

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000231210

Uw kenmerk
2019Z08249

Datum 16 mei 2019
Betreft Vragen van de leden Van Eijs en Sneller (beiden D66) aan de Ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de berichten 'Grondspeculant belemmert bouwplannen van gemeenten', 'Dubieuze handel in kavels veel omvangrijker dan gedacht' en 'Niemand wil bouwen op versnipperde grond'

Hierbij bied ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Van Eijs en Sneller (beiden D66) over de berichten 'Grondspeculant belemmert bouwplannen van gemeenten', 'Dubieuze handel in kavels veel omvangrijker dan gedacht' en 'Niemand wil bouwen op versnipperde grond'. Deze vragen werden ingezonden op 19 april 2019, met kenmerk 2019Z08249.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1. Bent u bekend met de berichten 'Grondspeculant belemmert bouwplannen van gemeenten' 1), 'Dubieuze handel in kavels veel omvangrijker dan gedacht' 2) en 'Niemand wil bouwen op versnipperde grond'? 3)

Antwoord

Ja.

Vraag 2.

In hoeverre herkent u de bevindingen dat minstens twintig gemeenten bouwplannen bemoeilijkt zien door grondspeculatie?

Antwoord

Ik onderken dat speculatie van gronden kan leiden tot vertraging van een project. Ik kan echter niet beoordelen in hoeverre en in hoeveel gemeenten daadwerkelijk door grondspeculatie concrete (harde) bouwplannen worden bemoeilijkt. Uit de betreffende berichten komt een beeld naar voren dat het veelal agrarische gronden betreft waarop (nog) geen woonbestemming of bedrijfsbestemming in een bestemmingsplan is voorzien en ook geen concrete plannen bestaan om deze in de nabije toekomst een woon- of bedrijfsbestemming toe te kennen.

Vraag 3.

Deelt u de mening dat het onwenselijk is wanneer gemeenten in hun bouwplannen worden belemmerd door grondspeculatie?

Antwoord

Ik acht het betreurenswaardig als door grote prijsstijgingen van bouwgronden – al dan niet ten gevolge van grondspeculatie – met name woningbouwplannen geen doorgang vinden. Als woningbouwplannen worden belemmerd door het meermaals doorverkopen van de grond uitsluitend met het oogmerk van speculatie en zonder dat dit bijdraagt aan door een gemeente beoogde woningbouw, is dat mijns inziens geen goede ontwikkeling.

Vraag 4.

In hoeverre zijn gemeenten voldoende op de hoogte van de mogelijkheden die de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt? Zo nee, wat kunt u doen om bekendheid hieromtrent te vergroten? Hebben gemeenten hiermee afdoende instrumentarium om versnippering van grond tegen te gaan?

Antwoord

Ik heb geen signalen ontvangen dat gemeenten onvoldoende bekend zijn met de Wet voorkeursrecht gemeenten. In het kader van de implementatie van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, waarin het voorkeursrecht is ondergebracht, zal ik volgend jaar het grondeigendomsinstrumentarium sowieso opnieuw onder de aandacht gaan brengen.

Het voorkeursrecht kan een effectief instrument zijn voor gemeenten. Met het vestigen van een voorkeursrecht bepaalt een gemeenteraad dat een eigenaar grond die hij wil verkopen eerst aan de gemeente moet aanbieden, waardoor ongunstige verkaveling of versnippering van gronden en speculatie met gronden kan worden tegengegaan.

Vraag 5.

In hoeverre is er sprake van een lacune in de Wvg, wanneer dergelijke gronden als landbouwgrond worden aangeboden? Klopt het dat dergelijke gronden niet onder het voorkeursrecht van gemeenten binnen de Wvg vallen?

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op een onroerende zaak die deel uitmaakt van een locatie waaraan in een structuurvisie of bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Gedacht kan worden aan een agrarisch gebied waaraan in een bestemmingsplan de bestemming wonen is toegekend.

Het is dus mogelijk om een voorkeursrecht ook te vestigen op agrarische gronden. Voorwaarde is wel dat de gemeenteraad in een structuurvisie of bestemmingsplan vooruitlopend daarop in het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht, een niet-agrarische bestemming aan de betreffende gronden toekent. De eigenaar mag de betreffende gronden dan niet aan een derde verkopen, maar moet deze eerst aan de gemeente (provincie of Staat) aanbieden. Daaraan doet niet af of een eigenaar deze gronden als agrarische gronden wil aanbieden.

Vraag 6.

In hoeverre verandert de hierboven gestelde juridische situatie bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (specifiek aanvullingswet grondeigendom)?

In het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is als uitgangspunt gehanteerd om de reikwijdte van het voorkeursrecht zo min mogelijk te wijzigen. Wel moet worden opgemerkt dat de term 'functie' in de Aanvullingswet een ruimere betekenis heeft dan het huidige planologische begrip 'bestemming' in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daardoor zou dit tot een beperkte verruiming van de mogelijkheden voor vestiging van een voorkeursrecht kunnen leiden. De juridische situatie wijzigt verder niet.

7. Onderkent u dat speculanten hun bedrijfsmodel zodanig hebben aangepast dat speculatiegrond niet langer onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) valt? Vindt u dit een wenselijke ontwikkeling? Zo nee, wat kunt u doen om dergelijke speculatieve activiteiten wederom onder het toezicht van de AFM te laten vallen?

Antwoord

Grond wordt al langer aangeboden als product waarin kan worden belegd. De AFM heeft consumenten in het verleden meermaals op de risico's hiervan gewezen. Grond kan een beleggingsobject zijn zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Voor het aanbieden van een beleggingsobject geldt een vergunningsplicht en er vindt doorlopend toezicht plaats door de AFM. Het is mij bekend dat er aanbieders van grond zijn die de aanbieding zodanig structuren dat geen sprake is van een beleggingsobject.

Om te kwalificeren als beleggingsobject dient aan alle elementen van de definitie van beleggingsobject te worden voldaan. Eén van die elementen is dat 'het beheer van het beleggingsobject hoofdzakelijk moet worden gedaan door een ander dan de verkrijger'. Indien afgesproken wordt dat het beheer wordt gedaan door de verkrijger zelf dan kwalificeert de aangeboden grond niet als beleggingsobject en valt daarmee buiten het toezicht van de AFM. Wanneer op papier uitdrukkelijk wordt bepaald dat de consument het beheer van de zaak uitvoert en de praktijk is hiermee in overeenstemming, verschilt de investering in grond niet van een investering in overig vastgoed. Het staat de eigenaar van grond vrij om zijn grond te verpachten, net als dat de eigenaar van een pand dat mag verhuren. Er is in deze gevallen dan ook geen sprake van een beleggingsobject.

In de beantwoording¹ van vragen van de leden Ronnes en Geurts (beiden CDA) heeft de minister van Financiën reeds toegelicht dat de AFM en de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in gevallen waar sprake is van oneerlijke handelspraktijken toezicht houden op grond van de wet handhaving consumentenbescherming (Whc). Een oneerlijke handelspraktijk is bijvoorbeeld het verstrekken van onjuiste, misleidende of onvolledige informatie. Het toezicht ligt bij de AFM wanneer sprake is van een financiële dienst of activiteit. Een financiële dienst of activiteit is bijvoorbeeld het aanbieden van beleggingsobjecten (bijvoorbeeld een perceel grond). Als geen sprake is van een financiële dienst of activiteit, is de ACM bevoegd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het aanbieden van een grondperceel waarbij de consument het beheer van de zaak zelf uitvoert.

Ten slotte heeft de minister van Financiën een wetsvoorstel in voorbereiding om de regels voor beleggingsobjecten aan te scherpen. Naar verwachting zal dit wetsvoorstel eind 2019 naar de Tweede Kamer worden gestuurd.

1 Kamerstukken II 2018/19, aanhangsel nr. 759.

Vraag 8.

Kunt u deze vragen binnen drie weken beantwoorden?

Ja.

- 1) <https://fd.nl/economie-politiek/1296800/grondspeculant-belemmert-bouwplannen-van-gemeenten>
- 2) <https://fd.nl/weekend/1296423/dubieuze-handel-in-kavels-veel-omvangrijker-dan-gedacht>
- 3) <https://fd.nl/achtergrond/1296898/grondspeculatie-bouwen-hier-niet-mogelijk>