

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

718

Vragen van het lid **Flach** (SGP) aan de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Financiën over *de stand van zaken bij de aanpak van speculatieve grondhandel* (ingezonden 6 november 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Financiën en de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid (ontvangen 18 december 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 500.

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Maatschappelijke en juridische ontwikkelingen bij de windhandel in opgeknippte agrarische percelen»?¹

Antwoord 1

Ja, daar heb ik kennis van genomen.

Vraag 2

Waarom is de Kamer nog steeds niet geïnformeerd over de uitkomst van het toegezegde ambtelijke onderzoek naar de aanpak van speculatieve grondhandel?²

Antwoord 2

Uw Kamer is op 20 november 2025 bij brief, mede namens de Minister van Financiën en de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid, geïnformeerd over de uitkomst van het ambtelijk onderzoek naar maatregelen om speculatieve grondhandel met opgesplitste percelen gericht op particulieren te voorkomen en tegen te gaan.³ In diezelfde brief is uw Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van een extern onderzoek naar een splitsingsverbod bij specula-

¹ Overwater, mr. P.S.A. en Frikkee ir. C.A.C., «Maatschappelijke en juridische ontwikkelingen bij de windhandel in opgeknippte agrarische percelen», Tijdschrift voor Bouwrecht 2025/25, aflevering 4, april 2025.

² Aanhangsel van de Handelingen 2023–2024, nr. 2033 (antwoord op schriftelijke vragen van Inge van Dijk en Vedder (CDA) d.d. 20 juni 2024); Kamerstukken 34 682, nr. 189 en 208.

³ Kamerstukken II, 27 581, 34 682, nr. 55, 20 november 2025

tieve grondhandel,⁴ en over een update door het Kadaster van de inzichten over de aard en omvang van de voorliggende problematiek.⁵

Vraag 3

Wat is de stand van zaken van het genoemde ambtelijke onderzoek? Wanneer wordt de uitkomst met de Kamer gedeeld?

Antwoord 3

Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 4

Deelt u de analyse dat het voor consumenten niet eenvoudig is om een gesloten koopovereenkomst voor opgeknipte landbouwpercelen ontbonden te krijgen en verhaal te halen?

Antwoord 4

Een consument heeft meerdere privaatrechtelijke mogelijkheden om een met een grondhandelaar gesloten koopovereenkomst over een gesplitst perceel te vernietigen.⁶ Zo kan een consument zich onder andere beroepen op een oneerlijke handelspraktijk, dwaling, bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden of de onbepaalbaarheid van de koop. Uit de rechtspraak blijkt dat een beroep op een oneerlijke handelspraktijk of dwaling het meest voorkomt. Er is sprake van een oneerlijke handelspraktijk⁷ als de handelaar informatie heeft verstrekt die feitelijk onjuist is of de informatie op zodanige wijze heeft gepresenteerd dat de consument daardoor wordt misleid en de gemiddelde consument door die misleiding een besluit over de overeenkomst neemt, dat hij anders niet had genomen. Dit kan het geval zijn als het verkochte perceel de functie van «landbouwgrond» heeft en de grondhandelaar de – onjuiste – suggestie heeft gewekt dat een (omgevings)planwijziging op komst is, waardoor de grond een waardesprong zal maken en daarmee rendement oplevert. Bij een beroep op dwaling⁸ gaat het om het ontbreken van een juiste voorstelling van zaken, waardoor de consument een overeenkomst heeft gesloten die hij anders niet of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan. De dwaling moet te wijten zijn aan een mededeling of het zwijgen van de grondhandelaar, of beide partijen moeten van dezelfde onjuiste veronderstelling zijn uitgegaan (wederzijdse dwaling).

De consument die meent dat sprake was van dwaling of een oneerlijke handelspraktijk kan de overeenkomst vernietigen door een buitengerechtelijke verklaring te doen aan de handelaar, bijvoorbeeld in de vorm van een brief, of door een procedure bij de rechter te starten. Door vernietiging verliest de overeenkomst met terugwerkende kracht haar werking. Reeds verrichte prestaties, zoals betaling van de koopsom, kunnen worden teruggevorderd als onverschuldigde betaling. Indien de consument een beroep doet op een oneerlijke handelspraktijk, rust de bewijslast voor de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie op de handelaar. Een handelaar die een oneerlijke handelspraktijk heeft verricht, heeft bovendien onrechtmatig gehandeld jegens de consument en is daarmee in beginsel aansprakelijk voor de schade die de consument als gevolg daarvan heeft geleden.

Indien een consument de koopovereenkomst heeft vernietigd, is hiermee tevens een eventueel in de koopovereenkomst opgenomen boetebeding vernietigd. In de praktijk komt het namelijk voor dat een grondhandelaar een boetebeding heeft opgenomen in de koopovereenkomst met de consument. Dit beding kan bijvoorbeeld inhouden dat de consument een boete verbeurt als hij de koopovereenkomst buitengerechtelijk ontbindt. Ook komt het voor dat de grondhandelaar een beding opneemt dat inhoudt dat de consument geen beroep kan doen op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst.

⁴ Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de motie Minhas/Boulakjar (Kamerstukken II 2022–2023, 34 682, nr. 172).

⁵ Zie voor het eerdere Kadasterrapport: Aangangsel Handelingen II, 2023–2024, nr. 2033, met als bijlage het rapport van het kadaster (Beleggingspercelen in Nederland. Een verkenning naar de omvang en impact van het fenomeen. Kadaster, Apeldoorn, april 2024).

⁶ In de Kamerbrief van 20 november jl. wordt hierop ook ingegaan, wordt verwezen naar recente rechtspraak en worden meer praktijkvoorbeelden besproken.

⁷ Zie artikel 193a e.v. van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

⁸ Zie artikel 228 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit kan de koper afschrikken om gebruik te maken van zijn wettelijke mogelijkheden om af te zien van de koop. Zo'n beding doet echter niets af aan de hiervoor genoemde mogelijkheden om de koopovereenkomst te vernietigen. Ook kan de rechter onder omstandigheden een dergelijk beding terzijde schuiven op de grond dat het beding op grond van de redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.⁹ Als het beding is opgenomen in de algemene voorwaarden kan de rechter het beding vernietigen als het onredelijk bezwarend is voor de consument.¹⁰

In aanvulling op de bestaande mogelijkheden voor consumenten om van de koopovereenkomst af te komen, zullen de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid en ik de wenselijkheid van een wettelijke bedenktijd bij de aankoop van grond door consumenten onderzoeken. Deze verkenning is aangekondigd in de Kamerbrief van 20 november 2025. Een dergelijke wettelijke bedenktijd geldt reeds bij de koop van een woning door een particulier (consument). De consument krijgt dan gedurende drie dagen na het sluiten van de koopovereenkomst het recht de overeenkomst te ontbinden. Met een bedenktijd krijgt een consument tijd om na te denken over zijn aankoop. In die periode kan de consument de door de verkoper verschaft informatie nagaan en tevens kan de consument, wanneer deze onder druk is gezet door een grondhandelaar om een beleggingsperceel te kopen, alsnog eenvoudig van de koop afzien. Het invoeren van een wettelijke bedenktijd voor particuliere kopers van grond zou deze kopers dus extra bescherming kunnen bieden. In de verkenning wordt onderzocht in hoeverre een wettelijke bedenktijd een oplossing kan zijn om consumenten beter te beschermen en malafide praktijken rondom speculatieve grondhandel tegen te gaan.

Vraag 5

Deelt u de analyse dat het versnipperen van eigendomsrechten van landbouwpercelen onwenselijk is vanuit het oogpunt van gebiedsontwikkeling?

Antwoord 5

Waar dergelijke versnippering plaatsvindt en ter plaatse tevens sprake is van gebiedsontwikkeling, is dit versnipperen onwenselijk. In het ambtelijke onderzoek is een groot aantal maatregelen rond het thema speculatieve grondhandel gericht op particulieren onderzocht en beoordeeld. Bij de beoordeling van de maatregelen is betrokken, dat op landelijke schaal de reguliere gebiedsontwikkeling nauwelijks wordt gehinderd. Het onderzoeksrapport van het Kadaster bevestigt het eerdere beeld dat het aandeel beleggingspercelen op het totaal van de landbouwgrond klein is.¹¹ Uit het onderzoek van het Kadaster blijkt verder dat er bij speculatieve grondhandel slechts in zeer zeldzame gevallen sprake is geweest van grond die ten behoeve van een gebiedsontwikkeling weer is verkocht (of onteigend). Grondhandelaren die zich richten op particulieren wekken namelijk de – meestal onjuiste – suggestie dat een (omgevings)planwijziging met een gebiedsontwikkeling op komst is. Wanneer toch een gebiedsontwikkeling is voorzien ter plaatse van versnipperde percelen kan niet worden uitgesloten dat deze vanwege de complexiteit en het aantal eigenaren, leidt tot een vertraging in de gebiedsontwikkeling. Omdat de overheid beschikt over instrumenten als het voorkeursrecht en onteigening, staan versnipperde eigendomsposities niet per definitie in de weg aan de verwezenlijking van ruimtelijke plannen.

Vraag 6

Kunt u, zowel kwalitatief als kwantitatief, de gevolgen van de geschetste speculatieve grondhandel voor de woningbouw duiden?

Antwoord 6

Zie het antwoord op vraag 5 alsmede de Kamerbrief van 20 november waarin de onderzoeken van het Kadaster toegelicht worden.

⁹ Zie artikel 248 lid 2 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁰ Zie artikel 233 e.v. van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

¹¹ Kamerstukken II 2022–2023, 27 581, nr. 54.

Vraag 7

Hoe waardeert u de analyse van het Kadaster dat de windhandel leidt tot vervuiling van kadastrale registers, omdat voorlopige grensaanduidingen bij transacties niet opgevolgd worden door definitieve grensvaststellingen, en dat percelen hiermee de facto onverkoopbaar worden en geen rechten als overpad, erfpacht en opstal gevestigd kunnen worden?

Antwoord 7

Op deze bredere problematiek die het Kadaster schetst, ga ik in mijn brief van 20 november 2025 in. Een gedachte hierbij is om nieuwe perceelsgrenzen definitief vast te stellen voorafgaand aan de eigendomsoverdracht en inschrijving. Het ter plaatse moeten verschijnen voor een fysieke inmeting, zou de grondhandel kunnen tegengaan. Echter, dit stuit op problemen in de uitvoeringspraktijk van reguliere gebiedsontwikkeling. Voor een nadere toelichting verwijs ik naar voornoemde brief. Over de problematiek rond het achterwege blijvende definitieve grensvaststelling gaat het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (verder) met het Kadaster in gesprek.

Vraag 8

Hoe waardeert u de constatering dat de rechtspraak, de rechtswetenschap en de rechtspraktijk inmiddels het standpunt inneemt dat het aanbieden van opgeknipte kavels landbouwgrond voor handelaren een vergunningplichtige activiteit in het kader van de Wet financieel toezicht is? Wat betekent dit voor de opstelling van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)?

Antwoord 8

Of er sprake is van een vergunningplichtige activiteit is afhankelijk van de casus. Hierbij speelt het beheercriterium een cruciale rol, zoals beschreven in de Kamerbrief. Wanneer speculatieve grondhandel kwalificeert als beleggingsobject is dit reeds vergunningplichtig onder de Wet op het financieel toezicht (Wft). Daarnaast kunnen de toezichthouders Autoriteit Financiële Markten (AFM) en Autoriteit Consument en Markt (ACM) optreden tegen oneerlijke handelspraktijken. Daarbij geldt dat de AFM belast is met de handhaving voor zover sprake is van een financiële dienst of activiteit en de ACM voor zover daar geen sprake van is. Indien de toezichthouders constateren dat een grondhandelaar zich bedient van oneerlijke handelspraktijken, hebben zij diverse (handhavings)instrumenten tot hun beschikking. Zo kunnen zij onder meer een zelfstandige last, bestuurlijke boete of last onder dwangsom opleggen. De AFM en de ACM beoordelen individuele casussen op dit terrein en zullen op grond van hun mandaat optreden als dat mogelijk en noodzakelijk is.

De gedachte de opsplitsing van grond zelf aan een vergunning te binden, of om grondhandelaren aan een vergunningstelsel te binden, is uitgebreid onderzocht. Een dergelijke maatregel is niet doeltreffend en doelmatig. In de brief van 20 november 2025 is dit nader toegelicht.

Vraag 9

Hoe waardeert u de in het artikel genoemde voorstellen: een vergunningplicht in het kader van de Wet financieel toezicht, inzet van notarissen om oorspronkelijke verkoopprijzen te vermelden en de inzet van het Kadaster om voor kleine agrarische percelen een uitmeting van de grenzen te vereisen?

Antwoord 9

Voor het antwoord inzake een vergunningplicht verwijs ik naar antwoord 8. Het voorstel om notarissen de oorspronkelijke verkoopprijzen te laten melden ziet op vermelding in de leveringsakte. De notaris komt namelijk in beeld indien koper en verkoper zover zijn dat ze tot de juridische levering willen overgaan. De oorspronkelijke verkoopprijs is dan pas zichtbaar nadat de koper de koopovereenkomst heeft gesloten en de notaris de leveringsakte heeft opgemaakt.

Notarissen zijn bij de uitoefening van hun ambt verplicht te voldoen aan hoge maatstaven die gelden ten aanzien van de zorg- en informatieplicht. Indien de notaris constateert dat de gesloten koop een speculatief karakter heeft, dan dient de notaris de koper daarop te wijzen en de risico's van een dergelijke transactie aan hem uit te leggen. Hij moet zich ervan vergewissen dat de

koper zich goed bewust is van dat speculatieve karakter en de transactie desondanks wil.¹² Het speculatieve karakter van de transactie kan de notaris bijvoorbeeld constateren, wanneer hij een onwaarschijnlijk waardeverschil ziet tussen de aan- en verkoopprijs van de grond. Daarnaast moet de notaris onder omstandigheden zijn dienstverlening bij een onverklaarbare prijsstijging weigeren.

Ten aanzien van de inzet van het Kadaster verwijs ik naar antwoord 7. In het kader van de op landelijke schaal relatief beperkte omvang van de problematiek van deze grondhandel ligt het niet voor de hand deze rol te veranderen. In de eerdergenoemde brief wordt hier nader op ingegaan.

Vraag 10

Hoe wilt u op korte termijn ongewenste speculatieve grondhandel inperken? Wat verwacht u daarbij concreet van betrokken partijen als de AFM, het notariaat en het Kadaster?

Antwoord 10

Ik verwijs u naar de aangekondigde maatregelen in de Kamerbrief die ik mede namens de Minister van Financiën en de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid aan uw Kamer heb gestuurd. De Kamerbrief van 20 november 2025 introduceert een aantal maatregelen om deze speculatieve grondhandel aan te pakken. Zo zal er online voorlichting vanuit het Rijk komen. Ook verkent de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid samen met mij de komende periode, de wenselijkheid van de invoering van een wettelijke bedenktijd voor particuliere kopers van grond. Daarnaast blijf ik de ontwikkelingen van deze praktijk volgen en wordt het Kadaster periodiek om een update van het aantal beleggingspercelen gevraagd.

¹² Zie ook: Aangangsel van de Handelingen II, 2023–2024, nr. 2033, antwoord 10.