

Maatschappelijke en juridische ontwikkelingen bij de windhandel in opgeknijpte agrarische percelen

BR 2025/25

1. Inleiding

Dit artikel gaat over het door handelaren kopen van percelen in gebruik als en met de functie agrarische grond, die zij opknippen in kleine stukken en aan particulieren verkopen voor een veel hogere dan de marktconforme prijs op basis van misleidende handelspraktijken;² die inhouden de valse suggestie van een komende functiewijziging van de grond naar woningbouw.

Dit betitelen wij als windhandel, omdat er sprake is van handel met grond, die alleen wordt gedreven met het oog op winst ten koste van misleide kopers, waarbij iedere rationele waardegrondslag ontbreekt. Er is dan geen sprake van een beredeneerde speculatieve gok, zoals bijvoorbeeld bij het kopen van 'warme' grond. Dat is grond met een agrarische functie,³ waarvan de verwachtingen gerechtvaardigd zijn dat die functie mogelijk binnen een afzienbare termijn zal veranderen in een lucratievere functie, bijvoorbeeld woningbouw, die het nu betalen van een hogere dan agrarische waarde rechtvaardigt.

Om met de woorden van een voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland te spreken: *"het in de markt gezette product is in essentie niet veel meer dan een (zeer kostbaar) lot in een loterij, zonder dat dit er in ronde bewoordingen bij wordt verteld."*⁴

Deze handelspraktijken worden in toenemende mate als maatschappelijk ongewenst c.q. als een maatschappelijk probleem beschouwd en inmiddels heeft ook de bouwpraktijk er bij gebiedsontwikkelingen mee te maken. Redenen om aan dit onderwerp ook in *Bouwrecht* aandacht te besteden.

Om als lezer gevoel te krijgen bij een individueel geval, de hierna verder te bespreken uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 17 juli 2024⁵ ziet op een ondernemers-echtpaar dat hun pensioen in eigen beheer opbouwde. Zij hebben voor twee percelen, samen groot 2.000 m² grond met een agrarische functie, een koopsom betaald van € 160.000. De werkelijke waarde was die van agrarische grond en bedroeg maximaal € 10 per m², dus in totaal € 20.000.

Dit artikel is verder als volgt opgebouwd:

- In paragraaf 2 gaan we in op het als (inmiddels) maatschappelijk ongewenst worden beschouwd van deze windhandel.
- In paragraaf 3 geven we de juridische ontwikkeling weer van 'eigen schuld' van consumenten naar misleidende handelspraktijken.
- In paragraaf 4 gaan we in op de rol van de ACM, de notarissen en het Kadaster.
- In paragraaf 5 eindigen wij met een conclusie en een aanbeveling aan instanties hoe een einde kan worden gemaakt aan de windhandel.

2. Maatschappelijk ongewenst

Vanaf 2020 wordt aan deze al langer voorkomende windhandel⁶ regelmatig en in toenemende mate aandacht besteed, onder andere in *Het Financieele Dagblad*,⁷ het *Land- en Tuinbouw Bulletin*⁸ en het RTL-nieuws.⁹ Een en ander mede op basis van eerdere incidentele jurisprudentie sinds 2016¹⁰ inzake windhandel en het daarbij ter discussie stellen van de rol van verkopers, bemiddelaars en notarissen.

Deze aandacht heeft geleid tot een rondetafelgesprek georganiseerd door de Tweede Kamer over grondspeculatie met landbouwgrond,¹¹ een motie van de toenmalige Tweede Kamerleden Minhas en Boulakjar waarin wordt verzocht te onderzoeken of en hoe op korte termijn een splitsingsverbod ingevoerd kan worden bij de speculatieve handel van landbouwgrond,¹² een reactie van de toenmalige minister De Jonge dat hij actie wil ondernemen tegen grondhandelaren¹³ en het bij een Commissiedebat Ruimtelijke Ordening aan de orde zijn gesteld van dubieuze grondhandel.¹⁴ De rode draad daarbij is de vraag of er geen paal en perk gesteld zou moeten worden aan deze windhandel, en zo ja, hoe.

Daarop volgde een Kamerbrief van 13 juli 2023¹⁵ van de Minister van Financiën en Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening betreffende speculatieve handel in landbouwgrond.

1 Mr. P.S.A. (Peter) Overwater is rentmeester en grondzakenjurist en ir. C.A.C. (Diana) Frikkee RT is grondzakendeskundige en registertaxateur.
2 Rb. Midden-Nederland 24 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:149, r.o. 4.21.
3 Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is er geen sprake meer van een bestemming, maar van een functie van een locatie (art. 4.2 Ow (toedeling van functies aan locaties)).
4 Rb. Noord-Holland 7 oktober 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:7910, r.o. 5.29.
5 Rb. Noord-Holland 17 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:7307.

6 Rb. Rotterdam 14 mei 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:3566.

7 'Niemand wil bouwen op versnipperde grond', *Het Financieele Dagblad* 15 april 2019 en 'Particuliere beleggers slepen notarissen voor de rechter vanwege rol in dubieuze grondhandel', *Het Financieele Dagblad* 7 februari 2021.

8 C.A.C. Frikkee & P.S.A. Overwater, 'Maatschappelijke ondermijning door versnipperd grondeigendom', *Land- en Tuinbouw Bulletin* 2020/1.

9 www.rtl.nl/rtl-nieuws/artikel/5357666/landbouwgrond-verkopen-dubieuze-grondhandel-beleggers-misleid, 7 januari 2023.

10 Rb. Noord-Holland 30 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:10650.

11 Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2^e herziene convocatie, activiteitnr. 2023A02762.

12 *Kamerstukken II* 2022/23, 34682, nr. 172.

13 *Kamerstukken II* 2022/23, 27581, nr. 54.

14 *Kamerstukken II* 2022/23, 34682, nr. 162.

15 Brief regering 13 juli 2023, nr. 27581-54.

In de brief is als uitgangspunt genomen dat het is toegestaan percelen (landbouw)grond op te splitsen en te verkopen en dat kopers goed moeten opletten. Daarbij wordt opgemerkt dat het verkopers niet is toegestaan kopers op basis van onjuiste en/of misleidende mededelingen te laten dwalen of te bedriegen dan wel gebruik te maken van oneerlijke handelspraktijken. Hiervan kan sprake zijn als er op basis van misleidende of agressieve handelspraktijken percelen worden verkocht waarop in werkelijkheid geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Gewezen wordt op de *Belehrungspflicht* van notarissen (het bij de levering moeten waarschuwen voor de gevolgen en risico's voor de koper) en op een mogelijke rol voor de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als vergunningverlener, als er sprake zou zijn van het kwalificeren als beleggingsobject in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

De conclusie luidt: *"Over de exacte omvang en aard van de onderhavige problematiek, en in hoeverre de grondhandelaren zich van oneerlijke handelspraktijken bedienen is nog altijd veel onduidelijk."* De brief is afgesloten met de mededeling dat er uitgebreider onderzoek gedaan zal worden naar de aard en omvang van het probleem. Daartoe zal het Kadaster opdracht krijgen.

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Kadaster daarop in april 2024 het rapport *Beleggingspercelen in Nederland*¹⁶ gepubliceerd. Daaruit blijkt dat er sinds 2009 ongeveer 25.000 wat wordt genoemd particuliere beleggingspercelen zijn gecreëerd, met een oppervlakte van 2.000 ha. Vermeld wordt dat op geen van deze percelen woningen of gebouwen zijn gebouwd. De percelen zijn door 7.000 kopers gekocht. Ook vindt deze handel nog steeds plaats, al lijkt dat naar aanleiding van de vele publiciteit minder te worden.

In het rapport is niet vermeld welk bedrag hiermee gepaard is gegaan. Uitgaande van een door ons auteurs (hoog) ingeschatte gemiddelde verwervingsprijs door de handelaren van € 15 per m² en een (laag) ingeschatte gemiddelde verkoopprijs van € 50 per m² aan kopers, ramen wij de onrechtmatig gemaakte winst door de windhandel in de periode van 2009 tot april 2024 op meer dan € 700 miljoen en het berokkende nadeel aan kopers die met onverkoopbare stukken grond zijn opgescheept op meer dan € 1 miljard.

In het rapport van het Kadaster wordt geconcludeerd dat de windhandel leidt tot vervuiling van de openbare registers en het in de 'dode hand' komen van het eigendom, doordat er bij de levering door de notaris wordt gewerkt met een voorlopige grensaanduiding, die in veel gevallen niet wordt opgevolgd door de gewenste en gebruikelijke definitieve grensvaststelling door de koper en verkoper. Uit het rapport van het Kadaster blijkt dat dat voor ongeveer de helft van de percelen geldt. Het Kadaster merkt hierover op:

"Doordat deze situatie jarenlang kan voortduren, staan er overleden rechthebbenden in de registratie, zonder dat duidelijk is wie hun erfgenamen zijn (rechthebbenden zijn niet verplicht een verklaring van erfrecht in te schrijven). Bij rechtspersonen die rechthebbende of voormalig rechthebbende zijn bestaat de kans dat zij niet meer bestaan (bijvoorbeeld door faillissement). Onder grondhandelaren komt dat vaak voor. Hierdoor worden percelen de facto onverkoopbaar. Het Kadaster moet in deze situatie de definitieve grensvaststelling opschorten. Percelen worden niet alleen 'onverkoopbaar' maar ook het vestigen van rechten als overpad, erfpacht en opstal (leidingen, energie-infra) is niet meer mogelijk."

Als laatste constateert het Kadaster: *"Het is tenslotte niet uit te sluiten dat locaties met beleggingspercelen vanwege de complexiteit worden vermeden bij ruimtelijke ontwikkeling. Mogelijk dat er daardoor ook slechts een handvol referenties is voor locaties waar beleggingspercelen weer zijn verkocht. Als dat speelt, heeft de grondhandel tot gevolg dat Nederland ruimtelijk minder efficiënt wordt ingericht dan mogelijk."* Vermeld wordt dat er veertien opgeknipde locaties in ontwikkellocaties liggen.

Op een van die ontwikkellocaties wordt de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder II in Weesp gerealiseerd. Daarvoor zijn 37 grondposities onteigend van eigenaren afkomstig uit het hele land, die hadden gekocht van de betrokken grondhandelaren.¹⁷ De onteigende percelen waren gemiddeld 130 m² groot. Inmiddels is er ook vonnis gewezen over de hoogte van de schadeloosstelling.¹⁸ Toegekend is een vergoeding van € 140 per m². De eigenaren hebben ruim tien jaar geleden, tussen 2014 en 2016, gemiddeld € 162,85 per m² als koopsom betaald.¹⁹

Wanneer, zoals gebruikelijk bij het waarderen van een investering, rekening wordt gehouden met een aangenomen gederfde rente, gemist rendement van in casu de investering sinds 2015 van 4% tot 1 januari 2025, is er feitelijk € 241,06 per m² betaald.

Hierbij komt dat twee derde van de gemaakte deskundigen- en juridische kosten per onteigende ad € 3.726,07 door de rechtbank niet zijn toegewezen, zodat een netto-opbrengst van € 111,34 per m² resteert. Een en ander resulteert dan in een verlies van € 129,72 per m² voor de kopers.

Oftewel, ook al komt verkochte grond in een ontwikkellocatie te liggen, is het maken van winst op de betaalde koopsom niet vanzelfsprekend, omdat deze afhankelijk is van de hoogte van de betaalde koopprijs en het moment van het hebben betaald.

Op 9 april 2024 zijn er Kamervragen²⁰ gesteld over dubieuze grondhandel en de geraffineerde manier waarop grondhandelaren te werk gaan bij de verkoop van landbouwgrond, waarbij zij onterecht claimen dat de grond binnenkort

16 *Beleggingspercelen in Nederland. Een verkenning naar de omvang en impact van het fenomeen*, april 2024.

17 Rb. Amsterdam 22 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:829.

18 Rb. Amsterdam 11 december 2024, niet gepubliceerd.

19 Opgemaakt uit kadastrale gegevens en de onteigeningsvonnissen.

20 Vraag 2024Z06060.

veel waard zal worden, dit onderbouwen met misleidende brochures en de klant niet (voldoende) wijzen op de risico's. Gevraagd is of er een strengere toezichthoudende rol is weggelegd voor de AFM en ACM en of een deel van de oplossing kan zijn dat notarissen kritischer gaan voorlichten, adviseren en controleren bij dergelijke transacties, die eigenlijk alle alarmbellen zouden moeten doen afgaan. Afgesloten is met de vraag: *"Ziet u mogelijkheden om reeds op kortere termijn actie te ondernemen, omdat consumenten van de overheid mogen verwachten tegen zulke oneerlijke handelspraktijken beschermd te worden?"*

Op 20 juni 2024 heeft de Minister van BZK²¹ geantwoord dat dergelijke oneerlijke handelspraktijken de sterkste afkeuring verdienen. Er is een ambtelijke werkgroep uit meerdere ministeries, de ACM, de AFM en het Bureau Financieel Toezicht op het notariaat (BFT) ingesteld. De opdracht aan deze werkgroep is om te bepalen wat de meest geschikte maatregelen zijn om deze handel aan te pakken, met de toezegging van de minister dat de Tweede Kamer hierover in het najaar (van 2024) zou worden geïnformeerd. Vooralsnog blijft het stil.

Inmiddels zijn er twee grondhandelaren failliet verklaard. Op 5 oktober 2021 is Grondontwikkeling Nederland B.V. failliet verklaard en is de bestuurder inmiddels persoonlijk aansprakelijk bevonden voor het faillissementstekort²² als voorlopig sluitstuk van een kluwen van juridische procedures, waaronder een toegewezen tuchtklacht tegen een accountant.²³

Op 26 november 2024 is ook Hollandsche Vastgoed Combinatie dat zich op haar website afficheert als 'een solide naam in de vastgoedwereld' failliet verklaard. De curator antwoordde op vragen van het tijdschrift Quote:²⁴ *"Het bestuur van HVC gaf aan dat Corona zijn sporen heeft achtergelaten. Daarnaast heeft negatieve publiciteit rond grondhandel niet geholpen en was niet iedere notaris bereid mee te werken waardoor er langere doorlooptijden ontstonden."*

3. Juridische ontwikkeling van 'eigen schuld' van consumenten naar misleidende handelspraktijken

Toen wij in 2020 dit punt als oneerlijk en maatschappelijk onwenselijk mede agendeerden,²⁵ was de reactie veelal: men mag opsplitsen en winst maken, bovendien moet een koper ook zelf opletten. Zie ook de hierboven aangehaalde brief van de minister waarin hij als uitgangspunt neemt dat het is toegestaan percelen (landbouw)grond op te splitsen en te verkopen en dat kopers goed moeten opletten.

Ook de rechtspraak ging hier in eerste instantie van uit. Zo wees in 2016 de rechtbank Noord-Holland²⁶ en in 2020 het hof Amsterdam²⁷ vorderingen van een koper af. De koper had elf percelen door het hele land gekocht voor totaal € 958.926, die na aankoop naar zijn stelling veel minder waard bleken te zijn. De koper vorderde een verklaring voor recht dat de verkopers en de betrokken notaris daarbij onrechtmatig hadden gehandeld, dan wel vernietiging van de koopovereenkomsten. De vordering was gebaseerd op het door de verkopers schenden van hun informatieplicht, waarschuwplicht en zorgplicht.

De vorderingen zijn afgewezen op basis van de volgende overwegingen:

- De verkopers hebben voldoende duidelijk gemaakt dat de kans op een waardeestijging en bestemmingswijziging niet wordt gegarandeerd.
- De verstrekte brochures zijn niet meer dan een fragmentarische weergave van publiekelijk verkrijgbare informatie, hoewel niet kan worden ontkend dat de toon van deze informatie optimistisch van aard is, is niet gebleken dat de brochures onjuiste informatie bevatten.
- De koper heeft mogelijk druk ervaren van de verkoper, maar deze wordt niet gekwalificeerd als onrechtmatig.
- De verkopers kwalificeren niet als een financiële instelling en beschikken dan ook niet over een vergunning van de AFM, wat is gemeld aan de koper.
- Er deed zich geen situatie voor op grond waarvan de notaris zijn ministerieplicht op grond van artikel 21 van de Wet op het notarisambt (Wna) heeft geschonden.

Nadien is de rechtspraak stap voor stap omgegaan. De rechtbank Noord-Holland bepaalde op 24 augustus 2022²⁸ nog dat de verkoper percelen mocht verkopen tegen een flink hogere prijs dan waarvoor hij de percelen zelf had gekocht, met als mogelijkheid/kans op een waardeestijging nu duidelijk was gecommuniceerd dat die niet was gegarandeerd. Wel was de rechtbank van oordeel dat de verkoper zich in de loop van de tijd is gaan bedienen van een oneerlijke handelspraktijk door de druk op de koper ontoelaatbaar te hebben opgevoerd, waarvan de bestuurders van de verkoper een persoonlijk ernstig verwijt kan worden gemaakt. De verkoper wordt voor een nader te bepalen gedeelte van de schade aansprakelijk gehouden.

In de uitspraak in kort geding van 10 augustus 2023 van de rechtbank Noord-Holland²⁹ lijkt zich als eerste een duidelijke kentering te hebben voorgedaan. De rechter wees de door koper ingeroepen nietigheid van de koopovereenkomst toe:

- omdat de transactie in dit geval kwalificeert als een beleggingsproduct in de zin van de Wft;
- omdat er sprake is van een in brede kring onwenselijk geachte transactie; en

²¹ Referentie 2024-0000337628.

²² Rb. Noord-Holland 13 november 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:11636.

²³ Accountantskamer 6 september 2024, ECLI:NL:TACAKN:2024:65.

²⁴ 'Omstreden grondhandelaar Hollandsche Vastgoed Combinatie failliet', 28 november 2024, www.quotenet.nl/zakelijk.

²⁵ www.rtl.nl/rtl-nieuws/artikel/5357666/landbouwgrond-verkopen-dubieuze-grondhandel-beleggers-misleid, 7 januari 2023.

²⁶ Rb. Noord-Holland 30 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:10650.

²⁷ Hof Amsterdam 21 januari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:85.

²⁸ Rb. Noord-Holland 24 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8323.

²⁹ Rb. Noord-Holland 10 augustus 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:7910.

- omdat er sprake is van een misleidende handelspraktijk op basis van misleidende informatie en ongepaste beïnvloeding.

De rechter sloot af met de overweging:

“De onderhavige casus valt in de categorie waarin het lot van de argeloze koper overwegend bepaald wordt door de omvang van de zorgplicht die op de verkoper rust. De voorzieningenrechter heeft de indruk dat de opvattingen op dit terrein aan het schuiven zijn. Er is mede om die reden aanleiding om door afwijzing van de vordering ruimte te bieden voor een debat in een bodemprocedure over de vraag of de zorgplicht die verkopers te dien aanzien aan de dag moeten leggen niet nader moet worden ingevuld, voordat de transactie wordt geëffectueerd. Deze voorzieningenrechter is van oordeel dat het door verkopers als Grondzaken in de markt gezette product tot op heden te weinig is benaderd met een open oog voor wat het is: een bedrijfsmatig en systematisch in de markt gezette speculatieve belegging die in essentie niet veel meer is dan een (zeer kostbaar) lot in een loterij, zonder dat dit er in ronde bewoordingen bij wordt verteld.”

Ook in de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland³⁰ van 24 januari 2024 is duidelijk waar de rechter overweegt de koopovereenkomst te hebben vernietigd, omdat de verkoper aan de koper op onnavolgbare wijze grond had aangesmeerd, wat kwalificeert als oneerlijke handelspraktijk. Daarbij vond de rechter van belang, onder verwijzing naar de hierboven vermelde Kamerbrief van 13 juli 2023, dat het hier gaat om een in toenemende mate omstreden geraakte handel.

Inmiddels heeft de rechtbank Noord-Holland op 17 juli 2024 een vordering van een koper tot het ongedaan maken van koopovereenkomsten via een notaris en terugbetaling van de betaalde koopsommen toegewezen op basis van oneerlijke handelspraktijken.³¹

4. De rol van de AFM, de notarissen en het Kadaster

In deze paragraaf behandelen wij de rol van deze instanties summier, gericht op de lezer het zicht geven op een mogelijke rol bij het tegengaan van deze windhandel.³²

Tot op heden stelt de AFM zich op het standpunt dat het aanbieden van opgeknipste kavels landbouwgrond voor handelaren niet vergunningplichtig is. De reden hiervoor is dat niet zou worden voldaan aan het vereiste van artikel 1:1 Wft voor het zijn van een beleggingsobject, namelijk dat het

beheer van de onroerende zaak hoofdzakelijk wordt uitgeoefend door een ander dan de verkrijger. Daarbij neemt de AFM als uitgangspunt de bepaling in de koopovereenkomsten, dat de koper zelf zal zorg dragen voor het beheer. De praktijk leert echter dat dit een loze bepaling is; de gekochte stukjes grond zijn niet individueel te onderscheiden noch te beheren en worden feitelijk meestal gebruikt door agrariërs (voormalige eigenaren) die afspraken maken met aan de verkopers gelieerde partijen.

Inmiddels neemt de rechtspraak,³³ de rechtswetenschap³⁴ en de rechtspraktijk³⁵ onzes inziens terecht het standpunt in dat er wel sprake is van een vergunningplichtige activiteit.

Namens het notariaat wordt door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) gesteld dat een notaris alleen in heel bijzondere omstandigheden mag weigeren om mee te werken aan een eigendomsoverdracht. Weliswaar bepaalt artikel 21 Wna dat *“De notaris (...) verplicht [is] 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”*, maar stelt de KNB dat speculeren met grond in beginsel niet in strijd is met het recht of de openbare orde noch dat dit een ongeoorloofd doel dient (winst maken). In de praktijk zou het heel moeilijk voor een notaris zijn om niet mee te werken aan de overdracht van dit soort percelen grond als deze niet in strijd is met het recht of de openbare orde.³⁶

Hoogleraar privaatrecht, in het bijzonder notarieel recht, prof. mr. dr. L.C.A. Verstappen stelt dat waar de notaris naar vermogen is gehouden te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht:

“Bij de hiervoor vermelde stand van zaken is goed verdedigbaar dat de notaris de van hem verlangde dienstverlening rondom de verkoop van waardeloze agrarische grond, weigert. Hij mag weigeren op de grond dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en/of feitelijk overwicht, dan wel omdat de beoogde transacties strijdig zijn met het recht omdat de benodigde vergunning ingevolge de Wft ontbreekt, dan wel omdat de beoogde transactie in strijd is met de openbare orde, mede omdat die maatschappelijke schade toebrengt.”³⁷

Het Kadaster adviseert om de vorming van nieuwe perceelsgrenzen verplicht te stellen voorafgaand aan de overdracht.

³³ Hof Amsterdam 21 januari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:85.

³⁴ Position paper L. Verstappen t.b.v. rondetafelgesprek grondspeculatie met landbouwgrond van 14 juni 2023.

³⁵ Position paper Wybenga advocaten t.b.v. rondetafelgesprek grondspeculatie met landbouwgrond van 14 juni 2023.

³⁶ Position paper KNB t.b.v. rondetafelgesprek Tweede Kamer grondspeculatie met landbouwgrond van 14 juni 2023.

³⁷ Position paper Wybenga advocaten t.b.v. rondetafelgesprek grondspeculatie met landbouwgrond van 14 juni 2023.

³⁰ Rb. Midden-Nederland 24 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:149. Zie ook Rb. Rotterdam 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:980.

³¹ Rb. Noord-Holland 17 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:7307.

³² Voor een meer uitputtende behandeling, zie o.a. I. Visser & C. Pavillon, ‘Beleggen in grond: Wat is de wenselijke vorm van bescherming van de particuliere koper?’, *WPNR* 2024/7449, p. 132-143 en J.W.A. Rheinfeld, ‘Speculeren over grondspeculatie’, *AA*, 20230930.

Daarmee is het voor de koper en verkoper vooraf duidelijk welke grond bij de verkoop wordt overgedragen en wordt vervuiling van de basisregistratie Kadaster voorkomen.³⁸

5. Conclusie en aanbeveling

De windhandel wordt in de publiciteit en jurisprudentie steeds meer als een maatschappelijk ongewenste activiteit beschouwd, waartegen de consument moet worden beschermd. Er kan van uit worden gegaan dat dit (mede) heeft geleid tot de recente afname van het aantal transacties, maar de mogelijkheid bestaat dat dit een tijdelijk effect is en dus geen definitieve oplossing biedt.

Wanneer een consument toch een koopovereenkomst heeft gesloten, is er een reële mogelijkheid dat die op basis van de recente jurisprudentie met succes kan worden ontbonden, inclusief het veroordelen van de windhandelaar tot het meewerken aan de teruglevering. Daar zijn echter dan wel de kosten van het voeren van een procedure mee gemoeid en is het maar de vraag of de windhandelaar verhaal biedt.

Het standpunt van de AFM dat er geen sprake is van een vergunningsplicht lijkt gezien de feitelijke situatie van het niet door kopers beheren van de grond onjuist. Wanneer de AFM zou overgaan tot het instellen van een vergunningsplicht zou dat onzes inziens de meest effectief denkbare maatregel zijn, want er zal geen grondhandelaar voldoen aan de te stellen eisen voor het krijgen van een vergunning.

Het notariaat is zich al steeds meer bewust van hun zorgplicht en het op grond daarvan moeten weigeren mee te werken aan een levering als de weigeringsgrond zich voordoet dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en/of feitelijk overwicht. Een praktische aanbeveling is dat niet zoals vaak het is geval wordt volstaan met de mededeling dat er sprake is van een ABC-levering met voor de consument C een hogere prijs dan de door grondhandelaar B aan de grondeigenaar A betaald is, maar dat die prijs ook daadwerkelijk wordt vermeld. Hierdoor wordt zichtbaar dat er sprake is van het door de consument betalen van een veel hogere prijs zonder dat die stijging kan worden onderbouwd.

Het door het Kadaster gesignaleerde probleem dat er bij de levering door de notaris wordt gewerkt met een voorlopige grensaanduiding, die in veel gevallen niet wordt opgevolgd door de gewenste en gebruikelijke definitieve grensvaststelling door de koper en verkoper kan vrij gemakkelijk worden opgelost. Het Kadaster kan bepalen dat bij levering van percelen kleiner dan bijvoorbeeld 3.000 m² met de planologische functie agrarisch dan wel natuur, voor de levering de grenzen door uitmeting moeten zijn bepaald. Ook dat zou onzes inziens tot een afname van de windhandel leiden, gezien de kosten die dat met zich brengt. Ook zal hiermee de

vervuiling van het Kadaster met de nadelige gevolgen voor het rechtsverkeer worden voorkomen.

Oftewel, de gewenste consumentenbescherming is vrij gemakkelijk vorm te geven, net als het voorkomen van de vervuiling van het Kadaster, als de instanties maar willen en (eindelijk) in actie komen.

³⁸ Positon paper Kadaster t.b.v. rondetafelgesprek Tweede Kamer grondspeculatie met landbouwgrond van 14 juni 2023.