

Vergaderjaar 2008–2009

**28 325**

**Bouwregelgeving 2002–2006**

**Nr. 88**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE-  
LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 september 2008

Op verzoek van Kamerlid Van Heugten (CDA) heb ik tijdens het AO Grondposities op 1 juli jl. (Kamerstuk 28 325, nr. 83) toegezegd uw Kamer te informeren of en op welke wijze vanuit de overheid of de Autoriteit Financiële markten (AFM) voorlichting wordt gegeven over de financiële risico's die verbonden zijn aan grondspeculatie(projecten).

Mijn reactie stuur ik u mede namens de minister van Financiën.

Kamerlid Van Heugten heeft tijdens het AO gewezen op een aantal websites waarop tussenpersonen/beleggingsinstellingen particulieren ertoe bewegen te beleggen in zogenaamde «warme» grond. Zijn vraag daarbij is wat daarover mijn standpunt is en of het klopt dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) van oordeel is dat deze beleggingen geen beleggingsobjecten zijn als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft).

De AFM houdt, onder verantwoordelijkheid van de minister van Financiën, toezicht op het financiële verkeer.

De minister van Financiën heeft mij informatie verstrekt over de wijze waarop de AFM toezicht houdt op beleggingsobjecten. Op het moment dat grondspeculatie als een beleggingsobject wordt aangeboden door een financiële dienstverlener valt een dergelijk product op basis van de Wet op het Financieel toezicht (Wft) in principe onder het toezicht van de AFM. In dat geval dient de aanbieder of bemiddelaar een prospectus beschikbaar te stellen waarin de (belangrijke) risico's van het product worden weergegeven in de risicoparagraaf. Bij complexe financiële producten is er tevens een compacte financiële bijsluiter met een risico-indicator verplicht. De AFM houdt toezicht op het prospectus en de financiële bijsluiter. Op basis van deze informatie kan de belegger/consument adequaat inzicht krijgen in de rendementen en risico's van dergelijke financiële producten. Voor het aanbieden van en het bemiddelen in beleggingsobjecten is tevens een vergunning nodig en houdt de

AFM doorlopend toezicht op onder andere de informatieverstrekking. Daarnaast treedt de AFM handhavend op tegen partijen die illegaal opereren in deze markt.

Daarnaast is er ook de nodige handel (al dan niet met een speculatief karakter) die uitgezonderd is van het toezicht van de AFM. Bepaalde situaties vallen binnen de definitie van beleggingsobject maar zijn krachtens de Wft vrijgesteld van toezicht. Bijvoorbeeld individuele grondtransacties vallen buiten het toezicht van de AFM op de aanbidding van beleggingsobjecten aangezien dan geen sprake is van een seriematig karakter. Daarnaast is er sprake van een uitzondering van het toezicht indien de minimale inleg de € 50 000,- overstijgt, aangezien de wetgever veronderstelt dat deelnemingen van een dergelijke omvang primair zijn gericht op de professionele markt.

Genoemde uitzonderingen op het toezicht zijn slechts van toepassing voor zover de aanbieder bij een aanbod van beleggingsobjecten in reclameuitingen en documenten waarin een dergelijk aanbod in het vooruitzicht wordt gesteld, vermeldt dat hij voor het aanbieden niet vergunningplichtig is ingevolge de wet en niet onder toezicht staat van de AFM. Wordt een aanbod gedaan zonder de voorgeschreven vermelding, dan is de aanbieder alsnog vergunningplichtig.

In bepaalde situaties kwalificeert de transactie niet als beleggingsobject onder de Wft en is de Wft niet van toepassing: indien de consument zelf de verantwoordelijkheid draagt voor het beheer van zijn beleggingsobject (grondperceel) dan is er geen toezicht van de AFM, aangezien de belegger dan een (actief) eigenaar wordt van het product.

De in de bedoelde websites genoemde transacties vallen dus niet zonder meer onder het financieel toezicht van de AFM.

### **Aanvullende interventie noodzakelijk?**

Ik kan mij de zorg van de heer Van Heugten voorstellen. Echter, kopers van gronden behoren zich er van bewust te zijn, dat grondaankoop in de verwachting dat door een bestemmingwijziging de waarde van het onroerend goed hoger zal worden een speculatief karakter heeft. Zoals hierboven is aangegeven valt het toezicht op het aanbieden van en het bemiddelen in beleggingsobjecten, in beginsel, onder de werking van de Wet financieel toezicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de particuliere consument (die wettelijk wordt beschermd) en professionele marktpartijen die geacht worden voor hun eigen belangen te kunnen opkomen.

Ik zie naar aanleiding van de vraag van Kamerlid Van Heugten met betrekking tot grondspeculatie geen aanleiding voor wijziging van het wettelijk kader met betrekking tot informatieverstrekking of uitbreiding van de reikwijdte van het AFM-toezicht.

Op basis van het vorenstaande ben ik van mening dat er, in aanvulling op de genoemde regelgeving, geen reden is voor aanvullende beleidsmaatregelen voor dergelijke grondtransacties.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. M. Cramer