

In deze bijdrage richten wij ons echter op banken.

3. www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/persberichten-2020/dnb387870.jsp; www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2020/dnb387914.jsp.
4. Stysteemrelevant zijn banken die van vitaal belang zijn voor het financiële stelsel. De systeemrelevantie is de omvang van de bankbalans in procenten van het

bruto binnenlands product (bbp). De omvang van de gezamenlijke balansen van de Nederlandse banken in procenten van het Nederlandse bbp is relatief groot in vergelijking met andere Europese landen. De Nederlandse banken hebben dus een relatief grote relevantie voor de Nederlandse economie.

5. www.toezicht.dnb.nl/2/50-236832.jsp; de andere systeemrelevante Nederlandse banken zijn de Volksbank en BNG

Bank. Voor hen bedraagt de systeembufter 1%.

6. www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2020/dnb387914.jsp.
7. www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/Persberichten2019/dnb385941.jsp.

Huurrecht



Robert Rijpstra
Dirkzwager legal & tax



Kristel Verkleij
Dirkzwager legal & tax

Gemeenten verbieden koppelbeding bij inkoop sociaal domein¹

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning en de jeugdhulp. Nodige voorzieningen worden door gemeenten in de regel ingekocht bij zorgaanbieders. Die inkoop geschiedt via een openhouseprocedure of een aanbestedingsprocedure.² Uit de praktijk blijkt dat een aantal gemeenten daarbij verbieden dat zorgaanbieders gebruik maken van een koppelbeding in hun huur- en zorgovereenkomsten. Deze gemeenten lijken te miskennen dat ze hiermee veel zorgaanbieders voor een onmogelijke keuze plaatsen omdat het koppelbeding voor hen

noodzakelijk is om financieel rendabel te kunnen zijn. Daarnaast stellen veel verhuurders van zorgvastgoed aan hurende zorgaanbieders het toepassen van het koppelbeding als voorwaarde om te mogen onderverhuren aan zorgcliënten. Het verbod op het koppelbeding kan daarmee disproportionele en ongewenste gevolgen hebben.

Verhuur aan cliënten

Veel zorgaanbieders van maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp gaan met cliënten zowel een zorgrelatie als een huurrelatie aan. Deze dubbele relatie is aan de orde wanneer een zorgaanbieder zorg levert zonder wooncomponent, terwijl het wel nodig is dat de cliënt in een zorginstelling, woon-zorgcomplex of groepswoning van de zorgaanbieder woont (hierna: woon-zorgcomplex). Er is dan sprake van extramurale zorgverlening waarbij de cliënt zelf verantwoordelijk is voor zijn of haar huisvesting. In veel gevallen huurt de zorgaanbieder het woon-zorgcomplex van een derde (met name woningcorporaties) ten behoeve van onderverhuur aan zijn cliënten.

Het koppelbeding en de gemengde huur- en zorgovereenkomst

De zorgaanbieder sluit met zijn cliënt een huur- en zorgovereenkomst. In deze overeenkomst wordt de cliënt vervolgens verplicht zowel zorg als (het gebruik van) woonruimte af te nemen. Het koppelbeding koppelt het zorgelement en het woonelement en bepaalt dat de cliënt de woning moet verlaten wanneer de zorgverlening stopt. Hierbij komt doorgaans tot uitdrukking dat de woning beschikbaar wordt gesteld in het kader

van het verlenen van zorg en dat de zorgverlening en het in gebruik geven van de woning onverbreekelijk met elkaar zijn verbonden. Het koppelbeding biedt de zorgaanbieder zekerheid dat de woningen in het woon-zorgcomplex beschikbaar blijven voor zijn zorgverlening.

Door het opnemen van een succesvol koppelbeding ontstaat er een gemengde huur- en zorgovereenkomst in de zin van artikel 6:215 BW. Uit de rechtspraak blijkt dat het voor de huurder/cliënt in dat geval duidelijk moet zijn dat het recht op gebruik van de woning eindigt wanneer de zorgverlening eindigt en vice versa.³

Het ontbreken van huurbescherming

Normaliter komt een huurder van woonruimte een ruime mate van huurbescherming toe. Dit brengt onder andere mee dat een verhuurder de huurovereenkomst niet zonder tussenkomst van de rechter kan beëindigen, tenzij de huurder met de beëindiging instemt (hierna: dwingend woonruimtehuurrecht).⁴

Op een gemengde huur- en zorgovereenkomst zijn twee verschillende regimes van toepassing. Uit artikel 6:215 BW en de jurisprudentie volgt dat de wijze van beëindiging van deze overeenkomst afhankelijk is van de vraag of het woon- dan wel het zorgelement overheerst.⁵ Indien sprake is van een overheersend zorgelement betekent rechtsgeldige beëindiging van de zorgovereenkomst tevens beëindiging van de huurovereenkomst, zonder dat het dwingend woonruimtehuurrecht in acht hoeft te worden genomen. Dit betekent in de situatie waarin geen zorg meer

wordt afgenomen, er ook geen recht meer bestaat op het gebruik van de woning. Indien sprake is van een overheersend woonelement dient het dwingend woonruimtehuurrecht wél in acht te worden genomen. De beoogde werking van het koppelbeding wordt in dat geval doorbroken.

De grondslag van het koppelbedingverbod

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp. Specifieke doelen, zoals het bewerkstelligen dat cliënten zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven en het creëren van een veilige woonomgeving, dienen te worden nagestreefd.⁶ Bij de uitvoering van deze taken hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid. Op grond hiervan verbiedt een aantal gemeenten dat het leveren van zorg afhankelijk is van het ontvangen van woonruimte.⁷ Als voorbeeld verwijzen wij naar artikel 9a van de Verordening maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp 2019 van de gemeente Nijmegen:

‘Het is niet toegestaan een overeenkomst af te sluiten met een aanbieder dan wel een derde (in geval van een pgb) waarin het bieden van de geïndiceerde ondersteuning mede afhankelijk is van de woonruimte die door de organisatie dan wel derde wordt geboden, tenzij het verblijf onderdeel is van de indicatie.’

Het koppelbedingverbod wordt vervolgens als eis geformuleerd bij de aanbesteding.

In de toelichting bij artikel 9a volgt dat de gemeente met het koppelbedingverbod tracht te bewerkstelligen dat de gemeente of de cliënt de zorgaanbieder durft aan te spreken over de geleverde zorg, zonder vrees voor verlies van zijn of haar woning. De gemeenten stellen zich daarbij op het standpunt dat het koppelbeding een vertroebelde invloed zou hebben op het toezicht op de kwaliteit van de zorgverlening en een adequate handhaving bemoeilijkt. De zorgaanbieder aan wie het persoonsgebonden budget wordt besteed zou dubbele financiële belangen hebben. Met een beroep op de artikelen 2.1.3 lid 4 Wmo 2015 en 2.9 onder d Jeugdwet stelt de gemeente zich op het standpunt dat

het gebruik van het koppelbeding zich kwalificeert als oneigenlijk gebruik van de wet.

Eind 2019 is het eindrapport *Fraude en zorgverwaarlozing bij beschermd en begeleid wonen* van het Informatie Knooppunt Zorgfraude verschenen. Uit dit rapport blijkt dat er signalen zijn van kwaadwillende zorgaanbieders die het ontbreken van huurbescherming gebruiken als drukmiddel.⁸ Er wordt bedreigd met huisuitzettingen wanneer cliënten klagen over het gebrek aan zorg of weigeren bepaalde werkzaamheden te verrichten. Dit is een zorgwekkende situatie. Met het koppelbedingverbod beogen gemeenten deze zorgaanbieders dit drukmiddel te ontnemen.

Rechtvaardiging koppelbeding

Door het opleggen van een ongenueanceerd koppelbedingverbod miskennen gemeenten echter dat het koppelbeding veelal noodzakelijk is voor het rendabel exploiteren van woonzorgcomplexen. Het bewerkstelligt zekerheid dat de woningen worden gebruikt door cliënten die ook zorg afnemen. Hierdoor kunnen investeringen in het woon-zorgcomplex worden terugverdiend. In woonzorgcomplexen is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in wooncomfort, veiligheid, persoonlijke alarmering en ontmoetingsgelegenheden. Een succesvol koppelbeding belet dat een ex-client in de woning blijft wonen maar geen zorg, of zorg van een concurrerende zorgaanbieder afneemt. Dit is noodzakelijk voor de instroom van nieuwe cliënten en het rondkrijgen van een levensvatbare businesscase. Door een ongenueanceerd koppelbedingverbod ontstaat het gevaar dat zorgaanbieders niet langer bereid zullen zijn te investeren in woonzorgcomplexen. Gezien de behoefte aan extramurale zorgverlening in woonzorgcomplexen is dit problematisch.

Daarnaast is het een misverstand dat een koppelbeding een cliënt de keuzevrijheid zou ontnemen om een zorgaanbieder te kiezen. Dat is niet het geval. De cliënt is vrij in zijn keuze van de zorginstelling en hij kan de zorgovereenkomst te allen tijde opzeggen. Wel dient de cliënt te beseffen dat op het moment dat hij de

zorgovereenkomst opzegt, hij op basis van het koppelbeding dan ook de zorgwoning zal moeten verlaten.

Een koppelbeding zal, alvorens deze te kunnen gaan gebruiken, ook eerst getoetst moeten worden aan het mededingingsrecht.⁹ Interessant om daarbij te vermelden is dat de Staatssecretaris van VWS reeds op 3 mei 2012 in haar reactie op vragen uit de Tweede Kamer geantwoord heeft dat koppelbedingen in beginsel zijn toegestaan.¹⁰ In de Tweede Kamer was de vraag gesteld of een dergelijke koppeling het recht op vrije zorgkeuze niet op een onaanvaardbare wijze doorkruist. De staatssecretaris heeft aangegeven dat de vrije keuze het meest ideaal is, maar dat het om doelmatigheids- en veiligheidsredenen niet altijd mogelijk is. Een samenwerkingsverband tussen zorgaanbieder en verhuurder is dan naar de mening van de staatssecretaris toegestaan, ook als de zorgaanbieder zelf de (onder)verhuurder is.

Overigens is ook het IKZ van mening dat het koppelbeding soms noodzakelijk is om doelmatig zorg te kunnen leveren. Het wijzigen van de wetgeving zodat de huurbescherming altijd van toepassing is wordt niet als beste oplossing gezien.¹¹ Het standpunt van de staatssecretaris en het IKZ is daarmee behoorlijk genuanceerder dan die van de gemeenten. De gemeenten lijken enkel oog te hebben voor de belangen van de cliënt, terwijl de staatssecretaris en het IKZ daarnaast ook oog hebben voor de belangen van de zorgaanbieder.

Verhuurders van woonzorgcomplexen

Niet alle zorgaanbieders hebben hun zorgvastgoed zelf in eigendom. Veel zorgaanbieders zijn langjarige huurcontracten aangegaan met verhuurders van woonzorgcomplexen, waaronder woningcorporaties. Deze verhuurders verplichten zorgaanbieders in de regel om de te sluiten onderhuurovereenkomsten onlosmakelijk te koppelen met de te sluiten zorgovereenkomsten, zodanig dat het zorgelement overheerst. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat in de onderhuurrelatie het woonruimtere regime van toepassing is, terwijl in de hoofdhuurrelatie het kantoorruimtere regime ex artikel 7:230a BW van toe-

passing wordt verklaard.¹² Indien in de onderhuurrelatie het woonruimte-regime met huurbescherming van toepassing is, daalt de beleggingswaarde van het woon-zorgcomplex. Daarnaast loopt de hoofdverhuurder het risico dat de onderhuurders op grond van artikel 7:269 BW ‘promoveren’ tot hoofdhuurder, indien de hoofdhuurrelatie onverhoopt wordt beëindigd door bijvoorbeeld faillissement van de zorgaanbieder. De hoofdverhuurder moet dan rechtstreekse huurrelaties aangaan op basis van de onderhuurovereenkomsten die de zorgaanbieder destijds met hen is aangegaan. Dit willen zij voorkomen. Echter, op het moment dat de zorgaanbieder via de gemeente verplicht wordt om geen gebruik te maken van het koppelbeding, zullen verhuurders niet (onder dezelfde voorwaarden) bereid zijn het woon-zorgcomplex te verhuren. De praktijk leert dan ook dat deze verhuurders niet of nauwelijks bereid zijn om het hoofdhuurcontract aan te passen met als gevolg dat de zorgaanbieder niet onvoorwaardelijk kan inschrijven op de gemeentelijke aanbesteding.

Proportionaliteit en reële prijs

De vraag dringt zich op of een gemeente een ongenueanceerd verbod op een koppelbeding op basis van het aanbestedingsrecht mag opleggen aan de zorgaanbieders. Een gemeente dient bij inkoop in het sociaal domein namelijk evenredige contractvoorwaarden te hanteren. Deze verplichting vloeit voort uit het proportionaliteitsbeginsel en moet in het algemeen door gemeenten in acht worden genomen. Voor aanbestedingsprocedures vloeit deze verplichting rechtstreeks voort uit artikel 1.10 lid 2 onder h Aanbestedingswet 2012.

Een koppelbedingverbod voor zorg die niet door de gemeente wordt ingekocht (maar door cliënt met pgb-gelden) is niet proportioneel. Er is dan onvoldoende verband tussen het verbod en de inkoop in het kader waarvan het wordt opgelegd. Maar ook voor zorg die wél door de gemeente wordt ingekocht en bekostigd is een ongenueanceerd koppelbedingverbod naar onze mening vaak disproportioneel. Het koppelbeding is voor zorgaanbieders zoals gezegd van essentieel belang om investeringen in woon-

zorgcomplexen mogelijk te maken. Een ongenueanceerd verbod gaat hier volledig aan voorbij.

Daarnaast heeft een cliënt altijd de mogelijkheid om de rechter het koppelbeding te laten toetsen op het moment dat de cliënt de zorgovereenkomst beëindigt en aldus ook met een huurbeëindiging wordt geconfronteerd. Rechters nemen daarbij ook de belangen van de zorgaanbieders in acht. De praktijk leert dat rechters, na de belangen van partijen te hebben afgewogen, terughoudend zijn met het honoreren van het beroep op huurbescherming.

Bij inkoop in het sociaal domein wordt niet geconcurrereerd op prijs: tarieven worden door de gemeente vastgesteld. Daarbij geldt voor gemeenten de verplichting om ‘reële prijzen’ te hanteren. Dit betekent onder andere dat het tarief dekking moet geven voor kosten die rechtstreeks of indirect met de zorgverlening zijn gemoeid.¹³ Tegen de achtergrond om reële prijzen te bieden zouden gemeenten zich naar onze mening moeten onthouden van een koppelbedingverbod. Een dergelijk verbod leidt er namelijk toe dat zorgaanbieders hogere kosten hebben wanneer huurders na beëindiging van de zorgrelatie niet vertrekken. Op dat moment beschikken zij over minder woningen en dus minder gelegenheid om zorg aan te bieden. Hierdoor stijgen de ‘redelijke overheadkosten’ per cliënt. De tariefonderbouwing van de gemeente houdt waarschijnlijk geen rekening met de nadelige gevolgen van het koppelbedingverbod, zodat het tarief te laag is. Uit de rechtspraak volgt dat de hoogte van tarieven streng wordt getoetst.¹⁴

Resumé

Versillende gemeenten verbieden bij de inkoop in het sociaal domein dat zorgaanbieders gebruik maken van een gekoppeld woon-zorgcontract en hanteren als grondslag dat het koppelbeding resulteert in oneigenlijk gebruik van de wet. Het koppelbedingverbod wordt vervolgens als eis geformuleerd bij de aanbesteding.

Het is een misverstand om te veronderstellen dat een koppelbeding altijd resulteert in oneigenlijk gebruik van

de wet. De koppeling tussen huur en zorg is voor de zorgaanbieder veelal juist noodzakelijk om woon-zorgcomplexen rendabel te kunnen exploiteren. Een ongenueanceerd koppelbedingverbod verplicht zorgaanbieders concurrenten toe te laten in hun zorgvastgoed en het belet de instroom van nieuwe cliënten. Daarnaast is het verbod op het koppelbeding om redenen van doelmatigheid en veiligheid evenmin altijd mogelijk. Daarbij komt dat zorgaanbieders vaak langdurige huurcontracten voor woon-zorgcomplexen zijn aangegaan waarin hen is verplicht om het koppelbeding in de onderhuurovereenkomsten toe te passen. Het koppelbedingverbod van gemeenten kan er dan ook toe leiden dat zorgaanbieders niet langer in staat zijn of bereid zijn te investeren in woon-zorgcomplexen. Gezien de grote behoefte aan extramurale zorgverlening in woon-zorgcomplexen is dit problematisch. Tot slot is het verbieden van koppelbedingen bij de inkoop in het sociaal domein in veel gevallen in strijd met het proportionaliteitsbeginsel en de verplichting om reële prijzen te bieden.

De omstandigheid dat er kwaadwillende zorgaanbieders zijn die het koppelbeding misbruiken laat de noodzakelijkheid van de koppelingen aanzien van andere zorgaanbieders onverlet. Deze zorgaanbieders worden nu op voorhand ten onrechte beschuldigd van oneigenlijk gebruik en benadeeld. Wil een koppelbedingverbod rechtdoen, dan zal het verbod genuanceerd geformuleerd dienen te worden, waarbij ook rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de zorgaanbieder. Een ongenueanceerd koppelbedingverbod in de verordening maakt dit onmogelijk. Dit is voor zowel cliënt, zorgaanbieder als voor gemeenten (op de lange termijn) ongewenst.

1. De auteurs danken kantoorgenoot en aanbestedingsrechtsspecialist mr. F.J.J. (Frank) Cornelissen voor zijn bijdrage op het gebied van aanbestedingsrecht.
2. Bij een openhouseprocedure stelt de gemeente een contract met standaardvoorwaarden op en maakt zij geen selectie van aanbieders die gecontracteerd worden voor het leveren van een dienst. Aanbieders mogen zich inschrijven op

- het gemeentelijk contract als zij voldoen aan de standaardvoorwaarden.
3. Zie onder andere Hof Arnhem-Leeuwarden 7 april 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2522, r.o. 3.8; Hof 's-Hertogenbosch 18 december 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BY6932, r.o. 4.5 en Rb. Amsterdam 18 september 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:6254, r.o. 19.
 4. Afdeling 7.4.5 BW.
 5. Zie o.a. HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405, r.o. 3.3.2-3.3.5; Hof 's-Hertogenbosch 16 augustus 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:3687, r.o. 7.9; Hof Arnhem-Leeuwarden 7 april 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2522, r.o. 3.7 en Rb. Midden-Nederland 18 juli 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3406, r.o. 4.7.
 6. Vgl. art. 2.1.2 lid 3 Wmo 2015 en art. 2.3 lid 1 Jeugdwet.
 7. Eindrapport IKZ, *Fraude en zorgverwaarlozing bij beschermd en begeleid wonen*, 8 november 2019, p. 22 (hierna: Eindrapport IKZ), waaruit blijkt dat inmiddels 6 centrumgemeenten en 12 regio-gemeenten het gebruik van een koppelbeding niet toestaan.
 8. Eindrapport IKZ, p. 22.
 9. Beoordeeld dient te worden of het koppelbeding in strijd is met art. 6 Mw. Zie hiervoor R.M. Rijpstra & H.C.E.P.J. Janssen, 'Scheiden van wonen en zorg', VGR 2013, afl. 2, p. 54 e.v.
 10. Brief van de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport aan de Tweede Kamer van 3 mei 2012, 102662-100443-LZ.
 11. Eindrapport IKZ, p. 38.
 12. Het is de vraag of dit doel wordt behaald. De toepasselijkheid van het woonruimteregime is dwingendrechtelijk voorgeschreven. Op het moment dat er in de hoofdhuurrelatie tot uitdrukking komt dat het gehuurde mede wordt gebruikt voor huisvesting bestaat de kans dat het woonruimteregime van toepassing is en/of de hoofdhuurrelatie na ingang van de onderhuurrelatie van kleur verschiet, hoewel partijen het kantoorruimteregime van toepassing hebben verklaard. Zie o.a. HR 20 september 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9008 (*Zonhofje*) en Hof Amsterdam 19 november 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:4130, r.o. 3.4.2.
 13. Redelijke overheadkosten behoren tot de kostprijscomponenten op grond waarvan de reële prijs wordt vastgesteld ex art. 5.4 Uitvoeringsbesluit Wmo 2015.
 14. Zie o.a. Hof 's-Hertogenbosch 30 oktober 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:4534; Rb. Oost-Brabant 19 oktober 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:5213 en Rb. Noord-Holland 3 november 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:9242.

Notarieel recht



Edith Dutmer
Nysingh advocaten en notarissen

Schriftelijkheidsvereiste en bedenktijd opgerekt?

De koop van een woning door een consument kent enkele specifieke wettelijke regelingen. Zo moet een dergelijke koop schriftelijk worden aangegaan en heeft de consument-koper vervolgens een bedenktijd van drie dagen (art. 7:2 BW). Binnen die bedenktijd kan de koop door de consument-koper zonder opgaaf van redenen worden ontbonden. In de hierna te bespreken uitspraak van het gerechtshof Amsterdam kwam de vraag aan de orde op welk moment aan dit schriftelijkheidsvereiste is voldaan en – afgeleid daarvan – wanneer de bedenktijd was gaan lopen. Het hof komt daarbij tot een conclusie waarop nog wel het een en ander valt af te dingen.

Casus

Met tussenkomst van een makelaar wordt een woning verkocht aan een particuliere koper. In het tevoren toegezonden concept van de koopakte staat aanvankelijk één verkoper vermeld, maar in de door koper getekende koopakte staat ook de ex-partner van verkoper (en mede-eigenaar) vermeld. Deze ex-partner heeft de koopakte echter (nog) niet getekend. Koper tekent op 8 juli 2017 op het kantoor van de makelaar de koopakte en vraagt daarbij uitdrukkelijk of deze versie gelijk is aan het eerder ontvangen concept. De makelaar geeft aan dat dit inderdaad het geval is.

De financier van koper signaleert dat de ex-partner genoemd wordt, maar geen handtekening heeft gezet. De financier verlangt dat dit alsnog gebeurt. De ex-partner tekent op 14 juli 2017 de koopakte. Vervolgens laat koper op 17 juli 2017 weten gebruik te maken van de bedenktijd en ontbindt hij de koopovereenkomst. Verkoper vordert van koper betaling van de in de koopakte vermelde boete en een schadevergoeding.

Bewijskracht onderhandse akte

De rechtbank wijst de vorderingen van verkoper af.¹ Volgens de recht-

bank was pas aan het schriftelijkheidsvereiste voldaan toen de ex-partner de koopakte had getekend. Eerst op dat moment ging de bedenktijd van koper lopen en die heeft vervolgens tijdig de koop ontbonden. Het gerechtshof Amsterdam volgt dezelfde lijn.² Zowel rechtbank als hof baseren hun oordeel op artikel 157 lid 2 Rv waarin is vermeld dat een onderhandse akte ten aanzien van de verklaring van een partij omtrent hetgeen de akte bestemd is ten behoeve van de wederpartij te bewijzen tussen partijen dwingend bewijs oplevert van de waarheid van die verklaring. Op grond van artikel 151 lid 2 Rv staat tegen dwingend bewijs echter tegenbewijs vrij, tenzij de wet het uitsluit.

Volgens het hof levert de eerste koopakte dwingend bewijs op dat koper al op dat moment heeft ingestemd met de uiteindelijk tussen partijen tot stand gekomen overeenkomst. Evenwel heeft koper, naar het oordeel van het hof, voldoende gemotiveerd gesteld dat hij op die datum niet was ingelicht dat er een wijziging in de definitieve koopakte was aangebracht, inhoudende dat er nog een tweede verkopende partij aan was toegevoegd. Koper heeft gerede twijfel gezaaid dat hij al op 8 juli 2017 schriftelijk heeft ingestemd met de