

## Gespreksnotitie rondetafelgesprek Grondhandel

Gespreksnotitie van Bert van Mieghem (advocaat gedupeerde kopers) ten behoeve van het rondetafelgesprek over speculatieve grondhandel van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken op 14 juni 2023 in de Tweede Kamer.

### GEEN GRONDSPECULATIE MAAR WINDHANDEL

- 1 Grondspeculatie is van alle tijden. Investeerders kopen grond in de hoop dat de bestemming wijzigt naar bouwgrond, waarmee de waarde stijgt. Betrekkelijk nieuw is het fenomeen dat handelaren percelen (landbouw)grond opknippen in zeer kleine kavels (vanaf ca. 100 m<sup>2</sup>), die worden aangeboden aan particulieren. Dat is geen speculatie, maar windhandel. De verkochte grond heeft namelijk geen enkele potentie om van bestemming te wijzigen. De kavels worden verkocht met aansprekende, maar generieke verhalen over de woningnood. De gehanteerde prijs per m<sup>2</sup> is vele malen hoger dan de werkelijke waarde. Aan de selectie van de grond ligt geen enkele planologische analyse ten grondslag. De percelen zijn willekeurige weilanden.
- 2 Dat er sprake is van windhandel, blijkt uit: 1) de gemaakte prijssprongen en 2) het uitblijven van successen. Via het Kadaster is de prijsontwikkeling van de betreffende percelen goed te zien. Normale landbouwgrond kost ca. € 7 per m<sup>2</sup>. Grondhandelaren betalen de boer van wie zij de grond kopen doorgaans iets meer, ca. € 10 m<sup>2</sup>. Heel kort daarna wordt de grond doorverkocht aan particulieren voor 3 tot 5 keer, soms zelfs meer dan 10 keer het bedrag dat de handelaar betaalde. Van alle percelen verkavelde landbouwgrond, is er nog geen enkele tot ontwikkeling gekomen. Het enige succesverhaal dat steeds aangehaald wordt (De Scheg in Amstelveen) gaat om een locatie waarbij de grond 'onverdeeld eigendom' was van investeerders. Dat is dus geen verkavelde (opgeknipte) landbouwgrond.

### GEVOLGEN GRONDHANDEL – WAAROM MOET HIER IETS TEGEN GEDAAN WORDEN

- 3 De (tienduizenden) kopers van de grond zijn geen professionele beleggers, maar particulieren die in veel gevallen vrijwel hun hele (pensioen)vermogen aan dit soort grond hebben uitgegeven. Dat vermogen is daarmee feitelijk verdampt. De grond is namelijk onverkoopbaar. De particuliere eigenaren krijgen het niet verkocht aan beleggers en boeren hebben ook geen interesse in kleine, losse stukken grond die niet eens zelfstandig bereikbaar zijn.

### WAT KAN ER GEDAAN WORDEN? GEEN NIEUWE WET, MAAR HANDHAVEN REGELGEVING

- 4 Het aanbieden van beleggingsobjecten is vergunningplichtig. De Wet financieel toezicht (Wft) bevat een uitzondering op de vergunningplicht waarvan misbruik wordt gemaakt. Grond die wordt verkocht onder de voorwaarde dat de koper zelf zorgdraagt voor het beheer van de grond, geldt niet als beleggingsobject en is vrijgesteld van de vergunningplicht. Daarom wordt bij de verkoop van kavels steeds *opgeschreven* dat de koper zelf de grond zal beheren. In werkelijkheid gebeurt dat niet en vindt het beheer plaats via een pachtbemiddelaar. De kopers kopen veelal meerdere stukken weiland



- verspreid door heel Nederland. Het is uitgesloten dat zij zelf maaien, sloten uitbaggeren en landbouwen. Dat is praktisch ook niet te doen, omdat in het weiland de kadastrale grenzen niet zichtbaar zijn. De AFM zou scherper moeten toezien op het misbruik van deze vrijstelling. Daar is geen aanscherping van de wet voor nodig.
- 5 Handhaving door de AFM is echter niet genoeg. Er zijn nog vele andere vrijstellingen in de Wft die grondhandelaren dan zullen gebruiken. Bovendien wordt deze handel door een dergelijke benadering ten onrechte in de sfeer geplaatst van (bonafide) beleggingen.
  - 6 De notaris is bij uitstek de poortwachter om dit soort stelselmatige misleiding tegen te gaan. De KNB miskent de belangrijke rol van de notaris door te hameren op de vergunningplicht. De regelgeving is op orde, maar de naleving en de handhaving door de beroepsgroep schieten tekort. Het voorschrift is dat notarissen moeten controleren of de koper van dit soort grond weet wat hij doet en daarop actief moeten doorvragen. De praktijk is dat het overgrote deel van deze transacties plaatsvindt per schriftelijke volmacht en de notaris de koper helemaal niet spreekt<sup>1</sup>. Dit wordt door de tuchtrechter de ene keer bestraft, maar vaak door de vingers gezien<sup>2</sup>. Volmachten hoeven niet verboden te worden. Als de notaris zijn taak uitvoert zoals het moet (actief voorlichten en doorvragen) is een volmacht in deze gevallen nu al geen optie, maar in de praktijk is het gebruik daarvan de *standaard*.
  - 7 Een belangrijk voorschrift is ook dat notarissen hun diensten weigeren als er sprake is van onverklaarbare prijsstijgingen bij ABC-transacties. Als een notaris een perceel grond levert aan een handelaar voor € 6.000, mag hij diezelfde grond niet twee minuten later doorleveren aan een particulier voor € 52.000 op basis van de verklaring dat dit 'gewoon handel is'. Toch gebeurt dat en wordt het goedgekeurd<sup>3</sup>. Het tuchtrecht blijkt gedupeerden geen effectieve bescherming te bieden. De beroepsgroep (de KNB) doet dat evenmin.
  - 8 De KNB vindt dat kopers maar aangifte moeten doen tegen de verkoper. Die mededeling is buitengewoon cru tegenover mensen die voor tonnen gedupeerd zijn door inmiddels niet meer bestaande bv's. Hun vermogen komt daarmee niet terug. Het zou veel beter zijn als de notaris zijn poortwachterstaak zou uitvoeren en daarmee schade zou voorkomen. Nu de KNB daartoe zelf te weinig initiatief neemt (en de bal slechts bij de AFM legt), zou de Minister de KNB daarop actief moeten aanspreken.

mr. B. van Mieghem, Wybenga advocaten,  
Postbus 19050, 3001 BB Rotterdam, telefoon: 010 214 00 00; e-mail: vanmieghem@wybenga-advocaten.nl.

---

<sup>1</sup> RTL Nieuws, <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5374241/grondhandel-zorgt-voor-grote-schade-dankzij-notarissen>

<sup>2</sup> <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2022:2052>

<sup>3</sup> <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2022:1498>