

AH 2046
2021Z01819

Antwoord van minister Hoekstra (Financiën), mede namens de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en voor Rechtsbescherming (ontvangen 18 maart 2021)

Vraag 1

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

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u uiteenzetten of, en zo ja wat, na de schriftelijke vragen van de leden Van Eijs en Sneller uit mei 2019 is gewijzigd in de wet- en regelgeving om grondspeculatie tegen te gaan en om beleggingen in grondposities onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) te laten vallen?²

Antwoord 2

Sinds mei 2019 zijn geen wetswijzigingen geweest die erop gericht waren grondposities onder het AFM-toezicht te brengen of gericht waren op het tegengaan van grondspeculatie.

Vraag 3

In hoeverre is momenteel sprake van toenemende grondspeculatie en versnippering van (landbouw)gronden als gevolg van grondspeculatie?

Antwoord 3

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-kib1calqBsw>.

² Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2683.

Het Financieel Dagblad (FD) heeft hiernaar onderzoek laten verrichten en recent en in 2019 hierover gepubliceerd. De artikelen geven een goede indruk waar van versnippering sprake is. In totaal gaat het om zo'n 2.300 hectare grond, oftewel 0,13 % van de 1.815.160 hectare cultuurgrond³ in Nederland. Tevens blijkt uit de bij het artikel uit 2019 behorende interactieve digitale kaart, die te raadplegen is via de website van het FD, dat het over het algemeen geen percelen zijn die in gebieden liggen waar de stedelijke woningdruk hoog is, ofwel waar veel ontwikkelingspotentie is. De indruk van het kabinet is dat naar aanleiding van onder meer deze artikelen de populariteit van grondbeleggen door particulieren is afgenomen.

Vraag 4

Welke maatregelen kunnen gemeenten treffen om versnippering van de grond tegen te gaan?

Antwoord 4

Eigendomsposities staan niet in de weg aan ruimtelijke planvorming. In de uitzonderlijke gevallen dat de versnipperde grond ook daadwerkelijk ontwikkeld kan worden, hebben gemeenten instrumenten. Wanneer vanuit de ruimtelijke ordening daadwerkelijk plannen voor ontwikkeling ontstaan, kan de gemeente 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.

Vraag 5

Hoe kijkt u in het licht van grondversnippering aan tegen een verplichte variant van stedelijke herverkaveling?

Antwoord 5

Over stedelijke herverkaveling heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties u bij brief van 15 februari j.l. geïnformeerd.⁴ Stedelijke herverkaveling is gericht op het stedelijk gebied, de grondversnippering doet zich

³ 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>.

⁴ Kamerstuk 35 133, nr. 40.

juist voor in het landelijk gebied. Met stedelijke herverkaveling kunnen de eigenaren in een gebied gedwongen worden te komen tot een uitruil van gronden zodat een ontwikkeld plan ook gerealiseerd kan worden. De onderlinge uitruil is gericht op de eigenaren in het gebied en maakt door uitruil de realisatie van het plan mogelijk. Omdat het grote aantal eigenaren, de percelen en de onderlinge verhouding in de waarden binnen het gebied in beginsel hetzelfde blijft, zal stedelijke herverkaveling weinig meerwaarde bieden.

Vraag 6

In hoeverre herkent u de signalen in het artikel dat notarissen particulieren onvoldoende beschermen tegen de risico's die vanwege hun informatieachterstand op kunnen treden bij grondinvesteringen?

Antwoord 6

Deze signalen herkent het kabinet niet. Er is een recente tuchtuitspraak over grondinvesteringen van Hof Amsterdam van 2 februari 2021, waarin is geoordeeld dat sprake is van een zeer ernstige tekortkoming van de notaris en van structureel laakbaar handelen gedurende een langere periode en waarin het hof, evenals in eerste aanleg de kamer voor het notariaat Arnhem-Leeuwarden van 15 november 2019, de maatregel van ontzetting uit het ambt heeft opgelegd. In een andere, civiele uitspraak over grondinvesteringen van Hof Amsterdam van 21 januari 2020 is evenwel geoordeeld dat zich geen situatie voordeed op grond waarvan de notaris zijn ministerieplicht had moeten weigeren en dat geen schending van de zorgplicht van de notaris kan worden vastgesteld. Ook in de tuchtuitspraak over grondinvesteringen van Hof Amsterdam (GHAMS:2014:1407) van 22 april 2014 en de civiele uitspraak over grondinvesteringen van Hof Arnhem-Leeuwarden (GHARL:2015:9521) van 15 december 2015 is geoordeeld dat de notaris zijn informatieplicht en zorgplicht niet heeft geschonden. De omstandigheden van het geval spelen een grote rol. Die omstandigheden dient een notaris steeds te beoordelen en over de nakoming van de beroepsmatige zorgvuldigheidsnormen zal de tuchtrechter waken.

Vraag 7

In hoeverre herkent u de signalen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) dat de onafhankelijkheid van notarissen in het geding komt wanneer zij teveel leunen op opdrachten van één en dezelfde verkoophandelaar?

Antwoord 7

De onafhankelijkheid van een notaris kan in het geding komen wanneer hij teveel leunt op opdrachten van één en dezelfde verkoophandelaar. Notarissen dienen deze situatie daarom te voorkomen. Notarissen die worden ingeschakeld bij de overdracht van percelen grond dienen onafhankelijk te zijn, door welke partij zij ook worden ingeschakeld. In artikel 17 van de Wet op het notarisambt (Wna) is bepaald dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid moet uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moet behartigen. De notaris mag zijn ambt niet uitoefenen in dienstbetrekking of in enig ander verband waardoor zijn onafhankelijkheid of onpartijdigheid wordt of kan worden beïnvloed. Indien de notaris bovendien de redelijke overtuiging of het vermoeden heeft dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht van partij(en), waardoor dus de belangen van één of meer betrokken partijen kunnen worden geschaad, dient hij zijn diensten te weigeren of af te breken, vgl. artikel 6 lid 1 van de Verordening Beroeps- en gedragsregels 2011 (Vbg2011).

Vraag 8

Op welke wijze voorziet de regelgeving in het voorkomen dat notarissen teveel afhankelijk worden van één verkoophandelaar?

Antwoord 8

In artikel 17 Wna is bepaald dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid moet uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moet behartigen. De notaris mag zijn ambt niet uitoefenen in dienstbetrekking of in enig ander verband waardoor zijn onafhankelijkheid of onpartijdigheid wordt of kan worden beïnvloed. Daarnaast geldt bovendien dat de notaris verplicht is zijn dienst te weigeren indien hij de redelijke overtuiging of het vermoeden heeft dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht. De notaris zal er dus op moeten toezien dat partijen vanwege een juridische of andersoortige achterstand ten opzichte van de andere partij, daardoor niet worden benadeeld.

In artikel 93 Wna is bepaald dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak zijn onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van

handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De notaris die zich dus niet aan voorgaande bepalingen houdt, weet dat hij hierop tuchtrechtelijk kan worden aangesproken.

Vraag 9

Op welke manier worden particulieren momenteel beschermd tegen eventuele malafide praktijken van grondspeculanten?

Antwoord 9

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 (ACM) houdt toezicht op de naleving van deze regels. Voor het grootste deel van het consumentenrecht is de ACM aangewezen als bevoegde autoriteit voor de handhaving van regels. Van de ACM heb ik begrepen dat hierover 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 10

Kunt u deze vragen binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 10

Ja.

Toelichting: Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Nijboer (PvdA), ingezonden 10 februari 2021 (vraagnummer 2021Z02806)