

2021Z02806

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de ministers van Financiën en voor Rechtsbescherming over toezicht op grondspeculanten (ingezonden 10 februari 2021)

Vraag 1

Kent u het bericht 'Particuliere beleggers slepen notarissen voor de rechter vanwege rol in dubieuze grondhandel'?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat kopers van stukken grond een realistisch beeld moeten kunnen krijgen van de (toekomstige) waarde van die grond? Zo ja, hoe kan de bestaande informatie-asymmetrie tussen professionele grondhandelaren en particuliere kopers weggenomen worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja, kopers moeten goed geïnformeerd aankopen kunnen doen en hierbij is een minimale voorwaarde dat een realistisch beeld van de aankoop wordt gegeven. De waarde van grond wordt bepaald door meerdere factoren, waarbij de locatie, en de verwachte toekomstige waarde van de gronden (verwachtingswaarde) belangrijke factoren zijn. De verwachtingswaarde wordt in de meeste gevallen ontleend aan het beleid dat een gemeente voert en de functie of bestemming die een stuk grond in de toekomst mogelijk krijgt. Daarover moet de verkoper een realistisch beeld schetsen. De koper kan de mededelingen die de verkoper daaromtrent doet verifiëren aan de hand van het beleid of de plannen die een gemeente heeft vastgesteld. De verkooptransactie moet ordentelijk verlopen. Dit is verplicht op grond van het Burgerlijk Wetboek, waarmee Europese regels ter bescherming van consumenten zijn geïmplementeerd.²

Door de verschillende posities zal er altijd een verschil zijn in de informatie die een partij heeft, maar bij wet is wel geregeld dat volledige en juiste informatie moet worden verstrekt bij een grondtransactie.

Vraag 3

Deelt u de mening dat particuliere kopers van stukken grond beschermd moeten worden tegen grondhandelaren die een onrealistisch beeld schetsen van de waarde van die grond? Zo ja, hoe is het toezicht op deze grondhandelaren nu geregeld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Particuliere kopers worden wettelijk beschermd tegen de verstrekking van misleidende informatie in het kader van regels over handelspraktijken richting consumenten. De Autoriteit Consument en Markt (hierna: ACM) houdt toezicht op de naleving van deze regels. Van de ACM heb ik begrepen dat over grondtransacties nauwelijks meldingen zijn gedaan. Het gaat om één melding in 2020. In sommige gevallen kwalificeren grondtransacties als een financieel product en vallen daarmee onder het toezicht van de AFM.

Vraag 4

Deelt u de mening dat gezien het feit dat particuliere beleggers op grote schaal juridische procedures aan moeten spannen tegen notarissen die betrokken zijn bij de handel in stukjes

¹ FD.nl, 'Particuliere beleggers slepen notarissen voor de rechter vanwege rol in dubieuze grondhandel', 7 februari 2021, <https://fd.nl/ondernemen/1372751/particuliere-beleggers-slepen-notarissen-voor-de-rechter-vanwege-rol-in-dubieuze-grondhandel-kib1calqBwsw>.

² Richtlijn nr. 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt (PbEU L 149).

landbouwgrond en uit het feit dat dat ook tuchtrechtelijke gevolgen heeft gehad, dat de rol van notarissen bij het wijzen op risico's bij grondtransacties verbeterd moet worden? Zo ja, hoe gaat u zorgen dat dit verbeterd wordt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Een feit is dat een recente tuchtprocedure over grondinvesteringen tuchtrechtelijke gevolgen heeft gehad en tot de zware sanctie van een ontzetting uit het ambt heeft geleid. Notarissen die betrokken zijn bij speculatieve grondtransacties hebben een professionele zorgplicht ten opzichte van de consumenten die percelen grond aanschaffen. Actieve wilscontrole, kritische beoordeling van de onderliggende transacties, doorvragen, onafhankelijke advisering en alertheid op onverklaarbare prijsstijgingen zijn hierbij van belang.

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft bij haar leden herhaaldelijk, ook vorig jaar en recent, aandacht gevraagd voor notariële tussenkomst bij particuliere beleggingen in grond. Hierbij heeft de KNB gewezen op onder meer de notariële zorgplicht (artikel 17 Wna) en in het bijzonder de notariële informatieplicht (artikel 43 Wna), waarbij deze informatieplicht onder andere inhoudt dat notarissen de koper gedegen moeten voorlichten, onder meer over eventuele risico's van de transacties. Notarissen zullen daarnaast de nodige moeite moeten doen om bij de koper te komen tot geïnformeerde en gewilde instemming met de transactie. Dit geldt zeker als er redenen zijn om daar vraagtekens bij te zetten, zoals bijvoorbeeld een (zeer) gevorderde leeftijd of kort op elkaar volgende transacties.

De KNB heeft er daarnaast op gewezen dat notarissen zich ervan moeten vergewissen dat de koper zich het speculatieve karakter van de transactie terdege realiseert en de transactie desondanks wil. De notariële zorgplicht behelst dat notarissen hun ambt in onafhankelijkheid moeten uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moeten behartigen. Zij dienen zich dus bij grondtransacties onafhankelijk op te stellen ten aanzien van de verkoophandelaar.

De waarborgen die notarissen bij (dergelijke) rechtshandelingen moeten toepassen en de rol die notarissen hier dienen in te nemen zijn hiermee duidelijk en daarnaast door de KNB kenbaar gemaakt bij haar leden. Uit de wettelijke regeling en de verordeningen van de beroepsorganisatie in het algemeen en uit de tuchtprocedure in het bijzonder valt dan ook niet te herleiden dat de rol van notarissen (in het algemeen) bij het wijzen op risico's bij grondtransacties verbetering behoeft.

Vraag 5

Hoe kan het dat tenminste een deel van grondhandelaren zonder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) kunnen opereren? Wat gaat u doen om alle grondhandelaren onder dit toezicht te brengen?

Antwoord 5

Zoals beschreven in het antwoord op vraag 3 houdt de ACM toezicht op de naleving van het consumentenrecht. In bepaalde gevallen kunnen grondtransacties daarnaast kwalificeren als een financieel product en dan vallen deze onder het toezicht van de AFM. Wanneer een koper zelf juridisch eigenaar is en eindverantwoordelijk is voor het beheer ervan, verschilt een investering in grond niet van een investering in overige onroerende zaken. Er is in deze gevallen dan ook geen sprake van een financieel product (beleggingsobject) in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Eén van de partijen draagt namelijk het eigendom van grond over en de andere partij betaalt hiervoor een koopsom. Cruciaal element bij een beleggingsobject is dat het beheer hoofdzakelijk door een ander dan de verkrijger, zoals de aanbieder of een derde, wordt uitgevoerd. Indien hieraan wordt voldaan, vallen grondhandelaren als aanbieders van een beleggingsobject onder de Wet op het financieel toezicht en dienen zij in principe een AFM-vergunning te hebben. De AFM houdt dan ook toezicht op deze partijen. Grond in eigen beheer is geen financieel product en valt daarmee niet onder de Wet op het financieel toezicht. Indien al het grondbezit in eigen beheer ook als een financieel product zou worden gekwalificeerd, komen alle grondtransacties onder AFM-

toezicht. Dit zou dus ook het grondbezit van bijvoorbeeld ontwikkelaars, corporaties, particulieren en gemeenten omvatten. Dit zou een onwenselijke situatie zijn. Het consumentenrecht en het Burgerlijk Wetboek zijn echter onverkort van toepassing.

Vraag 6

Is het nog steeds mogelijk dat een kavel grond door de AFM pas als een beleggingsobject wordt gezien als de handelaar bij de verkoop aanbiedt het beheer van de grond voor de koper te regelen en dat voor het handelen zonder dit beheerelement een handelaar geen vergunning hoeft te hebben? Zo ja, waarom is dit zo geregeld en hoe kan er toch een vergunningplicht worden vastgelegd? Zo nee, sinds wanneer is dit dan niet meer mogelijk?

Antwoord 6

Indien de koper zelf de verantwoordelijkheid draagt voor het beheer van zijn grondkavel dan is er geen toezicht van de AFM omdat, zoals hierboven is besproken, het kavel niet onder de Wet op het financieel toezicht valt. Wanneer op papier uitdrukkelijk wordt bepaald dat de consument het beheer van de zaak uitvoert en de praktijk is hiermee in overeenstemming, verschilt dit niet van het bezit van grond van particuliere grondbezitters, gemeenten etc. en is een vergunningplicht niet wenselijk.

Vraag 7

In hoeverre draagt de handel in kleine stukken grond bij tot versnippering van het grondbezit? In hoeverre maakt dit het voor gemeenten en projectontwikkelaars moeilijker om bouwgrond te vinden?

Antwoord 7

Als aaneengesloten landbouwpercelen worden opgedeeld in diverse kleine percelen, draagt dat vanzelfsprekend bij aan de versnippering van grondbezit. In totaal gaat het om zo'n 2.300 hectare grond³, oftewel 0,13 % van de 1.815.160 hectare cultuurgrond⁴ in Nederland. Slechts een zeer klein deel van de percelen is gelegen in gebieden waar daadwerkelijk sprake is van enige stedelijke woningdruk en daarmee gepaard gaande ontwikkelpotentie. Dit blijkt ook uit de bij het artikel uit 2019 behorende interactieve digitale kaart, die te raadplegen is via de website van het FD. Gemeenten en ook ontwikkelaars zoeken bouwgrond op plekken waar het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om nieuwe ontwikkelingen te realiseren. Het kabinet heeft niet het beeld dat vanwege de versnippering die aan de orde is in het artikel in het FD, het voor gemeenten en ontwikkelaars moeilijker is om bouwgrond te vinden.

Vraag 8

Acht u het nodig om ook ter wille van de ruimtelijke ordening de genoemde versnippering tegen te gaan? Zo ja, op welke manier gaat u dit doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Ruimtelijke ordening vindt plaats onafhankelijk van eigendomsposities. Eigendomsposities, vooral als sprake is van versnippering, kunnen de realisatie van plannen bemoeilijken, maar staan niet in de weg aan het primaat van de ruimtelijke ordening. Wanneer vanuit de ruimtelijke ordening daadwerkelijk plannen voor ontwikkeling ontstaan, heeft de gemeente hiervoor voldoende instrumenten om de plannen ook te verwezenlijken. De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen, waardoor de grond bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente moet worden aangeboden. De gemeente kan ook een onteigeningsprocedure starten om percelen samen te brengen als dat vanuit de ruimtelijke planvorming gewenst is. Met de nieuwe Omgevingswet zal de gemeente zelf hiertoe de nodige stappen kunnen zetten. De kans dat plannen van de overheid in de toekomst worden bemoeilijkt door versnippering van de grond in het verleden, op plekken waar

³ FD.nl, 'Niemand wil bouwen op versnipperde grond', 15 april 2019,

<https://fd.nl/achtergrond/1296898/niemand-wil-bouwen-op-versnipperde-grond-prblcaGDgoZJ>.

⁴ CBS Statline, Landbouw; gewassen, dieren en grondgebruik naar regio, 20 november 2020. Beschikbaar via: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80780ned/table?ts=1613662024925>

nu nog helemaal geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, is gering. Bovendien hebben gemeenten met het voorkeursrecht en onteigening instrumenten in handen om bij de realisering van nieuwe ontwikkelingen, negatieve effecten van versnippering tegen te gaan. Het kabinet ziet daarom uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, geen aanleiding voor een extra instrument om de versnippering van eigendom tegen te gaan.

Vraag 9

Wat is de stand van zaken ten aanzien van de Wet beleggingsobjecten en beleggingsobligaties die reeds in 2016 in consultatie is geweest? Waarom heeft deze wet of een andere wet die tot doel heeft het beschermingsniveau van beleggers in beleggingsobjecten te verhogen en malafide aanbieders te weren nooit de Kamer bereikt? Deelt u de mening dat dergelijke wetgeving wel nodig is?

Antwoord 9

In antwoord op eerdere vragen heb ik uw Kamer geschreven dat ik met de AFM in overleg was over het voorstel voor Wet beleggingsobjecten en beleggingsobligaties. De consultatiereacties, maar ook de ontwikkelingen op Europees gebied, zijn redenen geweest om de noodzaak en proportionaliteit van het voorstel nader te bezien. Daarnaast merk ik op dat het voorstel, zoals het in internetconsultatie is gebracht, betrekking heeft op beleggingsobjecten zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht. Zoals ik hierboven heb geschreven, vallen grondkavels daar uitsluitend onder voor zover het beheer daarvan hoofdzakelijk door een derde wordt uitgevoerd. Het besluit over het al dan niet voortzetten van het wetgevingstraject laat ik aan het volgende kabinet.