



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000597680

Datum
20 oktober 2025

Opgesteld door



Samengewerkt met
min J&V, min Fin

Bijlage(n)
2

Aan
Van

Minister van VRO
RB, afd. Grondbeleid en Omgevingswet

nota

Maatregelen speculatieve grondhandel gericht op
particulieren

Aanleiding

In juni 2024 is door uw voorganger, mede namens de minister van Financiën en in afstemming met het ministerie van Justitie en Veiligheid, toegezegd de Kamer te informeren over de uitkomsten van een onderzoek door een interdepartementale werkgroep naar de meest geschikte maatregelen om speculatieve grondhandel gericht op particulieren ('dubieuze grondhandel') tegen te gaan en te voorkomen. Via deze Kamerbrief doet u die toezegging gestand. Daarnaast wordt de Kamer geïnformeerd over een rapport van de TU Delft naar ervaringen met een splitsingsverbod in Scandinavische landen. Ook ontvangt de Kamer een update van het Kadasterrapport naar de omvang van de hier bedoelde grondhandel.

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de Kamerbrief (bijlage 1) en deze te ondertekenen. De brief wordt mede namens de minister van Financiën en de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid verzonden.

Kern

- De Kamerbrief gaat in op wat speculatieve grondhandel gericht op particulieren inhoudt, en op de inzichten in de omvang van deze handel. Deze inzichten zijn afkomstig uit een rapport van het Kadaster en een recente update van dat rapport (bijlage 2).
- Ook benoemt de Kamerbrief de gevolgen van speculatieve grondhandel voor gebiedsontwikkeling en de verhouding van de hier voorliggende problematiek met de uitdagingen waar met de modernisering van het grondbeleid aan wordt gewerkt.
- Vervolgens beschrijft de brief de maatregelen die door de werkgroep (leden: VRO, FIN, J&V, LNVN, AFM, ACM, BFT en Belastingdienst) zijn onderzocht en de uitkomsten van dat onderzoek.
- De brief stelt de volgende maatregelen voor:
 1. Verkenning / mogelijk invoeren wettelijke bedenktijd van drie dagen bij consumentenkoop onbebouwde grond. Invoering afhankelijk van uitkomsten vervolgonderzoek door J&V en VRO naar wenselijkheid, implicaties en precieze gevolgen rechtspositie consument.
 2. Verruimen mogelijkheid informatiedeling toezichthouders (BFT aan AFM en ACM), mits doorbreking geheimhoudingsplicht gerechtvaardigd én de betrokken toezichthouders die wens bij het Rijk neerleggen.

3. Indien aantal signalen over dubieuze grondhandel toeneemt, nog sneller en efficiënter signalen uitwisselen door ACM en AFM door uitwerking bestaand samenwerkingsprotocol.
 4. Voorlichting vanuit het Rijk om meer bewustzijn te creëren over risico's van beleggen in percelen en handelswijze grondhandelaren door middel van een webpagina, die wordt gesteund en verspreid door toezichthouders (en eventueel medeoverheden).
 5. Periodieke (jaarlijkse) update door Kadaster van rapport, in opdracht van VRO, om ontwikkelingen en omvang beleggingspercelen in de praktijk te monitoren.
- Een andere onderzochte maatregel is de invoering van een splitsingsvergunning. Vanwege de motie Minhas/Boulakjar (Kamerstukken II 2022/23, 34682, nr. 172) heeft BZK/VRO opdracht gegeven aan de TU Delft om onderzoek te doen naar splitsingsverboden in Scandinavische landen en de mogelijke relevantie en vertaling daarvan in het Nederlandse rechtstelsel. De bevindingen van de onderzoekers stuurt u mee naar de Kamer (bijlage 3).
 - Een splitsingsvergunning betekent o.a. een forse lastenverzwaring en heeft tot effect dat ook reguliere gebiedsontwikkeling vertraging oploopt door regeldruk en juridische procedures. U stelt dan ook niet voor om deze maatregel in te voeren.
 - Ook een door het Kadaster voorgestelde maatregel van verplichte voorafgaande inmeting is onderzocht. U voert die maatregel niet in, omdat deze niet effectief lijkt om dubieuze grondhandel te voorkomen. Wel kondigt u aan om met het Kadaster in gesprek te gaan over de bredere door haar gesignaleerde problematiek van kadastrale vervuiling.
 - De maatregelen onder 'Financiële en toezichtmaatregelen' en 'Rechtsbeschermingsmaatregelen' liggen op het beleidsterrein van J&V en Financiën.

Onze referentie

2025-0000597680

Datum

20 oktober 2025

Toelichting

Toelichting problematiek

De problematiek van speculatieve grondhandel gericht op particulieren houdt in dat grote onbebouwde percelen worden gesplitst in kleinere percelen, die voor een veelvoud van de oorspronkelijke prijs als belegging aan particulieren worden verkocht. Daarbij houden grondhandelaren particulieren voor dat er een functiewijziging op komt is/woningbouw mogelijk zal zijn, waardoor de grond een waardesprong maakt. De beloofde planwijziging en waardesprong blijven in de regel uit en particulieren raken hun geld kwijt. Het gaat hier dus nadrukkelijk *niet* om de situatie waarin speculatieve grondaankopen worden gedaan door ontwikkelaars of andere professionele partijen. Zulke partijen kopen grond op locaties waarvan zij verwachten dat hier in de toekomst gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie
2025-0000597680

Datum
20 oktober 2025

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief uitkomsten onderzoek voorkomen speculatieve grondhandel gericht op particulieren.	
2	Rapport Kadaster. Beleggingspercelen: Een verkenning van het fenomeen (update april 2025).	
3	Rapport TU Delft. Ervaring met splitsingsverbod in Scandinavische landen. Relevantie voor de Nederlandse praktijk. December 2024	