, informierend, opiniërend en waarschuwend moet(en) kunnen uitlaten over misstanden die de samenleving raken. Het belang van De Boer is erin gelegen dat hij niet lichtvaardig wordt blootgesteld aan beschuldigingen die zijn reputatie als persoon en politicus aantasten en een inbreuk vormen op zijn persoonlijke integriteit. Welk van deze belangen, die in beginsel gelijkwaardig zijn, de doorslag behoort te geven, hangt af van de omstandigheden van het geval.

4.3. Anders dan Trouw B.V. heeft betoogd, is in het onderhavige geval ook de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van De Boer in het geding. De opvatting van Trouw B.V. dat De Boer geen beroep zou kunnen doen op artikel 8 EVRM, omdat de publicaties alleen zouden zien op zijn professionele handelen, wordt niet gedeeld. In de publicatie worden termen gebezigd als 'onethisch', "geraffineerd samenspel" en "belangenverstremgeling". Naar het oordeel van de voorzieningenrechter vormen dergelijke kwalificaties, indien deze geen steun vinden in het beschikbare feitenmateriaal en/of onnodig grievend zijn, een aantasting van de persoonlijke integriteit die artikel 8 EVRM beoogt te beschermen. Los daarvan wordt in artikel 10 lid 2 EVRM uitdrukkelijk vermeld dat een beperking van de uitingsvrijheid gelegitimeerd kan zijn, als daarbij 'het recht ter bescherming van de eer of goede naam' (oftewel de reputatie) van de betrokkene in het geding zijn. Niet in geschil is dat dit ook de professionele eer of goede naam van de betrokkene kan betreffen.

4.4. Evenmin is in geschil dat de in het geding zijnde publicaties ernstige beschuldigingen bevatten aan het adres van De Boer. De Boer wordt immers beticht van belangenverstremgeling en in verband gebracht met een Stichting die zich 'verrijkt ten koste van' de bewoners van serviceflats. Deze termen zijn niet (alleen) weergegeven als citaat, zodat Trouw B.V. alleen als boodschapper zou moeten worden aangemerkt, maar staan (zonder aanhalingstekens) in de kop van het voorpagina-artikel van 7 januari 2014 en in het bericht van 9 januari 2014 over het aftreden van De Boer als gemeenteraadslid. De teneur van de artikelen is dat De Boer met SDS onder een hoedje speelt en ten koste van oudere bewoners van serviceflats appartementen aankoopt tegen bodemprijzen en daaraan miljoenen

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

11

verdient. Ook al bestaat een deel van de aantijgingen uit citaten, Trouw B.V. heeft deze overgenomen en als feitelijk juist gepresenteerd, onder meer door te verwijzen naar 'verscheidene rapporten' waarop de verwijten (met name ten aanzien van de bodemprijzen) zouden zijn gestoeld.

Aannemelijk is dat deze beschuldigingen zeer schadelijk zijn voor De Boer als persoon en beroepsmatig, als belegger in de vastgoedsector, alsook voor zijn politieke carrière. Hoewel in de publicaties geen link is gelegd tussen de activiteiten van De Boer als belegger en zijn functioneren als politicus, is wel vermeld dat hij gemeenteraadslid is van het CDA, terwijl algemeen bekend is dat integriteitskwesties de reputatie van politici ernstig kunnen beschadigen. De Boer heeft dan ook bij een eventuele rectificatie, mede in het licht van de komende gemeenteraadsverkiezingen, een voldoende spoedeisend belang. Daarnaast betekent het voorgaande aan de ene kant dat De Boer als 'publiek figuur' zich in de publiciteit meer zal moeten laten welgevalen dan een onbekende burger, maar aan de andere kant dat aan een journalist bij het uiten van dergelijke beschuldigingen hoge eisen kunnen worden gesteld aan de zorgvuldigheid van het daaraan ten grondslag liggende onderzoek.

4.5. Voorts is van belang dat de beschuldigingen zijn geuit in een krant die, naar De Boer onweersproken heeft gesteld, als degelijk en betrouwbaar bekend staat en een groot aantal lezers kent, waarvan een belangrijk deel kan worden aangemerkt als potentiële CDA kiezers.

4.6. Een belangrijk aspect bij de beoordeling van de (on-)rechtmatigheid van de in het geding zijnde publicaties, is de vraag in hoeverre voornoemde beschuldigingen voldoende steun vinden in de feiten. Op dit punt staan partijen lijnrecht tegenover elkaar, waarbij zij zich beide beroepen op een zeer groot aantal producties. Dienaangaande wordt het volgende overwogen.

4.7. Een van de verwijten aan het adres van De Boer is dat sprake zou zijn van 'belangenverstrengeling' tussen hem (zijn vennootschappen) en SDS, waarmee de handelwijze van en de kritiek op SDS ook op het conto van De Boer komt. De Boer betwist dat en stelt dat slechts sprake is van een (bestendige) samenwerking, vergelijkbaar met die van een aannemer en een makelaar.

4.8. De term 'belangenverstrengeling' heeft een negatieve connotatie, in die zin dat daarbij wordt verondersteld dat iemand verschillende, niet goed met elkaar verenigbare, functies heeft, waarbij hij zich laat leiden door eigen (of andere) belangen in plaats van door de belangen die hij op grond van (een van) die functie (s) geacht wordt te behartigen, alsmede tot onzuivere en niet transparante besluitvorming. De negatieve lading, die tot uiting komt in het bericht in Trouw van 9 januari 2014, over het aftreden van De Boer, wordt in dit geval versterkt, doordat in de (eerdere) artikelen wordt gesproken over een 'geraffineerd samenspel' tussen SDS en De Boer en van 'onethisch handelen', wat op zijn minst suggereert dat hier een vuil spelletje wordt gespeeld.

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

12

4.9. Dat de belangen van SDS en De Boer regelmatig parallel lopen rechtvaardigt de term 'belangenverstremming' in deze context niet. Daarvoor is ten minste nodig dat De Boer met verschillende petten op, ten nadele van de bewoners, zijn beleggersrol vervult en met SDS kan worden vereenzelvigd. Volgens Trouw B.V. is dat het geval, aangezien De Boer te nauw met SDS zou samenwerken, waarbij SDS en De Boer elkaar over en weer, ten koste van de bewoners, zouden bevoordelen. Nu sprake is van ernstige beschuldigingen, waarvan voorzienbaar is dat deze schadelijke gevolgen zullen hebben voor De Boer, ligt het op de weg van Trouw om aannemelijk te maken dat daarvoor een voldoende feitelijke basis aanwezig is, zoals De Boer terecht heeft gesteld. Hierover overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

4.10. Niet gesteld of gebleken is dat De Boer een belang heeft in SDS en/of bestuurder, toezichthouder of werknemer is (geweest) van deze stichting. Voorts heeft De Boer er terecht op gewezen dat de belangen van SDS en De Boer (als belegger) waar het de kosten van het beheer van de flats betreft niet steeds synchroon lopen, nu de door De Boer beheerde beleggingsfondsen eigenaar zijn van vele appartementen en dus ook de beheerskosten moeten betalen aan SDS. SDS heeft derhalve belang bij hoge, De Boer bij lage(re) kosten. Voorts heeft De Boer gemotiveerd betwist dat hij 'door SDS' is 'aangebracht' bij Cronestein, zoals in een van de artikelen is vermeld. Hij heeft in dit verband aangevoerd dat de Woonvereniging in 2008 aan een concurrent van SDS (VVS-D) had gevraagd de 'revitalisatie' op zich te nemen, en dat deze concurrent De Boer bij Cronestein heeft geïntroduceerd, waarna SDS in maart 2010, nadat de samenwerking met VVS-D problematisch was gebleken, in beeld is gekomen. Dat in de onder 2.11 genoemde brief wordt gesproken van "de door SDS aanbevolen belegger" maakt dat niet anders. Trouw B.V. heeft deze stellingen niet, althans onvoldoende weersproken

4.11. De Boer heeft voorts onweersproken gesteld dat hij ook bij Beeckestein en Sparrenhof door andere partijen dan door SDS is geïntroduceerd en bij (de aankoop van appartementsrechten in) alle complexen concurrentie had van derden, die uiteindelijk zijn afgehaakt.

4.12. Trouw B.V. heeft zich voorts beroepen op betrokkenheid van De Boer bij het besturen van de VVE's en bij de exploiterende Stichting, met name bij het complex Sparrenhof. Aan Trouw B.V. kan worden toegegeven dat de betrokkenheid van De Boer bij de Stichting Exploitatie Serviceflat Sparrenhof, SESS (als penningmeester), die de opdracht verleent tot het verzorgen van de dienstverlening in dat complex, in combinatie met zijn stemmenmeerderheid (in ieder geval tot 2007) in de VVE aldaar, vragen oproept over een mogelijk concentratie van invloed van De Boer. Op grond van de toelichting van De Boer op dit punt – dat de achtergrond van het aanwijzen van SDS als dienstverlener voor een langere periode, met fixatie van de servicekosten, op bescherming van de bewoners was gericht, dat dat onderdeel van het koopaanbod was en dat dit met instemming van het toenmalige bestuur en diens adviseurs is geschied, en voorts dat de afgevaardigde

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

13

van de bewoners bij belangrijke beslissingen een vetorecht had, waarbij dit alles niet door Trouw B.V. is betwist – rechtvaardigt echter ook deze gang van zaken niet de ernstige beschuldiging van belangenverstrengeling en het bevoordelen van elkaar ten koste van de bewoners.

De Boer kan op grond van het voorgaande worden gevolgd in zijn stelling dat de beschuldiging dat sprake was van ‘belangenverstrengeling’ tussen De Boer en SDS, waarbij onder een hoedje werd gespeeld met benadeling van de bewoners van serviceflats, onvoldoende steun vindt in de thans beschikbare feiten. Dat wel sprake was en is van intensieve samenwerking is daartoe onvoldoende.

4.13. Een volgend punt dat als een ernstig verwijt jegens De Boer kan worden aangemerkt is dat hij de appartementen ‘ver onder de taxatiewaarde’ ‘tegen bodemprijzen’, met andere woorden: tegen niet reële prijzen, heeft aangekocht. Voor de beoordeling van de vraag of deze bewering steun vindt in de feiten moet allereerst worden opgemerkt dat de voorzieningenrechter de visie van De Boer deelt dat de aankoopprijs van een belegger van flinke aantallen (bewoonde of leegstaande) appartementen – ook als dat gaat om een gesplitst appartementsrecht – in een alsdan nog niet goed onderhouden servicecomplex in de regel niet dezelfde zal zijn als de aankoopprijs van een enkel appartement door een toekomstige eigenaar/bewoner op de vrije markt. Ook het begrip ‘taxatiewaarde’ is in dit verband niet eenduidig.

4.14. In de publicaties in Trouw staat dat uit ‘verscheidene rapporten blijkt dat de woningen ver onder de taxatieprijs worden aangekocht, waarbij het voordeel voor de investeerders per seniorencomplex in de miljoenen kan lopen.’ Met ‘verscheidene rapporten’ doelt Trouw B.V. op na te noemen beschouwing en prospectus. Ter ondersteuning van deze mededeling heeft Trouw B.V. zich beroepen op de beschouwing van Kapé Breukelaar (weergegeven bij 2.9) en vergelijkingen tussen taxaties en verkoopprijzen van appartementen van het complex Cronestein met de door De Boer geboden prijzen.

De beschouwing van Kapé Breukelaar is gebaseerd op het prospectus, bestemd voor potentiële beleggers in de complexen Beeckestein en Pieter de Hoogh in Deventer en Bilthoven (aangehaald bij 2.10). Bekend kan worden verondersteld dat het uitgangspunt bij dergelijke beleggingen is dat de investeerders een zo hoog mogelijke winstmarge beogen, waartegenover staat dat zij met hun beleggingen een zeker risico lopen. Het prospectus alsook de transacties van De Boer moeten dan ook tegen die achtergrond worden gezien. Verder is van belang dat De Boer onbetwist heeft gesteld dat niet hij (of aan hem gelieerde vennootschappen), maar WVGH (waarin hij na 2007 geen belang in had) het complex Pieter de Hoogh in Bilthoven heeft aangekocht.

In het prospectus is voor het complex in Bilthoven een aankoopprijs vermeld van € 4.091.770,-. De Boer heeft er terecht op gewezen dat als ‘Totale fondsinvestering’ een bedrag van € 5.625.000,- is vermeld en dat bij de “prognose verkoopresultaat” drie bedragen zijn vermeld, te weten van: € 6.937.600,-, € 6.598.100,- en van € 5.938.290,-, respectievelijk op basis van ‘taxaties’, op basis van een ‘realistisch scenario’ en op basis van een ‘pessimistisch scenario’. Hieruit kan niet de conclusie

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

14

worden getrokken dat de beleggers de appartementen tegen niet reële prijzen aankochten, waarbij miljoenen winst werd gemaakt, ten koste van de bewoners. Voorts heeft Trouw B.V. de stelling van De Boer dat de projecten Beeckestein en Pieter de Hoogh niet winstgevend, maar verlieslijdend zijn, niet weersproken.

4.15. Wel kan aan Trouw B.V. worden toegegeven dat de splitsing in appartementsrechten als zodanig al een zekere waardeinstijging van het desbetreffende appartement impliceerde, maar bij de vraag of door De Boer een reële prijs werd betaald, dient ook te worden betrokken het moment van aankoop, de vraag of het appartement al dan niet werd bewoond en tegen welke (potentiele) huur, de onderhoudstoestand en mate van leegstand in het complex en de hoogte van de servicekosten. Trouw B.V. heeft geen documenten overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat De Boer de appartementsrechten, tegen voornoemde achtergrond, voor niet reële prijzen van de betrokken eigenaren heeft gekocht. De producties met betrekking tot enkele appartementen in Cronestein waarop Trouw B.V. zich naast het voornoemde rapport beroept (zoals weergegeven bij 2.12 en 2.20) rechtvaardigen die conclusie niet, omdat De Boer terecht heeft gesteld dat geen sprake is van reële vergelijkingen. In de bij 2.12 vermelde situatie wordt een bod van de belegger aan de bewoner die zou terughuren vergeleken met een verkoop op de vrije markt en in 2.18 is bij de taxatie uitgegaan van een appartement *'als ware het een VVE met veel lagere servicekosten'*, zonder dat is gebleken dat met de specifieke situatie in Cronestein rekening werd gehouden.

4.16. Voorts is nog van belang dat de splitsing van de woonrechten in appartementsrechten geen operatie was die zich op instigatie van De Boer achter de ruggen van de bewoners om voltrok, maar dat dit in alle openheid gebeurde, en dat, naar De Boer onweersproken heeft gesteld, de splitsing in één van de complexen (Beeckestein) al had plaatsgevonden vóórdat De Boer in beeld kwam.

4.17. De stelling dat uit verscheidene onderzoeken zou blijken de appartementsrechten werden aangekocht tegen prijzen *'ver onder de taxatiewaarde'* ofwel *'tegen bodemprijzen'*, kan op grond van het voorgaande dan ook niet als juist worden aanvaard. Voldoende aannemelijk is dat een woonrecht in een serviceflat hoe dan ook niet makkelijk verkoopbaar was, zoals ook door de in de in het geding gebrachte publicatie in 2005 in Trouw wordt ondersteund (2.8). Anders dan Trouw B.V. heeft bepleit leidde het enkele omzetten van de woonrechten in appartementsrechten er niet toe dat de appartementen ineens als warme broodjes over de toonbank gingen. De Boer heeft onweersproken gesteld dat diverse andere potentiële beleggers zijn afgehaakt. Illustratief is ook dat een andere belegger, Dampart B.V. met wie De Boer naar hij onweersproken heeft gesteld, hoegenaamd niets van doen had, ook biedingen heeft gedaan op de appartementen, ver onder de prijs van een dergelijk appartement op de vrije markt in een *'gewone'* V.V.E.

4.18. De stelling van Trouw B.V. dat de bejaarde bewoners door De Boer, in samenwerking met SDS alleen al zijn misleid, doordat zij tot de verkoop van hun

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

15

appartementenrechten werden bewogen, zonder te kunnen profiteren van de aan de splitsing van de appartementen verbonden waardeverhogingen, gaat niet op. Weliswaar heeft met name het bestuur van Cronestein de bewoners door middel van de brieven van 1 en 15 december 2010 (2.13, 2.15) uitdrukkelijk aangespoord te verkopen, maar dat kan zijn voortgekomen uit gerechtvaardigde zorg over de toekomst van Cronestein bij het bestuur. Bovendien is niet gebleken dat De Boer met de totstandkoming van deze brieven enige bemoeienis heeft gehad en is de brief van 15 december 2010 kennelijk een reactie op een binnen het complex circulerende brief met een tegengesteld advies.

4.19. Verder is niet gesteld of gebleken dat De Boer bewoners onder druk heeft gezet tot verkoop en/of dat bewoners achteraf van een verkoop spijt hebben gekregen. In dit verband heeft De Boer onweersproken gesteld dat in de publicaties in Trouw alleen bewoners aan het woord zijn gekomen die hun appartement niet aan De Boer hebben verkocht en dat met een aantal van hen reeds conflicten bestonden over (achterstallige) betaling van servicekosten. Personen die wel aan De Boer hebben verkocht en daar (al dan) niet tevreden over zijn, zijn niet aan het woord geweest.

Voorts heeft Trouw B.V. tegenover de gemotiveerde betwisting daarvan door De Boer vooralsnog niet aannemelijk gemaakt dat SDS verhoudingsgewijs (te) hoge servicekosten in rekening brengt. Voor zover De Boer al met SDS op een lijn zou kunnen worden gesteld ontbeert ook deze stelling een voldoende feitelijke onderbouwing. De in dit kader in het geding gebrachte offerte is daartoe onvoldoende, aangezien op grond daarvan niet duidelijk wordt of dit dezelfde diensten betreft als die worden (ingehuurd of) verleend door SDS.

4.20. Naast de kritiek op (het ontbreken van een) feitelijke onderbouwing van de in het geding zijnde publicaties, heeft De Boer terecht gesteld dat Trouw B.V. steken heeft laten vallen bij de toepassing van het recht op wederhoor. Uit informatie van Trouw B.V. zelf blijkt dat de betrokken journalisten ongeveer 1,5 jaar met hun onderzoek zijn bezig geweest. In dat licht had het hen gepast om De Boer in een eerder stadium bij de totstandkoming van het artikel te betrekken. Door pas op de zondag voor publicatie van het eerste artikel (op dinsdag) met De Boer te bellen en maar een aantal aspecten van het artikel voor te leggen en dus ook slechts een daartoe beperkt weerwoord te verwerken, is Trouw B.V. tekort geschoten in het (tijdig en zorgvuldig) toepassen van wederhoor.

4.21. Al met al luidt de conclusie dat de beschuldigingen aan het adres van De Boer, die Trouw B.V. in de desbetreffende publicaties tot de hare heeft gemaakt, inhoudend dat De Boer zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling en het tegen bodemprijzen ver onder de taxatiewaarde aankopen van serviceflats, waarmee ten koste van de bejaarde bewoners miljoenen werden verdiend, onvoldoende steun vinden in het thans beschikbare feitenmateriaal. Onder de hiervoor geschetste omstandigheden – (voorzienbare) schade aan de reputatie van De Boer, geuit in een serieuze, veelgelezen krant, zonder een voldoende toepassing

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

16

van het beginsel van wederhoor – zijn deze publicaties, met name de artikelen van 7 en 9 januari 2014, met de koppen “Stichting verrijkt zich ten koste van bewoners service-flats” en “De Boer (CDA) stapt op om service-flat zaak”, waarin deze beschuldigingen sterk naar voren komen, dan ook onrechtmatig jegens hem. De onder 4.2 genoemde belangenafweging valt daarom uit in het voordeel van De Boer, waarmee een inperking van de uitingsvrijheid van Trouw B.V., door middel van een veroordeling tot plaatsing van een rectificatie, in dit geval gerechtvaardigd is.

4.22. Anders dan De Boer heeft gevorderd zal Trouw B.V. niet worden verplicht de rectificatie in de zaterdagkrant te plaatsen, nu de te rectificeren artikelen op doordeweekse dagen zijn verschenen. Een rectificatie in de vorm en met de inhoud zoals in het dictum vermeld en binnen de daarin genoemde termijnen, doet naar het oordeel van de voorzieningenrechter, overeenkomstig het (subsidiare) pleidooi van Trouw B.V., voldoende recht aan de zaak en is niet buitenproportioneel.

4.23. Voor wat betreft de rectificatie op de website, heeft Trouw B.V. (subsidiar) terecht aangevoerd dat voldoende aan de belangen van De Boer wordt tegemoet gekomen door toewijzing van de vordering onder I c van het petitum, met dien verstande dat daarbij, zoals Trouw B.V. eveneens heeft bepleit, naar het oordeel van de voorzieningenrechter kan worden volstaan met het toevoegen van de rectificatie aan de artikelen “Stichting verrijkt zich ten koste van bewoners serviceflats” en “De Boer (CDA) stapt op om service-flat-zaak”, nu met name die artikelen de beschuldigingen bevatten aan het adres van De Boer, die onrechtmatig worden geacht. In verband met het verweer van Trouw B.V. dat een kortere termijn praktisch onhaalbaar is, hetgeen De Boer niet heeft betwist, zal voor het plaatsen van de rectificatie op de website een termijn van 72 uur worden gegeven.

4.24. De vordering om Trouw B.V. te veroordelen tot het plaatsen van een rectificatie bij de artikelen in ‘elke voor derden toegankelijke databank’ kan niet worden toegewezen, omdat, zoals Trouw B.V. terecht heeft aangevoerd, deze vordering te ruim is geformuleerd en Trouw B.V. daarvoor afhankelijk zal zijn van niet nader in het petitum genoemde derden.

4.25. De dwangsommen zullen worden gematigd en gemaximeerd, als na te melden.

4.26. Naast rectificatie heeft De Boer veroordeling van Trouw B.V. tot betaling van een voorschot op immateriële schadevergoeding gevorderd. Tegenover de betwisting daarvan door Trouw B.V. heeft De Boer zijn spoedeisend belang bij deze vordering, naast de vordering tot rectificatie, onvoldoende toegelicht en onderbouwd. Deze vordering zal daarom worden afgewezen.

4.27. Als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij zal Trouw B.V. worden veroordeeld in de proceskosten.

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

17

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. veroordeelt Trouw om binnen 24 uur na de betekening van dit vonnis, in de eerstvolgende (papieren) editie van het dagblad Trouw, niet zijnde de zaterdageditie, de artikelen van 7, 8 en 9 januari 2014 te rectificeren door het plaatsen van het navolgende bericht op de voorpagina, in het daarvoor gangbare, goed leesbare lettertype, corpgrootte en opmaak:

“RECTIFICATIE BERICHTGEVING OVER ANDRIES DE BOER

Op last van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam berichten wij u als volgt.

In de afleveringen van Trouw van 7, 8 en 9 januari 2014 hebben wij een reeks artikelen gepubliceerd over serviceflats onder de titels: “Stichting verrijkt zich ten koste van bewoners serviceflats”, “Bestuurschaos in Bilthoven staat (helaas) niet op zich”, “Stenen zijn belangrijker dan service”, “Geen profijt van hogere waarde van woningen”, Servicekosten blijven hoog na bezuinigingen” en “De Boer (CDA) stapt op om serviceflat-zaak.” Deze artikelen gaan in hoofdzaak over de activiteiten van de Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS), maar betreffen ook de heer Andries de Boer.

Onder meer wordt de heer De Boer in deze artikelen verweten dat hij en SDS elkaar op onethische wijze wederzijds bevoordelen ten koste van bewoners van serviceflats; dat sprake is van vergaande belangenverstrengeling tussen SDS en De Boer en dat De Boer woningen in serviceflats heeft kunnen opkopen voor veel te lage prijzen, ver onder de taxatieprijs, waarbij het voordeel per seniorencomplex in de miljoenen kan lopen;

De bovengenoemde beschuldigingen aan het adres van De Boer vinden naar het oordeel van de voorzieningenrechter onvoldoende steun in het thans beschikbare feitenmateriaal, waarbij Trouw tekort is geschoten in het toepassen van wederhoor. De publicaties zijn dan ook onrechtmatig bevonden jegens De Boer. Hoofdredactie Trouw”

5.2. veroordeelt Trouw B.V. om binnen 72 uur na de betekening van het vonnis op de website van Trouw, de paginatitel en kop van de artikelen “Stichting verrijkt zich ten koste van bewoners service-flats” en “De Boer (CDA) stapt op om serviceflat zaak” beide te voorzien van het voorvoegsel: [GERECTIFICEERD] en bovenaan deze artikelen een goed leesbare rectificatietekst te plaatsen met de inhoud als onder 5.1 vermeld;

5.3. bepaalt dat Trouw B.V. een dwangsom verbeurt van € 1.000,- voor iedere dag dat zij nalaat aan (een van de) onder 5.1 en 5.2 vermelde veroordelingen te voldoen, met een maximum van € 25.000,-;

C/13/559365 / KG ZA 14-222 CB/MB
14 maart 2014

18

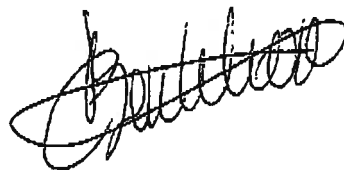
5.4. veroordeelt Trouw B.V. in de kosten van dit geding, tot heden aan de zijde van De Boer begroot op:

- € 77,52 aan exploitkosten,
- € 282,- aan griffierecht en
- € 816,- aan salaris advocaat;

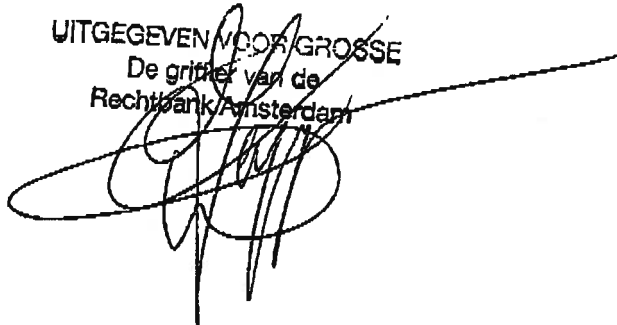
5.5. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad, op de minuut en op alle dagen en uren;

5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.M. Berkhout, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. M. Balk, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 14 maart 2014.



UITGEGEVEN DOOR GROSSE
De griffier van de
Rechtbank Amsterdam



type: MB

coll: 