



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de leden van de vaste Kamercommissies voor
Binnenlandse Zaken, Financiën, Justitie en Veiligheid
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

datum	: 17 april 2023	contact	: H.J. Meengs
ons kenmerk	: 23040081 HM/MB	e-mail	: h.meengs@knb.nl
betreft	: Speculatieve grondhandel	telefoon	: 06 27 002299

Geacht Kamerlid,

Op 10 april zond RTL-nieuws een item uit over de rol van notarissen bij speculatieve grondhandel. Hoewel het nog steeds wettelijk is toegestaan om als notaris hieraan mee te werken, blijft het belangrijk dat notarissen alles moeten doen om te voorkomen dat kopers van speculatieve gronden gedupeerd worden. Daarbij is vooral het rechtstreekse contact met de kopers essentieel. Om kopers beter te beschermen en notarissen uit deze lastige spagaat te halen pleit de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) voor een vergunningplicht voor dit soort transacties zodat deze onder toezicht vallen van de AFM.

Wettelijke situatie

In Nederland staat het mensen vrij elkaar onroerend goed te verkopen, zoals landbouwgrond. Voor de eigendomsoverdracht van onroerend goed is tussenkomst van een notaris wettelijk verplicht. De notaris op zijn beurt is wettelijk verplicht om zijn/haar medewerking te verlenen aan zo'n overdracht. Weigeren om hieraan mee te werken mag de notaris alleen in heel bijzondere omstandigheden. De Wet op het notarisambt zegt hierover: "De notaris is verplicht zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft" (art. 21 Wna). Speculeren met grond is in beginsel niet in strijd met het recht of de openbare orde noch dient dat een ongeoorloofd doel (winst maken). In de praktijk is het heel moeilijk voor een notaris om niet mee te werken aan de overdracht van onroerend goed als deze niet in strijd is met het recht of de openbare orde.

Wederzijdse verplichtingen

Kopers en verkopers hebben wederzijdse verplichtingen t.a.v. relevante informatie over het onroerende goed. De verkoper heeft een informatieplicht en de koper een onderzoeksplicht. De notaris heeft de verplichting om na te gaan of verkoper en koper begrijpen welke verplichting zij met elkaar aangaan. In dit geval zal de notaris de koper wijzen op het speculatieve karakter van de koop en het risico dat hij/zij loopt, omdat niet zeker is of het betreffende perceel inderdaad meer waard wordt. De notaris zal koper bijvoorbeeld vragen waarom hij/zij denkt dat het perceel vroeg of laat meer waard wordt en of koper bij derden heeft gecontroleerd of de informatie die verkoper heeft gegeven wel klopt. Heeft koper bijvoorbeeld onderzoek gedaan bij de gemeente of het bestemmingsplan van het perceel inderdaad op termijn woningbouw mogelijk maakt. De notaris kan dit toetsen in een persoonlijk gesprek. Hoewel koper wettelijk gezien niet in persoon bij de overdracht van de grond op het kantoor van de notaris aanwezig hoeft te zijn (koper laat zich dan vertegenwoordigen door iemand anders via een zogenoemde volmacht) adviseert de KNB notarissen in elk geval rechtstreeks contact te hebben met koper, zowel schriftelijk als mondeling.

Verplicht op kantoor

In een eerste reactie pleitten een aantal Kamerleden om notarissen te verplichten kopers van dit soort gronden altijd te zien op hun kantoor i.p.v. gebruik te maken van een volmacht. Hoewel de KNB hiervan voorstander is, is hiervoor een wetswijziging nodig. Dat kost niet alleen veel tijd, het is ook niet de best denkbare oplossing. Een volledig verbod op het gebruik van een volmacht leidt praktisch gezien tot nieuwe en meer problemen dan nu en is onnodig. De volmacht is een veelgebruikt instrument dat in veruit de meeste gevallen goed werkt. Niet de volmacht is het probleem, maar een gebrek aan voldoende voorlichting. Daar waar notarissen niet voldoen aan hun zorgplicht, hebben kopers de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de Kamer voor het notariaat, de notariële tuchtrechter. Bij misleiding ligt het echter meer voor de hand dat kopers aangifte doen bij de politie tegen de verkoper.

Vergunningplicht en begrip beleggingsobject

Speculatieve grondhandel is eigenlijk een vorm van beleggen. Voor het aanbieden van beleggingsobjecten in de zin van artikel 1:1 Wft is een vergunning van de AFM verplicht (art. 2:55 Wft). De AFM houdt toezicht op de naleving van deze bepaling. Typische producten die als beleggingsobjecten worden aangeboden zijn kavels landbouwgrond, recreatief vastgoed, teakhoutparticipaties en edelmetaal zoals goud en zilver. Een aanbieder van beleggingsobjecten is vrijgesteld van de vergunningplicht als hij voldoet aan een of meer van onderstaande voorwaarden:

- de aanbieder aan minder dan 100 consumenten aanbiedt;
- het beleggingsobject dat wordt aangeboden deel uitmaakt van een serie, kleiner dan 20 beleggingsobjecten; en/of
- de investering per beleggingsobject €100.000,- of meer is (artikel 2 Vrijstellingsregeling Wft).

De KNB pleit voor afschaffing van de vrijstelling van de vergunningplicht voor aanbieders van dit soort grondbeleggingen. Ook pleit de KNB voor aanpassing van het begrip beleggingsobject (artikel 1:1 Wft). Een perceel grond is nu geen beleggingsobject als de verkrijger ervan zelf verantwoordelijk wordt voor het beheer (onderhoud) ervan. Aanbieders van grondbeleggingen maken hiervan gebruik, waardoor er geen vergunning van de AFM nodig is. Met deze twee aanpassingen wordt de bron van het probleem effectief aangepakt, waardoor potentiële slachtoffers in een zo vroeg mogelijk stadium beschermd worden.

Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van de
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie



mr. A.M.J.M. Ploumen
Voorzitter