

Kadaster op unieke wijze gebruikt ([misbruikt](#)) bij grondverkopen zonder akte van levering en het ontduiken van overdrachtsbelasting.

Om grondverkopen te laten plaatsvinden zonder een vereiste akte, en dus de mogelijkheid te creëren om deze met zwartgeld te betalen, mag ronduit een staaltje van hogeschoolplichterij genoemd worden. Deze handelwijze heeft plaatsgevonden bij de verkoop van bungalows op een perceel grond dat eigendom was van Domeinen, maar op 4 oktober 1989 bij overdracht door notaris H. Duijne te Werkendam in handen is gekomen bij J. van Oord handelend onder HAWI BV.

Het betreft hier een perceel grond, kadastraal bekend onder sectie G nummer 259, groot vier hectare zesenzestig aren twintig centiaren. Het terrein staat omschreven als een bos-parkachtig terrein annex sportveld met een aantal opstallen.

Op dit perceel grond gaf de Gemeente Steenwijk een vergunning af voor het bouwen van een congrescentrum op 2 oktober 1990, welke aanvraag is ingediend door Allicht van Oord BV, gevestigd Vierlinghstraat 6 te Werkendam. (aangifte bij [Openbaar Ministerie](#) in Arnhem)

Afwijkend van de verleende vergunning wordt echter een hotel gebouwd met zwembad en restaurant, dit om een lastige Hinderwetvergunning te kunnen omzeilen. Tevens worden er 32 bungalows gebouwd waarvoor alle vergunningen ontbreken zoals: **bouwtekeningen – bouwvergunningen – kapvergunningen – verkavelen van grond en verkopen als bouwgrond, enz.** Zie: [Brief van de VVE aan Notariskantoor Maatschap De Rivieren](#).

De bungalows waarvoor de vereiste vergunningen ontbraken werden verkocht met een perceel grond van circa 365-400 vierkante meter. Alle aktes werden bij notaris H. Duijne te Werkendam gepasseerd, om zodoende te voorkomen dat er door een ander notariskantoor dan H. Duijne adequaat zou worden gereageerd op de overtredingen van wettelijke voorschriften, die aan het licht zouden komen bij het passeren van de akte.

In vele gevallen werd het kadaster twee jaar later, nadat de akte was gepasseerd bij notaris H. Duijne te Werkendam, verzocht om de extra grond op te meten en toe te voegen bij de reeds ingeschreven aktes van de bungaloweigenaren.

Een aantal kopers van de bungalows hadden al gebruik gemaakt om met zwartgeld te betalen, simpelweg door de post minderwerk in de koop- en aannemingsovereenkomst gigantisch op te voeren, terwijl deze wel werden uitgevoerd. Aangezien de mogelijkheid werd geboden om de bungalows te verhuren, werd ook nog de BTW teruggehaald bij de Belastingdienst. **Dus het mes sneed aan twee kanten, met zwartgeld betalen en dan ook nog de BTW terug ontvangen van de Belastingdienst.**

Uit alles blijkt dat wij hier te maken hebben met een groep academisch gevormd gespuis, hier alternatief genoemde de AGG groep.

Via de bouwer van de bungalows te weten: [Bouwbedrijf van Oord BV](#), werd bekendgemaakt aan de AGG-groep dat de extra percelen grond onrechtmatig werden toegewezen. De percelen grond die werden toegevoegd aan de reeds bestaande akten, waren in de meeste gevallen groter dan zoals vermeld in een eerste akte.

De bestaande eerste akte voor elke eigenaar van een perceel vermeldt 365 vierkante meter en daar werd 410 vierkante meter aan toegevoegd, wat uiteraard door de AGG-groep contant werd afgewikkeld. Hier kwam geen notaris aan te pas en werden er ook geen aktes van opgemaakt. Helaas Belastingdienst, u komt hier niet aan te pas. Ja, erger nog, u moest de BTW ook nog terugbetalen; een dubbele tegenvaller voor de fiscus.

Om verhaal te kunnen halen moet ik u teleurstellen. Het bouwbedrijf van Oord B.V. is op het juiste (??) moment failliet gegaan, maar voor het faillissement werden de niet verkochte bungalows even veiliggesteld en op naam gesteld van Allicht van Oord BV. Zodoende werden er 10 bungalows buiten het faillissement gehouden, het betrof hier vijf nieuw gebouwde bungalows (nummers 24/25/26/40/41) en vijf verbouwde (16/17/20/21/22)

Helaas zouden er nog meer faillissementen plaatsvinden waaronder o.a. Resort de Eese BV. Resort de Eese BV is ook een dochteronderneming van Van Oord Beheer BV. Deze moedermaatschappij factureerde maandelijks Resort de Eese BV voor € 35.000. Een prachtige constructie om deze BV te gebruiken voor het witwassen van zwart geld. Op de factuur staat de vermelding dat het om een huurovereenkomst gaat, die te maken heeft met het hotel.

Na het faillissement wordt een huurovereenkomst getekend door Van Oord Beheer BV met Hampshire Hotels. Deze hield het na 5 jaar voor gezien. Zodoende moest Jaap van Oord gedwongen weer aan de bak met zijn hotel per 1 januari 2014.

Achteraf mogen vragen gesteld worden aan curator mr. P.A.M. Manning in zijn opgemaakte activa-passiva overeenkomst, die hij heeft gemaakt met Van Oord Beheer BV op 28 april 2004. De huidige bewoners van de bungalows (vaak de tweede eigenaar) hadden in de jaren voor het faillissement ruim € 196.000 betaald aan het onderhoudsfonds. Deze verplichting staat vermeld in de koopaktes over het kettingbedding

De curator heeft dit bewust niet meegenomen in de afwikkeling van het faillissement. Het is daarom zo frappant dat van Oord Beheer BV op 28 april 2004, via de curator mr. P.A.M. Manning, zijn eigen BV terugkoopt. Resort de Eese BV ontving maandelijks een factuur van Van Oord Beheer BV ten bedrage van € 35.000. Dit bedrag was gebaseerd op de huurprijs van het hotel waar Van Oord Beheer BV nog steeds eigenaar van is.

Het is onmogelijk om de huurprijs op te brengen, gezien de capaciteit van het hotel. Daarom hield Hampshire hotels het ook voor gezien na vijf jaar. Vanaf 1 januari 2014 wordt het hotel weer gerund door Jaap van Oord en zijn vrouw Allies van Oord (allicht van Oord BV). Deze wijze handelen heeft te maken met een verkapte doorstart. Dat is in strijd met de Faillissementswet.

Conclusie.

In de meeste gevallen waren de toegevoegde percelen grond groter dan de bestaande oppervlakte zoals vermeld in de akte. Het Kadaster heeft dit onderzocht en komt tot de vaststelling: ***Wat betreft de vermelde oppervlakte kan ik u mededelen dat deze niet bepalend is voor de eigendomsverkrijging (artikel 7:17 BW) en dat voor de perceelvorming de eensluidende aanwijzingen van partijen doorslaggevend zijn. Een rectificatieverzoek aan de notaris is dan ook niet voorgeschreven.***

Waar in de brief van [Elan notarissen](#) gesproken wordt van [hermeting](#), moet u dit lezen als meting; hermeting komen wel voor, maar alleen in grote gebieden ter controle. Met betrekking tot uw perceel heeft dit niet plaatsgevonden. Evenmin is er een tweede akte ingeschreven

Ik kan niet anders dan u verwijzen naar de burgerlijke rechter

Mr. W. Louman

Hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers

Het genoemde notariskantoor vermeld het volgende:

2]3 Ben Rigter van kadaster Zwolle gebeld zal terug bellen in verband met afwijkende grootte misschien is er nog een eigendomstitel welke niet vermeld is.

Tel 6]3 1 titel door hermeting huidige grootte

Deze handgeschreven opmerkingen staan vermeld op de kadastrale uittreksel van de openbare registers te Zwolle. Zie: [Uittreksel van het Kadaster](#).

Toen het Kadaster te Zwolle op de hoogte was gebracht van deze geschiedenis, werd al snel duidelijk dat genoemde Ben Rigter deze uitspraak nooit heeft gedaan. Het wordt daarom zo kwalijk genomen om een medewerker van het kadaster verantwoordelijk te stellen voor deze uitspraak. Terecht werd er door Kadaster in Zwolle medegedeeld dat zulke zaken nooit telefonisch worden afgedaan.

Deze werkwijze is uitvoerig besproken met het Kadaster Directie Rechtszekerheid te Apeldoorn, en het onderzoek vindt nog steeds plaats.

Kadaster Directie Rechtszekerheid omschrijft dit in hun schrijven van 30 juli 2010 als volgt:

Het Kadaster gaat over tot meting van percelen, wanneer uit een ingeschreven akte blijkt dat er een gedeeltelijk kadastraal perceel in eigendom is overgegaan. Dat is in uw geval gebeurd toen uw rechtsvoorganger het later door u verkregen grondstuk in eigendom verkreeg. De procedure is dan dat verkoper en koper met elkaar eens moeten zijn over de ligging van de nieuwe kadastrale grenzen. Zoals blijkt uit het relaas van bevindingen ,opgemaakt op 7 maart 1993 was dat het geval.

Het Kadaster geeft dus aan dat als er een ingeschreven akte aanwezig was voor 7 maart 1993, en waarop een perceelgrootte van 365 vierkante meter wordt aangegeven. Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer schrijft op 5-3-1993 het volgende:

Op 28-6-1991 werd in deel 6940 nr. 11 een stuk in de openbare registers ingeschreven dat betrekking heeft op een gedeelte van het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie G nr. 259

De vervreemder in genoemd stuk is Allicht van Oord B.V.

De verkrijger in genoemd stuk is J.H. Vloedbeld

Ten behoeve van de bijhouding van de kadastrale registratie en de kadastrale kaarten is een meting nodig van de nieuwe grenzen. Daarom verzoek ik u op woensdag 17 maart 1993 te 11.40 uur op het terrein recreatieobject de Eese aanwezig te zijn voor het aanwijzen van de nieuwe grenzen aan bovengenoemde ambtenaar en voor het geven van verdere inlichtingen die nodig zijn voor de bijhouding.

Op 17 maart 1993 was de zwendelgroep AGG aanwezig om d.m.v. het kadaster de percelen grond met 100% te vergroten op de Batavieren manier: "ik het zakje met zwartgeld, jij het stukje grond". Dat is dan jammer voor de Belastingdienst, maar zo voordelig kan je anders nooit aan onroerend goed komen, met het grote voordeel dat bij verkoop van de bungalow het kadaster er voor heeft gezorgd voor de unieke constructie:

zwart betaald en toch wit op papier.

Vandaar dat dit valt onder hogeschooloplichting en je wel tot de AGG zwendelgroep moet behoren om dit te kunnen bedenken.