AANGETEKEND MBVO

Bijlage 2 – Openbare versie
Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V.
de heer [redacted]
Helvoirtseweg 165
5263 EC VUGHT

Datum 27 maart 2012

Ons kenmerk JZ-[redacted]
Pagina 1 van 28

Telefoon 020 - [redacted]
E-mail [redacted]@afm.nl

Betreft Oplegging bestuurlijke boete aan LSNN

Geachte heer [redacted],

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft besloten aan Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. (LSNN) een bestuurlijke boete van € 24.000, - op te leggen 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, van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Hieronder wordt het besluit verder toegelicht. In paragraaf 1 vindt u de weergave van de feiten die ten grondslag liggen aan het besluit. Paragraaf 2 geeft een beoordeling van de feiten, waarbij ook de zienswijze van LSNN aan bod komt. Paragraaf 3 bevat het besluit en in paragraaf 4 staat hoe u bezwaar kunt maken.

Het wettelijk kader waarop het besluit is gebaseerd kunt u vinden in bijlage 1. De versie van het besluit die openbaar wordt gemaakt treft u aan in bijlage 2.

1. Feiten

1.1 Persoons- en bedrijfsgegevens

Voor een beter begrip van het boetebesluit worden de betrokken vennootschappen hierna kort toegelicht.

Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. (LSNN)
- LSNN heeft de volgende bedrijfsomschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel: "*Het beleggen in- exploiteren- en beheren van alle soorten vermogensrechten, waaronder agrarische registergoederen*".
- Enig aandeelhouder en bestuurder van LSNN is [C].

[redacted] ([A]) - opgeheven
- [A] is met ingang van 1 oktober 2010 opgeheven.

- Enig aandeelhouder en bestuurder van [A] was [C].

[redacted] ([B]) - opgeheven
- [B] is met ingang van 1 oktober 2010 opgeheven.
- Enig aandeelhouder en bestuurder van [B] was de heer [redacted] (de heer [redacted]).

[redacted] ([C])
- [C] heeft de volgende bedrijfsomschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel: "*De verwerving, ontwikkeling en het beheer van onroerende zaken, beheeractiviteiten*".
- Enig aandeelhouder en bestuurder van [C] is de heer [redacted].

[C] is tevens enig aandeelhouder en bestuurder van [redacted] (KvK-nummer [redacted]), [redacted] (KvK-nummer [redacted]) en [redacted].

Alle voornoemde ondernemingen zijn of waren gevestigd op hetzelfde adres, zijnde de Helvoirtseweg te Vught.

1.2 Verloop van het onderzoek

Op 12 december 2008 heeft de AFM een informatieverzoek (kenmerk: INT-[redacted]) aan [redacted] [A] verstuurd en onder meer verzocht om gegevens te verstrekken over de exacte werkzaamheden van [redacted].

Bij brief van 6 januari 2009 heeft [A] gereageerd op het informatieverzoek van 12 december 2008. In deze brief is onder meer aangegeven dat [A] wegens het afsluiten van het jaar 2008 niet aan het informatieverzoek kan voldoen, maar dat [A] op korte termijn op passende wijze zal reageren.

Aangezien de AFM geen reactie heeft ontvangen van [A], heeft de AFM per aangetekende post van 8 januari 2009 (kenmerk: INT-[redacted]) een rappel informatieverzoek aan [A] verstuurd.

Op 14 januari 2009 heeft de AFM een reactie ontvangen van [A]. In deze brief heeft [A] onder meer vermeld:
- "[A] *is opgericht op 4 oktober 2007 ten overstaan van Notaris* [redacted] *te* [redacted] *en derhalve is zij vanaf die datum actief in de markt*.[A] *bemiddelt in de aan- en verkoop van percelen grond welke in volledige eigendom overgaan naar derden.*"
- "[A] *slaat derhalve een brug tussen een aanbieder en een koper en functioneert derhalve als intermediair. In een aantal gevallen neemt* [A] *concreet zelf positie in ten einde de grondpropositie aansluitend op een duidelijke en rustige wijze onder de aandacht te brengen van de geïnteresseerden/kandidaat kopers.*"
- "*De geschreven teksten waarover* [A] *beschikt en welke worden aangeboden bestaan uitsluitend uit het toezenden van een zogenaamde brochure, waarin een propositie staat vermeldt. In deze brochure waarvan wij U enkele voorbeelden zullen bijsluiten, bevat enige algemene informatie, aansluitend informatie omtrent de concrete propositie en wederom in afsluiting algemene informatie en een concept koopovereenkomst. Indien er een overeenstemming wordt bereikt wordt deze koopovereenkomst ondertekend en middels ons kantoor aangeboden aan het notariaat met het verzoek zorg te dragen voor de afwikkeling.*"

- "*Nadat een koper een perceel grond heeft gekocht is hij zelf geheel verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de grond. (...) Uit ervaring weten wij inmiddels dat het om praktische redenen wenselijk is dat grondeigenaren van een perceel tot onderlinge samenwerking overgaan om de gronden in exploitatie aan te bieden bij een daarzittende agrariër. Middels* [redacted] [B] *bieden wij dan ook de mogelijkheid nadat de koop is gesloten zorg te dragen voor deze samenwerking. Indien deze samenwerking tot stand komt, draagt* [B] *zorg voor het opstellen van een zogenaamde eenmalige pachtovereenkomst, waarbij de penningen dan ook aansluitend worden uitgekeerd aan de grondeigenaren. Is een of meerdere grondeigenaren er niet in geïnteresseerd zijn om in de toekomst samen te werken met andere eigenaren wordt het beheersaspect door ons volledig losgelaten, aangezien het onpraktisch is om met losse kavels overeenkomsten aan te gaan met de daarzittende agrariër.*"
- "*Er wordt geen ingewikkelde financieel concept voorgerekend edoch de reguliere duidelijkheid dat grond welk in bestemming zich wijzigt fors in waarde gaat stijgen.*"

In de meegestuurde brochures van [A] ("Grondaanbieding [redacted]" en "Grondaanbieding [redacted]") staat onder meer vermeld:
"*Met uitzondering van een mogelijk lopend agrarisch exploitatiejaar kunt u te allen tijde over uw eigen perceel beschikken. Voor een efficiënt beheer is het echter wel noodzakelijk om de grond, tot het moment van bestemmingswijziging, op agrarische wijze te laten exploiteren. Dat kan middels overeenkomsten met plaatselijke agrariërs welke telkenmale een looptijd bezitten van één jaar. Er vindt geen automatische verlenging plaats en derhalve hoeft u niet bevreesd te zijn voor een toekomstig voortdurend gebruik.* [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 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.*"

In deze brochures is tevens een "koopovereenkomst" opgenomen, waarbij een consument zijn contactgegevens invult en bevestigt dat hij een bepaald perceel grond koopt. Na ondertekening wordt de koopovereenkomst doorgestuurd naar [A]. De verkopende partij wordt in de koopovereenkomst niet genoemd.

Op 26 januari 2009 heeft de AFM telefonisch contact gehad met [A]. Tijdens het telefoongesprek is verzocht om een totaaloverzicht van kopers die kavels grond via of van [A] hebben gekocht alsnog te verstrekken, alsmede een kopie van de pachtovereenkomst die [B] heeft gesloten voor de kopers.

Op 29 januari 2009 heeft de AFM een reactie van [A] ontvangen. In deze brief wordt het volgende vermeld:
"*Zoals gevraagd ontvangt U een totaaloverzicht van de kopers/investeerders welke vanaf 4 oktober 2007 tot heden kavels hebben gekocht van* [A]. *Tevens ontvangt U kopieën van pachtovereenkomsten welke verstuurd zijn inzake onderhoud.*"

Bij de brief zijn twee pachtovereenkomsten gevoegd. In de 'Geliberaliseerde pachtovereenkomst' d.d. 26 maart 2008 tussen verpachter ([B]) en pachter (de heer [redacted]) is onder andere vermeld dat het gepachte

kadastraal bekend is als Gemeente [redacted] Sectie [redacted] nummer [redacted]. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van twaalf maanden, met ingang van 3 januari 2008 en eindigt op 4 januari 2009. In de 'Overeenkomst van een eenmalige pacht' d.d. 30 maart 2007 tussen verpachter ([B]) en pachter (de heer [redacted]) is onder andere vermeld dat het gepachte kadastraal bekend is als Gemeente [redacted] Sectie [redacted] nummers [redacted], [redacted] en [redacted]. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van twaalf maanden, met ingang van 3 januari 2007 en eindigt op 4 januari 2008.

Op 4 februari 2009 heeft de AFM telefonisch contact gehad met [A]. Tijdens het telefoongesprek is aangegeven dat [A] pachtovereenkomsten heeft verstrekt waar geen brochure van is verstrekt en dat er brochures zijn verstrekt waarvan geen pachtovereenkomst is verstrekt. [A] zal de ontbrekende stukken uiterlijk in de week volgend aan de AFM verstrekken.

Op 5 februari 2009 heeft de AFM een reactie van [A] ontvangen. In deze brief wordt onder meer het volgende vermeld: "*Hierbij doen wij U een drietal brochures toekomen alsmede zes pachtovereenkomsten. Van de overige projecten zijn geen pachtovereenkomsten aanwezig cq. opgemaakt*."

In de brochures "Grondaanbieding [redacted]", "Grondaanbieding [redacted]" en "Grondaanbieding [redacted]" van [A] wordt dezelfde passage over beheer opgenomen als in de bovengenoemde brochures "Grondaanbieding [redacted]" en "Grondaanbieding [redacted]". Ook wordt hierin eenzelfde koopovereenkomst opgenomen.

In de zes meegestuurde pachtovereenkomsten is [B], [redacted], of [C] als verpachter vermeld.

Op 11 februari 2009 heeft de AFM een aanvullend informatieverzoek (kenmerk: INT-[redacted]) aan [A] verstuurd.

Op 16 februari 2009 heeft de AFM een reactie van [A] ontvangen. In deze brief is onder meer vermeld:
- "[A], *dan wel de hieraan verbonden ondernemingen verkopen dan wel bemiddelen de grond aan de koper, zonder dat hierbij verplichtingen bestaan voor toekomstig beheer en onderhoud. Wel komt het veelvuldig voor dat gronden welke in eigendom worden overgedragen op dat moment actief door een agrariër worden geëxploiteerd. En derhalve vindt er dan een zogenaamde uitgestelde feitelijke levering plaats. Deze uitgestelde feitelijke levering loopt nagenoeg te allen tijde parallel aan een agrarisch exploitatiejaar*."
- "*Ervaring heeft geleerd dat percelen grond welke in gebruik worden gegeven aan een agrariër kunnen vertrouwen op een regelmatig en goed toezicht en daarmee ook de bewaking cq. bescherming van het bezit van de grondeigenaar*."
- "*De contacten welke* [A] *bezit met* [B], *welke vanuit haar primaire discipline is ingesteld op het kundig en vakkundig beheren van agrarische gronden, dan wel met de hieraan verbonden agrarische organisatie, wordt als zelfstandige dienstverlening aan de grondeigenaar aangeboden. De opbrengsten welke vrijkomen uit deze gronden gaan integraal naar de grondeigenaar. Wij beschouwen het als een zorgplicht om nieuwe dan wel toekomstige eigenaren op dit gebied met raad en daad bij te staan middels het intermediairschap van* [B]."
- "*Het begrip "beheren" van gronden moet derhalve enkel en alleen worden geïnterpreteerd op het zorg dragen*

van een juiste contractuele overeenkomst tussen de grondeigenaar en een agrarische ondernemer. Dit specifiek kennisgebied is bij de gemiddelde particulier grondeigenaar niet voor handen en het kennisgebied omtrent deze materie wijzigt zich met grote regelmaat in gevolg van aanpassingen van de pachtwetgeving.
Om juridisch te voldoen aan de eisen die de Grondkamer stelt, verzorgt derhalve dan ook een van de aan ons gelieerde agrarische ondernemingen voor een gemeenschappelijke overeenkomst tussen alle grondeigenaren en de toekomstige agrarische gebruiker. Alle betrokken grondeigenaren worden verzocht (jaarlijks opnieuw) om hun grond te willen verpachten. Zo ja, dienen zij hiervoor de relevante onderneming hiervoor te volmachten, welke dan alle volmachten gebundeld en deze verwerkt bij het indienen van de pachtovereenkomst bij de Grondkamer. Derhalve ontvangt de Grondkamer van bijvoorbeeld [B] *een pachtovereenkomst welke is gesteld op haar naam (verpachter) en de naamstelling van de pachter, zijnde de boer, aangevuld met alle relevante volmachten welke door de individuele eigenaren zijn afgegeven*."

Op 23 februari 2009 heeft [A] in een reactie op het aanvullend informatieverzoek van 11 februari 2009 onder meer een kopie gevoegd van de getekende koopovereenkomsten waarvoor [A] heeft bemiddeld en een kopie van de akkoordverklaringen van de kopers van de kavels grond in verband met het verpachten van de gronden. In deze "Akkoordverklaringen van eigenaren i.v.m. pacht gronden" staat onder meer vermeld:
- "*Met betrekking tot het beheer van de gronden hebben wij onze dienstverlening verbonden aan* [A] *(voorheen en onderdeel van* [redacted]*)*".
- "*Vriendelijk verzoeken wij U dan ook deze mail te beantwoorden dat U instemt met de verpachting van de gronden voor één jaar, het kalenderjaar 2008.* [B] *zal aansluitend zorgdragen voor de overige noodzakelijke handelingen*."
- "*Hoogachtend [B]*
Ing [redacted]"

Op de getekende koopovereenkomsten staan de contactgegevens van de koper ingevuld. De verkopende partij wordt hierin niet genoemd. De koopovereenkomst is gedrukt op papier met het logo van [A]. Tevens staat in de koopovereenkomsten onder meer het volgende vermeld:
- "*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. (...)
5. Verkoper draagt middels intermediairschap van [A] *zorg voor een verkaveling en de daarbij behorende ontsluiting aan/naar de openbare weg. (...)*
7. Het is koper bekend dat in de notariële akte een meerwaardeclausule zal worden opgenomen, zijnde, bij vervreemding registergoed: 1e jaar 25%, 2e jaar 20%, 3e jaar 15%, 4e jaar 10%."

Per aangetekende post van 27 februari 2009 (kenmerk: INT-[redacted]) heeft de AFM een rappel informatieverzoek aan [A] verstuurd, waarin is verzocht om de vragen 1, 2 en 5 zoals gesteld in voornoemd aanvullend informatieverzoek (alsnog) te beantwoorden.

Op 9 maart 2009 heeft de AFM een reactie van [A] ontvangen. In deze brief is onder andere het volgende vermeld:
- "*Er zijn geen samenwerkingsovereenkomsten gesloten tussen* [A] *en aanbieders die* [A] *bemiddelt. Derhalve is het niet mogelijk om U een dergelijke overeenkomst te doen toekomen*."

- "*De pachtovereenkomsten worden gesloten door verschillende partijen. Dit heeft te maken met de eigendomsituatie dan wel vanuit de partij welke gemachtigd is vanuit de eigenaar. Dit is een algemeen verschijnsel welke in de rentmeesterij haar gebruik kent. Het is heel gewoon dat grondeigenaren zich laten vertegenwoordigen door een rentmeesterkantoor, notariskantoor e.d. dan door overige partij en deze handelt dan namens hem middels een volmacht. Indien er geen sprake is van een volmacht kan ook dan de zittende juridische eigenaar optreden als verpachter*."

In een telefonisch onderhoud van 8 april 2009 heeft de heer [redacted] onder meer aangegeven dat hij zelf grond in bezit heeft en dat hij, al dan niet via [B], de gronden ook zelf onderhoudt. Daarnaast heeft de heer [redacted] aangegeven dat [A] ook grond in mede-eigendom heeft en ook bemiddelt voor grondeigenaren.
Voor de bemiddeling huurt [A] zelfstandigen zonder personeel in, zo geeft de heer [redacted] aan. De heer [redacted] geeft op de vraag waarom in de koopovereenkomsten slechts één partij, namelijk de koper, is opgenomen aan dat het overleg met de klant over de grond gaat en dat de naam van de verkoper geen onderdeel is van het gesprek. Voorts geeft de heer [redacted] aan dat na de koopovereenkomst een akte van levering wordt opgemaakt door de notaris en dat de notaris alle stukken heeft van de grond, inclusief van de eigenaar van de grond.

Op 30 juni 2009 heeft de AFM een aanvullend informatieverzoek (kenmerk: INT-[redacted]) aan [A] verstuurd.

Op 8 juli 2009 heeft de AFM een reactie van [A] ontvangen. In de brief is onder meer het volgende vermeld:
- "*Hierin verzoekt U bevestiging te geven van het telefonisch onderhoud. Het betreffende telefonisch onderhoud van 8 april 2009 waarvan ondergetekende niet volledig meer de inhoud zich kan herinneren. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat hetgeen wat U geformuleerd heeft niet geheel correct is.* [A] *is namelijk nimmer eigenaar van de grond. De vernoemde vennootschap houdt zich uitsluitend bezig met intermediairstaken*."
- "*Hierin verzoekt U een overzicht te geven van alle partijen waarmee* [A] *samenwerkt. In een mondeling onderhoud is aangegeven dat deze samenwerking veelal op mondelinge basis plaatsvindt al met betrekking tot afspraken omtrent te de maken kosten c.q. de mogelijkheid tot declaratie. Met betrekking tot het scala aan derden waarover wij thans geen voldoende inzicht bezitten met betrekking tot de door Uw gevraagde naamstellingen kunnen wij aangeven dat het grootste deel van* [A] *plaatsvindt middels samenwerking met een viertal vennootschappen welke in eigendom rusten bij ondergetekende. Het betreft hier Landbouw Samenwerking Noord Nederland BV,* [redacted] *en* [redacted]*. Al deze vennootschappen zijn kantoorhoudend aan de Helvoirtseweg 183 b te Vught waarvan volledig onder bevoegdheid van ondergetekende*."

Op 19 augustus 2009 heeft de AFM een informatieverzoek (kenmerk: INT-[redacted]) aan LSNN verstuurd op grond van een vermoeden van overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft. In deze brief is onder meer verzocht om gegevens te verstrekken over wat het aangeboden product (aanbieden van verkavelde percelen grond in Nederland via [A]) van LSNN exact inhoudt.

Op 20 augustus 2009 heeft de directiesecretaresse van LSNN telefonisch contact opgenomen met de AFM. Zij heeft hierbij aangegeven dat de directie van LSNN wegens vakantie afwezig is tot 1 september 2009. Afgesproken

is dat LSNN uiterlijk 8 september 2009 de gevraagde informatie verstrekt en bij onmogelijkheid telefonisch contact opneemt met de AFM.

Aangezien de AFM geen reactie heeft ontvangen van LSNN, heeft de AFM per aangetekende post van 14 september 2009 (kenmerk: INT-[redacted]) een rappel informatieverzoek aan LSNN verstuurd met het verzoek om alsnog de vragen uit het informatieverzoek van 19 augustus 2009 te beantwoorden.

Op 15 september 2009 heeft de AFM een brief ontvangen van [A] waarin is aangegeven: "*Hierbij berichten wij U dat wij Uw schrijven met bijbehorend verzoek hebben voorgelegd aan onze juridische adviseur. Afhankelijk van zijn bevindingen en zijn aansluitend advies zullen wij U nader berichten.*"

Op 22 september 2009 heeft de AFM telefonisch contact opgenomen met de heer [redacted]. In dit telefonisch onderhoud heeft de heer [redacted] onder meer aangegeven dat hij "*zijn best doet*", maar geen afspraak kan maken over wanneer de gevraagde informatie wordt verstrekt. De AFM heeft de heer [redacted] hierbij gewezen op de mogelijkheid dat de AFM een last onder dwangsom kan opleggen.

Op 2 oktober 2009 heeft de AFM een brief ontvangen van [A]. In de brief staat onder meer vermeld:
"*Ten einde duidelijkheid te verschaffen omtrent onze positie in de taakstelling van Uw onderneming is thans intern bericht uitgegaan dat er uitsluitend nog maar percelen grond worden aangeboden met een verkoopwaarde van tenminste € 50.000,00. Deze aanbieding vrijwaart ons derhalve dat we onder toezicht staan van Uw bedrijf. Onderhavige aanname is ontleend aan de vrijstelling, artikel 2 lid 4.*"

Op 6 november 2009 heeft de AFM aan LSNN een last onder dwangsom opgelegd voor het niet verstrekken van de gevraagde informatie (kenmerk: INT-[redacted]).

Op 17 november 2009 heeft de AFM een fax van LSNN ontvangen. In deze fax heeft LSNN onder meer aangegeven:
- "*Landbouw Samenwerking Noord Nederland B. V. middels* [A] *resulterende onder ondergetekende biedt vanaf 4-10-2007 de percelen grond te koop aan.*"
- "*Landbouw Samenwerking Noord Nederland B. V. besteedt geen werk uit aan* [A] *edoch stelt haar eigendommen beschikbaar aan* [A] *en betaalt daarvoor een zogenaamde commissie.*"
- "*De eigendommen van Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. worden niet aangeboden door haarzelf maar worden middels prospectussen aangeboden door derden: in de meeste gevallen* [A]. *Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. bezit zelf geen eigen documentatie omtrent haar eigendommen.*"

Bij de fax heeft LSNN een totaaloverzicht verstrekt van de kopers die kavels grond van LSNN via [A] hebben gekocht. In het overzicht is vermeld dat zeven kopers kavels grond hebben gekocht in [redacted].

Op 20 november 2009 heeft de AFM een aanvullende reactie van [A] ontvangen. In deze brief is onder andere het volgende vermeld:
"[A] *is in feite een werkmaatschappij welke niet actief deelneemt aan aan- en verkoop van gronden maar de diensten structureert tussen partijen. De betalingen welke plaatsvinden aan* [A]*betreft uitsluitend het vergoeden*

van het facilitair bedrijf derhalve worden alle kosten bij hen vergoed welke betrekking hebben op haar administratieve, secretariële intermediairschap."

Op 17 juni 2010 heeft de AFM een aanvullend informatieverzoek (kenmerk: INT-[redacted]) aan LSNN verstuurd.

Aangezien de AFM geen reactie heeft ontvangen van LSNN, heeft de AFM per aangetekende post van 5 juli 2010 (kenmerk: INT-[redacted]) een rappel aanvullend informatieverzoek aan LSNN verstuurd met het verzoek om alsnog de vragen uit het aanvullend informatieverzoek van 17 juni 2010 te beantwoorden.

Op 2 augustus 2010 heeft de AFM een reactie van [B] ontvangen op het rappel aanvullend informatieverzoek. In de brief is onder andere het volgende vermeld:
- "*Deze brief wordt verzonden op het briefpapier van* [B] *aangezien het een reactie betreft van de navolgende vennootschappen, te weten:*
- *Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V.*
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De bovengenoemde vier vennootschappen zijn alle vier agrarische ondernemingen welke zich bezig houden met beheer, exploitatie in de agrarische sector alsmede in het verlengde hiervan alle te verrichten aan- en verkoop ten behoeven van deze exploitatie. De grondposities welke deze vennootschappen in eigendom bezitten, bezitten voor een groot deel een zogenaamde strategische ligging. Deze strategische ligging is ontleend aan de geografische ligging tot bestaande bebouwingscontouren, structuurvisies en planologische ontwikkelingen vanuit het verleden."
"*De kopers welke in het verleden gronden hebben aangekocht van de vier genoemde agrarische ondernemingen zijn terug te vinden in de particuliere sector, (...).*"
"*Nadat een transactie tot stand is gekomen werd vanuit het verleden ervaren dat vele grondeigenaren, zowel het bedrijfsleven als de particulieren, behoefte hadden aan ondersteuning met betrekking tot het zogenaamde dagelijkse beheer. Het dagelijks beheer hield het aangaan van één jarige pachtovereenkomsten met pachters waarbij zorg werd gedragen voor het opstellen van een pachtovereenkomst alsmede het innen van de penningen welke integraal, met aftrek van de externe kosten, aan de grondeigenaren werden overgemaakt.*"
"*Vanuit voorgaande correspondentie tussen Uw bedrijf en ons bedrijf is gebleken dat U deze beheersactiviteit plaats in een heel andere context aangezien het interpreteert als een financiële dienstverlening. Aangezien onze dienstverlening uitsluitend tot doel had om servicegericht nieuwe grondeigenaren van advies en begeleiding te voorzien hebben wij besloten deze activiteit te staken. Met ingang van 1 januari 2010 zijn alle overeenkomsten contractueel beëindigd en zijn door ons verder geen overeenkomsten aangegaan. We hebben de grondeigenaren bericht dat deze dienstverlening niet voor hen zouden verzorgen en dat wij dan ook adviseerden om een andere beheerder te zoeken welke zorg kon dragen voor het dagelijks beheer van de gronden. Aangezien wij er van uit zijn gegaan dat niet iedereen bekend was met de markt van beheerders/rentmeesters hebben wij de vrijheid genomen om [redacted] gevestigd te [redacted], [redacted] te attenderen op dit manco. De heer [redacted] hebben wij onze adresgegevens doen toekomen, welke overigens op het kadaster openbaar zijn, en waarna hij aansluitend op zelfstandige wijze de grondeigenaren heeft benaderd. Naar wij begrepen hebben heeft nagenoeg iedereen hierop positief gereageerd en verzorgd de heer [redacted] thans het beheer van de gronden.*"

"*De ondersteunende activiteiten vanuit* [A] *wordt gezien als handelswijze welke de zuivere relatie tussen aan- en verkoop doet vertroebelen en derhalve zijn wij gestopt met actief adverteren en acquireren vanuit* [A]. *Thans worden er voorbereidingen en maatregelen getroffen om de site van* [A] *uit de lucht te nemen alsmede de vennootschap te beëindigen*."
"*De werkwijze welke de vier hierboven genoemde agrarische ondernemingen thans bezigt is navolgend te omschrijven:*
Gronden worden ondergebracht bij reguliere makelaarskantoren en grondzakendeskundigen welke op zelfstandige basis een zelfstandige propositie onder de aandacht brengen van kandidaat kopers. Een tweetal personen zijn hierop een uitzondering aangezien zij bekend zijn met de gehele portefeuille van de vier agrarische ondernemingen en derhalve lopen er nog enkele contacten tussen deze twee personen en geïnteresseerden gerelateerd aan de gehele grondportefeuille van de vier vennootschappen. Ter informatie doe ik u navolgend een overzicht toekomen van de grondposities welke thans in eigendom zijn van de vier vennootschappen alsmede welke bedrijf hiervoor verantwoordelijk is met betrekking tot de verkoop. (...)
[redacted]*: zijn* [redacted] *hectare agrarische grond welke tegen agrarische prijs thans wordt aangeboden aan een agrariër door ondergetekende* [AFM: de heer [redacted]]."

Op 11 augustus 2010 heeft de AFM telefonisch contact opgenomen met de heer [redacted]. Tijdens dit telefonisch onderhoud is onder meer besproken dat de AFM naar aanleiding van eerder gevoerde correspondentie, een onderzoek op het kantoor van een aantal vennootschappen, van wie [C] bestuurder is, zal verrichten. Afgesproken is dat de AFM op donderdag 16 september 2010 op het kantoor van de volgende vennootschappen onderzoek zal verrichten: [A], LSNN, [redacted], [redacted], [redacted] en [B].

Op 12 augustus 2010 heeft de AFM het telefonisch onderhoud van 11 augustus 2010 per brief aan [C] bevestigd (kenmerk: INT-[redacted]).

Op 16 september 2010 heeft de AFM een onderzoek op het kantoor van onder meer de vennootschappen [A], LSNN en [B], aan de Helvoirtseweg 183B te Vught, verricht.

Tijdens het onderzoek ter plaatse heeft de AFM met de heer [redacted] afgesproken dat de AFM twee mappen genaamd '[redacted]' meeneemt om te (laten) kopiëren waarna de informatie op dinsdag 21 september 2010 per koerier zal worden geretourneerd.

In deze twee mappen aangaande de gemeente [redacted] zijn onder meer de volgende documenten te vinden:
- getekende koopovereenkomsten terzake de aankoop van kavel(s) grond in [redacted];
- akten van levering tussen LSNN als verkopende partij en consumenten terzake kavel(s) grond in [redacted];
- brochure "Grondaanbieding [redacted]" van [A];
- één getekende pachtovereenkomst d.d. 7 oktober 2009 tussen [B] en pachter terzake grond. Het gepachte is kadastraal bekend als Gemeente [redacted] Sectie [redacted] nummers [redacted] en [redacted] in [redacted];
- drie e-mails en/of verklaringen van kopers van grond van LSNN die aan [B] volmacht verlenen tot het sluiten van een pachtovereenkomst;
- een getekende koopovereenkomst d.d. 17 juli 2008 tussen een boer en LSNN terzake kavels grond in [redacted]. Het gekochte is kadastraal bekend als Gemeente [redacted] Sectie [redacted] nummers [redacted] en [redacted] in [redacted].

Op 27 september 2010 heeft de AFM een aanvullend informatieverzoek (kenmerk: INT-[redacted]) aan [C] verstuurd waarin de volgende vragen zijn opgenomen:
"*1. Een kopie van alle correspondentie tussen Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. (LSNN) en/of* [redacted] *en/of* [redacted] *, en/of* [redacted] *en/of* [redacted] *(*[A]*) en de samenwerkende makelaarskantoren inzake het aanbieden van kavels grond aan consumenten vanaf oktober 2007 tot heden.*
2. Een gedetailleerde omschrijving van de gemaakte afspraken tussen LSNN en/of [redacted] *en/of* [redacted] *en/of* [redacted] *en/of* [A] *en de samenwerkende makelaarskantoren, voor zover deze niet reeds blijken uit de correspondentie, zoals bedoeld onder vraag 1*."

Het verslag van het gesprek op 16 september 2010 is bij brief van 28 september 2010 (kenmerk: INT-[redacted]) aan [C] gezonden, met het verzoek om aanvullingen en/of opmerkingen aan de AFM door te geven. In het verslag van het gesprek van 16 september 2010 tussen de AFM en de heer [redacted] is ten aanzien van de activiteiten van [A] onder andere het volgende vermeld:
- "*De heer* [redacted] *bundelt de informatie, die hij heeft verzameld tijdens het aankoopproces van de betreffende percelen grond, waarna* [A] *de informatie in een brochure naar de samenwerkende makelaarskantoren verstuurt. Deze makelaarskantoren kunnen de informatie uit de brochure van* [A] *opnemen in hun reclamemateriaal en desgewenst aan (potentiële) kopers verstrekken*."
- "*Als een makelaarskantoor in contact is met een potentiële koper van de kavel(s) grond van de vier "agrarische ondernemingen"* [AFM: LSNN; [redacted]; [redacted] en [redacted]]*, dan geeft het makelaarskantoor de contactgegevens van de potentiële koper door alsmede het kavelnummer dat mogelijk gekocht wordt, aan* [A]. [A] *maakt de koopovereenkomst op en verstuurt deze aan de potentiële koper om te ondertekenen*."
- "*De heer* [redacted] *heeft aangegeven dat het voor komt dat bij de aankoop van percelen grond door de vier "agrarische ondernemingen" de grond al actief wordt geëxploiteerd door een agrariër. De "agrarische onderneming" die de perceel grond koopt, kan dan een pachtovereenkomst voor een periode van één jaar aangaan met dezelfde boer. Als de pachtovereenkomst afloopt, dan wordt de beheeractiviteit overgenomen door* [B] *als het verkochte grond betreft aan consumenten. De heer* [redacted] *geeft aan dat* [B] *per 1 januari 2010 gestopt is met de beheeractiviteiten voor consumenten. De pachtovereenkomsten liepen ook af per 1 januari 2010*."
- "[A] *verstrekt brochures met informatie over de te verkopen kavels grond aan de makelaarskantoren. De makelaarskantoren mogen zelf bepalen of ze deze informatie gebruiken. Verder stelt* [A] *de koopovereenkomst met de consument op. In de koopovereenkomst is wel een meerwaardeclausule opgenomen, maar geen aanbiedingsplicht. In de meerwaardeclausule is vermeld dat de meerwaarde wordt vergoed aan* [A]*. De heer* [redacted] *heeft benadrukt dat* [A] *op geen andere manier inkomsten verwerft*."

Per brief van 1 oktober 2010 heeft de heer [redacted] het verslag van het gesprek van 16 september 2010 getekend retour verstuurd aan de AFM met enkele opmerkingen. In deze brief is ten aanzien van de activiteiten van [A] het volgende vermeld:
"*U geeft aan dat de koopovereenkomst wordt opgesteld door* [A]*. Dit is een aantal gevallen gebeurd edoch vindt het ook veelvuldig plaats dat makelaarskantoren zelf hun eigen model van de koopovereenkomst hanteren, veel van uit de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters dan wel vanuit de Nederlandse Vereniging van Makelaars*."

Aangezien de AFM geen reactie heeft ontvangen van [C], heeft de AFM per aangetekende post van 13 oktober 2010 (kenmerk: INT-[redacted]) een rappel aanvullend informatieverzoek aan [C] verstuurd met het verzoek om alsnog de vragen uit het aanvullend informatieverzoek van 27 september 2010 te beantwoorden.

Op 21 oktober 2010 heeft de AFM een reactie van [C] ontvangen. In deze brief is onder andere het volgende vermeld:
"*Ik geef hierbij nogmaals een overzicht van de bestaande relaties met betrekking tot verkoop waarbij wij berichten dat wij in onze administratie geen formele contractuele overeenkomsten hebben gevonden met betrekking tot deze verkoop. (...)*
[redacted]*:*
Locatie [redacted] *wordt thans niet actief in de markt aangeboden aangezien wordt gekeken op welke wijze de grond kan worden ondergebracht bij een plaatselijke agrariër*."

Per brief van 22 juni 2011, met kenmerk JZ-[redacted], heeft de AFM haar voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete aan LSNN kenbaar gemaakt. Bij het voornemen is het definitieve onderzoeksrapport, met kenmerk [redacted], gevoegd.

Per brief van 8 juli 2011, met kenmerk JZ-[redacted], heeft de AFM op verzoek van LSNN een nieuwe afspraak voor het geven van de zienswijze op het voornemen bevestigd. De nieuwe afspraak vindt plaats op 3 augustus 2011.

Op 3 augustus 2011 heeft de mondelinge zienswijze plaatsgevonden ten kantore van de AFM. De heer [redacted] heeft namens LSNN ook een schriftelijke zienswijze overhandigd. De mondelinge zienswijze vormde een toelichting op deze schriftelijke zienswijze.

Per e-mail van 23 augustus 2011 heeft de heer [redacted] zijn draagkracht nader toegelicht.

Per brief van 21 september 2011, met kenmerk JZ-[redacted], heeft de AFM de heer [redacted] verzocht de draagkrachtgegevens nader te onderbouwen met stukken en een 'vragenlijst vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht', voor zover relevant, in te vullen en terug te sturen.

Op 24 oktober 2011 heeft de AFM de gevraagde stukken en ingevulde vragenlijst van de heer [redacted] ontvangen.

2. Beoordeling

2.1 Wettelijk kader

In artikel 1:1 Wft is de term 'beleggingsobject' als volgt gedefinieerd:
"a. 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; of
b. een ander bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen recht"

De term 'aanbieden' wordt in artikel 1:1 Wft als volgt gedefinieerd:
"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 of verzekering is of het in de uitoefening van een beroep of bedrijf aangaan, beheren of uitvoeren van een dergelijke overeenkomst; […]"

Ingevolge artikel 2:55, eerste lid, Wft is het verboden in Nederland beleggingsobjecten aan te bieden zonder een daartoe verleende vergunning.

2.2 Beoordeling van de feiten

De AFM is van oordeel dat LSNN gedurende de periode van 27 maart 2009[1] tot 30 september 2009 het bepaalde in artikel 2:55, eerste lid, Wft heeft overtreden, doordat zij samen met [A] een aanbod heeft gedaan, in de zin van artikel 1:1 Wft, aangaande beleggingsobjecten. Aan dit oordeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Gelet op de Wft definitie van een beleggingsobject is vereist **(i)** dat er sprake is van een zaak, **(ii)** die anders dan om niet wordt verkregen, **(iii)** dat er rendement in het vooruitzicht wordt gesteld en **(iv)** dat het beheer van de zaak door een ander dan de verkrijger van de zaak wordt uitgevoerd.

2.2.1 Een zaak die anders dan om niet wordt verkregen

[A] heeft meerdere getekende koopovereenkomsten verstrekt. In de getekende koopovereenkomsten staan de contactgegevens van de koper ingevuld. De verkopende partij wordt hierin niet genoemd.

Daarnaast zijn vijf akten van levering verstrekt aan de AFM. In deze akten van levering wordt LSNN als verkoper van de kavels grond vermeld. Deze vijf akten van levering komen overeen met vijf van de koopovereenkomsten. Hieruit blijkt derhalve dat LSNN in ieder geval in vijf van de overgelegde koopovereenkomsten de verkopende partij was.

De aangeboden kavels grond zijn aan te merken als een zaak in de zin van artikel 3:2 van het Burgerlijk Wetboek. Deze kavels worden anders dan om niet verkregen van LSNN.

---

[1] De AFM heeft vastgesteld dat LSNN vanaf 8 december 2008 beleggingsobjecten heeft aangeboden zonder te beschikken over de vereiste vergunning. Op grond van artikel 1:87 Wft (oud) geldt een verjaringstermijn van drie jaar. Met de invoering van de Vierde tranche Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een verjaringstermijn van vijf jaar gaan gelden (artikel 5:45, eerste lid, Awb). Gelet op de twee verschillende verjaringstermijnen is de AFM, bij het vaststellen van de periode van de overtreding dat ten grondslag wordt gelegd aan de boete, uitgegaan van de voor LSNN meest gunstige bepaling.

Daarmee is aan de eerste twee vereisten van de definitie van 'beleggingsobject' voldaan.

2.2.2 Er wordt een rendement in het vooruitzicht gesteld

Op de website van [A] 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."

In de brochure 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."

In de koopovereenkomsten 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:*
[…]

> *7. Het is koper bekend dat in de notariële akte een meerwaardeclausule zal worden opgenomen, zijnde, bij vervreemding registergoed: 1e jaar 25%, 2ejaar 20%, 3ejaar 15%, 4ejaar 10%*."

Er is sprake van een in het vooruitzicht gesteld rendement als er baten of inkomsten ten aanzien van het geïnvesteerde kapitaal in het vooruitzicht worden gesteld. Een rendementspercentage hoeft niet te worden genoemd, algemene bewoordingen zijn voldoende. Het is daarbij niet relevant door wie het rendement feitelijk wordt uitbetaald en op welk tijdstip dat is gebeurd. Voorts is niet relevant of het rendement al dan niet wordt gegarandeerd of dat daartoe zekerheden zijn gesteld.

Daarnaast is, ingevolge de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven (CBb) inzake Investerra[2], bepalend wat de potentiële koper uit het aanbod, de overeenkomst en de presentatie van het product als geheel heeft mogen afleiden.

Uit de brochure van [A] volgt dat de aankoop van de landbouwgronden op een strategische keuze berust, aan de hand van bepaalde zakelijke criteria, zoals de ligging van de kavel en de verwachte toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De heer [redacted] heeft, in het gesprek met de AFM van 16 september 2010, verklaard dat de percelen grond perspectief moeten hebben op waardevermeerdering na tijdsverloop en/of bestemmingsplanwijziging van agrarische grond naar bouwgrond.

Daarnaast werd het product op de website van [A] gepresenteerd als 'een aantrekkelijke investering'. Ook werden wervende uitspraken gedaan als 'Op zoek naar de ultieme combinatie van hoog rendement en een laag risico? Dan is investeren in grond iets voor u!'.

Met het bovenstaande wordt een rendement in geld in het vooruitzicht gesteld. Hiermee wordt aan het derde vereiste van de definitie van 'beleggingsobject' voldaan.

2.2.3 Het beheer van de zaak wordt door een ander dan de verkrijger uitgevoerd

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.[…]*[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 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. […] Het enige administratieve en financiële onderhoud dat u zelf dient te voeren is het jaarlijks betalen van de waterschapslasten.*" [onderstreping AFM]

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. (…)"

[2] College van Beroep voor het bedrijfsleven, 7 april 2011, *LJN* BQ0538.

- "*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."

Tevens heeft LSNN op 16 september 2010 drie akkoordverklaringen over het verpachten van de gronden verstrekt. In deze verklaringen 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 2008.* [B] *zal aansluitend zorgdragen voor de overige noodzakelijke handelingen.*" [onderstreping AFM]

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

Uit het bovenstaande volgt dat de koper een koopovereenkomst sluit met de aanbieder van de percelen grond, in dit geval LSNN, en dat de koper, door middel van een akkoordverklaring dat [B], het onderhoud van de gekochte kavel grond regelt.

LSNN bood haar percelen grond aan door middel van de brochure en de website van [A]. Potentiële beleggers stapten in op grond van deze documentatie. De formulering in de brochure en op de website wekten niet de indruk dat enkel op verzoek van de koper een pachtovereenkomst geregeld kon worden. Dit werd als dienstverlening door [A] aangeboden na de koop van de kavel. Hoewel de heer [redacted] in zijn zienswijze heeft verklaard dat een aantal consumenten van de aangeboden pachtmogelijkheid[3] hebben afgezien, doet dit niet af aan het feit dat in ieder geval de mogelijkheid om het beheer van de grond uit te besteden door [A] werd aangeboden.

Artikel 2:55, eerste lid, Wft en de overtreding hiervan, ziet op het moment van aanbieding en op de inhoud van deze aanbieding. Vast staat dat uit de brochures van [A] volgt dat [A] na aankoop van de percelen grond de belegger zou helpen met het beheer en onderhoud. Het beheren van de kavels grond ligt aldus in het aanbod besloten.

[3] De heer [redacted] heeft niet aangetoond of de consumenten die de onderhavige kavels grond in [redacted] van LSNN hebben gekocht, ook hebben afgezien van de aangeboden pachtmogelijkheid.

2.2.4 Het mede aanbieden van beleggingsobjecten

LSNN, [A], [B] en [C] zijn, dan wel waren ten tijde van de aanbieding, gevestigd op hetzelfde adres en bestuurd door één en dezelfde persoon, de heer [redacted]. LSNN, [A], [B] en [C] zijn dan wel waren hiermee gelieerde entiteiten.

Onder verwijzing naar de uitspraak van het CBb van 30 januari 2007[4], de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 4 november 2009[5] en de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 29 april 2010[6] is een beleggingsobject niet slechts de koopovereenkomst ten aanzien van de kavel grond, maar moet het geheel aan afspraken tussen partijen worden bekeken.

Het hangt van het geheel van de afspraken tussen de aanbieder en verkrijger af of een overeenkomst over landbouwgrond kwalificeert als beleggingsobject. In onderhavige casus koopt de consument een kavel grond van LSNN, met de gedachte dat deze grond in waarde stijgt bij een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan. Dit wordt door [A] als zodanig gepresenteerd in de aanbieding. Het beleggingsobject als zodanig kan niet bestaan zonder de kavels grond, die in onderhavig geval in eigendom zijn van LSNN. LSNN verkoopt deze kavels grond aan consumenten als onderdeel van de bovengeschetste constructie. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om het beheer van de kavel te laten uitvoeren door een van de andere ondernemingen van de heer [redacted].

De bovengenoemde activiteiten van LSNN en [A] kwalificeren tezamen, naar de mening van de AFM, als het aanbieden van een beleggingsobject.

Op grond van het voorgaande is de AFM van oordeel dat LSNN en [A] derhalve samen als (mede)aanbieder in de zin van artikel 1:1 Wft kwalificeren. De combinatie van genoemde activiteiten moet immers als één financieel product worden beschouwd. Bovendien zijn LSNN en [A] aan elkaar gelieerde vennootschappen, [C] is van beide vennootschappen enig aandeelhouder en bestuurder. LSNN en [A] zijn, dan wel waren ten tijde van de aanbieding, gevestigd op hetzelfde adres en bestuurd door één en dezelfde persoon, de heer [redacted].

2.2.5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande heeft LSNN beleggingsobjecten (mede)aangeboden zonder te beschikken over de vereiste vergunning van de AFM.

Het is belangrijk dat financiële dienstverleners beschikken over een vergunning van de AFM. Voordat de AFM een vergunning verleent, toetst zij onder meer of de financiële dienstverlener voldoet aan de eisen van betrouwbaarheid, deskundigheid en integriteit. Nu LSNN beleggingsobjecten heeft (mede)aangeboden zonder vergunning, heeft bij haar geen voorafgaande markttoetredingstoets plaatsgevonden. Omdat LSNN niet beschikte over een vergunning waren op haar ook de doorlopende gedragsregels opgenomen in de Wft niet van toepassing

[4] College van Beroep voor het bedrijfsleven, 30 januari 2007, *LJN* AZ9465 (Borderline).
[5] Rechtbank Rotterdam, 4 december 2009, *LJN* BK5632 (Investerra).
[6] Rechtbank Rotterdam, 29 april 2010, *LJN* BM6488 (Richland Real Estate).

(zie artikel 4:1 Wft). Consumenten worden beschermd door deze regels, die onder meer zien op een zorgvuldige dienstverlening aan consumenten. De AFM houdt toezicht op de naleving van deze doorlopende gedragsregels.

2.3 Zienswijze van LSNN

LSNN heeft in haar mondelinge en schriftelijke zienswijze – zakelijk weergegeven – het volgende naar voren gebracht.

● De heer [redacted] heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de kwalificatie van de AFM dat hij beleggingsobjecten heeft aangeboden zonder vergunning. Hij heeft zijn werkwijze uitsluitend gezien als een intermediairschap en ging er van uit dat het aan- en verkopen van onroerend goed niet hetzelfde was als het aanbieden van een financieel product.

● De contacten die de heer [redacted] met de AFM heeft gehad tijdens het onderzoek verliepen moeizaam. De personen waarmee hij contact had, bezitten in beginsel over onvoldoende deskundigheid op het gebied van grondzaken. Woorden als 'beheer', 'exploitatie' en 'toezicht' die door de AFM werden gebruikt, kennen in de reguliere grondzaken en rentmeesterverkeer een hele andere bestemming en gebruik. Daarnaast werkten de termijnen waarbinnen de AFM de informatie wilde verstrekt zien zeer verstorend binnen de bedrijfsvoering van de heer [redacted]. Ook heeft hij vele kosten moeten maken door raadpleging van notarissen, kadaster, accountants e.d. voor het op een juiste manier beantwoorden van de vragen van de AFM. Hij verzoekt de AFM daarom het onderzoeksteam uit te breiden met een deskundige welke voldoende expertise heeft.

● De heer [redacted] heeft gewezen op een aantal naar zijn mening onjuistheden c.q. onduidelijkheden in het onderzoeksrapport.

- Op pagina 3 wordt in de omschrijving in de Kamer van Koophandel aangegeven: "het verrichten van onderzoek naar grondgebieden met perspectief tot *verdeling*." Dit moet zijn: "het perspectief tot *veredeling*".
- Op pagina 5 wordt door de AFM aangegeven dat de verkopende partij niet genoemd wordt in de koopovereenkomst. De heer [redacted] geeft aan dat de naam van de verkopende partij nooit een essentieel onderdeel is. Het is voor de koper niet van belang wie de eigenaar van de gronden is. De koper zou zelfstandig het kadaster kunnen raadplegen om hier achter te komen. Het kwam echter voor dat gronden nog niet in eigendom waren verkregen dan wel dat gronden door middel van een optierecht bij een van de B.V.'s aanwezig waren.
- Het aanbieden van het verzorgen van het agrarisch beheer moet worden gezien als een volledige dienstverlening, welke om niet werd gepresenteerd.
- Op pagina 10 wordt aangegeven dat er in 2009 geen gronden meer worden verkocht beneden een bedrag van € 50.000. Dit is correct, er hebben geen verkopen plaats gevonden met dien verstande dat er mogelijk nog 1 of 2 akten zijn gepasseerd.
- Op pagina 14 wordt aangegeven dat LSNN een beleggingsobject heeft aangeboden. Daar is de heer [redacted] het pertinent mee oneens. Aan de verkrijger wordt geen rendement in het vooruitzicht gesteld. De verkrijger kan te allen tijde beschikken over zijn eigendom, hij kan beslissen tot het al dan niet verkopen van zijn eigendom. Dat er aangegeven wordt dat bij bestemmingswijziging de grond in waarde zal stijgen is alleen gebaseerd op vermogensaanwas (vermeerdering van het vermogen). Het beheer van de zaak

wordt niet hoofdzakelijk uitgevoerd door een ander dan de verkrijger. De verkrijger beslist zelf over het beheer. Het beheer van de gronden is geen onderdeel van de (koop)overeenkomst. Het agrarisch beheer is als optie aangeboden. Sommige kopers hebben besloten hiervan af te zien en de gronden in eigen beheer te nemen.

- Op pagina 16 geeft de AFM aan dat de brochure wervende teksten zou bevatten. De brochure bevat naar de mening van de heer [redacted] geen wervende teksten maar geeft duidelijk weer hoe de waardeontwikkeling van de gronden in het verleden, heden en toekomst zich zijn en zullen gaan gedragen. Een ieder is duidelijk verteld wat de waardeontwikkelingen zijn van grond en de bijbehorende perspectieven.
- In het onderzoeksrapport wordt aangegeven dat de kavelpositie gelegen is in [redacted]. Dit moet echter [redacted] zijn.
- De AFM merkt in haar onderzoeksrapport op dat de grond in [redacted] gekocht is voor een prijs van € [redacted] terwijl de grond voor € [redacted] wordt aangeboden. Dat de heer [redacted] op scherpe wijze grond weet in te kopen betekent niet dat deze prijs de marktprijs is. De gemeente [redacted] heeft een deel van de grond voor € [redacted] per m² gekocht. De grond is door een externe deskundige voor deze prijs getaxeerd. Bij de zienswijze zitting heeft de heer [redacted] de akte aan de AFM overhandigd.
- Het aangaan van een zogenaamde tweede overeenkomst zoals vermeld wordt op pagina 8 van het onderzoeksrapport is niet van toepassing aangezien er geen sprake is van een overeenkomst maar eerder van een voorstel om namens de grondeigenaren tezamen de grond aan één pachtende partij aan te bieden.

2.4 Reactie op de zienswijze van LSNN

De AFM reageert hierna puntsgewijs op hetgeen LSNN heeft aangevoerd.

● De heer [redacted] heeft aangegeven dat hij zich uitsluitend bezighield met het aan- en verkopen van onroerend goed en niet met het aanbieden van een financieel product. De AFM kan de aanname van de heer [redacted] niet volgen.

Met de constructie die de heer [redacted] door middel van [A] en LSNN heeft opgezet, heeft de heer [redacted] meer dan alleen onroerend goed aangekocht dan wel verkocht. Het product werd door de heer [redacted], door middel van [A] en LSNN, in de markt gepresenteerd als een interessante investering, waarbij in het geval van een bestemmingswijziging, de prijs van de aangekochte grond aanzienlijk zou stijgen.
Uit het gegeven dat er een rendement in geld in het vooruitzicht werd gesteld, dat de aanbieding werd gepresenteerd als een goede investering en '*een duurzame en hoogwaardige belegging*' en dat de mogelijkheid werd geboden om het beheer van de zaak door een ander dan de verkrijger te laten uitvoeren, volgt dat hier sprake is van een financieel product, namelijk een beleggingsobject.

Ook het feit dat de heer [redacted] zijn activiteiten slechts zag als een intermediairschap kan de AFM niet volgen. Niet alleen verzorgde de heer [redacted] via [A] de brochures en website waarmee de kavels grond in de markt werden aangeboden, hij zorgde ook voor de verkoop en het beheer van deze kavels, via LSNN en diverse andere in zijn bezit zijnde ondernemingen.

● De AFM betreurt dat naar de mening van de heer [redacted] de contacten met de AFM moeizaam verliepen. Niettemin is de AFM van mening dat zij in ondubbelzinnige termen 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. Bovendien had de heer [redacted] dit ook kunnen afleiden uit het persbericht van de AFM over het beleggen in kavels grond, dat reeds op 2 december 2008 op haar website is gepubliceerd. Dat de termen in de reguliere grondzaken en rentmeesterverkeer een andere betekenis zouden hebben dan in de Wft, zoals de heer [redacted] stelt, doet niet af aan de boodschap van de AFM omtrent het illegaal aanbieden van beleggingsobjecten.

● De tekstuele onjuistheden in het onderzoeksrapport neemt de AFM ter kennisneming aan. Hierna gaat de AFM in op de overige door de heer [redacted] aangevoerde punten.

- Dat de verkopende partij niet genoemd wordt in de koopovereenkomst is louter een feitelijke constatering van de AFM, hier wordt in het onderzoeksrapport geen oordeel aan verbonden. Uit de koopovereenkomst blijkt dat de potentiële koper kon opmaken dat [A] slechts de "bemiddelaar" was en niet zelf over de percelen grond beschikte. In de koopovereenkomst stond vermeld: "*te hebben gekocht een perceel grond*", "*via* [A], *zijnde de intermediair tussen de grondeigenaar en voornoemde koper*". In de akte van levering wordt duidelijk wie de verkopende partij is. In onderhavige zaak is dat LSNN.
- Dat het beheer van de grond als dienstverlening en om niet werd aangeboden, doet niet af aan het gegeven dat het beheren van de kavels grond in het aanbod besloten ligt. Dit is conform jurisprudentie voldoende om het aangeboden product te kwalificeren als beleggingsobject.[7] Daarnaast is bekend dat het merendeel van de consumenten op het aanbod van [A] is ingegaan, zoals blijkt uit de tientallen verstrekte akkoordverklaringen.
- In zijn zienswijze geeft de heer [redacted] aan dat hij in 2009 geen gronden meer heeft verkocht onder een bedrag van € 50.000, -. De AFM benadrukt dat dit gegeven slechts van toepassing is vanaf 1 oktober 2009, nadat de AFM een brief van de heer [redacted] heeft ontvangen, waarin aangegeven werd dat er uitsluitend percelen grond worden aangeboden van € 50.000, -. Hiermee was de aanbieding 'gevrijwaard van het toezicht van de AFM', aldus de heer [redacted]. Uit de door de heer [redacted] verstrekte koopovereenkomsten en bijbehorende akten van levering is gebleken dat LSNN van 8 december 2008 tot in ieder geval 30 september 2009 kavels grond onder de € 50.000, - heeft verkocht.
- De heer [redacted] geeft aan dat er geen rendement in het vooruitzicht is gesteld aangezien de verkrijger te allen tijde kon beschikken over zijn eigendom. De AFM volgt deze redenering niet. Het beloofde rendement is niet gekoppeld aan het (beschikken over) eigendom, maar aan de waardestijging bij een mogelijke bestemmingswijziging van de gronden.
- Dat de verkrijger zelf over het beheer beslist doet niet af aan het gegeven dat de mogelijkheid om het beheer door een ander dan de verkrijger uit te voeren in de aanbieding van [A] en LSNN besloten lag.
- De AFM erkent de stelling van de heer [redacted] dat de prijs waarvoor hij de grond inkoopt niet altijd de marktprijs is. Dit laat echter onverlet dat onzeker blijft of de gekochte kavels ooit in waarde zullen stijgen aangezien dit afhankelijk blijft van een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan. De kans dat beleggers rendement op de kavels grond behalen is hierdoor niet te voorspellen.

[7] Zie bijvoorbeeld Rechtbank Rotterdam, 7 april 2011, *LJN* BQ1181.

2.5 Hoogte van de boete

Op grond van artikel 6, eerste lid, Besluit boetes Wft is de hoogte van een boete die wordt opgelegd aan een persoon die behoort tot één van de in dat artikellid genoemde categorieën, mede afhankelijk van diens draagkracht. Op LSNN is op basis van artikel 7 Besluit boetes Wft draagkracht factor 1 van toepassing, aangezien bij LSNN [redacted]. De in de wet voorziene hoogte van de op te leggen boete, bij toepassing van draagkrachtfactor 1, bedraagt € 96.000,-.

De AFM ziet redenen om het boetebedrag te matigen op grond van het volgende.

LSNN heeft vijf overeenkomsten afgesloten met consumenten, waarmee in totaal een bedrag van € [redacted], - is opgehaald. De AFM heeft vastgesteld dat LSNN vanaf december 2008 beleggingsobjecten heeft (mede)aangeboden zonder te beschikken over de vereiste vergunning. Op grond van artikel 1:87 Wft (oud) geldt een verjaringstermijn van drie jaar. Met de invoering van de Vierde tranche Algemene wet bestuursrecht (Vierde tranche Awb) is een verjaringstermijn van vijf jaar gaan gelden (artikel 5:45, eerste lid, Awb). Gelet op de twee verschillende verjaringstermijnen is de AFM, bij het vaststellen van de periode van de overtreding dat ten grondslag wordt gelegd aan de boete, uitgegaan van de voor LSNN meest gunstige bepaling. 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 is de AFM van mening dat de termijn die verlopen is vanaf het moment dat de AFM kennis heeft genomen van de activiteiten van [A] en LSNN (december 2008) tot aan de datum van dit boetebesluit (27 maart 2012) matiging rechtvaardigt.

De AFM ziet geen redenen om het boetebedrag verder te matigen op grond van beperkte draagkracht. Het balanstotaal van LSNN over 2009 bedroeg € [redacted] en over 2008 € [redacted]. De gegevens over 2010 had de heer [redacted] ten tijde van het versturen van zijn draagkrachtgegevens nog niet van de accountant ontvangen. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat het balanstotaal over 2010 € [redacted] bedroeg. LSNN heeft geen bedrijfspand in eigendom. De heer [redacted] heeft aangegeven dat LSNN op korte termijn geliquideerd wordt.

Op grond van het voorgaande matigt de AFM de boete tot een bedrag van € 24.000, -.

3. Besluit

3.1 Besluit tot boeteoplegging

Op grond van het voorgaande heeft de AFM besloten om aan LSNN een bestuurlijke boete op te leggen omdat LSNN in de periode van 27 maart 2009 tot 30 september 2009 beleggingsobjecten heeft (mede)aangeboden zonder de vereiste vergunning.[8] Dit is een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft. Voor deze overtreding geldt op

[8] De AFM heeft de bevoegdheid om een boete op te leggen op grond van artikel 1:80, eerste lid, Wft.

grond van artikel 1:81, eerste lid, Wft juncto de artikelen 2 en 3 van het Besluit boetes Wft, een boetetarief van € 96.000, -.

In artikel 6, eerste lid, Besluit boetes Wft is bepaald dat de hoogte van een boete die wordt opgelegd aan een persoon die behoort tot een van de in dat artikellid genoemde categorieën, mede afhankelijk is van diens draagkracht. Artikel 6, tweede lid, Besluit boetes Wft bepaalt dat de draagkracht in de hoogte van de boete tot uiting komt door het boetebedrag te vermenigvuldigen met de op grond van artikel 7 Besluit boetes Wft toepasselijke draagkrachtfactor (factor l tot 5). LSNN is aan te merken als persoon bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdeel a, Besluit boetes Wft.

Deze factor is, voor LSNN als financiëledienstverlener, afhankelijk van het aantal werknemers, gemeten naar voltijdsequivalent, dat zich op dit moment rechtstreeks bezighoudt met financiële dienstverlening. Werknemers die zich rechtstreeks bezighouden met financiële dienstverlening betreffen de personen die het contact met de klant hebben. LSNN heeft in de zienswijze van 3 augustus 2011 aan de AFM kenbaar gemaakt dat het aantal werknemers dat zich rechtstreeks bezighoudt met financiële dienstverlening [redacted] fte bedraagt.

Op grond van artikel 7, aanhef en onderdeel a, onder 5° Besluit boetes Wft is in dat geval de draagkrachtfactor 1.

De boete voor overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft bedraagt op grond van het vorenstaande € 96.000, -.

Zoals weergegeven in paragraaf 2.5 heeft de AFM besloten om de boete te matigen. Aan LSNN wordt derhalve een boete opgelegd van € 24.000, -.

De bestuurlijke boete van € 24.000, - dient te worden betaald door overschrijving van dit bedrag op de bankrekening van de AFM met nummer [redacted] bij [redacted] te Amsterdam, onder vermelding van "factuurnummer [redacted]". Voor dit bedrag zal geen afzonderlijke factuur worden verzonden.

Ingevolge artikel 1:85, eerste lid, Wft dient de boete te worden betaald binnen zes weken na de inwerkingtreding van dit besluit. Het besluit treedt op grond van artikel 3:40 juncto 3:41 Awb in werking op de dag van toezending daarvan. Ingevolge artikel 1:85, tweede lid, Wft wordt door het aantekenen van bezwaar of beroep tegen de beschikking de verplichting tot betaling van de boete geschorst. De schorsing geldt totdat de beroepstermijn is verstreken of, indien beroep is ingesteld, op het beroep is beslist. Indien de boete niet wordt betaald binnen zes weken na de inwerkingtreding van deze beschikking is wettelijke rente verschuldigd. Deze wordt berekend vanaf de dag na het verstrijken van laatstgenoemde termijn.

3.2 Besluit tot openbaarmaking van de boete

Artikel 1:98 Wft verplicht de AFM om een besluit tot het opleggen van een boete te openbaren nadat dit besluit definitief is geworden. Daarenboven verplicht artikel 1:97, eerste lid, onder b, Wft om dit besluit ook openbaar te maken nadat dit aan LSNN is toegezonden.

Op grond van het bepaalde in artikel 1:97, tweede lid, Wft geschiedt openbaarmaking van het besluit niet eerder dan nadat vijf werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit aan de betrokken persoon bekend is gemaakt.

Met de verplichting tot openbaarmaking van bestuurlijke boetes door de AFM beoogt de wetgever de deelnemers op de financiële markten te waarschuwen in het belang van de ordelijke en transparante financiëlemarktprocessen, zuivere verhoudingen tussen marktpartijen en de zorgvuldige behandeling van cliënten[9]. Dit is in lijn met de doelen die de inmiddels vervallen sectorale toezichtwetten beoogden te dienen. De AFM kan op grond van artikel 1:98, respectievelijk 1:97, lid 4, Wft slechts afzien van openbaarmaking van het besluit, indien openbaarmaking in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het door de AFM uit te oefenen toezicht op de naleving van deze wet.

Van dat laatste is naar het oordeel van de AFM geen sprake, zodat niet van openbaarmaking kan worden afgezien. Het belang van LSNN kan in dit verband niet tot een andere uitkomst leiden. Immers, dat argument heeft geen betrekking op de vraag of openbaarmaking van het besluit 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.

De openbaarmaking van de boete zal plaatsvinden door de volledige tekst van het boetebesluit (met uitzondering van vertrouwelijke informatie) op de website van de AFM te publiceren, onder begeleiding van een persbericht met de kern van het boetebesluit. Ook wordt een bericht over de boete opgenomen in de periodieke AFM-nieuwsbrieven (consumenten/professionals). De AFM kan daarnaast het besluit publiceren door middel van een advertentie in een of meer landelijke dagbladen.

Bijlage 2 bij dit besluit bevat de volledige tekst van het besluit dat 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 na bekendmaking van dit besluit.

De basis van de tekst die in het te publiceren persbericht en/of de advertentie zal worden opgenomen, is de volgende:

"AFM legt bestuurlijke boete op aan Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 27 maart 2012 een bestuurlijke boete van € 24.000 opgelegd aan Landbouw Samenwerking Noord Nederland B.V. (LSNN). Het bedrijf heeft van 27 maart 2009 tot en met 30 september 2009 beleggingsobjecten (mede)aangeboden zonder de verplichte vergunning te hebben. De AFM heeft de boete gematigd van 96.000 euro naar 24.000 euro.

LSNN heeft, samen met een andere vennootschap van dezelfde eigenaar, via een website en een brochure percelen grond aangeboden aan consumenten. Daarbij werd gespeculeerd op een waardevermeerdering van de grond door

[9] Vergelijk PG 29708, nr. 19, p. 301-303, p. 420-421, nr. 20, p. 30 en nr. 39, p. 8-10.

een bestemmingswijziging. Er werd dus een rendement in het vooruitzicht gesteld. Ook kon het beheer van de grond worden uitgevoerd door een andere partij dan de belegger.

De wetgever en de AFM zien deze dienstverlening als het aanbieden van beleggingsobjecten. Daarvoor is volgens de Wet op het financieel toezicht een vergunning verplicht. De AFM heeft onder meer in december 2008 en mei 2010 via haar website gewezen op de vergunningplicht bij het aanbieden van grondbeleggingen.

Het is belangrijk dat financiële dienstverleners beschikken over een vergunning van de AFM. Een vergunning biedt bescherming aan consumenten. Voordat de AFM een vergunning verleent, toetst zij onder meer of een financiële dienstverlener voldoet aan de eisen van betrouwbaarheid, deskundigheid en integriteit. Bovendien moet een dienstverlener met een vergunning zich houden aan de zogenoemde doorlopende gedragsregels. Deze gaan onder meer over een zorgvuldige dienstverlening aan consumenten.

LSNN is sinds 1 oktober 2009 gestopt met de aanbieding. Het besluit van de AFM kan door belanghebbende(n) ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd.

Het volledige besluit is te vinden op www.afm.nl <http://www.afm.nl>. Bij vragen of klachten kunt u contact opnemen met het Meldpunt Financiële Markten van de AFM: 0900-5400 540 (0,05 euro per minuut).

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn de onafhankelijke gedragstoezichthouder op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. De AFM bevordert zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten en ziet toe op een eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en bedrijven in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de welvaart en de economische reputatie van Nederland."

Let op: De AFM kan, al naargelang de omstandigheden op het moment van publicatie, bovengenoemde publicatietekst wijzigen of aanvullen.

Publicatie vindt niet eerder plaats dan nadat vijf werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit tot boeteoplegging aan LSNN bekend is gemaakt. De publicatie wordt opgeschort als LSNN verzoekt om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 Awb. Publicatie wordt dan in elk geval geschorst, totdat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan.

Als LSNN om een voorlopige voorziening vraagt, verzoekt de AFM dit per e-mail ([redacted]@afm.nl) aan haar door te geven. Bij gebreke daarvan zal de AFM de boete openbaar maken op de wijze als hiervoor genoemd. Tevens vraagt de AFM LSNN het verzoek om voorlopige voorziening per fax toe te sturen (faxnummer 020 - [redacted]).

De AFM zal na het definitief worden van dit 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.*"

Een eventuele geschoonde beslissing op bezwaar wordt toegevoegd. Nadat dit besluit definitief is geworden zal geen nadere aankondiging plaatsvinden alvorens tot deze tweede publicatie wordt overgegaan.

4. Hoe kunt u bezwaar maken?

Iedere belanghebbende kan tegen deze beschikking bezwaar maken door binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij de AFM, t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 11723, 1001 GS, Amsterdam. Een bezwaarschrift kan ook per fax (faxnummer 020-797 3835), per e-mail (e-mailadres **bezwarenbox@afm.nl)** of met het bezwaarformulier op de website van de AFM (**www.afm.nl/bezwaar**) worden ingediend. Aan deze elektronische verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Een van die eisen is dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM faxnummers of AFM e-mailadressen dan de hier genoemde kan worden gestuurd. De AFM neemt het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling als aan deze eisen is voldaan.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[Was getekend]

[redacted]
Directeur

[Was getekend]

[redacted]
Bestuurslid

Bijlage 1 - Wettelijk kader

Vierde Tranche Algemene wet bestuursrecht (Vierde Tranche Awb)

Op 1 juli 2009 is de Algemene wet bestuursrecht gewijzigd door middel van de Vierde Tranche Awb. In de Vierde Tranche Awb is de volgende overgangsbepaling opgenomen:
"Indien een bestuurlijke sanctie wordt opgelegd wegens een overtreding die plaatsvond voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, blijft het recht zoals dat gold voor dat tijdstip van toepassing."

In artikel 5:45, eerste lid, Awb is bepaald:
1. Indien artikel 5:53 van toepassing is, vervalt de bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete vijf jaren nadat de overtreding heeft plaatsgevonden.

In artikel 5:53 Awb is bepaald:
1. Dit artikel is van toepassing indien voor de overtreding een bestuurlijke boete van meer dan €|340,00 kan worden opgelegd, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
2. In afwijking van artikel 5:48 wordt van de overtreding steeds een rapport of proces-verbaal opgemaakt.
3. In afwijking van afdeling 4.1.2 wordt de overtreder steeds in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen.

Wet wijziging boetestelsel financiële wetgeving (Wwbfw)

Op 1 augustus 2009 is de Wwbfw in werking getreden. Daarin is de volgende overgangsbepaling (artikel XII) opgenomen:
"Ter zake van overtredingen die hebben plaatsgevonden of zijn aangevangen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, blijft het recht van toepassing zoals dat gold voor dat tijdstip van toepassing."

Wet op het financieel toezicht (Wft)

In artikel 1:1 Wft is – voor zover relevant – bepaald:
aanbieden:

- *a. 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 of, indien het een verzekering betreft, cliënt inzake een financieel product dat geen financieel instrument is of het in de uitoefening van een beroep of bedrijf aangaan, beheren of uitvoeren van een dergelijke overeenkomst; of*
- *b. het rechtstreeks of middellijk doen van een voldoende bepaald voorstel tot het als wederpartij aangaan van een overeenkomst met een cliënt inzake een recht van deelneming in een beleggingsinstelling of het rechtstreeks of middellijk vragen of verkrijgen van gelden of andere goederen aan onderscheidenlijk van een cliënt ter deelneming in een beleggingsinstelling;*

(...)
beleggingsobject:

a. 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; of

b. *een ander bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen recht;*

(…)

financieel product:

a. een beleggingsobject;

b. (…)

financiële dienst:

a. aanbieden;

b. adviseren over andere financiële producten dan financiële instrumenten;

c. bemiddelen;

d. herverzekeringsbemiddelen;

e. (…);

(…)

financiëledienstverlener: degene die een ander financieel product dan een financieel instrument aanbiedt, die adviseert over een ander financieel product dan een financieel instrument of die bemiddelt, herverzekeringsbemiddelt, optreedt als gevolmachtigd agent of optreedt als ondergevolmachtigde agent;

(…)

financiële onderneming:

a. een beheerder;

b. een beleggingsinstelling;

c. een beleggingsonderneming;

d. een bewaarder;

e. een clearinginstelling;

f. een financiëledienstverlener;

g. (…)

(…)

toezichthouder: de Nederlandsche Bank of de Autoriteit Financiële Markten, ieder voor zover belast met de uitoefening van het toezicht overeenkomstig artikel 1:24 onderscheidenlijk artikel 1:25;

(…)

In artikel 1:80 van de Wft is – voor zover relevant – bepaald:

1. De toezichthouder kan een bestuurlijke boete opleggen terzake van overtreding van voorschriften, gesteld ingevolge de in de bijlage bij dit artikel genoemde artikelen […]

In artikel 1:81 van de Wft is bepaald:

1. Het bedrag van de bestuurlijke boete wordt bepaald bij algemene maatregel van bestuur, met dien verstande dat de boete voor een afzonderlijke overtreding ten hoogste € 900.000 bedraagt.

2. De algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het eerste lid, bepaalt bij elke daarin omschreven overtreding het bedrag van de deswege op te leggen bestuurlijke boete.
3. De toezichthouder kan het bedrag van de bestuurlijke boete lager stellen dan in de algemene maatregel van bestuur is bepaald, indien het bedrag van de boete in een bepaald geval onevenredig hoog is.

In artikel 1:83 van de Wft is bepaald:
1. Indien de toezichthouder voornemens is een bestuurlijke boete op te leggen, geeft hij de betrokkene daarvan kennis onder vermelding van de gronden waarop het voornemen berust.
2. In afwijking van afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht, stelt de toezichthouder de betrokkene in de gelegenheid om naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen voordat de bestuurlijke boete wordt opgelegd.

In artikel 1:87, eerste lid, van de Wft is bepaald:
1. De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete vervalt drie jaren na de dag waarop de overtreding is begaan.

In artikel 1:97 van de Wft is – voor zover relevant – bepaald:
1. De toezichthouder maakt een besluit tot het opleggen van een bestuurlijke boete ingevolge deze wet na bekendmaking openbaar, indien de bestuurlijke boete is opgelegd terzake overtreding van:
a. een verbodsbepaling uit deze wet […];
[…]
2. De openbaarmaking van het besluit tot het opleggen van een bestuurlijke boete geschiedt niet eerder dan nadat vijf werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit aan de betrokken persoon bekend is gemaakt.
3. Indien wordt verzocht om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt de openbaarmaking van het besluit opgeschort totdat er een uitspraak is van de voorzieningenrechter.
4. Indien de openbaarmaking van het besluit in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het door de toezichthouder uit te oefenen toezicht op de naleving van deze wet blijft deze achterwege.

In artikel 1:98 van de Wft is bepaald:
Onverminderd artikel 1:97 maakt de toezichthouder een besluit tot het opleggen van een bestuurlijke boete ingevolge deze wet openbaar, nadat het rechtens onaantastbaar is geworden, tenzij de openbaarmaking van het besluit in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het door de toezichthouder uit te oefenen toezicht op de naleving van deze wet.

In artikel 2:55, eerste lid, Wft is bepaald:
1. Het is verboden in Nederland zonder een daartoe door de Autoriteit Financiële Markten verleende vergunning beleggingsobjecten aan te bieden.

In artikel 4:1, eerste lid, Wft is bepaald:
1. Dit deel is, voor zover niet anders is bepaald, van toepassing op:
a. financiëledienstverleners waaraan het ingevolge hoofdstuk 2.2 is toegestaan in Nederland financiële diensten te verlenen […];

Besluit boetes Wft

In artikel 2 van het Besluit boetes Wft is – voor zover relevant – bepaald:
Voor de tariefnummers, behorend bij de in artikel 3, 4 en 5 genoemde overtredingen, zijn de boetebijdragen als volgt samengesteld:

Tariefnummer	*Boete*
[…]	
5	*€ 96.000*

In artikel 3 van het Besluit boetes Wft is – voor zover relevant – bepaald:

Wet op het financieel toezicht	*Tariefnummer*
[…]	*[…]*
2:55, eerste lid	*5*

In artikel 6 van het Besluit boetes Wft is – voor zover relevant – bepaald:
1. Indien een boete wordt opgelegd aan een persoon die behoort tot een van de hierna genoemde categorieën, is de hoogte van de boete mede afhankelijk van diens draagkracht:
a. financiële ondernemingen;
[…]
2. De draagkracht komt in de hoogte van de boete tot uiting door het boetebedrag, zoals bepaald op grond van artikel 3, 4 en 5, te vermenigvuldigen met de op grond van artikel 7 toepasselijke draagkrachtfactor.

In artikel 7 Besluit boetes Wft is bepaald, voor zover relevant:
De in artikel 6, tweede lid, bedoelde draagkrachtfactoren zijn:
a. draagkrachtfactor één:
[…]
5°. financiëledienstverleners, niet zijnde financiële ondernemingen als bedoeld onder 1 ° tot en met 4°, waarvan het aantal werknemers, gemeten naar voltijdsequivalent, dat zich rechtstreeks bezighoudt met financiële dienstverlening minder dan 15 bedraagt;
[…]