



TER BESLISSING

Aan  
de minister

nota

Kamerbrief over speculatieve handel in landbouwgrond

Directie Financiële  
Markten

Persoonsgegevens

**Datum**

10 juli 2023

**Notanummer**

2023-0000165193

**Bijlagen**

1. Kamerbrief

### Aanleiding

- Het FD en RTL Nieuws hebben de afgelopen jaren met enige regelmaat bericht over de handel in opgeknipte landbouwgrond. Daarbij gaat het om landbouwgrond die door handelaren voor een relatieve lage prijs wordt gekocht en voor een veelvoud van die prijs aan derden wordt doorverkocht. Uit de berichtgeving volgt dat door de handelaren veelal de (meestal) onjuiste suggestie wordt gewekt dat er een planwijziging op komst is, waardoor de waarde van de grond zal toenemen. Volgens de berichtgeving zijn er mogelijk tienduizenden gedupeerden.
- De voorzitter van de Tweede Kamer heeft op 17 januari 2023 een verzoek van het lid Van der Lee (GroenLinks) voor een brief over 'dubieuze grondhandel' aan u en de minister van Justitie en Veiligheid gestuurd.
- De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft tijdens het debat over Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2023 toegezegd dat de Kamer vóór de zomer een brief van u ontvangt, ook namens de minister voor VRO en de minister voor Rechtsbescherming (Rb).

### Beslispunten

1. Bent u akkoord met de inhoud van de voorliggende Kamerbrief? De ministers voor VRO en voor Rb zijn reeds akkoord met de inhoud van de brief. Ons advies is om ook akkoord te gaan met de Kamerbrief.
2. Indien u akkoord bent met de Kamerbrief en de brief wil verzenden, wordt u verzocht deze te ondertekenen. In dat geval graag ook uw akkoord voor het openbaar maken van de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's. Omliggende delen worden voorafgaand aan openbaarmaking onzichtbaar gemaakt.

### Kernpunten

- In deze brief informeren u en de minister voor VRO de Tweede Kamer over de problematiek omtrent speculatieve handel met landbouwgrond en de huidige situatie ten aanzien van consumentenbescherming (domein van FIN en JenV), ruimtelijk planvorming (domein van VRO) en het kadaster (domein van VRO), waarbij u en de minister voor VRO stilstaan bij de rollen van de betrokken partijen. Daarbij wordt uiteen gezet op welke manieren (een deel van) de problemen nu al kunnen worden aangepakt.
- Uw betrokkenheid is erin gelegen (dat uit berichtgeving blijkt) dat particulieren de percelen geregeld als belegging kopen, waarvoor u in bepaalde gevallen

verantwoordelijk bent. De minister voor Rb is onder meer betrokken vanwege consumentenbescherming en de rol van het notariaat en de minister voor VRO is betrokken vanwege de effecten van de onderhavige problematiek op de ruimtelijke ordening en het kadaster.

- Er is thans nog veel onduidelijk over de omvang en aard van de problematiek en in hoeverre de handelaren zich van oneerlijke handelspraktijken bedienen. Zo hebben Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Autoriteit Consument en Markt (ACM) nog nauwelijks signalen ontvangen.
- Mede naar aanleiding van de recente aandacht voor dit onderwerp vanuit de Tweede Kamer en in de media, is diverse malen gesproken met betrokken ministeries (BZK, JenV en LNV), de AFM, de ACM en het Kadaster.
- In de brief informeren u en de minister voor VRO de Tweede Kamer ook over welke vervolgstappen, samen met de minister voor Rb, zullen worden gezet:
  - met de betrokken ministeries, AFM, ACM, Bureau Financieel Toezicht (BFT) en het Kadaster de omvang en aard van het probleem nader onderzoeken, incl. nagaan welke knelpunten er in de huidige situatie bestaan;
  - het Kadaster zal breder en diepgaander onderzoek uitvoeren naar de ontwikkeling van grondhandel door de tijd heen, de spreiding over Nederland en de vraag of en zo ja, in welke mate versnipperde percelen mogelijk tot ontwikkeling kunnen komen; en
  - het breder verkennen van het meest effectieve middel om de speculatieve handel en splitsing van (vruchtbare) landbouwgrond te voorkomen en tegen te gaan naar aanleiding van een motie van de leden Minhas (VVD) en Boulakjar (D66) die oproept tot invoering van een splitsingsverbod.
- De Tweede Kamer organiseerde onlangs een rondetafelgesprek over grondspeculatie met landbouwgrond, waar diverse oplossingsrichtingen werden genoemd. De inbreng van genodigden en Kamerleden tijdens het rondetafelgesprek wordt in vervolgproces nadrukkelijk meegewogen.

## **Toelichting**

### *Algemeen*

- Uit een eerste inventarisatie van het Kadaster blijkt dat er in de afgelopen 10 jaar ongeveer 700 percelen landbouwgrond zijn opgeknipt in ca. 17.000 kleinere percelen.
- In hoeverre deze kleinere percelen door grondhandelaren zijn verkocht, waarbij bovendien de kopers daarvan potentieel zijn gedupeerd valt vooralsnog niet te zeggen.
- Ook als de kopers niet gedupeerd zijn, kan het wel maatschappelijk nadelige gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling of de kwaliteit van de kadastrale registraties.

### *Consumentenbescherming*

- Het is in Nederland toegestaan om percelen op te splitsen en deze tegen betaling aan te bieden. De aanbieder daarvan dient zich daarbij aan de geldende wet- en regelgeving te houden. Zo mag de aanbieder zich niet bedienen van oneerlijke handelspraktijken door onjuiste uitspraken te doen over de wijziging van een bestemmingsplan.
- Komt een transactie tot stand, dan wordt deze veelal vastgelegd in een koopovereenkomst en vindt de levering van het perceel plaats bij de notaris.



- De notaris heeft een zorgplicht en dient de koper onder meer te informeren over het speculatieve karakter van de koop. De notaris dient bovendien rechtstreeks aan een koper informatie te verstrekken. Dat kan schriftelijk of mondeling. Hierover is de afgelopen jaren ook enkele keren door de tuchtrechter voor notarissen geoordeeld.
- In bepaalde gevallen is de aanbieder van dergelijke percelen vergunningplichtig onder de Wet op het financieel toezicht. Hiervan is slechts sprake als het aangeboden product kwalificeert als een beleggingsobject. Het gaat dan veelal om situaties waarin wordt gespeculeerd met grond. In dat geval houdt de AFM toezicht.
- Blijkt dat de aanbieder van de grond gebruik heeft gemaakt van oneerlijke handelspraktijken, dan kan de koper de overeenkomst zelf aantasten met een beroep op onder meer dwaling, bedrog of oneerlijke handelspraktijken.
- Naast de mogelijkheden voor de (individuele) consument, kunnen ook de toezichthouders AFM en ACM tegen oneerlijke handelspraktijken optreden. Daarbij geldt dat de AFM bevoegd is voor zover sprake is van een financiële dienst (bijv. als de percelen kwalificeren als een beleggingsobject) en de ACM voor zover dat niet zo is. De toezichthouders hebben diverse handhavinginstrumenten.

#### *Communicatie*

FD en RTL Nieuws hebben de afgelopen jaren over dit onderwerp bericht en dus interesse in dit onderwerp. Mochten er persvragen komen dan stellen we een woordvoeringslijn op.

#### *Politiek/bestuurlijke context*

- Het Lid Van der Lee (GroenLinks) verzocht eerder dit jaar een Kamerbrief, mede naar aanleiding daarvan is de voorliggende brief opgesteld.
- Tijdens het debat over Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2023 heeft de minister voor VRO toegezegd dat de Kamer vóór de zomer een brief ontvangt van hem, u en de minister voor Rb over speculatieve grondhandel. Daarin zal onder andere een oordeel worden gegeven over wat deze praktijk doet met de ruimte.
- Op verzoek van de leden Minhas (VVD) en Boulakjar (D66) heeft de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken een rondetafelgesprek georganiseerd over grondspeculatie met landbouwgrond. Tijdens dit rondetafelgesprek kwamen diverse oplossingsrichtingen naar voren, welke deel uit zullen maken van het onderzoek dat de komende maanden wordt verricht.
- De leden Minhas (VVD) en Boulakjar (D66) hebben tijdens het tweeminutendebat Ruimtelijke Ordening van 21 juni 2023 een motie ingediend over het invoeren van een splitsingsverbod bij de speculatieve handel en splitsing van (vruchtbare) landbouwgrond. Deze motie is aangenomen.

#### **Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

Niet van toepassing.