



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal
Ruimtelijke Ordening

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2023-0000101634

Uw kenmerk

Datum 27 februari 2023
Betreft Beantwoording vragen gesteld door het lid Boulakjar (D66)
over dubieuze rol van notarissen bij grondhandel

Bijgaand ontvangt u, mede namens de minister van Economische Zaken en
Klimaat en de minister voor Rechtsbescherming, de beantwoording van de vragen
van het lid Boulakjar (D66) over de rol van notarissen bij dubieuze grondhandel.
De vragen zijn ingezonden op 18 januari 2023 met kenmerk 2023Z00460.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Antwoorden op vragen van het lid Boulakjar (D66) aan de ministers voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Veiligheid en Justitie over de rol van notarissen bij dubieuze grondhandel (ingezonden 18 januari 2023)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel 'Tienduizenden Nederlanders slachtoffer van dubieuze grondhandel'?¹

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Herkent u de geschetste problematiek waarbij dubieuze grondhandelaren stukken grond opknippen en deze verkopen met de belofte dat hier spoedig gebouwd mag worden?

Antwoord 2

Ja, al strookt het gestelde in de vraag over de "belofte dat er op korte termijn gebouwd mag worden" niet met de praktijk waarbij deze handelaren dit omzichtiger formuleren dan een "belofte".

Vraag 3

Het opknippen van deze percelen is een uitwas van grondspeculatie. Wat gaat u doen om grondspeculatie verder tegen te gaan?

Antwoord 3

Bij het opknippen van percelen wijst het artikel erop dat het vaak gaat om percelen waarop geen concrete bouwbestemming is voorzien en dat de handelaren die percelen opknippen en deze snippers aanbieden, veelal een te positief beeld schetsen van de potentie. De kopers zijn ingegaan op een speculatieve mogelijkheid in de hoop hiermee geld te verdienen. Dat mensen ingaan op zulke speculatieve mogelijkheden is geen nieuw fenomeen. Nieuwe regelgeving moet echter afgewogen worden tegen de hinder die andere markttransacties hiervan kunnen ondervinden. Zo zijn er geen instrumenten om het opknippen van agrarische percelen zonder meer tegen te gaan. Over hoe kan worden omgegaan met versnippering als toekomstige ruimtelijke doelen zoals woningbouw toch geraakt worden, heeft de minister van Financiën eerder geantwoord op de vragen van lid Van Eijs (18 maart 2021). De overheid kan met het voorkeursrecht versnippering voorkomen als zij een bouwmogelijkheid voorziet, en zij kan tevens op reeds versnipperde grond een eerste recht van koop vestigen. Daarnaast staat haar onteigening ter beschikking wanneer de eigenaren van de snippers niet bereid en/ of in staat zijn het plan met bouwmogelijkheden dat de overheid voor ogen staat te realiseren.

Vraag 4

¹ RTL Nieuws, 'Tienduizenden Nederlanders slachtoffer van dubieuze grondhandel', 7 januari 2023, www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5357666/landbouwgrond-verkopen-dubieuze-grondhandel-beleggers-misleid

Hoe beoordeelt u de rol van notarissen en de zorgplicht die bij hun beroep hoort in het licht van deze grondhandel?

Antwoord 4

De Minister voor Rechtsbescherming hecht een groot belang aan de naleving van de zorgvuldigheidsnormen zoals deze gelden voor het notariaat. De beoordeling van de rol van notarissen en de daarbij behorende zorgplicht in het licht van grondhandel is voorbehouden aan de notariële tuchtrechter. Daarbij geldt het uitgangspunt dat de omstandigheden van het geval een grote rol spelen. Die omstandigheden dient een notaris steeds te beoordelen en over de nakoming van de beroepsmatige zorgvuldigheidsnormen waakt de tuchtrechter.

In dat kader kan worden gewezen op drie recente tuchtuitspraken van het Gerechtshof Amsterdam van 24 mei 2022², 12 juli 2022³ en 22 november 2022⁴ waarin de tuchtrechter heeft geoordeeld dat de notaris bij de koop van grond in lijn heeft gehandeld met de vereiste informatieplicht en zorgplicht. Tevens wijst de minister voor Rechtsbescherming op de tuchtuitspraak over grondinvesteringen van het Gerechtshof Amsterdam van 2 februari 2021, waarin is geoordeeld dat er sprake is van een zeer ernstige tekortkoming van de betrokken notaris en van structureel laakbaar handelen gedurende een langere periode. Het Gerechtshof heeft, gelijk aan de uitspraak in eerste aanleg de maatregel van ontzetting uit het notarisambt opgelegd. In een andere (civiele) uitspraak over grondinvesteringen heeft het Gerechtshof Amsterdam op 21 januari 2020 geoordeeld dat zich geen situatie voordeed op grond waarvan de betrokken notaris zijn ministerieplicht had moeten weigeren en dat geen schending van de zorgplicht van de notaris werd vastgesteld. Ook in de tuchtuitspraak over grondinvesteringen van het Gerechtshof Amsterdam van 22 april 2014⁵ en de civiele uitspraak over grondinvesteringen van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 15 december 2015⁶ is geoordeeld dat de betrokken notaris zijn informatieplicht en zorgplicht niet heeft geschonden.

Vraag 5

Over dubieuze grondhandel en de rol die notarissen hierbij spelen zijn eerder vragen gesteld door het lid Van Eijs ('Particuliere beleggers slepen notarissen voor de rechter vanwege rol in dubieuze grondhandel', 10 februari 2021). Toen gaf het kabinet aan zich niet te herkennen in de signalen dat notarissen particulieren onvoldoende beschermen tegen de risico's bij grondinvesteringen. Hoe kijkt u hier nu naar?

Antwoord 5

Het beeld over dubieuze grondhandel en de rol van notarissen dienaangaande is ongewijzigd. Onder verwijzing naar mijn antwoord onder vraag 4 zal er bij de beoordeling van dit soort zaken altijd sterk naar de omstandigheden van het geval moeten worden gekeken en de rol die de notaris daar bekleedde. Die omstandigheden dient de notaris steeds te beoordelen en over de nakoming van de beroepsmatige

² GHAMS:2022:1498

³ (GHAMS:2022:2052

⁴ (GHAMS:2022:3270

⁵ (GHAMS:2014:1407)

⁶ (GHARL:2015:9521)

zorgvuldigheidsnormen zal de tuchtrechter waken. In de drie recente tuchtuitspraken van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 24 mei 2022, 12 juli 2022 en 22 november 2022 is geoordeeld dat de notaris zijn informatieplicht en zorgplicht niet heeft geschonden.

Vraag 6

In de eerdere beantwoording kwam naar voren dat om aan de zorgplicht te voldoen *'actieve wilscontrole, kritische beoordeling van de onderliggende transacties, doorvragen, onafhankelijke advisering en alertheid op onverklaarbare prijsstijgingen'* hierbij van belang zijn. In de praktijk wordt bij de levering van de grond vaak gebruik gemaakt van een volmacht. Hoe beoordeelt u de mogelijkheden van notarissen om te voldoen aan deze zorgplicht bij een (schriftelijke) volmacht? Zou een verplichte voorlichting van de kopers door de notaris bij dit soort zaken wenselijk zijn?

Antwoord 6

De informatieplicht en zorgplicht van de notaris bij een (schriftelijke) volmacht wordt aan dezelfde maatstaven beoordeeld als wanneer een koper zelf verschijnt bij het verlijden van de akte.

De notaris moet de koper informeren over het speculatieve karakter van de koop en de risico's daarvan en moet zich ervan vergewissen dat de koper zich goed bewust is van dat speculatieve karakter en de transactie desondanks wil. De notaris geeft die informatie altijd in een rechtstreeks contact met de koper. De notaris kan dit schriftelijk of mondeling doen. Het heeft de voorkeur dat de koper daartoe wordt uitgenodigd op het kantoor van de notaris. De zorgplicht van de notaris brengt met zich mee dat hij in zijn dossier schriftelijk vastlegt dat en op welke wijze hij de koper heeft geïnformeerd en dat de koper zich bewust is van het speculatieve karakter van de transactie, en dat de koper deze transactie wil. Die zorgplicht brengt ook met zich mee dat de notaris een en ander schriftelijk bevestigt aan de koper. De notaris geeft de koper tijdig tevoren de gelegenheid van de inhoud van de akte van levering kennis te nemen door hem een ontwerp van de akte toe te sturen. De notaris volgt deze handelswijze ook als de koper niet zelf wil verschijnen bij het verlijden van de akte, maar daarvoor een volmacht wil geven⁷. Deze omschreven handelswijze is met voldoende waarborgen omkleed om de notariële zorgplicht uit te voeren, ook wanneer de koper middels een volmacht het verlijden van een akte laat plaatsvinden.

Vraag 7

In het recente verleden werden al een aantal keren tuchtzaken aanhangig gemaakt tegen notarissen met betrekking tot (speculatieve) grondhandel. De tuchtrechters oordeelden in vergelijkbare zaken zeer verschillend. Hoe beziet u het feit dat tuchtrechters hierin niet uniform oordelen? Is een aanscherping van de wet noodzakelijk om meer uniformiteit in de beoordeling door tuchtrechters te bewerkstelligen?

Antwoord 7

Zoals bij de beantwoording van vraag 4 en 5 ook al is aangegeven is de beoordeling door de tuchtrechter van de rol van notarissen met betrekking tot (speculatieve) grondhandel sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Dat houdt in dat

⁷ GHAMS:2022:1498 r.o 5.2

de notaris in elke zaak door de tuchtrechter aan dezelfde maatstaf wordt getoetst of deze heeft voldaan aan zijn informatieplicht en zorgplicht die voortvloeit uit het notarisambt, maar dat de beoordeling van de rol van de notaris door de omstandigheden van het geval een andere uitkomst kunnen hebben. Dit houdt dus niet in dat tuchtrechters niet uniform oordelen, maar dat de aan hen voorgelegde gevallen niet gelijk zijn. Een aanscherping van de wet is derhalve niet aan de orde.

Vraag 8

Uit de beantwoording van de eerdere vragen bleek verder dat de ACM en de AFM toezicht houden op de naleving van de regels omtrent het beschermen van particulieren tegen misleidende informatie bij verkoop, waaronder de verkoop van grond. Toen waren er nauwelijks meldingen bij de ACM en AFM bekend over dit onderwerp. Wat is de huidige stand van zaken wat betreft meldingen bij ACM en AFM hieromtrent? Mochten er wederom weinig meldingen bekend zijn, hoe kunnen ACM en AFM proactief particulieren beschermen bij de verkoop van grond?

Antwoord 8

De ACM ontvangt nog steeds nauwelijks meldingen over dit onderwerp. Via de website ACM ConsuWijzer geeft de ACM proactief voorlichting over de rechten van consumenten. Het betreft praktisch advies gericht op algemene onderwerpen (zoals misleiding bij verkoop) en een aantal specifieke onderwerpen (zoals de energietransitie). Consumenten kunnen bellen of de website raadplegen.

Ook de AFM ontvangt nauwelijks signalen over dit onderwerp. Daarnaast blijkt bij het beoordelen van een dergelijk signaal regelmatig dat de aanbieder waarover dit signaal gaat buiten haar toezicht valt, aangezien deze aanbieder bijvoorbeeld niet voldoet aan de criteria die gelden voor een beleggingsobject. De AFM en ACM blijven individuele casussen op dit terrein beoordelen en op grond van hun mandaat daartegen optreden als dat mogelijk en noodzakelijk is.

Vraag 9

Kunt u deze vragen afzonderlijk beantwoorden?

Antwoord 9

Ja