



Aangetekend MBVO

Bijlage 2 – Openbare versie

Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V.
de heer [REDACTED]
Helvoirtseweg 165
5263 EC VUGHT

Datum 13 SEP. 2012
Ons kenmerk JZ-[REDACTED]
Pagina 1 van 17
Telefoon 020 - [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@afm.nl
Betreft Beslissing op bezwaar

Geachte heer [REDACTED],

Bij besluit van 27 maart 2012, met kenmerk JZ-[REDACTED], heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM)¹ aan Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. (LSNN) een bestuurlijke boete opgelegd wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wet op het financieel toezicht (Wft) (Besluit).

Tegen dit Besluit heeft u namens LSNN bij e-mail van 8 mei 2012 bezwaar gemaakt. De AFM heeft besloten het bezwaar ongegrond te verklaren en het Besluit in stand te laten. In deze brief wordt uitgelegd hoe de AFM tot haar oordeel is gekomen.

De beslissing op bezwaar is als volgt opgebouwd. Paragraaf I bevat de relevante feiten en omstandigheden. In paragraaf II beschrijft de AFM kort de gronden van bezwaar, in paragraaf III geeft de AFM een beoordeling van de gronden van bezwaar. In paragraaf IV gaat de AFM in op de publicatie van het besluit, in paragraaf V wordt het besluit van de AFM op het bezwaar weergegeven en in paragraaf VI is opgenomen welk rechtsmiddel u tegen dit besluit kunt aanwenden.

Het verslag van de hoorzitting van 31 juli 2012 is opgenomen in **bijlage 1** en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Daarnaast is een geschoonde versie van dit besluit opgenomen als **bijlage 2**.

¹ Met "de AFM" wordt in deze brief zowel de AFM zelf, als haar toezichthouder(s) bedoeld.

I. Feiten en omstandigheden

Deze beslissing op bezwaar is gebaseerd op de feiten, zoals die zijn opgenomen in het Besluit en in de onderzoeksrapportage van 22 juni 2011 met kenmerk [REDACTED], die met het boetevoornemen aan LSNN is verstuurd. De feiten die zijn genoemd in het Besluit en de onderzoeksrapportage moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Voor een uitgebreid overzicht van de feiten tot en met 27 maart 2012 verwijst de AFM naar het Besluit en de onderzoeksrapportage.

1. Bij besluit van 27 maart 2012 (JZ-[REDACTED]) heeft de AFM aan LSNN een bestuurlijke boete opgelegd ten bedrage van € 24.000,- (zegge: vierentwintigduizend euro) omdat LSNN in de periode van 27 maart 2009 tot 30 september 2009 beleggingsobjecten heeft (mede)aangeboden zonder de vereiste vergunning. Dit is een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft.
2. Publicatie van het Besluit vindt niet eerder plaats dan nadat vijf werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het Besluit aan LSNN bekend is gemaakt.² Op 4 april 2012 zijn de voornoemde vijf werkdagen verstreken. Volgens de gegevens van TNT Post is het Besluit op 4 april 2012 nog niet door LSNN bij de afhaallocatie opgehaald. Bij e-mail van 4 april 2012 heeft de AFM LSNN daarom in de gelegenheid gesteld om uiterlijk dezelfde dag nog een (eventueel pro forma) verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen, bij gebreke waarvan de AFM op 5 april 2012 zal overgaan tot publicatie van het Besluit.
3. Bij e-mail van 4 april 2012 heeft de heer [REDACTED], namens LSNN, bezwaar gemaakt tegen het Besluit.
4. Op 5 april 2012 heeft de AFM het Besluit gepubliceerd op haar website.³
5. Bij brief van 12 april 2012 (JZ-[REDACTED]) heeft de AFM een ontvangstbevestiging verstuurd aan LSNN. De AFM heeft in deze brief aangegeven dat er twee gebreken kleven aan het door LSNN ingediende bezwaarschrift. De AFM heeft LSNN in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 8 mei 2012 de gebreken te herstellen en eventueel de gronden van bezwaar aan te vullen.
6. Bij e-mail van 3 mei 2012 heeft de AFM haar brief van 12 april 2012 tevens elektronisch aan LSNN verzonden. De AFM heeft de brief tevens per e-mail verzonden aangezien de AFM constateerde dat haar brief van 12 april 2012 op 2 mei 2012 nog niet door LSNN bij de afhaallocatie was opgehaald.
7. Bij e-mail van 8 mei 2012 heeft de heer [REDACTED], namens LSNN, bezwaar gemaakt tegen het Besluit.
8. Bij e-mail van 14 mei 2012 heeft de AFM een ontvangstbevestiging verstuurd aan LSNN. In deze brief heeft de AFM de heer [REDACTED] verzocht om te laten weten of hij gehoord wil worden en om eventuele verhinderdata door te geven.

² Artikel 1:97, tweede lid, Wft.

³ De bevoegdheid daartoe is neergelegd in artikel 1:97, eerste lid, sub a, Wft.

Datum

13 SEP. 2012

Ons kenmerk

JZ-

Pagina

3 van 17

9. Bij e-mail van 16 mei 2012 heeft de heer [REDACTED] de AFM bericht dat hij gehoord wil worden en heeft hij zijn verhinderdata doorgegeven.
10. Bij e-mail van 25 mei 2012 heeft de AFM de heer [REDACTED] uitgenodigd voor een hoorzitting op donderdag 14 juni 2012 om 16:00 uur. Bij brief van 29 mei 2012 (JZ-[REDACTED]) heeft de AFM aan LSNN tevens een uitnodiging voor de hoorzitting per post verstuurd.
11. Dinsdag 12 juni 2012 heeft de heer [REDACTED] de AFM telefonisch bericht dat hij verhinderd is om de hoorzitting van donderdag 14 juni 2012 bij te wonen.
12. Bij e-mail van 15 juni 2012 heeft de AFM de heer [REDACTED] bericht dat hij alsnog in de gelegenheid zal worden gesteld om te worden gehoord. De AFM heeft de beslistermijn opgeschort met ingang van 14 juni 2012 tot de dag van de (nieuwe) hoorzitting.
13. Bij e-mail van 25 juni 2012 heeft de heer [REDACTED] zijn verhinderdata aan de AFM doorgegeven.
14. Bij e-mail van 27 juni 2012 heeft de AFM de heer [REDACTED] uitgenodigd voor een hoorzitting op dinsdag 31 juli 2012 om 11:15 uur. Bij brief van 10 juli 2012 (JZ-[REDACTED]) heeft de AFM aan LSNN tevens een uitnodiging voor de hoorzitting per post verstuurd.
15. Op 31 juli 2012 heeft de hoorzitting plaatsgevonden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt, het verslag van de hoorzitting is opgenomen in **bijlage 1** bij dit besluit.
16. Tijdens de hoorzitting heeft de heer [REDACTED], namens LSNN, aangegeven dat [REDACTED]. Bij brief van 1 augustus 2012 (JZ-[REDACTED]) heeft de AFM de heer [REDACTED] verzocht de draagkrachtgegevens van LSNN nader te onderbouwen met stukken en een 'vragenlijst vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht', in te vullen en binnen zeven werkdagen na dagtekening van de brief aan de AFM te verstrekken.
17. Bij brief van 2 augustus 2012 (JZ-[REDACTED]) heeft de AFM aan LSNN bericht dat zij op grond van artikel 7:10, derde lid, Awb de beslissing op het bezwaarschrift verdaagt met zes weken.
18. Bij e-mail van 7 augustus 2012 heeft de heer [REDACTED] de gedeeltelijk ingevulde 'vragenlijst vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht', aan de AFM verstuurd.
19. Bij e-mail van 13 augustus 2012 heeft de heer [REDACTED] de jaarrekeningen 2009 en 2010 van LSNN gedeeltelijk aan de AFM verstuurd.

Datum

13 SEP. 2012

Ons kenmerk

JZ- [REDACTED]

Pagina

4 van 17

20. Bij e-mail van 14 augustus 2012 heeft de heer [REDACTED] informatie die werd verkregen van de accountant van LSNN, waaronder de jaarrekening 2010, aan de AFM verstuurd.

II. Gronden van het bezwaar

21. Samengevat en zakelijk weergegeven bevat het bezwaarschrift de volgende gronden:

- A. Mijn bedrijf verricht geen financiële dienstverlening en valt derhalve ook niet onder de richtlijn van artikel 2:55, eerste lid, Wft c.q. het is niet noodzakelijk dat mijn bedrijf over een vergunning beschikt;
- B. Er is geen gericht onderzoek gedaan naar het al tientallen jaren gebruikte taalgebruik bij adviseurs, bemiddelaars en beheerders van agrarische gronden;
- C. [REDACTED]

22. De AFM geeft hieronder per aangevoerde grond haar reactie weer.

III. Beoordeling van de bezwaargronden A t/m C

- A. **Mijn bedrijf verricht geen financiële dienstverlening en valt derhalve ook niet onder de richtlijn van artikel 2:55, eerste lid, Wft c.q. het is niet noodzakelijk dat mijn bedrijf over een vergunning beschikt.**

Reactie AFM

23. LSNN stelt in haar bezwaarschrift het volgende: *“Mijn bedrijf verricht geen financiële dienstverlening en valt derhalve ook niet onder deze richtlijnen c.q. de noodzakelijkheid van het voorhanden hebben van een vereiste vergunning.”* LSNN heeft deze stelling in haar bezwaarschrift niet verder onderbouwd.
24. De AFM is van oordeel dat LSNN in de periode van 27 maart 2009 tot 30 september 2009 beleggingsobjecten heeft (mede)aangeboden zonder de vereiste vergunning. Daarmee handelt LSNN in strijd met artikel 2:55, eerste lid, Wft. Artikel 2:55, eerste lid, Wft luidt als volgt: *“Het is verboden in Nederland zonder een daartoe door de Autoriteit Financiële Markten verleende vergunning beleggingsobjecten aan te bieden.”* In het navolgende zal de AFM ter onderbouwing van haar standpunt nader ingaan op de verschillende bestanddelen van artikel 2:55, eerste lid, Wft.

Beleggingsobject

13 SEP. 2012

Datum

Ons kenmerk

JZ-

Pagina

5 van 17

25. De definitie van 'beleggingsobject' luidt als volgt: *"een zaak, een recht op een zaak of een recht op het al dan niet volledige rendement in geld of een gedeelte van de opbrengst van een zaak, niet zijnde een product als bedoeld in de onderdelen b tot en met h van de definitie van financieel product in dit artikel, welke anders dan om niet wordt verkregen, bij welke verkrijging aan de verkrijger een rendement in geld in het vooruitzicht wordt gesteld en waarbij het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de verkrijger"*.⁴
26. Om aan te tonen dat er in het onderhavige geval sprake is van een beleggingsobject, zal de AFM hieronder ingaan op de volgende bestanddelen van de definitie van beleggingsobject: (i) een zaak welke anders dan om niet wordt verkregen, (ii) bij welke verkrijging aan de verkrijger een rendement in geld in het vooruitzicht wordt gesteld, en (iii) waarbij het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de verkrijger.
- (i) Er is sprake van een zaak welke anders dan om niet wordt verkregen
27. Op 16 september 2012 heeft de AFM tijdens een onderzoek op het kantoor - destijds aan de Helvoirtseweg 183B te Vught - van onder meer de vennootschappen LSNN, [REDACTED] ([A])⁵ en [B])⁶, twee mappen met daarin onder meer vijf akten van levering meegenomen. Ingevolge deze akten van levering heeft LSNN vanaf 8 december 2008 tot en met 27 september 2009 kavels grond in [REDACTED] verkocht en geleverd aan vijf consumenten.
28. De consumenten/beleggers verkrijgen derhalve kavels grond. Kavels grond kwalificeren als zaken in de zin van artikel 3:2 Burgerlijk Wetboek (BW).⁷ De kavels grond worden anders dan om niet verkregen nu er sprake is van een tegenprestatie van de beleggers. Ingevolge de akte van levering betaalt de belegger een koopprijs⁸ voor de kavels grond.
29. Aan het hierboven sub (i) genoemde bestanddeel van de definitie beleggingsobject - er is sprake van een zaak welke anders dan om niet wordt verkregen - is derhalve voldaan.

(ii) Er wordt bij de verkrijging aan de verkrijger een rendement in geld in het vooruitzicht gesteld

⁴ Artikel 1:1, *beleggingsobject*, sub a, Wft.

⁵ [A] is met ingang van 1 oktober 2010 opgeheven. Enig aandeelhouder en bestuurder van [A] was [C]. De heer [REDACTED] is enig aandeelhouder en bestuurder van [C]. [C] is tevens enig aandeelhouder en bestuurder van LSNN.

⁶ [B] is met ingang van 1 oktober opgeheven. Enig aandeelhouder en bestuurder van [B] was de heer [REDACTED].

⁷ Artikel 3:2 BW luidt als volgt: *"Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten."*

⁸ De koopprijs voor de kavels grond bedroeg telkens minder dan € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

Datum

13 SEP. 2012

Ons kenmerk

JZ- [REDACTED]

Pagina

6 van 17

30. Op de website van [A]⁹, waar de kavels grond werden aangeboden, stond onder andere het volgende vermeld:

- *"Interesse in een aantrekkelijke investering? Genoeg van al die schommelingen op de aandelenbeurs? Op zoek naar de ultieme combinatie van hoog rendement en een laag risico? Dan is investeren in grond iets voor u!"*
- *"Zodra deze grond een dergelijke bestemmingswijziging ondergaat, stijgt de waarde enorm."*
- *"Het team van [A] is dan ook van mening dat het investeren in grond een duurzame en hoogwaardige belegging is."*
- *"De strategische ligging van de propositie maakt deze investering zeer aantrekkelijk op basis van een middellange termijn ontwikkeling."*

31. In de brochure "Grondaanbieding [REDACTED]" van [A] stond onder andere het volgende vermeld:

- *"De grondposities welke door [A] onder uw aandacht worden gebracht zijn dan ook met zorg geselecteerd en bezitten ieder op zichzelf een aantal kwaliteitspredicaten welke een verantwoorde investering rechtvaardigen."*
- *"De prijsniveaus welke behoren tot de individuele propositie staan in gezonde verhouding gerelateerd aan de huidige planologische status met bijbehorende perspectieven. De waarde en de bijbehorende waardeontwikkeling worden geïnterpreteerd vanuit de specifieke ligging van het perceel gekoppeld aan de informatie welke bekend is omtrent ruimte en ruimtebehoeften in de onderhavige gemeenten/regio."*
- *"Het team van [A] is dan ook van mening dat het investeren in grond een duurzame en hoogwaardige belegging is. De beperkte hoeveelheid grond en de grote behoefte die in de komende 20 jaar is naar gronden ten behoeve van woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, kantoren-complexen, natuurontwikkeling en dergelijke rechtvaardigen de investeringen in grond."*
- *"De propositie ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg van de [REDACTED] is gelegen nabij deze nieuwbouwontwikkeling en vormt samen met haar nabuurgrond het resterende gedeelte welke ontwikkeld kan worden totdat de aansluiting met de rijksweg is bereikt."*
- *"De strategische ligging van de propositie maakt deze investering zeer aantrekkelijk op basis van een middellange termijn ontwikkeling."*

32. In vijf getekende koopovereenkomsten met betrekking tot de percelen grond in [REDACTED], verstrekt door LSNN aan de AFM op 16 september 2010, staat onder meer het volgende:

- *"Bevestigt hierbij te hebben gekocht een perceel grond (...) te hebben gekocht via [A], zijnde de intermediair tussen de grondeigenaar en voornoemde koper."*
- *"De verkoop heeft plaatsgevonden onder de navolgende voorwaarden:*
 1. *Koper heeft kennisgenomen van de brochure en informatie welke behoort bij het door hem/haar gekochte. (...)*
 - [...]*
 7. *Het is koper bekend dat in de notariële akte een meerwaardeclausule zal worden opgenomen, zijnde, bij vervreemding registergoed: 1^e jaar 25%, 2^e jaar 20%, 3^e jaar 15%, 4^e jaar 10%."*

⁹ Raadpleegdata: 28 oktober 2008 en 30 maart 2009.

33. Voor het antwoord op de vraag of sprake is van het in het vooruitzicht stellen van een rendement, is bepalend wat de potentiële koper uit het aanbod, de overeenkomst en de presentatie van het product als geheel heeft mogen afleiden.¹⁰ Daarbij is het niet noodzakelijk dat er een rendement gegarandeerd wordt, het is niet bepalend dat het rendement zich met een zekere mate van waarschijnlijkheid moet kunnen verwezenlijken.¹¹
34. De koper heeft uit de brochure, de overeenkomst en de presentatie van het product als geheel mogen afleiden dat er een rendement in het vooruitzicht werd gesteld. De teksten van de website en de brochure van [A] wijzen er expliciet op dat de percelen grond door tijdsverloop en/of bestemmingswijziging meer waard kunnen worden. Daardoor zou de verkrijger in staat zijn de kavels grond tegen een hogere prijs dan de aankoopprijs te verkopen. Indicatief in dit verband is nog dat de verkrijgers bereid zijn aan LSNN een hogere koopprijs te betalen voor de kavels grond dan de marktwaarde.¹² Daarnaast bevat de akte van levering een 'meerwaardeclausule' die koper verplicht bij vervreemding een bepaald percentage van de meerwaarde aan [A] te vergoeden. Er werd derhalve van uitgegaan dat er sprake zou zijn van een prijsontwikkeling waardoor de koper de kavels grond tegen een hogere prijs kon verkopen.
35. De heer [] heeft er tijdens de hoorzitting op gewezen dat het rendement zit in de vermogensaanwas en zich uitbetaald zodra de grond door de belegger wordt verkocht. Dat de belegger het eventuele rendement ontvangt van een derde - zijnde de partij aan wie de betreffende belegger de grond met eventuele winst doorverkoopt - en niet van LSNN, is echter niet relevant in het kader van de beoordeling of er is voldaan aan het bestanddeel "*bij welke verkrijging aan de verkrijger een rendement in geld in het vooruitzicht wordt gesteld*". Het is immers niet noodzakelijk dat het rendement wordt uitgekeerd door de aanbieder van het beleggingsobject zelf.¹³
36. Aan het hierboven sub (ii) genoemde bestanddeel van de definitie beleggingsobject - er wordt bij de verkrijging aan de verkrijger een rendement in geld in het vooruitzicht gesteld - is derhalve voldaan.

(iii) Het beheer van de zaak wordt hoofdzakelijk uitgevoerd door een ander dan de verkrijger

37. In de brochure van [A] wordt door [A] de mogelijkheid geboden om een pachtconstructie aan te gaan. *"De grond welke u heeft gekocht middels intermediairschap van [A] is vrij van gebruik, huur- en pachtrecht.[...] Voor een efficiënt beheer is het echter wel noodzakelijk om de grond, tot het moment van bestemmingswijziging, op agrarische wijze te laten exploiteren.[...] [A] ziet het dan ook als haar taak en plicht om, na de aankoop van uw perceel grond, u te helpen met het beheer en onderhoud. Er wordt dan*

¹⁰ Zie CBb 7 april 2011, JOR 2011/187, r.o. 5.4.

¹¹ Zie CBb 7 april 2011, JOR 2011/187, r.o. 5.4.

¹² Zie ook Rb. Rotterdam 4 december 2009, L/JN BK5632, r.o. 2.10. In het geval van LSNN, heeft LSNN een bedrag van € [] per centiare betaald. LSNN biedt de kavels grond aan voor ongeveer € [] per centiare.

¹³ Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 29 april 2010, L/JN BM6494.

veelal middels aangaan van een beheersovereenkomst een bundeling gemaakt tussen u en de belendende eigenaren waarna gemeenschappelijk de grond in onderhoud en beheer wordt gegeven aan een agrarisch ondernemer. De opbrengsten zijn beperkt edoch heeft u het grote voordeel dat met grote regelmaat wordt omgekeken naar uw perceel grond teneinde onrechtmatig gebruik van derden en overige calamiteiten te voorkomen. Het enige administratieve en financiële onderhoud dat u zelf dient te voeren is het jaarlijks betalen van de waterschapslasten."

38. LSNN heeft op 16 september 2010 een 'Geliberaliseerde pachtovereenkomst' verstrekt. In de 'Geliberaliseerde pachtovereenkomst' d.d. 7 oktober 2009 tussen verpachter, [B], en pachter, [REDACTED] en [REDACTED], is onder andere vermeld dat het gepachte kadastraal bekend is als Gemeente [REDACTED] Sectie [REDACTED] nummers [REDACTED] en [REDACTED]. Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van twaalf maanden, met ingang van 3 januari 2009 en eindigt op 4 januari 2010. Op deze pachtovereenkomst zijn de "Pachtovereenkomsten, Algemene Voorwaarden", die aan deze pachtovereenkomst zijn gehecht, van toepassing. In de "Pachtovereenkomsten, Algemene Voorwaarden" is onder meer vermeld:

- "Artikel 7 Gronden

(...)

2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.

3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.

4. (...)"

- "Artikel 10 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.

2. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.

3. (...)

5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren."

39. Tevens heeft LSNN op 16 september 2010 drie akkoordverklaringen van de kopers van de kavels grond in verband met het verpachten van de gronden verstrekt. In deze verklaringen d.d. 4 mei 2009 wordt het volgende aangegeven:

"[B] verzorgt beheersactiviteiten ten behoeve van agrarische gronden. Met betrekking tot het beheer van de gronden hebben wij onze dienstverlening verbonden aan [A]. (...) Vriendelijk verzoeken wij U dan ook deze mail te beantwoorden dat U instemt met de verpachting van de gronden voor één jaar, het kalenderjaar 2009. [B] zal aansluitend zorgdragen voor de overige noodzakelijke handelingen."

40. Uit het voorgaande blijkt dat [B] een volmacht heeft gekregen van de kopers om een pachtovereenkomst te sluiten en dat [B] daadwerkelijk een pachtovereenkomst heeft gesloten met pachters, agrariërs, teneinde

13 SEP. 2012

Datum

Ons kenmerk

JZ-

Pagina

9 van 17

voor het onderhoud van de verkochte kavels te zorgen. Door middel van een akkoordverklaring kon een koper van de kavel grond aangeven dat hij/zij gebruik wilde maken van de pachtconstructie. Het enige administratieve en financiële onderhoud dat de koper zelf diende uit te voeren was het jaarlijks betalen van de waterschapslasten.

41. Tijdens de hoorzitting heeft de heer [REDACTED] ten aanzien van het beheer nog het volgende opgemerkt: *"Omdat de koper/eigenaar vaak geografisch ver van de grond woonde, werd ook het beheer van de grond aangeboden. Na de totstandkoming van de koop kon de koper vrijblijvend instemmen met het verzorgen van het beheer. Dit betrof het fysiek/agrarisch beheer. De heer [REDACTED] bemoeide zich niet met de financiën. Indien de koper instemde, werd de grond telkens voor één jaar agrarisch geëxploiteerd. Dit werd gedaan om verloedering van het terrein te voorkomen. Op deze manier kon de grond duurzaam in stand worden gehouden, rommel werd vermeden, het dumpen van afval werd vermeden en er werd voorkomen dat derden de grond gingen gebruiken. De opbrengsten van dit beheer waren beperkt. Ongeveer [REDACTED] euro tot [REDACTED] euro per jaar per hectare."* Tijdens de hoorzitting heeft de heer [REDACTED] meerdere malen aangegeven dat het hier gaat om fysiek/agrarisch beheer en niet om financieel beheer.
42. Onder beheer als bedoeld in de definitie van beleggingsobject wordt echter verstaan elk onderhoud, ook fysiek onderhoud. Het feitelijk beheer van de grond valt dan ook onder 'beheer van de zaak' als bedoeld in de definitiebepaling van beleggingsobject. Het beheer van de zaak als bedoeld in de definitie van beleggingsobject kan behoudens waardevermeerdering ook gericht zijn op waardebehoud of onderhoud van de zaak.¹⁴ Zoals blijkt uit de pachtovereenkomst en tijdens de hoorzitting ook door de heer [REDACTED] zelf is aangegeven, ziet het fysieke beheer door de pachter op het waardebehoud en onderhoud van de grond. Daarnaast neemt [B] ook een deel van de beheerstaken op zich. Namelijk het in opdracht van een investeerder selecteren van een pachter; het namens die investeerder afsluiten en verlengen van de pachtovereenkomst en het incasseren van de eventuele pachtvergoeding. De eisen die de Wft in dit kader stelt, is dat het object wordt beheerd en dat het beheer hoofdzakelijk door een ander dan de verkrijger wordt uitgevoerd. Zoals uit het voorgaande blijkt, is aan deze eisen voldaan.
43. Tijdens de hoorzitting heeft de heer [REDACTED] aangegeven dat er wordt geadviseerd om een beheersovereenkomst aan te gaan maar dat de koper vrijblijvend kan instemmen met het verzorgen van het beheer. Dat kopers op dit punt een keuze hebben, doet aan het aanbod niet af. In het aanbod ligt immers besloten dat er zorg wordt gedragen voor het beheer van de grond.¹⁵
44. Aan het hierboven sub (iii) genoemde bestanddeel van de definitie beleggingsobject - het beheer van de zaak wordt hoofdzakelijk uitgevoerd door een ander dan de verkrijger - is derhalve voldaan.

Er wordt een beleggingsobject aangeboden

¹⁴ Zie CBb 7 april 2011, JOR 2011/187, r.o. 5.5.

¹⁵ Zie ook Rb. Rotterdam 29 april 2001, LJN BM6494, r.o.2.3.

45. Zoals in het voorgaande uiteengezet, is de AFM van oordeel dat er sprake is van een beleggingsobject. Ingevolge artikel 2:55, eerste lid, Wft is het verboden in Nederland zonder een daartoe door de AFM verleende vergunning beleggingsobjecten aan te bieden. De definitie van 'aanbieden' luidt als volgt: *"het in de uitoefening van een beroep of bedrijf rechtstreeks of middellijk doen van een voldoende bepaald voorstel tot het als wederpartij aangaan van een overeenkomst met een consument inzake een financieel product dat geen financieel instrument, premiepensioenvordering of verzekering is of het in de uitoefening van een beroep of bedrijf aangaan, beheren of uitvoeren van een dergelijke overeenkomst"*.¹⁶
46. De financiële dienst 'aanbieden' heeft een zeer ruime reikwijdte. Het enkel aangaan van een overeenkomst inzake een beleggingsobject valt ook onder deze definitie. Als overeenkomst inzake een beleggingsobject dient te worden aangemerkt de koopovereenkomst in combinatie met de volmacht terzake de pachtovereenkomst.¹⁷ LSNN is ingevolge de akten van levering degene die in een contractuele relatie met de belegger komt te staan ten aanzien van de koop van het beleggingsproduct. [B] is degene die in een contractuele relatie met de belegger komt te staan ten aanzien van het verpachten van de kavels grond. Daarnaast heeft [B] uitvoering gegeven aan de volmacht terzake de pachtovereenkomst; namelijk het in opdracht van een investeerder selecteren van een pachter; het namens die investeerder afsluiten en verlengen van de pachtovereenkomst en het incasseren van de eventuele pachtvergoeding. Het uitvoering geven aan de volmacht moet worden begrepen als het uitvoeren van de overeenkomst als bedoeld in de definitie van 'aanbieden'.¹⁸
47. Het aanbod van twee in juridische zin te onderscheiden overeenkomsten tezamen kan als één financieel product worden beschouwd.¹⁹ Het beleggingsobject is niet slechts (de koopovereenkomst ten aanzien van) de kavel grond, maar omvat het geheel aan afspraken tussen partijen.²⁰ Uit de hiervoor opgenomen tekst van de brochure van [A] volgt dat het beheer onderdeel uitmaakt van het aanbod.²¹ De contracten en activiteiten van LSNN, [A] en [B] kwalificeren daarom samen als het aanbieden van beleggingsobjecten. Daarbij is van belang dat het om aan elkaar gelieerde entiteiten²² gaat die de mogelijkheid van koop van de grond en het beheer van de grond gezamenlijk, als combinatie hebben aangeboden. Ook uit het feit dat het product in de regel in combinatie - er is door de beleggers zowel een koopovereenkomst als een volmacht terzake het beheer aangegaan - is afgenomen, kan worden afgeleid dat contractspartijen die combinatie als een geheel hebben beschouwd. De omstandigheid dat door de beleggers afzonderlijk

¹⁶ Artikel 1:1, *aanbieden*, sub a, Wft.

¹⁷ Zie ook CBb 7 april 2011, JOR 2011/187, r.o. 5.8.

¹⁸ Zie ook CBb 7 april 2011, JOR 2011/187, r.o. 5.8.

¹⁹ Zie ook Rb. Rotterdam 4 december 2009, JOR 2010/20, r.o. 2.12.

²⁰ Zie ook Rb. Rotterdam 29 april 2001, L/N BM6494, r.o.2.2.

²¹ Zie ook Rb. Rotterdam 4 december 2009, JOR 2010/20, r.o. 2.12.

²² LSNN, [A] en [B] zijn, dan wel waren ten tijde van de aanbieding, gevestigd op hetzelfde adres en (indirect) bestuurd door één persoon, de heer [REDACTED]. Daarnaast is, dan wel was, de heer [REDACTED] (indirect) enig aandeelhouder van deze vennootschappen.

overeenkomsten moesten worden afgesloten met twee afzonderlijke (aan elkaar gelieerde) entiteiten, kan daaraan niet afdoen.²³

48. Aangezien LSNN beleggingsobjecten heeft (mede)aangeboden, heeft LSNN artikel 2:55, eerste lid, Wft overtreden door zonder een daartoe door de AFM verleende vergunning beleggingsobjecten aan te bieden.
49. Heroverweging ten aanzien van dit onderdeel leidt dus niet tot een ander oordeel.

B. Er is geen gericht onderzoek gedaan naar het al tientallen jaren gebruikte taalgebruik bij adviseurs, bemiddelaars en beheerders van agrarische gronden.

Reactie AFM

50. LSNN is in haar bezwaarschrift niet inhoudelijk ingegaan op deze stelling. Tijdens de hoorzitting heeft de heer [redacted] er op gewezen dat de terminologie 'rentmeester' in de praktijk iets anders is dan in de wet wordt bedoeld. De heer [redacted] raadt de AFM aan iemand er bij te betrekken die in het vak zit. In de mondelinge en schriftelijke zienswijze heeft de heer [redacted] in dit verband naar voren gebracht dat woorden als 'beheer', 'exploitatie' en 'toezicht' die door de AFM worden gebruikt, in de reguliere grondzaken en het rentmeestersverkeer een hele andere bestemming en gebruik kennen. De heer [redacted] heeft de AFM daarbij verzocht het onderzoeksteam uit te breiden met een deskundige die voldoende expertise heeft. De AFM heeft de strekking van dit verweer aldus geïnterpreteerd dat er geen sprake zou zijn van een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft, aangezien aan de definities die in de Wft worden gehanteerd in de praktijk van het rentmeestersverkeer een andere betekenis zou toekomen.
51. Zoals in het Besluit al aangegeven is de AFM van mening dat zij op duidelijke wijze aan de heer [redacted] te kennen heeft gegeven wat zij verstaat onder het beheer van een zaak, verricht door een ander dan de verkrijger, zoals bedoeld in de definitie van beleggingsobject in de Wft. Deze uitleg van de AFM had de heer [redacted] ook kunnen afleiden uit het persbericht van de AFM met betrekking tot het beleggen in kavels grond, dat op 2 december 2008 op de website van de AFM is gepubliceerd. Dat de betreffende termen in het rentmeestersverkeer een andere betekenis zouden hebben, doet niets af aan de feitelijke constatering van de AFM dat de betreffende activiteiten ingevolge artikel 2:55, eerste lid, Wft vergunningplichtig zijn.
52. Heroverweging ten aanzien van dit onderdeel leidt dus niet tot een ander oordeel.

C. [redacted]

²³ Zie ook CBb 30 januari 2007, *LJN AZ9465*, r.o. 5.2.

13 SEP. 2012

Datum

Ons kenmerk

JZ-

Pagina

12 van 17

Reactie AFM

53. Tijdens de hoorzitting heeft de heer [REDACTED], namens LSNN, toegelicht dat [REDACTED]. Daarnaast is in het bezwaarschrift van LSNN aangegeven dat [REDACTED]. De AFM heeft deze grond opgevat als een verzoek tot matiging van de opgelegde boete op grond van beperkte financiële draagkracht.
54. Bij brief van 1 augustus 2012 heeft de AFM de heer [REDACTED] daarom verzocht de draagkrachtgegevens van LSNN nader te onderbouwen met stukken en een 'vragenlijst vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht', in te vullen en aan de AFM te verstrekken. De heer [REDACTED] heeft daarop onder meer de 'vragenlijst vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht', een gedeelte van de jaarrekening 2009 en de jaarrekening 2010 van LSNN aan de AFM verstuurd.
55. Zoals toegelicht in het Besluit heeft de AFM redenen gezien om het boetebedrag te matigen tot een bedrag van € 24.000,- (zegge: vierentwintigduizend euro). Bij het vaststellen van de periode van de overtreding die ten grondslag wordt gelegd aan de boete, is de AFM uitgegaan van de voor LSNN meest gunstige bepaling met betrekking tot de verjaringstermijn. Dit betekent dat van de vijf door LSNN gesloten overeenkomsten, twee overeenkomsten ten grondslag worden gelegd aan de boete. Hiermee is de overtreding van LSNN van geringere omvang. Daarnaast was de AFM van mening dat de termijn die verlopen is vanaf het moment dat de AFM kennis heeft genomen van de activiteiten van LSNN (december 2008) tot aan de datum van het Besluit (27 maart 2012) matiging rechtvaardigt.
56. Uit de door LSNN aangeleverde draagkrachtgegevens blijkt het volgende. De waarde van de activa van LSNN bedroeg over het boekjaar 2009 € [REDACTED] en over het boekjaar 2010 € [REDACTED]. Het vermogen van LSNN bedroeg over het boekjaar 2009 € [REDACTED] en over het boekjaar 2010 € [REDACTED]. LSNN heeft geen bedrijfsspan in eigendom. Deze gegevens wijken niet af van de beschikbare gegevens ten tijde van het opleggen van het Besluit. De gegevens over het boekjaar 2011 heeft de heer [REDACTED] niet aan de AFM verstrekt omdat de jaarrekening 2011 nog niet is opgemaakt. Op grond van deze door LSNN aangeleverde draagkrachtgegevens ziet de AFM geen redenen om het boetebedrag verder te matigen.
57. Heroverweging ten aanzien van dit onderdeel leidt dus niet tot een ander oordeel.

IV. Publicatie van het Besluit

58. Van openbaarmaking van het Besluit (en de beslissing op bezwaar) nadat het Besluit onherroepelijk is geworden, kan de AFM slechts afzien als die publicatie in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het door de AFM uit te oefenen toezicht op de naleving van de Wft. Van dat laatste is naar het oordeel van de AFM geen sprake. Van openbaarmaking na het onherroepelijk worden van het Besluit kan daarom niet worden afgezien. Het individuele belang van LSNN kan in dit verband niet tot een andere uitkomst leiden. Dat argument heeft immers geen betrekking op de vraag of de openbaarmaking in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het door de AFM uit te oefenen toezicht op de naleving van de Wft.

13 SEP. 2012

Datum

Ons kenmerk

JZ- [REDACTED]

Pagina

13 van 17

59. De AFM zal na het definitief worden van het Besluit aan haar verplichting tot publicatie op grond van artikel 1:98 Wft uitvoering geven door aan het eerdere persbericht de volgende update toe te voegen:
"Update [datum waarop de update op de site verschijnt]: Het besluit van de AFM is inmiddels definitief geworden en kan door belanghebbenden niet meer ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd."
60. Bijlage 2 bij dit besluit bevat de volledige tekst van de beslissing op bezwaar die op de website van de AFM openbaar zal worden gemaakt, geschoond van vertrouwelijke informatie. Mocht u van mening zijn dat er desondanks vertrouwelijke tekst in staat die geschoond zou moeten worden, dan verneemt de AFM dat graag zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 3 werkdagen nadat dit besluit definitief is geworden. Nadat dit besluit definitief is geworden, zal geen nadere aankondiging plaatsvinden alvorens tot de tweede publicatie zal worden overgegaan.

V. Besluit

61. De AFM heeft besloten het bezwaar ongegrond te verklaren en het Besluit in stand te laten. De motivering van het Besluit wordt aangevuld met de motivering die in deze beslissing op bezwaar is opgenomen.

VI. Rechtsgangverwijzing

Iedere belanghebbende kan tegen deze beslissing op bezwaar beroep instellen door binnen zes weken na bekendmaking ervan een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Natuurlijke personen kunnen ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het instellen van beroep wordt een griffierecht geheven.

13 SEP. 2012

Datum

Ons kenmerk

JZ- [REDACTED]

Pagina

14 van 17

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[Was getekend]

[REDACTED]
Hoofd
Juridische Zaken

[Was getekend]

[REDACTED]
Directeur

Bijlagen:

Bijlage 1 Verslag van de hoorzitting

Bijlage 2 Geschoonde versie van de beslissing op bezwaar