

## NOTARIS NIET AANSPRAKELIJK VOOR VERKEERDE BESTEMMING WONING



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Heeft u er wel eens aan gedacht dat het belangrijk is om bij de gemeente te controleren of een woning ook wel een woning is ? Mogelijk niet, maar zelfs al ziet een pand eruit als een woning, wordt het gebruikt als een woning en staat het te koop als woning, dan wil dat nog niet zeggen dat u er ook daadwerkelijk mag wonen.

Dat klinkt gek, maar komt doordat de gemeente in een bestemmingsplan kan vermelden dat de bestemming van het perceel een andere is dan wonen. Staat er in zo'n geval toch een woning, dan is de kans groot dat dit een dienstwoning is.

Om daar te mogen wonen, moet u wel in een dienstbetrekking staan tot het bedrijf dat er volgens het bestemmingsplan uitgeoefend wordt. Een portierswoning bij een overslagbedrijf op een industrieterrein mag alleen bewoond worden door de portier die werkt voor dit transportbedrijf.

Vaak is het wel duidelijk dat het om een dienstwoning gaat omdat er bijvoorbeeld loodsen direct er achter liggen, Maar soms is het dat niet. Bijvoorbeeld in de zaak die in Rotterdam beslecht werd door de [Rechtbank](#).

**Gekochte was een dienstwoning ook al lag er geen bedrijf pal naast**

Hier was sprake van een woning die op een eigen perceel lag, een eigen huisnummer had en niet verbonden was met het tuincentrum dat op een aangrenzend perceel was gevestigd.

Helaas voor de koper bleek achteraf uit het bestemmingsplan dat het toch een dienstwoning was. Om er te mogen wonen zonder in dienst te zijn van het tuincentrum moest het bestemmingsplan aangepast worden.

**Oordeel van de rechter: notaris hoeft het bestemmingsplan niet te onderzoeken**  
De rechter in Rotterdam was van mening dat het niet tot de standaard werkzaamheden van de notaris behoort om na te gaan welke bestemming een over te dragen object heeft.

Dat kan eventueel anders zijn als de notaris reden heeft om aan te nemen dat de in het koopcontract opgegeven bestemming afwijkt van die in het bestemmingsplan. Daarvan was hier geen sprake.

De rechtbank vond dus dat de notaris niet aansprakelijk was voor de schade die de koper had geleden.

### **Advies**

Wilt u een woning kopen die niet in een woonwijk is gelegen, wees dan extra op uw hoede. Alleen navraag bij de gemeente kan u helpen te voorkomen dat u een dienstwoning (oftewel een kat in de zak) koopt.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

