

Openbare versie
Aangetekend verstuurd
Landis Projectontwikkeling B.V.
De directie
Amsterdamsestraatweg 15H
1411 AW NAARDEN

Datum 13 juni 2014
Ons kenmerk [REDACTED]
Pagina 1 van 36
Kopie aan [REDACTED]

Telefoon [REDACTED]
E-mail [REDACTED]

Betreft Besluit tot oplegging boete Landis
Projectontwikkeling B.V.

Geachte directie,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft besloten aan Landis Projectontwikkeling B.V. (Landis) een bestuurlijke boete van € 24.000,- op te leggen omdat Landis in de periode van 3 december 2011 tot en met 23 maart 2012 beleggingsobjecten, te weten kavels landbouwgrond te Vriezenveen heeft aangeboden aan consumenten in Nederland. 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 een weergave van de feiten die ten grondslag liggen aan het besluit. Paragraaf 2 geeft kort het wettelijk kader weer. In paragraaf 3 staat een beoordeling van de feiten en in paragraaf 4 komt de zienswijze van Landis aan bod. Paragraaf 5 bevat het besluit ten aanzien van de hoogte van de boete en paragraaf 6 ten aanzien van de publicatie van het besluit. In paragraaf 7 staat hoe u bezwaar kunt maken. De versie van het besluit die openbaar wordt gemaakt treft u aan in de bijlage.

1. Feiten

1.1. Betrokken rechtspersonen

Landis Projectontwikkeling B.V.

Landis staat in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) ingeschreven onder nummer 50747770 en is gevestigd op het adres Amsterdamsestraatweg 15 H, 1411 AW te Naarden. De bedrijfsomschrijving luidde in

de periode van 3 september 2010 tot 30 september 2010: *“Verwerven en aanbieden van grond(pro)posities en alle aanverwante activiteiten”*. Met ingang van 30 september 2010 luidt de bedrijfsomschrijving: *“Projectontwikkeling”* en *“Het uitoefenen van een onderneming welke zich bezighoudt met: verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden.”* 70% Aandeelhouder en bestuurder van Landis is met ingang van 1 oktober 2010 [A]. Uit de ingevulde vragenlijst *vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht* blijkt voorts dat [B] 15% aandeelhouder is en [C] ook voor 15%.

[A]

[A] staat in de KvK ingeschreven onder [REDACTED] en is gevestigd op het adres [REDACTED]. De bedrijfsomschrijving luidt met ingang van 1 oktober 2010: *“Beheren/beleggen.”* Enig aandeelhouder en bestuurder van [A] is met ingang van 1 oktober 2010 [REDACTED].

[B]

[B] staat in de KvK ingeschreven onder nummer [REDACTED] en is gevestigd op het adres [REDACTED]. De bedrijfsomschrijving luidt: *“Beheeractiviteiten”*. Enig aandeelhouder en bestuurder is [REDACTED].

[C]

[C] staat in de KvK ingeschreven onder nummer [REDACTED] en is gevestigd op het adres [REDACTED]. De bedrijfsomschrijving luidt: *“Beleggen/beheren”*. Enig aandeelhouder en bestuurder is [REDACTED].

1.2. Verloop van het proces

Hieronder volgt een beknopte weergave van het verloop van het onderzoek naar Landis.

Een consument heeft op 13 december 2010 via de website van de AFM de volgende melding gedaan:

“(…) onlangs werd ik benaderd door Landis Projectontwikkeling voor de (speculatieve) aankoop van landbouwgrond. In de brochure (via link in e-mail) meldt Landis (o.a.) dat “Deze propositie is geen beleggingsobject als bedoelt in artikel 1:1 van de wft en valt derhalve niet onder toezicht van de autoriteit Financiële Markten”. Is dit correct? (...)”

Naar aanleiding van deze melding heeft de AFM de website www.landis.nl (de Website) en de in haar bezit gekomen brochures van Landis inzake grondposities in Vriezenveen geraadpleegd.

Naar aanleiding van deze informatie is de AFM op 7 april 2011 een onderzoek gestart naar de activiteiten van Landis. Daartoe heeft de AFM op voornoemde datum per aangetekende post een informatieverzoek (met kenmerk [REDACTED]) aan Landis gestuurd teneinde te achterhalen wat de activiteiten van Landis exact inhouden. In de brief heeft de AFM kenbaar gemaakt dat de AFM het vermoeden heeft dat Landis artikel 2:55 Wft overtreedt.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 3 van 36

Landis heeft per brief van 27 april 2011 via haar gemachtigde, [REDACTED] van [REDACTED], gereageerd op het informatieverzoek van de AFM. Voor de inhoud van de reactie wordt verwezen naar paragraaf 1.3.3.

Naar aanleiding van de hiervoor genoemde reactie van Landis heeft de AFM bij brief van 28 april 2011 (met kenmerk [REDACTED]) Landis gevorderd om alsnog bepaalde informatie te verstrekken, dan wel bepaalde vragen te beantwoorden.

Landis heeft per brief van 11 mei 2011 via haar gemachtigde gereageerd op de vordering van de AFM. Voor de inhoud van de reactie wordt verwezen naar paragraaf 1.3.4.

Op 29 juni 2011 heeft de AFM een informatieverzoek gezonden aan de Dienst Regelingen, een agentschap van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (Dienst Regelingen). Daarin is onder meer verzocht aan te geven of de kavels in het gebied Vriezenveen zijn opgenomen in de zogeheten Gecombineerde opgave van een agrarische ondernemer.¹ Grond wordt daarin vermeld indien de agrarische onderneming een geldige gebruikstitel heeft en bij het agrarisch bedrijf feitelijk in gebruik is, onder meer op grond van zogeheten grondgebruikverklaringen. Grondgebruikverklaringen laten zien bij wie de grond feitelijk in gebruik is.²

Op 25 augustus 2011 heeft de AFM een overzicht van de Dienst Regelingen ontvangen waaruit kan worden afgeleid wie (per peildatum 15 mei 2010) de door de AFM gespecificeerde percelen feitelijk in gebruik heeft, inclusief de titel waarop dit gebruik plaatsvindt.

Op 22 november 2011 heeft de AFM gesproken met [D] inzake zijn aankoop van een kavel grond in Vriezenveen.

De AFM heeft op 23 november 2011 telefonisch contact opgenomen met [E] inzake het gebruik en de pacht van het perceel in Vriezenveen met kadastrale aanduiding (voorheen) L 3235.

¹ Ieder jaar vullen agrarisch ondernemers tussen 1 april en 15 mei de Gecombineerde opgave in. Dit is een geïntegreerde opgave voor Landbouwtelling, mestwetgeving en het aanvragen van bedrijfstoelagen en subsidies. Zie http://hetInVloket.nl/portal/page?_pageid=122,2053803&_dad=portal&_schema=PORTAL.

² Zie C.C. van Harten, G.H.M. ten Have, Memo mestregels 2009, Kluwer 2009, p. 45. En zie voorts de parlementaire geschiedenis inzake het wetsvoorstel Wijziging Meststoffenwet (invoering gebruiksnormen), Kamerstukken II 2004/05, 29 930, nr. 3, p 1007-109, waar het volgende is opgemerkt over de betekenis van grondgebruikverklaringen: “In de toekomst kan rekening worden gehouden met alle gebruikstitels die thans - op basis van het huidige derde lid van artikel 1 en artikel 1a, tweede lid, van de Meststoffenwet - ook al voor alle overige onderdelen van de Meststoffenwet in aanmerking worden genomen bij de bepaling van de oppervlakte landbouwgrond, dus ook door de grondkamer geregistreerde of goedgekeurde kortlopende pacht en zogenoemde “grondgebruikverklaringen”, zijnde overeenkomsten die ertoe strekken grond uit gebruik te geven. Aangezien aldus in principe elke overeenkomst waaraan een gebruiksrecht kan worden ontleend voor de toepassing van de Meststoffenwet in aanmerking wordt genomen, is het minder zinvol en - in het licht van toekomstige wijzigingen, bijvoorbeeld op het vlak van de Pachtwet - minder praktisch om de gebruikstitels nog als zodanig in de begripsomschrijving op te nemen. Voor de toepassing van de wet is doorslaggevend dat grond -zoals in de begripsomschrijving tot uitdrukking komt - uitsluitend als tot het bedrijf behorende oppervlakte landbouwgrond kan worden opgevoerd als deze in het kader van een normale bedrijfsvoering bij dat bedrijf in gebruik is. Deze laatste eis brengt onder meer met zich dat de degene die het landbouwbedrijf voert over de grond de feitelijke beschikkingsmacht moet kunnen uitoefenen.”

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk [REDACTED]

Pagina 4 van 36

Naar aanleiding van de informatie die de AFM in het gesprek met [E] heeft ontvangen, heeft de AFM op 23 november 2011 telefonisch contact opgenomen met [F] inzake het gebruik en de pacht van het perceel in Vriezenveen met kadastrale aanduiding (voorheen) L 3235.

Op 30 november 2011 heeft de AFM een brief (met kenmerk [REDACTED]) toegezonden aan [D], waarin hem wordt gevraagd het gespreksverslag van het telefoongesprek te bevestigen. Voor de inhoud van het gespreksverslag wordt verwezen naar paragraaf 1.3.7.

Bij brief van 30 november 2011 (met kenmerk [REDACTED]) heeft de AFM [E] verzocht het verslag van het telefoongesprek te bevestigen. Voor de inhoud van het gespreksverslag wordt verwezen naar paragraaf 1.3.6.

De AFM heeft op 8 december 2011 de gevraagde bevestiging van het verslag van het gesprek op 23 november 2011 met [E] ontvangen.

Op 2 december 2011 heeft de AFM een brief aan [F] gestuurd (met kenmerk [REDACTED]), waarin de AFM [F] vraagt het verslag van het telefoongesprek 23 november 2011 te bevestigen. Voor de inhoud van het gespreksverslag wordt verwezen naar paragraaf 1.3.6.

Op 6 december 2011 heeft de AFM met [G] gesproken inzake zijn aankoop van een kavel in Vriezenveen. Bij brief van 7 december 2011 (met kenmerk [REDACTED]) heeft de AFM [G] verzocht het gespreksverslag van het telefoongesprek te bevestigen. Voor de inhoud van het gespreksverslag wordt verwezen naar paragraaf 1.3.8.

De AFM heeft op 13 december 2011 de gevraagde bevestiging van het verslag van het gesprek van 6 december 2011 met [G] ontvangen.

Op 14 december 2011 heeft de AFM de gevraagde bevestiging van het verslag van het gesprek van 23 november met [F] ontvangen.

De AFM heeft op 15 december 2011 opnieuw telefonisch gesproken met [E] en [F] inzake het gebruik en de pacht van het perceel in Vriezenveen met kadastrale aanduiding (voorheen) L 3235. Naar aanleiding van dit gesprek met [F] heeft de AFM op 22 december 2011 een brief toegezonden aan [F] (met kenmerk [REDACTED]), waarin wordt gevraagd het gespreksverslag van het telefoongesprek te bevestigen. Voor de inhoud van het gespreksverslag wordt verwezen naar paragraaf 1.3.6.

Op 21 december 2011 heeft de AFM de gevraagde bevestiging van het verslag van het gesprek van 22 november 2011 van [D] ontvangen.

De AFM heeft op 10 januari 2012 de gevraagde bevestiging van het verslag van het gesprek op 15 december 2011 van [F] ontvangen.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk [REDACTED]

Pagina 5 van 36

Na de periode die ten grondslag ligt van de onderhavige boeteoplegging heeft de AFM Landis op 27 januari 2012 een voornemen tot het geven van een aanwijzing gestuurd (met kenmerk [REDACTED]). Het voornemen strekte ertoe dat Landis de overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft zou staken. Landis heeft hierop 17 februari 2012 een zienswijze gegeven. Op 7 augustus 2012 heeft de AFM Landis uiteindelijk een definitieve aanwijzing gegeven (met kenmerk [REDACTED]). Naar aanleiding van deze aanwijzing heeft Landis onder meer het beheer van overeenkomsten gestaakt en heeft in overleg met de AFM alle kopers (consumenten) van kavels te Vriezenveen op de hoogte gesteld dat zij geen activiteiten meer zal verrichten die kwalificeren als beheer en/of uitvoering van de overeenkomst.

Bij brief van 10 februari 2014 (met kenmerk [REDACTED]) heeft de AFM Landis laten weten voornemens te zijn een boete op te leggen wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft in de periode van 3 december 2010 tot en met 23 maart 2011.

Landis heeft op het voornoemde voornemen op 25 februari 2014 een schriftelijke zienswijze gegeven.

1.3. Feiten die aanleiding vormen voor het besluit

De volgende informatie vormt aanleiding voor het besluit.

- De inhoud van de Website en de van Landis ontvangen brochure “Propositie Vriezenveen” (paragraaf 1.3.1).
- De van Landis ontvangen afschriften van de koopovereenkomsten met bijbehorende leveringsaktes met betrekking tot de verkoop en levering van kavels aan consumenten (paragraaf 1.3.2).
- Reacties van Landis van 27 april 2011 en 11 mei 2011 op de informatieverzoeken van de AFM (paragraaf 1.3.3 en 1.3.4).
- Het van Landis ontvangen ‘totaaloverzicht met kopers met datum van overeenkomst/akte van levering en aankoopbedrag’ (paragraaf 1.3.5).
- De ondertekende verslagen van de telefoongesprekken die de AFM op 23 november 2011 heeft gevoerd met [E] en [F] de gebruikers / pachters van het gebied in Vriezenveen waartoe de door Landis aangeboden kavels behoren, alsmede de ontvangen informatie van [F] (paragraaf 1.3.6).
- De ondertekende verslagen van de telefoongesprekken die de AFM op 22 november 2011 en 6 december 2011 heeft gevoerd met particuliere kopers, te weten [D] en [G] (paragraaf 1.3.7 en 1.3.8).
- De op 25 augustus 2011 ontvangen gegevens van de Dienst Regelingen (paragraaf 1.3.9).
- De gegevens die afkomstig zijn van Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (het Kadaster) met betrekking tot het perceel met kadastrale aanduiding Vriezenveen (voorheen) L 3235 (zie paragraaf 1.3.10).
- Verklaring van [F], gevoegd bij de zienswijze van Landis van 17 februari 2012 (paragraaf 1.3.11).

1.3.1. Inhoud van de Website en de brochure “Propositie Vriezenveen”

De van Landis ontvangen brochure ‘Propositie Vriezenveen’ was ook via het internet te raadplegen (<http://www.landis.nl/brochures/vriezenveen.pdf>). De via het internet te raadplegen brochure is gelijk aan het van Landis verkregen exemplaar van de brochure en vermeldt onder meer het volgende:

“Wat doen wij bij Landis Projectontwikkeling B.V.? Wij bemiddelen in percelen op interessante locaties die op termijn kans maken op een waardestijging. Wij doen dit op basis van uitgebreide research en jarenlange ervaring. Voor de planologische kennis wordt er een onafhankelijke deskundige in geschakeld.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 6 van 36

Deze deskundige verricht onderzoek naar de bestemmingstechnische aspecten van locaties in hoger gelegen gedeelten van Nederland, waarbij Landis Projectontwikkeling B.V. bemiddelt met het oog op een investering met een aantrekkelijke risico opbrengst verhouding.

(...)

Kadastrale aanduiding VRIEZENVEEN L 3235

Grootte: 4 ha 80 a 35 ca

Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)

Kavels zijn beschikbaar vanaf 250 vierkante meter

Prijs op aanvraag.

(...)

Waarom investeren in grond

(...)

- Waardestijgend*
- Inflatiebestendig*

(...)

Een bestemmingswijziging naar bedrijventerrein of woningbouw leidt tot een grote waardestijging van deze grond. In Vriezenveen is natuurlijk ook grond die in de toekomst een grote kans heeft op een bestemmingswijziging.

(...)

Doelstelling

Samen met u, middels de winstdeling, streven naar maximale winst. Om dit doel te bereiken zijn wij voortdurend op zoek naar geografisch gespreide en strategisch gelegen gronden.

(...)

Grondprijzen kunnen fluctueren er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.

Beleggingsobject:

Deze propositie is geen beleggingsobject als bedoelt in artikel 1:1 van de Wft en valt derhalve niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten."

Uit de informatie op de Website en de brochure 'Propositie Vriezenveen' leidt de AFM af dat Landis kavels landbouwgrond aanbiedt die afkomstig zijn uit het (voormalige) kadastraal object Vriezenveen L 3235. Blijkens de in de brochure opgenomen verkavelingskaart en de in het Kadaster geregistreerde gegevens is dit object overgegaan in 71 kleinere kavels. Uit de ontvangen brochure en verkavelingskaart leidt de AFM af dat de 35 door Landis aangeboden kavels deel uitmaken van de hiervoor genoemde 71 kavels.

1.3.2. Koopovereenkomsten met bijbehorende leveringsaktes

Landis hanteert bij verkoop standaard koopovereenkomsten. Voor zover hier van belang, bevatten deze contracten de volgende bepalingen:

“Artikel 5

Feitelijke levering, staat van het verkochte

(...)

3. *De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden:*

Leeg en ontruimd. Vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, behoudens eventuele jachtrechten.

4. *Koper is vanaf datum juridische levering verantwoordelijk voor het beheer van zijn grond. Binnen de uitvoering van zijn beheer kan koper er voor kiezen om het gekochte in gebruik te geven bij een derde. Een verpachting van de grond geschiedt altijd op verantwoordelijkheid van koper.*

5. *Verkoper stelt koper als koper van grond geen waardevermeerdering, hoe ook genaamd en welke vorm dan ook in het vooruitzicht.*

Door ondertekening van de akte verklaart koper zich hiermee bekend en akkoord.

(...)

8. *Koper speelt in op een mogelijke waardevermeerdering van het verkochte onder invloed van het verstrijken van de tijd en een eventuele bestemmingsplanwijziging van het verkochte.*

(...)

10. *Koper vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, alles in de ruimste zin, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, al dan niet op grond van een bestemmingsplanwijziging, en zal verkoper daarop dan ook niet aanspreken.*

11. *Koper is bekend met het feit dat ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste van de overige kavels uit het onderhavige perceel een erfdienstbaarheid van de weg zal worden gevestigd.*

12. *Koper maakt geen aanspraak op agrarische productierechten die eventueel aan het verkochte verbonden zijn, noch op enige vergoeding daarvoor.*

(...)

Artikel 13.

Bijzondere verplichtingen/kettingbedingen

Verkoper dient aan koper de volgende kettingbedingen op te leggen die voorkomen in de akte van levering waarbij verkoper heeft aangekocht, Woordelijk luidende als volgt:

“Deling meeropbrengst/kettingbeding inzake het verkochte sub 2

Verkoper en koper zijn voorts overeengekomen met betrekking tot het verkochte sub 2 het navolgende overeengekomen:

Koper is verplicht de hierna vermelde bepalingen bij iedere volgende gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom van het verkochte of vestiging van een beperkt genotsrecht op (een gedeelte van) het verkochte aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van voornoemde [M] dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, te bedingen en aan te nemen zulks eveneens onder verbeurte van een direct zonder nadere ingebrekestelling

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 8 van 36

opeisbare boete van een bedrag ter grootte van vijftientwintigduizend euro (€25.000,00) jegens voornoemde [M] dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, hetgeen koper hierbij aanvaardt.

De aan de verkrijger op te leggen bepalingen luiden als volgt:

1. Koper (lees: de verkrijger) verplicht zich bij deze jegens [M], wonende te

, geboren te op

, dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, indien het verkochte of een gedeelte daarvan na datum transport een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging ondergaat, welke bestemmingsplanwijziging een meerwaarde van de grondprijs met zich meebrengt, deze meerwaarde van de grond te verrekenen met genoemde [M] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, in dier voege dat genoemde [M] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, recht heeft op twintig procent (20%) van deze meerwaarde in de eerste 10 jaar na transport en vervolgens voor onbepaalde tijd tien procent (10%) in geval van een bestemmingsplanwijziging na de eerste 10 jaar, en welke meerwaarde wordt berekend op basis van de alsdan geldende waarde van de grond verminderd met de door koper betaalde:

- koopprijs,
- (vergoeding) overdrachtsbelasting,
- notariskosten en
- kadasterkosten;

het kettingbeding/ deling meeropbrengst zal eindigen bij uitbetaling van het percentage van de meerwaarde.

De waarde van de grond na onherroepelijke bestemmingsplanwijziging zal worden bepaald door het gemiddelde te nemen van de taxatiewaarde als bepaald door respectievelijk door koper en door verkoper aan te wijzen onafhankelijk taxateurs (hierna te noemen: "de taxatiewaarde").

welke taxatiewaarde gelijk zal zijn aan de zogenaamde waarde in het economisch verkeer, vrij van pacht of gebruiksrecht.

Betaling door koper van het aandeel van [M] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, in voornoemde meerwaarde zal geschieden op een door [M] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, aan te geven wijze uiterlijk zes maanden nadat de bestemmingswijziging onherroepelijk is geworden danwel zoveel eerder bij uiteindelijke doorverkoop/levering bij notariële akte door koper nadat het bestemmingsplan onherroepelijk gewijzigd is. De afrekening zal geschieden door de bij die transactie betrokken notaris.

Bij overtreding van gemelde aan koper opgelegde verplichting verbeurt koper aan [M] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, een direct zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete van een bedrag ter grootte van vijftig procent (50%) van de taxatiewaarde (zoals bepaald door een door een notaris aan te wijzen onafhankelijke taxateur) na bestemmingswijziging. 2. Koper is verplicht voormelde verplichting bij iedere volgende vervreemding in eigendom of beperkt genotsrecht aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van genoemde [M] dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, te bedingen en aan te nemen zulks eveneens onder verbeurte van een direct zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete van een bedrag ter grootte van vijftig procent (50%) van de taxatiewaarde na bestemmingswijziging (zoals bepaald door een door de notaris aan te wijzen onafhankelijke taxateur), jegens genoemde [M], danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, hetgeen koper hierbij aanvaardt.

VOORKEURSRECHT TOT KOOP CASU QUO AANBIEDINGSVERPLICHTING.

Verkoper en koper zijn voorts met betrekking tot het verkochte sub 1 en 2 het navolgende overeengekomen:

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 9 van 36

In het geval van een bestemmingswijziging heeft koper een eerste aanbiedingsplicht aan [L], statutair gevestigd te [redacted], danwel een nader door [L] aan te wijzen bouwbedrijf of projectontwikkelaar en wel tegen een prijs zoals in hierna omschreven wijze tot stand komt. Indien [L] niet binnen 14 dagen na de aangetekende verzonden aanbieding reageert, is eigenaar vrij om de grond aan derden aan te bieden.”

1.3.3. Reactie van Landis van 27 april 2011

Op 27 april 2011 heeft de AFM de volgende reactie van Landis ontvangen op het informatieverzoek van 7 april 2011.

“1. Landis houdt zich uitsluitend bezig met aan- en verkoop van gronden in Nederland.

(...)

3. Landis biedt kavels grond aan vanaf haar oprichting per 1 oktober 2010.

4. Landis verkoopt haar producten aan kopers die zich bij haar melden via internet, telefonisch of anderszins alsmede aan kopers die Landis zelf benadert. Bij gebleken interesse volgt een afspraak met een buitendienstmedewerker. Hierbij wordt aan de (potentiële) koper aangegeven dat investeren in grond risico's en een relatief lange horizon kent. Dit wordt ook gemeld in de informatiedocumenten en de overeenkomst. Als de koper op basis van alle aangereikte informatie besluit tot aankoop worden de daarvoor en voor levering vereiste formaliteiten in orde gemaakt.

5. Hierbij wordt overgelegd als bijlage 1 een set documentatie met betrekking tot alle projecten van Landis inhoudende:

(i) gehanteerde brochure;

(ii) perceeltekening; en

(iii) standaardovereenkomst.

Het gaat hierbij om de volgende projecten

(...)

(ii) Vriezenveen;

(...).

Daarnaast wordt hierbij overgelegd als bijlage 2 de standaard e-mail die wordt gezonden als de aankoop rond is. Voor het overige communiceert Landis nauwelijks met (potentiële) kopers via e-mail.”

Ten aanzien van het door de AFM gevraagde totaaloverzicht van kopers die vanaf 2 september 2010 tot 7 april 2011 kavels van Landis hebben gekocht (NAWT-gegevens³, datum aankoop, aankoopbedrag, welk product) en de gevraagde kopieën van getekende koopovereenkomsten en akten van levering, merkt Landis het volgende op:

“6. De hierbij verlangde gegevens kunnen niet relevant zijn voor de beoordeling van de vraag of sprake is van vergunningplichtige activiteiten. Gelet op de zorgplicht die Landis tegenover de kopers heeft te betrachten zal zij derhalve om privacy redenen niet de gegevens van de kopers verstrekken.”

³ Naam, adres, woonplaats en telefoonnummer.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina

10 van 36

Inzake de vraag van de AFM wie feitelijk het onderhoud verzorgt van de kavels na aankoop en wat dit onderhoud precies inhoudt, heeft Landis het volgende opgemerkt:

“7. Dit is aan Landis niet bekend. Landis heeft met de verzorging van het feitelijk onderhoud van kavels na verkoop geen enkele bemoeienis. Dit geldt zowel voor als na de verkoop. Landis beschikt ook niet over documenten dienaangaande.”

Inzake de vraag van de AFM wie het onderhoud van de gronden heeft verzorgd voorafgaand aan de verkoop aan consumenten, heeft Landis het volgende opgemerkt:

“8. In de periode dat Landis eigenaar is van gronden die op enig moment aan kopers worden verkocht is onderhoud van betrokken kavels niet aan de orde.”

Inzake de vraag van de AFM met welke partijen Landis samenwerkt, heeft Landis het volgende opgemerkt:

“9. Er zijn geen partijen met wie Landis samenwerkt als het gaat om de verkoop van percelen grond. Landis heeft nu toe zelf gronden aangekocht van [N] (“[N]”), gevestigd aan de [REDACTED]. Correspondentieadres [REDACTED]. Met [N] heeft Landis per aankoop van grond daarover afspraken gemaakt (met betrekking tot prijs, levering etc). Tussen Landis en [N] bestaat geen samenwerkingsovereenkomst of iets dergelijks.”

1.3.4. Reactie van Landis van 11 mei 2011

Landis heeft per brief van 11 mei 2011 gereageerd op de informatievordering van de AFM van 28 april 2011. Als bijlagen bij haar reactie heeft Landis de AFM het gevraagde totaaloverzicht verstrekt van kopers alsmede de gevraagde afschriften van getekende koopovereenkomsten en akten van levering. Het van Landis ontvangen overzicht vermeldt onder meer de consumenten die een kavel grond van Landis hebben gekocht in Vriezenveen. In haar reactie heeft Landis onder meer het volgende opgemerkt:

“8. Ook in de periode dat Landis gronden heeft ingekocht welke bestemd zijn voor verkoop aan derden is voor Landis feitelijk onderhoud daarvan niet aan de orde. De gronden die Landis verwerft worden zonder pachter aangekocht. Na aankoop is Landis dus zelf verantwoordelijk voor het beheer. Hierbij zij bedacht dat doorgaans de periode tussen aankoop en verkoop relatief kort is (doorgaans niet meer dan enkele maanden). Er is dan ook geen sprake van feitelijke onderhoudswerkzaamheden in deze periode door Landis of enigerlei derde. Na aankoop door een koper is de koper vrij om met zijn grond te doen wat hij of zij wenst.

9. De enige partij van wie eventueel gezegd zou kunnen worden dat Landis daarmee samenwerkt is [N] Van deze partij koopt Landis de kavels exclusief in vanaf de start van haar activiteiten tot op heden. Hiertoe is geen samenwerkingsovereenkomst of andersoortige overeenkomst gesloten. Per kavel maken Landis en [N] afspraken over de prijs en eventuele andere voorwaarden ter zake van de koop en levering. (...)”

Uit de beschikbare informatie volgt dat Landis aanbiedingen heeft gedaan in in Vriezenveen, gelegen in de gemeente Twenterand in de provincie Overijssel (Vriezenveen);

1.3.5. Totaal overzicht kopers, bijlage bij de brief van 11 mei 2011

Het van Landis ontvangen totaaloverzicht vermeldt de NAWT-gegevens van twintig consumenten die een kavel grond in Vriezenveen hebben gekocht van Landis, in de periode van 3 december 2010 tot en met 23 maart 2011.⁴ In alle gevallen wordt een koopsom vermeld die minder dan € 50.000,- bedraagt. Het totaaloverzicht vermeldt onder andere het volgende:

“[D]

[REDACTED]

(...)

[G]

[REDACTED]”

1.3.6. Ingewonnen informatie bij gebruikers / pachters

De AFM heeft op 23 november 2011 telefonisch contact opgenomen met [E] inzake het gebruik en de pacht van het perceel in Vriezenveen met kadastrale aanduiding (voorheen) L 3235. Op 30 november 2011 heeft de AFM een brief toegezonden aan [E] waarin wordt gevraagd het volgende gesprekverslag van het telefoongesprek te bevestigen:

“[E] geeft aan dat hij via ruilpacht al ongeveer 3 jaren gebruik maakt van de grond. Deze onderhandse ruilpacht is met [F], die varkenshouder is en de officiële pachter van de grond. [E] geeft aan dat [F] een pachtovereenkomst heeft gesloten met de beheeronderneming die namens de eigenaren van de grond optreedt, en dat deze pachtovereenkomst is goedgekeurd door de Pachtkamer. Tevens geeft [E] aan dat hij staat geregistreerd bij Dienst Regelingen als ‘gebruiker’ van de grond. [E] verbouwt op de grond bloembollen en aardappels. Tot slot geeft hij het telefoonnummer van [F] door.”

De AFM heeft op 8 december 2011 de gevraagde bevestiging van [E] ontvangen.

Naar aanleiding van de informatie die de AFM in het gesprek met [E] heeft ontvangen, heeft de AFM op 23 november 2011 telefonisch contact opgenomen met [F] inzake het gebruik en de pacht van het perceel in Vriezenveen met kadastrale aanduiding (voorheen) L 3235. Op 2 december 2011 heeft de AFM een brief toegezonden aan [F] waarin wordt gevraagd het volgende gesprekverslag van het telefoongesprek te bevestigen:

“[F] geeft aan dat hij een pachtovereenkomst heeft met een organisatie die namens de eigenaren van de kavels grond optreedt. De pachtovereenkomst is geregistreerd bij de Pachtkamer. De pachtovereenkomst wordt van jaar

⁴ Volgens het ontvangen totaaloverzicht en de afschriften van de koopovereenkomsten heeft Landis in de periode 3 december 2010 tot en met 31 december 2010 zeven overeenkomsten gesloten met consumenten inzake de koop van grondkavels in Vriezenveen en in de periode van 1 januari 2011 tot en met 23 maart 2011 dertien overeenkomsten.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk [REDACTED]

Pagina 12 van 36

tot jaar gesloten. [F] geeft aan dat voorheen de regeling anders was. [H] ([H]) was degene die hiervoor de verpachter was, maar [F] heeft van [H] te horen gekregen dat de verpachting niet meer op deze wijze geregeld kon worden, dus is de constructie gewijzigd."

De AFM heeft op 14 december 2011 de gevraagde bevestiging van [F] ontvangen. Daarnaast heeft [F] een afschrift toegestuurd van de pachtovereenkomst die hij op 19 januari 2011 heeft gesloten met [H] en heeft hij het gesprekverslag aangevuld met de volgende notitie:

*"Aanvulling gesprek: Voor het komende jaar (2012) is mondeling een contract afgesloten via [REDACTED]. Het contract zal mij p.a. aan mij toegestuurd worden. Wanneer ik het pachtcontract ontvangen heb zal ik een copy aan u toesturen"*⁵

Het van [F] ontvangen afschrift van de pachtovereenkomst met [H] vermeldt dat de pacht ziet op de percelen met kadastrale aanduiding Vriezenveen L 3234 en L 3236 tot en met L 3283. Hieruit leidt de AFM af dat de pachtovereenkomst niet ziet op de kavels die deel uitmaken van het perceel met kadastrale aanduiding Vriezenveen (voorheen) L 3235.

De AFM heeft op 15 december 2011 opnieuw telefonisch gesproken met [E] en [F] inzake het gebruik en de pacht van het perceel in Vriezenveen met kadastrale aanduiding (voorheen) L 3235. Naar aanleiding van dit gesprek met [F] heeft de AFM op 22 december 2011 een brief aan [F] gestuurd waarin wordt gevraagd het volgende gesprekverslag van het telefoongesprek te bevestigen:

"[O]⁶ geeft aan dat hij het ondertekende verslag van het telefoongesprek dat de AFM op 23 november 2011 heeft gevoerd met [F] in goede orde heeft ontvangen, alsmede het gevraagde afschrift van de pachtovereenkomst die [F] op 19 januari 2011 heeft gesloten met [H] [O] merkt op dat hij vandaag met de huidige gebruiker van de grond aan de Aadorpweg, [E] (E), heeft gesproken en dat [E] heeft verklaard ongeveer 14 hectare grond aan de Aadorpweg in gebruik te hebben. [E] heeft ook verklaard dat hij een afspraak heeft gemaakt met [F] inzake dit gebruik. [O] deelt mee dat de van [F] ontvangen pachtovereenkomst vermeldt dat de te verpachten grond (in de overeenkomst aangeduid met "het pachtoject") ongeveer 7,47 hectare groot is. [O] vraagt [F] toe te lichten welke percelen grond [E] nog meer in gebruik heeft, naast de percelen die in de ontvangen pachtovereenkomst worden vermeld.

[F] geeft aan dat hij niet bekend is met de exacte kadastrale nummering van de grondpercelen aan de Aadorpweg, maar dat [E], naast de in de pachtovereenkomst genoemde percelen, ook de percelen rondom de kippenschuren gebruikt, gelegen tussen de Aadorpweg en het kanaal. Deze percelen liggen in noordelijke richting direct naast de percelen die onderwerp zijn van de pachtovereenkomst. Met betrekking tot deze percelen heeft de eigenaar van [H] aan het begin van dit jaar tegen [F] verklaard dat hij deze niet meer mag verpachten. [F] merkt op dat hijzelf in dat gesprek heeft gezegd dat het niet goed is dat dergelijke landbouwgrond braak komt te liggen en dat hijzelf toen ook heeft gezegd: "dan weet ik wel wat ik ermee ga doen".

⁵ De AFM heeft hier geen copy van ontvangen.

⁶ '[O]' verwijst naar [O], werkzaam in de functie van toezichthouder van de AFM.

Datum 13 juni 2014
Ons kenmerk [REDACTED]
Pagina 13 van 36

Volgens [F] heeft hij de gronden, ten aanzien waarvan de eigenaar van [H] aan het begin van dit jaar heeft opgemerkt deze niet meer te mogen verpachten, in voorgaande jaren wel gepacht. Desgevraagd merkt [F] ook op dat er een vastlegging is van de afspraken tussen hem en [E] inzake het gebruik van de grond aan de Aadorpweg.”

De AFM heeft op 10 januari 2012 de gevraagde bevestiging van [F] ontvangen. Daarnaast heeft [F] een afschrift toegestuurd van de pachtovereenkomst die hij op 13 januari 2010 heeft gesloten met [H]. Met betrekking tot het verzochte afschrift van de afspraken met [E], inzake het gebruik van de grond aan de Aadorpweg te Vriezenveen, heeft [F] schriftelijk het volgende opgemerkt: *“Deze afspraak is mondeling afgesproken.”* Ook heeft [F] schriftelijk verklaard dat [I] hem namens [H] ([H]) in 2011 heeft meegedeeld dat een bepaald aantal percelen aan de Aadorpweg te Vriezenveen niet meer mocht worden verpacht.

Het van [F] ontvangen afschrift van de pachtovereenkomst met [H] vermeldt dat de pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar, ingaande van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010, en ziet op de volgende percelen (inclusief kadastrale aanduiding):

- Vriezenveen L 3008 gedeeltelijk
- Vriezenveen L 3001 gedeeltelijk
- Vriezenveen L 673 gedeeltelijk
- Vriezenveen L 1834 gedeeltelijk
- Vriezenveen L 3085 gedeeltelijk

De omvang van de gepachte percelen betreft volgens de overeenkomst in totaal ‘12.92.50 hectare’. Op de bijgevoegde kadastrale kaart zijn de direct hierboven genoemde percelen gearceerd weergegeven. Hieruit blijkt dat het in de overeenkomst genoemde perceel met kadastrale aanduiding ‘Vriezenveen L 1834’ onder andere het perceel omvat dat, na herverkaveling, destijds is aangeduid met ‘Vriezenveen L 3235’.

1.3.7. Gesprek tussen de AFM en [D]

Op 22 november 2011 heeft de AFM gesproken met [D] inzake zijn aankoop van een kavel in Vriezenveen. Op 30 november 2011 heeft de AFM een brief toegezonden aan [D], waarin wordt gevraagd het volgende gesprekverslag van het telefoongesprek te bevestigen:

“[D] geeft aan dat hij de grond van Landis Projectontwikkeling B.V. (Landis) heeft gekocht en dat [REDACTED] van Landis zijn contactpersoon is geweest. [D] heeft verder geen andere kavels gekocht. Over het onderhoud van de grond geeft [D] aan dat hij niet beter wist dan dat het landbouwgrond was en dat hij ongeveer 3 weken geleden een brief heeft ontvangen over het onderhoud van [REDACTED]. Deze partij heeft aangeboden om de pacht te regelen voor hem, omdat degene die “het voorheen deed” is gestopt. [D] geeft aan dat hij hierop een e-mail heeft verstuurd aan Landis om te vragen of dit klopt en of Landis dit heeft geregeld voor hem. [D] geeft het telefoonnummer [REDACTED] van [REDACTED] door en het e-mailadres [REDACTED]. [D] vertelt verder dat hij bij aankoop van de kavel van Landis te horen heeft gekregen dat de boer die het onderhoud op dat moment uitvoerde en de oorspronkelijke eigenaar is, op de grond zou blijven na aankoop. Na de aankoop van de grond heeft [D] niet met Landis gesproken over het onderhoud van de grond. [D] weet niet wat er precies met de grond gebeurt, maar een aanslag voor waterschapslasten heeft hij

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 14 van 36

niet ontvangen. [D] geeft tevens aan dat hij het niet netjes zou vinden om na de koop geconfronteerd te worden met extra kosten, omdat Landis hierover niets heeft gezegd.”⁷

De AFM heeft op 21 december 2011 de gevraagde bevestiging van [D] ontvangen.

1.3.8. Gesprek tussen de AFM en [G]

Op 6 december 2011 heeft de AFM gesproken met [G] inzake zijn aankoop van een kavel in Vriezenveen. Op 7 december 2011 heeft de AFM een brief toegezonden aan [G], waarin wordt gevraagd het volgende verslag van het telefoongesprek te bevestigen:

“[G] geeft aan dat hij de grond van Landis Projectontwikkeling B.V. (Landis) heeft gekocht. [G] heeft verder geen andere kavels gekocht van Landis. Over het onderhoud van de grond geeft [G] aan dat voorafgaand aan de koop Landis hem heeft meegedeeld dat hij geen onderhoud zou hoeven te plegen, omdat dit uitbesteed is aan een bedrijf dat de grond verpacht. Bij de koop van de grond wist [G] nog niet aan welk bedrijf dit was uitbesteed. In september 2011 heeft [G] een brief ontvangen van [REDACTED], die volgens de brief de jaarlijkse verpachting regelen voor de eigenaren van de grondkavels.”

De AFM heeft op 13 december 2011 de gevraagde bevestiging van [G] ontvangen.

1.3.9. Gegevens van de Dienst Regelingen

Uit de op 25 augustus 2011 ontvangen gegevens van de Dienst Regelingen kan worden afgeleid dat (per peildatum 15 mei 2010) [E] 30 kavels op het perceel met kadastrale aanduiding Vriezenveen (voorheen) L 3235 feitelijk in gebruik heeft met gebruikstitel ‘overige exploitatievormen’.

1.3.10. Gegevens Kadaster inzake perceel Vriezenveen (voorheen) L 3235

Op 28 april 2011 heeft de AFM een afschrift uit het openbaar register van het Kadaster verkregen van de leveringsakte naar aanleiding van een koopovereenkomst tussen [L] ([L]) en Landis. De leveringsakte is op 27 januari 2011 ingeschreven in het Kadaster. Uit de leveringsakte blijkt onder andere dat [L] 35 kavels grond in Vriezenveen heeft verkocht aan Landis. De leveringsakte vermeldt onder andere dat de koopprijs van de percelen in Vriezenveen € 272.717,84 bedraagt, dat de percelen in Vriezenveen gezamenlijk 1 hectare, 92 are en 85 centiare omvatten en dat deze percelen afkomstig zijn van het vervallen kadasternummer L 3235.

1.3.11. Zienswijze Landis van 17 februari 2012

Bij haar zienswijze op het voornemen van de AFM Landis een aanwijzing te geven tot het staken van de overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft, heeft Landis een nadere verklaring van [F] gevoegd. Daarin staat onder meer het volgende:

“Eerder heb ik het gehele perceel Vriezenveen (voorheen) L 3235 in pacht gehad. In 2010 heb ik contact gehad met [K] van [H] die mij mededeelde dat een deel van de grond niet langer verpacht kon worden. Omdat ik altijd goed met [I] door een deur kon heb ik op zijn verzoek de percelen 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234 en 3235

⁷ [D] heeft in aanvulling op het verslag het volgende opgemerkt: “Met betrekking tot bovenstaande tekst, hierbij nog 2 opmerkingen: - Of [REDACTED] een BV is, is mij niet bekend. - Het is mogelijk dat Landis ook niet bekend was met de situatie nadat de vorige eigenaar gestopt was.” In zijn verklaring van 16 januari 2012 heeft [D] aangegeven dat zijn tweede opmerking betrekking heeft op de laatste zin uit zijn verklaring.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 15 van 36

per brief d.d. 4 november 2010 pachtvrij weer opgeleverd d.m.v. een "verklaring afstand pachtrechten" en dus niet in januari zoals de AFM stelt in haar samenvatting.

Ik heb de AFM verklaard dat begin januari 2011 met [I] van [H] contact had om te vernemen wat de plannen waren ten aanzien van de pacht voor 2011. In dat gesprek met [I] heb ik opgemerkt dat het niet goed was om grond langere tijd braak te laten liggen. [I] vertelde dat te beseffen, maar merkte op dat hij daar gezien de onbegrijpelijke nieuwe AFM regels niets aan kon doen. Ik herinner mij gedacht te hebben dat ik wist wat me te doen stond, maar gezegd heb ik dat niet.

[E] heb ik desondanks vervolgens toch aangegeven dat hij de grond wel mocht blijven gebruiken. Ik zag daar namelijk geen kwaad in en ging er van uit dat niemand daar last van zou hebben. Ik heb [K] en [J] daar dan ook niet over geïnformeerd en zij gingen er vanuit dat de grond ongebruikt zou blijven en dat nieuwe kopers na aankoop zouden beslissen wat met de grond te doen. De AFM probeert nu kennelijk [I] en [J] iets in de schoenen te schuiven en dat vind ik niet netjes. Ook heb ik het idee dat de AFM mij woorden in de mond heeft willen stoppen.

De opsomming van de gesprekken door de AFM gegeven de indruk dat [I] en [J] wel op de hoogte waren dat ik de grond nog liet gebruiken. Dat is echter een foute weergave van de feiten."

2. Wettelijk kader

Het aanbieden van beleggingsobjecten - Wet op het financieel toezicht (Wft)

In artikel 1:1 Wft staat – voor zover relevant – het volgende:

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 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;*
(...)

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;*

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 16 van 36

(...)

In artikel 2:55, eerste lid, Wft is bepaald:

Het is verboden in Nederland zonder een daartoe door de Autoriteit Financiële Markten verleende vergunning beleggingsobjecten aan te bieden.

In artikel 1 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo) staat - voor zover relevant- het volgende:

Serie van beleggingsobjecten: verzameling van beleggingsobjecten waarvoor hetzelfde beleggingsobjectenprospectus, bedoeld in artikel 4:30a, van de wet wordt opgesteld;

In artikel 2 Vrijstellingsregeling Wft (Vr Wft) is – voor zover relevant – bepaald:

1. *Van artikel 2:55, eerste lid, van de wet zijn vrijgesteld:*

a. aanbieders van beleggingsobjecten voorzover die beleggingsobjecten:

1° (...);

2° deel uitmaken van een serie van beleggingsobjecten als bedoeld in artikel 1, onderdeel bb, van het besluit die minder dan twintig beleggingsobjecten omvat;

3° (...); of

4° worden aangeboden voor een nominaal bedrag per beleggingsobject van ten minste € 50.000⁸; en

b. aanbieders van beleggingsobjecten voorzover zij financiële diensten verlenen aan:

1° (...)

(...)

2. *Het eerste lid, aanhef en onderdeel a, is slechts van toepassing voorzover de aanbieder bij een aanbod van beleggingsobjecten als bedoeld in het eerste lid, en in reclame-uitingen en documenten waarin een dergelijk aanbod in het vooruitzicht wordt gesteld, vermeldt dat hij voor het aanbieden niet vergunningplichtig is ingevolge de wet en niet onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten.*

3. Beoordeling van de feiten

Deze paragraaf kent de volgende indeling. In paragraaf 3.1 worden de bevindingen besproken ter zake van de kwalificatie van het beleggingsobject te weten het verkavelde perceel L 3235 (voorheen 1834) landbouwgrond te Vriezenveen. In paragraaf 3.2 wordt het aanbieden van de beleggingsobjecten door Landis besproken en in paragraaf 3.3 het gebruik van de vrijstellingen door Landis.

3.1. De door Landis aangeboden kavels landbouwgrond zijn aan te merken als ‘beleggingsobjecten’

De AFM is van oordeel dat Landis artikel 2:55, eerste lid, Wft heeft overtreden door beleggingsobjecten in Vriezenveen aan te bieden in de periode van 3 december 2010 tot en met 23 maart 2011, zonder daartoe over een vereiste vergunning van de AFM te beschikken. De AFM neemt daartoe het volgende in overweging.

⁸ Per 1 januari 2012 is deze grens verhoogd naar € 100.000,-.

Om te kwalificeren als 'beleggingsobject' zoals neergelegd in artikel 1:1 Wft, is vereist dat:

- er sprake is van een zaak, anders dan om niet verkregen,
- er rendement in geld in het vooruitzicht wordt gesteld, en
- het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de verkrijger.

3.1.1. Er is een zaak anders dan om niet verkregen

Kavels zijn aan te merken als een zaak zoals bedoeld in artikel 3:2 Burgerlijk Wetboek. Deze kavels worden anders dan om niet verkregen, omdat de investeerders een koopprijs moeten betalen voor het verkrijgen van de kavels.

3.1.2. Er wordt rendement in het vooruitzicht gesteld

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.⁹ Het is daarbij niet relevant door wie het rendement feitelijk wordt uitbetaald en op welk tijdstip dat is gebeurd.¹⁰ Voorts is niet relevant of het rendement al dan niet wordt gegarandeerd of dat daartoe zekerheden zijn gesteld.¹¹

Zo staat in rechtsoverweging 5.4 van de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven (CBb) inzake Investerra¹²: "...voor het antwoord op de vraag of sprake is van het 'in vooruitzicht stellen' niet bepalend is dat het rendement zich met een zekere mate van waarschijnlijkheid moet kunnen verwezenlijken. Indien zich de bestemmingswijzing voordoet, zal de koper een rendement behalen in de vorm van de te gelde gemaakte meerwaarde van de grond. Dat het rendement afhankelijk is van een onzekere toekomstige gebeurtenis, maakt naar het oordeel van het College niet dat reeds daarom geen sprake zou zijn van een in 'het vooruitzicht stellen van rendement'".

Daarnaast is, ingevolge de hiervoor genoemde Investerra-uitspraak, bepalend wat de potentiële koper uit het aanbod, de overeenkomst en de presentatie van het product als geheel heeft mogen afleiden.

Het aanbiedingsmateriaal van Landis betrof:

- Brochure
- Website www.landis.nl
- Standaard overeenkomsten

Voor de beoordeling of er rendement in het vooruitzicht werd gesteld zijn de volgende citaten van belang.

⁹ CBb, 7 april 2011, *LJNBQ0538*, r.o. 5.4; Rb. Rotterdam, 25 november 2008, *LJNBG5385*, r.o. 2.2 en Rb. Rotterdam 23 december 2008, *LJNBG8468*, r.o. 2.2.

¹⁰ Zie onder meer Rb. Rotterdam, 7 april 2011, *LJNBQ1181*, r.o. 2.4.1 en Rb. Rotterdam, 29 april 2010, *LJNB6488*, r.o. 2.2.

¹¹ CBb, 7 april 2011, *LJNBQ0538*, r.o. 5.4.

¹² CBb, 7 april 2011, *LJNBQ0538*, r.o. 5.4.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 18 van 36

In de verkregen brochure van Landis ter zake Vriezenveen wordt, voor zover hier van belang, het volgende vermeld:

“Wat doen wij bij Landis Projectontwikkeling B.V.? Wij bemiddelen in percelen op interessante locaties die op termijn kans maken op een waardestijging. Wij doen dit op basis van uitgebreide research en jarenlange ervaring. Voor de planologische kennis wordt er een onafhankelijke deskundige in geschakeld. (Onderstreping AFM)

Deze deskundige verricht onderzoek naar de bestemmingstechnische aspecten van locaties in hoger gelegen gedeelten van Nederland, waarbij Landis Projectontwikkeling B.V. bemiddelt met het oog op een investering met een aantrekkelijke risico opbrengst verhouding. (Onderstreping AFM)
(...)

Waarom investeren in grond

(...)

- Waardestijgend
- Inflatiebestendig

(...)

Een bestemmingswijziging naar bedrijventerrein of woningbouw leidt tot een grote waardestijging van deze grond. In Vriezenveen is natuurlijk ook grond die in de toekomst een grote kans heeft op een bestemmingswijziging. (Onderstreping AFM)
(...)

Doelstelling

Samen met u, middels de winstdeling, streven naar maximale winst. Om dit doel te bereiken zijn wij voortdurend op zoek naar geografisch gespreide en strategisch gelegen gronden. (Onderstreping AFM)

Landis Projectontwikkeling bv. en haar partners hebben goede inzicht in de ontwikkelingspotenties van specifieke locaties.

Constant zijn wij op zoek naar gronden die mogelijk in aanmerking komen voor een hoogwaardige bestemming. Dit maakt het dat wij u doorlopend kunnen voorzien van een actueel en aantrekkelijk grond aanbod.”

Op de website van Landis stond onder meer:

“Waarom geen eigenaar worden van een interessante propositie met behoorlijk winstkansen in uw eigen Nederland? (Onderstreping AFM)

(...)

Bij een wijziging van agrarische grond naar een hoogwaardige bestemming, wordt zeer veel geld verdiend. Daarnaast is het een gegeven dat grond in Nederland, puur vanwege de schaarste, bijzonder waardevast is. Of het nu landbouwgrond betreft of een bouwkael.” (Onderstreping AFM)

“Doelstelling

Samen met u, middels de winstdeling, streven naar maximale winst. Om dit doel te bereiken zijn wij voortdurend op zoek naar geografisch gespreide en strategisch gelegen gronden.” (Onderstreping AFM)

Uit de weergegeven citaten uit de brochure en van de Website blijkt dat Landis de kavels strategisch selecteert op basis van de ligging en de te verwachte ruimtelijke ontwikkeling. De aanbiedingsteksten schetsen dan ook een beeld dat er een gerede kans bestaat dat de landbouwgrond door tijdsverloop en/of bestemmingswijziging meer waard wordt, zodat de consument na (terug)verkoop daarvan (grotendeels) in financiële zin de vruchten plukt.

Met het oog op een te verwachten winst is in de koopovereenkomsten een winstdelingclausule opgenomen. Deze bepaalt dat de koper in geval een bestemmingswijziging van de gekochte grond, welke wijziging een meerwaarde van de grondprijs met zich brengt [M]¹³ recht krijgt op 20% respectievelijk 10% van de meerwaarde van de grond. In artikel 13 van de koopovereenkomst staat:

Artikel 13.

Bijzondere verplichtingen/kettingbedingen

Verkoper dient aan koper de volgende kettingbedingen op te leggen die voorkomen in de akte van levering waarbij verkoper heeft aangekocht, Woordelijk luidende als volgt:

“Deling meeropbrengst/kettingbeding inzake het verkochte sub 2

Verkoper en koper zijn voorts overeengekomen met betrekking tot het verkochte sub 2 het navolgende overeengekomen:

Koper is verplicht de hierna vermelde bepalingen bij iedere volgende gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom van het verkochte of vestiging van een beperkt genotsrecht op (een gedeelte van) het verkochte aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van voornoemde [M] dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, te bedingen en aan te nemen zulks eveneens onder verbeurte van een direct zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete van een bedrag ter grootte van vijftientigduizend euro (€25.000,00) jegens voornoemde [M] dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, hetgeen koper hierbij aanvaardt.

De aan de verkrijger op te leggen bepalingen luiden als volgt:

1. Koper (lees: de verkrijger) verplicht zich bij deze jegens [M], wonende te [REDACTED], geboren te [REDACTED], dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, indien het verkochte of een gedeelte daarvan na datum transport een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging ondergaat, welke bestemmingsplanwijziging een meerwaarde van de grondprijs met zich meebrengt, deze meerwaarde van de grond te verrekenen met genoemde [M] [onderstreping AFM] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, in dier voege dat genoemde [M] danwel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel, recht heeft op twintig procent (20%) van deze meerwaarde in de eerste 10 jaar na transport en vervolgens voor onbepaalde tijd tien procent (10%) in geval van een bestemmingsplanwijziging na de eerste 10 jaar, en welke meerwaarde wordt berekend op basis van de alsdan geldende waarde van de grond verminderd met de door koper betaalde:
- koopprijs,

¹³ [M] was via [REDACTED] indirect bestuurder en enig aandeelhouder van [L] De AFM heeft op [REDACTED] aan [L] een boete opgelegd wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft. Voorts had [REDACTED] in 2010 en 2011 een belang van 51% in [H] Op [REDACTED] heeft de AFM aan [H] een boete opgelegd wegens overtreding van [REDACTED].

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk [REDACTED]

Pagina 20 van 36

- (vergoeding) overdrachtsbelasting,
- notariskosten en
- kadasterkosten;

het kettingbeding/ deling meeropbrengst zal eindigen bij uitbetaling van het percentage van de meerwaarde.”

Landis heeft voorts in de koopovereenkomst opgenomen dat de koper bij bestemmingsplanwijziging een aanbiedingsplicht heeft aan [L] Zie artikel 13, tweede lid van de koopovereenkomst:

“VOORKEURSRECHT TOT KOOP CASU QUO AANBIEDINGSVERPLICHTING.

Verkoper en koper zijn voorts met betrekking tot het verkochte sub 1 en 2 het navolgende overeengekomen:

In het geval van een bestemmingswijziging heeft koper een eerste aanbiedingsplicht aan [L], [onderstreping AFM] statutair gevestigd te [REDACTED], danwel een nader door [L] aan te wijzen bouwbedrijf of projectontwikkelaar en wel tegen een prijs zoals in hierna omschreven wijze tot stand komt. Indien [L] niet binnen 14 dagen na de aangetekende verzonden aanbieding reageert, is eigenaar vrij om de grond aan derden aan te bieden.”

Ook het gegeven dat de consument bereid is een aanzienlijk hogere prijs te betalen voor de grond dan de grondwaarde is in dit verband indicatief. De gemiddelde grondprijs voor landbouw- en/of agrarische grond in Nederland varieert in de periode 2008 tot en met het eerste halfjaar 2011 volgens www.nvm.nl tussen € 2,50 tot € 7,- per m².¹⁴ Uit de van Landis ontvangen koopovereenkomsten inzake de aanbieding Vriezenveen blijkt dat de consumenten een prijs tussen € 26,82 en € 32,75 per m² hebben betaald.¹⁵

Gelet op het aanbod, het speculatieve karakter van de overeenkomst en de wijze van presenteren is naar het oordeel van de AFM sprake van het in vooruitzicht stellen van een rendement in geld als bedoeld in de definitie van beleggingsobject in artikel 1:1 Wft. Aan deze vaststelling staat niet in de weg dat in de koopovereenkomst is bepaald dat de verkoper geen waardevermeerdering in het vooruitzicht stelt (artikel 5, vijfde lid van de standaard koopovereenkomst). Zoals hiervoor aangegeven blijkt uit het aanbiedingsmateriaal duidelijk dat naar een maximale winst wordt gestreefd.

3.1.3. Beheer van de zaak wordt hoofdzakelijk verricht door een ander dan de verkrijger

Onder beheer als bedoeld in de definitie van beleggingsobject moet worden begrepen elk onderhoud van de betreffende zaak en het zorgdragen voor eventuele juridische verplichtingen die voortvloeien uit het eigendom van de zaak.¹⁶ Het CBb heeft in voornoemde Investerra-uitspraak over dit criterium verder overwogen:

“In de definitie van beleggingsobject in artikel 1:1 Wft is bepaald dat “het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de verkrijger”. De tekst maakt geen onderscheid tussen beheer door de aanbieder van het object of door een derde. Dat dit niet relevant is blijkt ook uit de wetsgeschiedenis. Toegelicht wordt dat met “de zinsnede ‘waarbij het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de

¹⁴ Zie <http://nieuws.nvm.nl/landelijk/marktinformatie/grondprijzen.aspx>.

¹⁵ Uit de leveringsakte van de verkoop door [L] aan Landis blijkt dat de koopprijs voor de percelen in Vriezenveen € 14,14 per m² bedroeg.

¹⁶ Zie onder meer de uitspraak van Rb. Rotterdam van 4 december 2009, *LJN* BK5632, r.o. 2.11.

*verkrijger' (...) tot uitdrukking [wordt] gebracht dat de verkrijger niet zelf het beheer van bijvoorbeeld de teakplantage of de struisvogels op zich neemt. Dit feitelijke beheer van de zaak wordt bij deze beleggingsobjecten door de aanbieder of door een derde uitgevoerd." (Kamerstukken II, 2005-2006, 29 708, nr. 19, blz. 362). Bij het beheersvereiste gaat het er dus om dat de (feitelijke) beheerstaken die normaliter voor de eigenaar zijn, de investeerder uit handen worden genomen. De investeerder heeft er in die zin geen omkijken naar."*¹⁷

Voorts is in de meer genoemde Investerra uitspraak duidelijk gemaakt dat ook het feitelijke beheer van de grond valt onder het "beheer van de zaak" als bedoeld in de definitiebepaling van beleggingsobject. Het beheer kan dan ook worden uitgevoerd door de pachtende agrariër.

De AFM is in dit kader van oordeel dat gedurende de periode van overtreding door Landis het feitelijke beheer van de door Landis aangeboden kavels door een andere dan de verkrijger werd uitgevoerd. Daarbij acht de AFM het duidelijk dat het feitelijk beheer van de kavels in het aanbod van Landis besloten lag.

Het feitelijke beheer werd uitgevoerd door een ander dan de verkrijger

Uit informatie uit het boetedossier blijkt kort gezegd dat [E] gedurende de gehele periode van overtreding door Landis de door Landis aangeboden grond feitelijk heeft beheerd. [E] had van de oorspronkelijke pachter van de grond, [F], middels een ruilpachtovereenkomst het recht op gebruik van de grond verkregen en is van de grond gebruik blijven maken. De AFM verwijst ten aanzien van deze conclusie naar de volgende feiten en verklaringen:

[F] heeft van [H] het perceel L 3235 (voorheen L 1834) te Vriezenveen gepacht. Dit blijkt uit de pachtovereenkomst die de AFM op 10 januari 2012 van [F] heeft ontvangen. De pachtovereenkomst is op 13 januari 2010 aangegaan voor de duur van één jaar, ingaande van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010.

In de zienswijze op het voornemen tot het geven van een aanwijzing aan Landis van 17 februari 2012 is een nadere verklaring van [F] gevoegd. Hierin geeft [F] echter aan dat hij voor 3 december 2010 onder meer perceel L 3235 te Vriezenveen vrij van pacht aan [H] heeft opgeleverd:

"Eerder heb ik het gehele perceel Vriezenveen (voorheen) L 3235 in pacht gehad. In 2010 heb ik contact gehad met [K] van [H] die mij mededeelde dat een deel van de grond niet langer verpacht kon worden. Omdat ik altijd goed met [I] door een deur kon heb ik op zijn verzoek de percelen 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234 en 3235 per brief d.d. 4 november 2010 pachtvrij weer opgeleverd d.m.v. een "verklaring afstand pachtrechten" en dus niet in januari zoals de AFM stelt in haar samenvatting."

De AFM merkt op dat de 'verklaring afstand pachtrechten' niet bij de verklaring van [F] was gevoegd. Dit neemt niet weg dat ook indien [F] afstand van zijn pachtrechten had gedaan, het land onverminderd in gebruik is geweest door [E] aan wie [F] het gebruiksrecht van de grond middels een mondelinge onderhandse ruilpachtovereenkomst had verstrekt. Voorts heeft [F] na het beëindigen van de pachtovereenkomst met [H] de pacht van de kavels van het perceel L 3235 te Vriezenveen uiteindelijk weer voortgezet. De AFM verwijst hierbij naar de volgende informatie uit het boetedossier:

¹⁷ CBb, 7 april 2011, *LJNBQ0538*, r.o. 5.6.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 22 van 36

“[F] geeft aan dat hij een pachtovereenkomst heeft met een organisatie die namens de eigenaren van de kavels grond optreedt. De pachtovereenkomst is geregistreerd bij de Pachtkamer. De pachtovereenkomst wordt van jaar tot jaar gesloten. [F] geeft aan dat voorheen de regeling anders was. [H] ([H]) was degene die hiervoor de verpachter was, maar [F] heeft van [H] te horen gekregen dat de verpachting niet meer op deze wijze geregeld kon worden, dus is de constructie gewijzigd.”¹⁸ (Onderstreping AFM)

Daarbij is het gebruik van de grond gedurende de gehele periode dat Landis de kavels van het perceel L 3235 te Vrienenveen heeft aangeboden ongewijzigd voortgezet:

“[F] geeft aan dat hij niet bekend is met de exacte kadastrale nummering van de grondpercelen aan de Aadorpweg, maar dat [E], naast de in de pachtovereenkomst genoemde percelen, ook de percelen rondom de kippenschuren gebruikt, gelegen tussen de Aadorpweg en het kanaal. Deze percelen liggen in noordelijke richting direct naast de percelen die onderwerp zijn van de pachtovereenkomst. Met betrekking tot deze percelen heeft de eigenaar van [H] aan het begin van dit jaar tegen [F] verklaard dat hij deze niet meer mag verpachten. [F] merkt op dat hijzelf in dat gesprek heeft gezegd dat het niet goed is dat dergelijke landbouwgrond braak komt te liggen en dat hijzelf toen ook heeft gezegd: “dan weet ik wel wat ik ermee ga doen.” (Onderstreping AFM)

Volgens [F] heeft hij de gronden, ten aanzien waarvan de eigenaar van [H] aan het begin van dit jaar heeft opgemerkt deze niet meer te mogen verpachten, in voorgaande jaren wel gepacht.”¹⁹

Een verdere bevestiging van het feitelijk gebruik van de grond van perceel L 3235 te Vrienenveen door [E] volgt uit de eerdere genoemde verklaring van [F] die bij de zienswijze van 17 februari 2012 was gevoegd.

“Ik heb de AFM verklaard dat begin januari 2011 met [I] van [H] contact had om te vernemen wat de plannen waren ten aanzien van de pacht voor 2011. In dat gesprek met [I] heb ik opgemerkt dat het niet goed was om grond langere tijd braak te laten liggen. [I] vertelde dat te beseffen, maar merkte op dat hij daar gezien de onbegrijpelijke nieuwe AFM regels niets aan kon doen. Ik herinner mij gedacht te hebben dat ik wist wat me te doen stond, maar gezegd heb ik dat niet.

[E] heb ik desondanks vervolgens toch aangegeven dat hij de grond wel mocht blijven gebruiken. Ik zag daar namelijk geen kwaad in en ging er van uit dat niemand daar last van zou hebben. Ik heb [K] en [J] daar dan ook niet over geïnformeerd en zij gingen er vanuit dat de grond ongebruikt zou blijven en dat nieuwe kopers na aankoop zouden beslissen wat met de grond te doen. De AFM probeert nu kennelijk [I] en [J] iets in de schoenen te schuiven en dat vind ik niet netjes. Ook heb ik het idee dat de AFM mij woorden in de mond heeft willen stoppen.

De opsomming van de gesprekken door de AFM gegeven de indruk dat [I] en [J] wel op de hoogte waren dat ik de grond nog liet gebruiken. Dat is echter een foute weergave van de feiten.” (Onderstreping AFM)

¹⁸ Op 14 december 2011 heeft de AFM het door [F] goedgekeurde verslag van het gesprek van 23 november 2011 ontvangen.

¹⁹ De AFM heeft op 15 december 2011 opnieuw met [F] gesproken. Het gesprek is op 10 januari 2012 schriftelijk door [F] bevestigd.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 23 van 36

Ook [E] bevestigt het feitelijke gebruik van de grond door hem. In het door [E] op 8 december 2012 goedgekeurde verslag staat hierover het volgende:

“[E] geeft aan dat hij via ruilpacht al ongeveer 3 jaren gebruik maakt van de grond. Deze onderhandse ruilpacht is met [F], die varkenshouder is en de officiële pachter van de grond. [E] geeft aan dat [F] een pachtovereenkomst heeft gesloten met de beheeronderneming die namens de eigenaren van de grond optreedt, en dat deze pachtovereenkomst is goedgekeurd door de Pachtkamer. Tevens geeft [E] aan dat hij staat geregistreerd bij Dienst Regelingen als ‘gebruiker’ van de grond. [E] verbouwt op de grond bloembollen en aardappels.”
(Onderstreping AFM)

Deze verklaring komt overeen met de op 25 augustus 2011 door de AFM ontvangen gegevens van de Dienst Regelingen. Hieruit blijkt dat per peildatum 15 mei 2010 [E] 30 kavels op het perceel met kadastrale aanduiding Vriezenveen) voorheen L 3235 feitelijk in gebruik heeft met gebruikstitel ‘overige exploitatievormen’. Alhoewel de peildatum voor de periode van overtreding door Landis is, acht de AFM het indicatief voor een bestendige praktijk van het feitelijke gebruik van de grond.

De kavels waarvan [E] de gebruikstitel heeft, zijn door Landis gekocht. Dit blijkt uit gegevens van het Kadaster die de AFM op 28 april 2011 heeft ontvangen.

Gelet op het voorgaande is de AFM van oordeel dat Landis kavels heeft aangeboden waarvan het beheer feitelijk doorlopend (op het moment van verkoop, na verkoop en zowel voor als na levering) hoofdzakelijk door een ander dan de verkrijger werd uitgevoerd. Dat de kavels voor 3 december 2010 door [F] vrij van pacht aan [H] zouden zijn opgeleverd, doet hier niets aan af. [E] heeft feitelijk de grond gedurende de gehele periode van overtreding beheerd.

Het beheer lag in het aanbod van Landis besloten

De AFM is ook van oordeel dat het feitelijke beheer van de grond in het aanbod Landis besloten lag. Dit volgt onder meer uit gesprekken met de twee consumenten [D] en [G].

[D] heeft op 12 januari 2011 met Landis een koopovereenkomst ondertekend in zake de koop van een kavel L 3235 (deel 85) te Vriezenveen. Op 22 november 2011 heeft de AFM gesproken met [D] inzake zijn voornoemde aankoop. In het gespreksverslag dat op 21 december 2011 door [D] bevestigd is, staat:

“(…) [D] vertelt verder dat hij bij aankoop van de kavel van Landis te horen heeft gekregen dat de boer die het onderhoud op dat moment uitvoerde en de oorspronkelijke eigenaar is, op de grond zou blijven na aankoop. Na de aankoop van de grond heeft [D] niet met Landis gesproken over het onderhoud van de grond. [D] weet niet wat er precies met de grond gebeurt, maar een aanslag voor waterschapslasten heeft hij niet ontvangen. [D] geeft tevens aan dat hij het niet netjes zou vinden om na de koop geconfronteerd te worden met extra kosten, omdat Landis hierover niets heeft gezegd.” (Onderstreping AFM)

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina

24 van 36

Ook uit het gesprek met [G] inzake zijn aankoop op 17 december 2010 van kavel L 3235 (79) te Vriezenveen blijkt dat [G] na aankoop van de grond geen beheerstaken zou hoeven te verrichten:

“[G] geeft aan dat hij de grond van Landis Projectontwikkeling B.V. (Landis) heeft gekocht. [G] heeft verder geen andere kavels gekocht van Landis. Over het onderhoud van de grond geeft [G] aan dat voorafgaand aan de koop Landis hem heeft meegedeeld dat hij geen onderhoud zou hoeven te plegen, omdat dit uitbesteed is aan een bedrijf dat de grond verpacht. Bij de koop van de grond wist [G] nog niet aan welk bedrijf dit was uitbesteed. In september 2011 heeft [G] een brief ontvangen van [REDACTED], die volgens de brief de jaarlijkse verpachting regelen voor de eigenaren van de grondkavels.”²⁰ (Onderstreping AFM)

Hieruit volgt naar het oordeel van AFM dat Landis anders dan [F] stelt, op de hoogte was van het feitelijke voortgezette gebruik van de grond en dat het feitelijke gebruik door Landis werd meegenomen in haar aanbod. Landis kon hierdoor de grond verkopen als een aantrekkelijke investering waarbij de koper geen activiteiten van beheer zou hoeven te verrichten.

Dat uit het van Landis ontvangen aanbiedingsmateriaal en uit de koopovereenkomsten tussen Landis en de consumenten niet volgt dat het beheer van de kavels door een ander dan de verkrijger zou worden uitgevoerd, doet aan de hiervoor vastgestelde feitelijke gang van zaken niets af. In artikel 5 van de koopovereenkomsten staat:

“Artikel 5

Feitelijke levering, staat van het verkochte

(...)

3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden:

Leeg en ontruimd. Vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, behoudens eventuele jachtrechten.

4. Koper is vanaf datum juridische levering verantwoordelijk voor het beheer van zijn grond. Binnen de uitvoering van zijn beheer kan koper er voor kiezen om het gekochte in gebruik te geven bij een derde.

(...)”

De AFM merkt op dat het voor de toepassing van het criterium van beheer niet relevant is dat de koper als eigenaar van de grond de beschikkingsmacht over de grond verkrijgt. Bij het beheersvereiste gaat het er om dat de (feitelijke) beheerstaken die normalitair voor de eigenaar zijn, de investeerder uit handen zijn genomen.²¹ Dit laatste volgt in de onderhavige situatie uit de feitelijke gang van zaken in plaats van schriftelijk vastgelegde afspraken. Het is daarbij ook niet noodzakelijk dat er sprake is van “een opdracht aan een derde inzake het beheer van de zaak. De tekst van de definitiebepaling in de Wft noch de wetgeschiedenis van de Wft bieden hiervoor toereikende aanknopingspunten.”²²

²⁰ De AFM heeft op 6 december 2011 met [G] gesproken. Op 13 december 2011 heeft de AFM de gevraagde bevestiging van het gespreksverslag van [G] ontvangen.

²¹ Rechtbank Rotterdam, 3 maart 2011, ECLI:NL:RBROT:2011:BP6971.

²² CBb Investerra uitspraak van 7 april 2011.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 25 van 36

Hetgeen in artikel 5 van de koopovereenkomst is bepaald doet dan ook niets af aan het feitelijk gebruik van de kavels door [E]. Door deze feitelijke gang van zaken kon Landis grond aanbieden waar kopers geen omkijken meer naar hadden.

Tot slot acht de AFM het op basis van de informatie uit het boetedossier aannemelijk dat de andere kopers vanaf het moment van aankoop van de grond eveneens geen enkele beheerstaken hebben hoeven verrichten dan wel hebben verricht. Uit de verklaringen van [E] en [F] volgt immers dat gedurende gehele periode van overtreding door Landis het feitelijk gebruik van de kavels van perceel L 3235 te Vrienzenvveen door [E] (ongewijzigd) is voortgezet. De AFM is dan ook op basis van de hiervoor geschetste feiten en omstandigheden van oordeel dat in het aanbod van Landis besloten lag dat het beheer van de grond niet door de beleggers zelf maar door een derde werd verzorgd waardoor de kopers geen omkijken naar grond meer hadden.

Gelet op het voorgaande is de AFM van oordeel dat het beheer van de door Landis aangeboden kavels landbouwgrond, zowel vóór als na 1 januari 2011 hoofdzakelijk werd uitgevoerd door een ander dan de verkrijger. Hiermee is aan alle vereisten uit de definitie van 'beleggingsobject' van artikel 1:1 Wft voldaan en betreft het product van Landis een 'beleggingsobject'.

3.2. Het aanbieden van beleggingsobjecten

Onder aanbieden wordt verstaan het *“rechtstreeks of middellijk doen van een voldoende bepaald voorstel tot het als wederpartij aangaan van een overeenkomst met een consument inzake een financieel product”*. Uit het voorstel moet met andere woorden blijken dat de aanbieder de wil heeft om bij aanvaarding van het voorstel gebonden te zijn.²³ Het criterium is dus dat Landis bij aanvaarding contractspartij wordt bij de overeenkomst met de consument. In de periode van de overtreding heeft Landis in de uitoefening van een beroep of bedrijf onder meer via haar website aan een ieder²⁴ een voldoende bepaald voorstel gedaan tot het aangaan van een overeenkomst ter zake een beleggingsobject.

Uit de door Landis verstrekte informatie blijkt dat Landis in de uitoefening van haar bedrijf in ieder geval 20 overeenkomsten betreffende het perceel in Vrienzenvveen is aangegaan met consumenten. In de overgelegde koopovereenkomsten is Landis tevens vermeld als 'verkoper' ter zake van de hiervoor genoemde beleggingsobjecten. Daarmee heeft Landis beleggingsobjecten aangeboden in de zin van artikel 1:1 Wft.

3.3. Ter zake van de door Landis aangeboden beleggingsobjecten gold op het moment van de aanbieding geen vrijstelling

Uit het onderzoeksdossier blijkt niet dat Landis met betrekking tot de door haar aangeboden kavels te Vrienzenvveen gebruik kon maken van een vrijstelling op de vergunningplicht voor het aanbieden van beleggingsobjecten. De AFM acht de bespreking van de verschillende vrijstellingen dan ook niet noodzakelijk.

²³ Zie Kamerstukken II, 29 708, nr. 19.

²⁴ De aanbieding op de website bevatte geen beperkingen ten aanzien van de doelgroep.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina

26 van 36

4. Zienswijze Landis

4.1. Bespreking zienswijze

Hieronder volgt een korte samenvatting van de schriftelijke zienswijze van Landis van 25 februari 2014. In de zienswijze wordt de AFM verzocht om de zienswijze van 17 februari 2012 op het voornemen tot het geven van een aanwijzing als herhaald en ingelast te beschouwen. Voor een uitgebreide weergave van de zienswijze wordt verwezen naar bijlagen 3 en 4.

- Geen sprake van een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft.

Landis verwijst ten aanzien van dit punt naar de zienswijze van 17 februari 2012. Hierin wordt aangegeven dat er geen sprake is van een overtreding van artikel 2:55 Wft omdat Landis geen enkele bemoeienis heeft gehad met enigerlei beheer van de grondposities. Uit de koopcontracten en leveringsaktes volgt helder dat de koper vanaf de datum van levering verantwoordelijk is voor het beheer van zijn grond. Ook volgt uit de verdere informatievoorziening van Landis niet dat Landis bij het beheer een rol zou spelen of in het vooruitzicht stelt dat de koper niet zelf verantwoordelijk zou zijn voor het onderhoud/ het beheer van de grond.

Reactie AFM

De AFM verwijst naar hetgeen zij heeft opgemerkt ten aanzien van het beheer van de grond door Landis in paragraaf 3.1.3. Hieruit volgt naar het oordeel van de AFM dat Landis kavels heeft aangeboden waarbij het feitelijk beheer van de grond werd uitgevoerd door een ander dan de verkrijger. De zienswijze van Landis ten aanzien dit punt leidt dan ook niet tot een andere uitkomst.

- Het oordeel ten aanzien van het beheer is uitsluitend gebaseerd op verklaringen van particuliere beleggers. Landis geeft in haar zienswijze van 17 februari 2012 aan dat het oordeel van de AFM betreffende het beheer van de grond uitsluitend berust op verklaringen van particuliere beleggers. Landis heeft echter niet bij hen kunnen verifiëren wat zij precies hebben gezegd, respectievelijk of zij wellicht hetgeen de AFM heeft gevraagd of genoteerd, hebben erkend of geaccordeerd in afwijking van de werkelijke gang van zaken, bijvoorbeeld door een gebrek aan belangstelling, de wens om de AFM ter wille te zijn of een onjuiste herinnering.

Reactie AFM

Allereest merkt de AFM op dat zoals uit paragraaf 3.1.3 duidelijk blijkt, haar oordeel niet uitsluitend berust op de verklaringen van de beleggers. Ook zijn verschillende verklaringen van de pachters, de pachtovereenkomst, informatie van de Dienst Regelingen (van voor de periode van overtreding) en het Kadaster en de door Landis verstrekte informatie meegewogen.

Dat Landis meent dat zij de verklaringen van de kopers niet kon verifiëren, volgt de AFM niet. Landis beschikt immers zelf over de contactgegevens van de desbetreffende kopers en had met de kopers contact op kunnen nemen om hen onder meer te vragen naar de wijze van totstandkoming van de verklaringen. Hetgeen Landis heeft aangevoerd leidt dan ook niet tot een ander oordeel van de AFM.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 27 van 36

- Opportuniteit van de boetes.

Landis acht de kwalificatie van haar dienstverlening niet vanzelfsprekend. In het bijzonder ten aanzien van het element *beheer* van de aangeboden kavels.

Boeteoplegging behoort ook achterwege te blijven gelet op het legaliteits- en rechtszekerheidsbeginsel. Dit onder andere in verband met de beperkte verwijtbaarheid van Landis. Landis geeft hierbij aan dat de vraag of er sprake is van een beleggingsobject, zich in een grijs gebied heeft bevonden. Voorts is de vermeende overtreding niet ingegeven door het eigen handelen van Landis. De activiteiten van Landis zijn hooguit onder de reikwijdte van de verbodsbepaling komen te vallen door gedragingen van derden.

Reactie AFM

Landis geeft aan dat specifiek met betrekking tot het begrip *beheer* onduidelijkheid bestond. De AFM verwijst allereerst naar vaste jurisprudentie van het CBb waarin wordt opgemerkt dat het *lex certa* beginsel “*verlangt van de wetgever dat hij met het oog op de rechtszekerheid op een zo duidelijk mogelijke wijze de verboden gedragingen omschrijft. Daarbij moet niet uit het oog worden verloren dat de wetgever soms met het gebruik van algemene termen verboden gedragingen (en eventueel de uitzondering(en) daarop) omschrijft om te voorkomen dat gedragingen die strafwaardig zijn buiten het bereik van die omschrijving vallen. Dit kan onvermijdelijk zijn, omdat niet altijd is te voorzien op welke wijze de te beschermen belangen in de toekomst zullen worden geschonden en omdat, indien dit wel is te voorzien, de omschrijvingen van verboden gedragingen anders te verfijnd worden met als gevolg dat de overzichtelijkheid wegvalt en daarmee het belang van de algemene duidelijkheid van wetgeving schade lijdt.*”²⁵

Uit de definitie van beleggingsobject en de toelichting daarbij volgt naar het oordeel van de AFM duidelijk dat het feitelijke beheer van de zaak hoofdzakelijk uitgevoerd moet worden door een ander dan de verkrijger. Dit kan de aanbieder of een derde zijn:

“*Met de zinsnede “waarbij het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de verkrijger” wordt tot uitdrukking gebracht dat de verkrijger niet zelf het beheer van bijvoorbeeld de teakplantage of de struisvogels op zich neemt. Dit feitelijke beheer van de zaak wordt bij deze beleggingsobjecten door de aanbieder van het beleggingsobject of door een derde uitgevoerd.*”²⁶

Ook had de AFM al ruim voordat Landis begon met het aanbieden van beleggingsobjecten stelling genomen ten aanzien van investeringen in grond, en had de AFM via een nieuwsbericht op haar website gewezen op een mogelijke vergunningplicht voor aanbieders daarvan.²⁷

Kennisneming van de wettekst de voormelde toelichting en het standpunt van de AFM had Landis naar het oordeel van de AFM in staat gesteld zich een beeld te vormen omtrent hetgeen wordt verstaan onder beheer zoals bedoeld in artikel 2:55, eerste lid, van de Wft en het voor haar mogelijk gemaakt haar gedrag daarop van meet af aan af te stemmen. Daarbij neemt de AFM in aanmerking dat in een uitspraak van het CBb en de rechtbank is bepaald “*dat*

²⁵ CBb, 22 februari 2012, ECLI:NL:CBB:2012:BV6713.

²⁶ Kamerstuk 29 708, nr 19.

²⁷ Zie nieuwsbericht van 2 december 2008, <http://www.afm.nl/nl/nieuws/2008/dec/aandacht-investeren-in-grond.aspx>.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 28 van 36

*van een professionele marktdeelnemer als [...] mag worden verlangd dat deze zich terdege informeert over de beperkingen waaraan haar gedragingen zijn onderworpen”.*²⁸

De AFM merkt hierbij op dat niet is gebleken dat Landis zich voorafgaand aan de aanvang van haar activiteiten heeft laten informeren. Een onderneming heeft echter een eigen verantwoordelijkheid om zich aan de wet te houden, zelfs –hoewel dit hier niet aan de orde was – als de toezichthouder nog geen duidelijkheid kan geven ten aanzien van de norm. In dit kader wijst de AFM op de uitspraak van het CBb van 25 juni 2013, waarin is geoordeeld: *“Marktpartijen dragen een eigen verantwoordelijkheid om zich aan de wet te houden, ook als de toezichthouder niet onmiddellijk uitsluitsel kan geven.”* en de uitspraak van het CBb van 15 juli 2013 waarin is geoordeeld: *“De AFM moest destijds, zoals in het e-mailbericht is vermeld, nog een uitgewerkt (volledig) standpunt innemen over de kwalificatie van kavels als de onderhavige als beleggingsobject. Marktpartijen dragen een eigen verantwoordelijkheid om zich aan de wet te houden, ook als de toezichthouder niet onmiddellijk uitsluitsel kan geven.”*²⁹

Dat het handelen van derden ertoe heeft geleid dat de activiteiten van Landis onder de reikwijdte van het verbod is komen te vallen leidt er zoals uiteengezet in paragraaf 3.1.3 naar het oordeel van de AFM niet toe dat Landis geen beleggingsobjecten heeft aangeboden. De grond werd gedurende de gehele periode van overtreding door een ander dan verkrijger beheerd. Uit de verklaringen van de kopers [D] en [G] volgt dat Landis van het feitelijke beheer van de grond op de hoogte was en dat Landis het juist als een commercieel verkoopargument heeft gebruikt. Dat uit de koopovereenkomsten blijkt dat de verantwoordelijkheid voor het beheer bij de kopers ligt, doet aan het feitelijke beheer van de grond waar Landis van op de hoogte was, niets af. De AFM dan ook van oordeel dat voor Landis *“voldoende aanleiding bestond haar bedrijfsmodel vooraf voor te leggen aan AFM met de vraag of zij was uitgezonderd van de vergunningplicht. De gevolgen van de keuze van [...] om dit niet te doen, komen voor haar rekening en risico”.*³⁰

Gezien het bovenstaande leidt het verweer van Landis ten aanzien van de onduidelijkheid van de norm er noch toe dat de AFM van oordeel is dat een boete voor Landis niet opportuun is, noch dat sprake is van een verminderde verwijtbaarheid.

- Opportuniteit ten aanzien van het tijdsverloop

Landis wijst er op dat de overtreding hooguit een beperkte duur heeft gehad. Daarbij heeft Landis de eventueel vergunningplichtige activiteiten geruime tijd gestaakt. Ook vindt boeteoplegging plaats anderhalf jaar na het laatste contact tussen Landis en de AFM, respectievelijk het moment waarop de laatste openstaande kwestie naar genoegen van de AFM is opgelost.

²⁸ Rb Rotterdam, 7 maart 2014, ROT 14/89, r.o. 6.3 en CBb, 22 februari 2012, ECLI:NL:CBB:2012:BV6713.

²⁹ CBb 25 juni 2013, ECLI:NL:CBB:2013:4, r.o. 2.3 en CBb 15 juli 2013, ECLI:NL:CBB:2013:67, r.o. 2.4.

³⁰ Rb Rotterdam, 7 maart 2014, ROT 14/89, r.o. 6.4.

Reactie AFM

Dat Landis haar activiteiten geruime tijd heeft gestaakt leidt er naar het oordeel van de AFM niet toe dat sprake is van verjaring van de feiten.³¹ Ook kan de AFM nog andere maatregelen treffen nadat zij een eerdere maatregel heeft opgelegd.³² Voorts doet de duur van het onderzoek niet af aan feit dat Landis de wet heeft overtreden.

Daarmee acht de AFM het opleggen van een boete aan Landis wel opportuun. Dit neemt niet weg dat de AFM met Landis van mening is dat de periode van overtreding waarvoor het dossier is overgedragen aan de AFM beperkt is alsmede een enige tijd geleden. De AFM ziet hierin aanleiding om de boete te matigen. Verwezen wordt naar paragraaf 5 voor een nadere onderbouwing.

- Opportuniteit gelet op de coöperatieve opstelling van Landis

Landis voert aan dat zij niet onder de radar heeft willen vliegen en juist met de AFM contact heeft gezocht om over de kwalificatie van haar werkzaamheden geen misverstand te laten bestaan.

Reactie AFM

Allereerst merkt de AFM op dat Landis de overtreding niet uit zichzelf heeft gestaakt maar eerst nadat de AFM een formele maatregel heeft opgelegd te weten een aanwijzing. En al was het zo, dan nog valt niet in te zien waarom normconform gedrag door een financiële onderneming niet vanzelfsprekend is. Dat Landis naar eigen zeggen gedurende het onderzoek zich coöperatief heeft opgesteld, quod non, ziet de AFM niet als een verzachtende omstandigheid. De AFM merkt dienaangaande op dat Landis eerst na het geven van een aanwijzing de overtreding heeft gestaakt.

- Gelijkheidsbeginsel

In haar zienswijze verwijst Landis naar boetes die de AFM heeft opgelegd aan andere partijen in verband met overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft, ter hoogte van ieder € 24.000,-. Dit bedrag hield verband met de onduidelijkheid van de betrokken norm en daarlangs met de hooguit beperkte verwijtbaarheid. De jurisprudentie die hierna tot stand is gekomen heeft de onduidelijkheid omtrent de normen ook niet weggenomen. Een verminderde verwijtbaarheid geldt daarom ook ten aanzien van Landis.

Reactie AFM

Met betrekking tot de verwijzing van Landis naar boetes aan andere partijen, merkt de AFM allereerst op dat Landis niet heeft aangegeven op welke partijen zij specifiek doelt. De AFM neemt aan dat het gaat om de boetes ten tijde van de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter van 8 april 2010.³³

Het tijdstip van overtreding door deze aanbieders van beleggingsobjecten, verschilt echter met die van Landis. Het aanbieden van grond door deze partijen was namelijk aangevangen voordat de AFM een standpunt had ingenomen ten aanzien van de vraag of grondbeleggingen kwalificeren als beleggingsobject. Gelet op onder meer deze onduidelijkheid heeft de AFM, op last van de rechter in voornoemde uitspraak, de boetes voor deze aanbieders gematigd. De AFM benadrukt dat op het moment dat Landis begon met het aanbieden van grond, namelijk op

³¹ Omdat de vierde tranche Awb in casu van toepassing is vervalt de bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete vijf jaren nadat de overtreding heeft plaatsgevonden (artikel 5:45, eerste lid Awb).

³² Rb Rotterdam, 18 april 2013, ROT 12/3775..

³³ Vovo Rb Rotterdam 8 april 2010, AWB 10/897 VBC-T2.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 30 van 36

3 december 2010, de AFM wel een standpunt had ingenomen en deze door middel van een nieuwsbericht op 2 december 2008 op haar website had gepubliceerd.

Ten aanzien van de door Landis aangedragen onverminderde onduidelijkheid in de jurisprudentie merkt de AFM op dat Landis ook hierbij niet heeft aangegeven aan welke jurisprudentie zij precies refereert. Wat er ook van zij, uit het voorstaande blijkt dat door de wetgever alsmede de AFM ruim voor de periode van overtreding voldoende duidelijkheid is verschaft ten aanzien van norm. Gelet hierop acht de AFM de zaak van Landis niet vergelijkbaar met die van eerdere aanbieders van grondbeleggingen, waar Landis kennelijk naar verwijst.

Gelet op het bovenstaande is de AFM van oordeel dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet tot een matiging van de boete kan leiden.

- Draagkracht Landis en publicatie van de boete

Ten aanzien van hetgeen Landis heeft aangevoerd over hun respectievelijke beperkte draagkracht en over de publicatie van de boetes, verwijst de AFM naar paragraaf 5 en 6 van het onderhavig besluit.

4.2. Conclusie

De AFM heeft in paragraaf 3 een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft geconstateerd. De beoordeling van de zienswijze als opgenomen in paragraaf 4.1 leidt er niet toe dat de AFM tot een ander oordeel komt. De AFM acht het dan ook opportuun om een boete aan Landis op te leggen wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft.

5. Besluit tot boeteoplegging

Op grond van het voorgaande heeft de AFM besloten om aan Landis een bestuurlijke boete op te leggen omdat Landis in de periode van 3 december 2011 tot en met 23 maart 2012 beleggingsobjecten, te weten kavels landbouwgrond te Vriezenveen heeft aangeboden aan consumenten in Nederland.³⁴ Dit is een overtreding van artikel 2:55, eerste lid van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Hieronder zal de AFM uiteenzetten hoe zij tot haar oordeel ten aanzien van de boetehoogte komt.

5.1. Hoogte van de boete

Voor deze overtreding geldt op grond van artikel 1:81, eerste en tweede lid, Wft en artikel 10 van het Besluit bestuurlijke boetes financiële sector (Bbbfs) een basisbedrag van € 2 miljoen.

5.1.1. Wettelijk kader boete hoogte

In artikel 1:81, tweede lid, Wft zijn de basisbedragen van de drie boetecategorieën opgenomen en wordt voor de uitwerking verwezen naar het Bbbfs. Het Bbbfs bevat onder meer bepalingen inzake verhoging of verlaging van het basisbedrag met maximaal 50% in verband met de ernst of duur van de overtreding en de mate van

³⁴ De AFM heeft de bevoegdheid om een boete op te leggen op grond van artikel 1:80, eerste lid Wft.

verwijtbaarheid.³⁵ Ook is in het Bbbfs opgenomen dat de toezichthouder bij het vaststellen van de boete rekening houdt met de draagkracht van de overtreder en de boete op gronden van draagkracht kan verlagen met maximaal 100%.³⁶

5.1.2. Ernst en duur van de overtreding

Het basisbedrag van € 2 miljoen kan worden verhoogd of verlaagd met ten hoogste 50%, indien de ernst of duur van de overtreding dit rechtvaardigt.

De AFM ziet geen aanleiding om op basis van de ernst van de overtreding het boetebedrag aan te passen. Hierbij acht de AFM het van belang dat de overtreding door Landis een ernstige overtreding van een centrale verbodsbepaling van de Wft betreft. Hiermee heeft Landis zich onttrokken aan het toezicht van de AFM en heeft er geen voorafgaande markttoetredingstoets plaatsgevonden. Een consument wordt beschermd door regels die zien op onder meer de integriteit en betrouwbaarheid van de (beleidsbepalers van de) aanbieder en op transparantie van de aanbieder over zijn eventuele positie ten opzichte van of verhouding tot andere partijen. Door illegaal beleggingsobjecten aan te bieden zijn deze regels niet van toepassing geweest op Landis. De AFM acht een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft dan ook ernstig.

De AFM beoordeelt de duur van overtreding evenwel als gering. Hierin ziet de AFM reden om de boetehoogte te verlagen.

De AFM verlaagt daarom het basisbedrag van de boete met 25%. Het bedrag komt hiermee op € 1,5 miljoen.

5.1.3. Verwijtbaarheid van de overtreder

Het basisbedrag kan worden verhoogd dan wel verlaagd met ten hoogste 50%, indien de mate van verwijtbaarheid dit rechtvaardigt.

Voorgesteld wordt om het basisbedrag te verhogen op gronden van verwijtbaarheid. Toelichting:

Landis heeft haar activiteiten onverminderd voortgezet nadat de AFM zich jegens Landis op het standpunt had gesteld dat er sprake was van een overtreding. Pas nadat de AFM Landis een definitieve aanwijzing had gegeven tot het staken van de overtreding heeft Landis haar activiteiten volledig beëindigd. Daarmee heeft Landis bewust het risico genomen om de wet te overtreden. Voorts leidt ook hetgeen Landis in haar zienswijze naar voren heeft gebracht niet tot een verminderde verwijtbaarheid van Landis.³⁷ Met betrekking tot haar verwijtbaarheid stelt Landis dat de kwalificatie van de dienstverlening in elk geval niet vanzelfsprekend is, zeker ten aanzien van het beheer van de grond. Daarbij voert Landis aan dat zij onder de verbodsbepaling van artikel 2:55, eerste lid, Wft is komen te vallen door het handelen van derden. Op basis van de wet, de in paragraaf 4.1 aangehaalde toelichting daarop alsmede uit het nieuwsbericht van 2 december 2008 van de AFM over de mogelijke vergunningplicht van aanbieders van grond, had Landis zich een beeld kunnen vormen omtrent hetgeen wordt verstaan onder beheer zoals bedoeld in artikel 2:55, eerste lid, van de Wft waarop zij haar gedrag van meet af aan had kunnen

³⁵ Artikel 2 Bbbfs.

³⁶ Artikel 4 Bbbfs.

³⁷ De AFM verwijst voor een uitgebreidere bespreking van deze zienswijze naar paragraaf 5.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk [REDACTED]

Pagina 32 van 36

afstemmen. Voorts neemt in de AFM in aanmerking dat van een professionele marktpartij verwacht mag worden dat zij zich terdege laat informeren. Dat Landis heeft nagelaten advies in te winnen ten aanzien van het voortgezette feitelijke beheer van de grond door de oorspronkelijke gebruiker, moet voor eigen rekening en risico van Landis komen. Ook hierdoor heeft Landis naar het oordeel van de AFM bewust het risico genomen de wet te overtreden. De AFM acht Landis dan ook bovengemiddeld verwijtbaar.

Gelet op het voorgaande verhoogt de AFM het basisbedrag van de boete met 25%. Het bedrag komt hiermee op € 2 miljoen.

5.1.4. Evenredigheid aan de hand van draagkracht

De AFM houdt bij het vaststellen van de hoogte van de boete voorts rekening met de objectieve draagkracht van de onderneming. Het eigen vermogen van Landis bedroeg in 2011 [REDACTED] zoals blijkt uit de *Vennootschappelijke jaarrekening over 2011* en was in 2012 [REDACTED]. Dit laatste blijkt uit de jaarcijfers over 2012. Op grond hiervan ziet de AFM reden om de hoogte van de boete op voorhand te matigen tot € 100.000,-.

5.1.5. Passendheid van de boete

In de onderhavige zaak zijn specifieke omstandigheden die een verdere matiging van de boete – op grond van evenredigheid – rechtvaardigen. De AFM acht de duur van het onderzoek grond om de boete verder te matigen. Hiertoe neemt de AFM in aanvulling op het verweer van Landis in overweging dat vanaf het moment dat de AFM kennis heeft genomen van de activiteiten van Landis tot aan de datum van het boetevoornemen ruim drie jaren zijn verstreken. Voorts heeft de AFM na november 2012 geen verdere onderzoekshandelingen verricht. In een eerdere zaak heeft de AFM bij een vergelijkbare duur van het onderzoek reden gezien om onder het oude boeteregime de boete te matigen van € 96.000,- naar een categorie lager € 24.000,-. Gelet hierop is de AFM van mening dat een verdere matiging van het boetebedrag tot € 24.000,- passend is.

De AFM matigt daarom de boete naar € 24.000,-.

5.1.6. Draagkracht

In haar zienswijze geeft Landis aan dat zij bij lange na niet over de middelen beschikt om een boete van € 2 miljoen te kunnen dragen. Ter onderbouwing van haar beperkte draagkracht heeft Landis de vragenlijst vennootschappen ten behoeve van de bepaling van de draagkracht ingevuld en overgelegd alsmede de balans per 31 december 2012 inclusief de goedgekeurde jaarrekening 2011 en 2012 en de definitieve aanslag VPB van 1 juni 2013 over 2010 en 2011.

Uit de jaarrekeningen over 2011 en 2012 blijkt dat Landis [REDACTED] (2010: [REDACTED], 2011: [REDACTED], 2012: [REDACTED]). Op de balans per 31 december 2012 staat een [REDACTED] eigen vermogen van [REDACTED]. Voorts staat op de balans een bedrag van in ieder geval [REDACTED] aan kortlopende schulden. Hiervan heeft [A], tevens 70% aandeelhouder van Landis, met een bedrag van [REDACTED] de grootste vordering op Landis. Aan activa staat op de balans een bedrag ter grootte van [REDACTED]. Dit bedrag bestaat uit vorderingen op derden waarvan Landis in haar zienswijze aangeeft het onzeker is of deze daadwerkelijk zullen kunnen worden geïnd. De AFM onderstreept echter dat de vordering nog niet zijn afgeschreven en zij er daarmee vanuit gaat dat een deel van deze vorderingen in ieder geval zullen worden terug betaald. Voorts stelt de AFM vast dat Landis over een bedrag van [REDACTED] aan liquide middelen beschikt.

Gelet op het bovenstaande is de AFM van oordeel dat Landis op basis van haar draagkracht een boete van [REDACTED] moet kunnen dragen en dat verdere matiging op grond van de draagkracht niet aan de orde is. Hierbij neemt de AFM in aanmerking dat de vorderingen van Landis nog niet zijn afgeschreven en zij nog over een liquide middelen van [REDACTED] beschikt. Voorts acht de AFM het van groot belang dat de 70% aandeelhouder van Landis de grootste vordering op Landis heeft [REDACTED]. De AFM is van oordeel dat een vordering van een groot aandeelhouder er niet toe zou mogen leiden dat dat een onderneming een boete niet kan dragen.

De boete voor Landis voor overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft bedraagt op grond hiervan € 24.000,-

Landis moet het bedrag binnen zes weken overmaken op bankrekening [REDACTED] ten name van AFM te Amsterdam, onder vermelding van factuurnummer [REDACTED]. Landis ontvangt geen afzonderlijke factuur voor dit bedrag.

De boete moet worden betaald binnen zes weken na de datum van dit besluit.³⁸ Als Landis bezwaar maakt tegen dit besluit wordt de verplichting om de boete te betalen geschorst totdat op het bezwaar is beslist. Die verplichting wordt ook geschorst als Landis na de bezwaarprocedure in beroep gaat, totdat op het beroep is beslist.³⁹ Over de periode dat de verplichting om de boete te betalen is geschorst, moet Landis wel wettelijke rente betalen.⁴⁰

6. Besluit tot openbaarmaking van de boete

Omdat de AFM aan Landis een boete oplegt voor de overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft, moet de AFM het besluit tot boeteoplegging openbaar maken, nadat deze definitief is geworden (nadat het niet langer mogelijk is om bezwaar of beroep in te stellen).⁴¹ Daarnaast moet de AFM het besluit ook al eerder openbaar maken, namelijk vijf werkdagen nadat dit aan Landis is toegestuurd.⁴²

De wetgever heeft het openbaarmaken van bestuurlijke boetes verplicht om deelnemers op de financiële markten te waarschuwen. Dit in het belang van de ordelijke en transparante financiële marktprocessen, zuivere verhoudingen tussen marktpartijen en de zorgvuldige behandeling van cliënten⁴³. De AFM kan slechts afzien van openbaarmaking, als die 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 bekendmaking van het boetebesluit kan daarom niet worden afgezien. Van openbaarmaking na definitief worden van het boetebesluit kan*

³⁸ Dit volgt uit artikel 4:87, lid 1 en de artikelen 3:40 en 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

³⁹ Dit volgt uit artikel 1:85, lid 1, Wft.

⁴⁰ Dit volgt uit artikel 1:85, lid 2, Wft.

⁴¹ Dit volgt uit artikel 1:98 Wft.

⁴² Dit volgt uit artikel 1:97, eerste lid Wft.

⁴³ Vergelijk PG 29708, nr. 19, p. 301-303, p. 420-421, nr. 20, p. 30 en nr. 39, p. 8-10.

Datum 13 juni 2014

Ons kenmerk

Pagina 34 van 36

vooral nog evenmin worden afgezien. Het individuele belang van Landis kan in dit verband niet tot een andere uitkomst leiden. Het argument dat publicatie schade kan toebrengen aan de reputatie van Landis 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 AFM publiceert de volledige tekst van het boetebesluit (met uitzondering van vertrouwelijke informatie) op haar website, onder begeleiding van een persbericht met de kern van het boetebesluit. Van het persbericht zal tevens een Engelse vertaling worden opgenomen. Ook wordt een bericht over de boete opgenomen in de periodieke AFM-nieuwsbrieven (consumenten/professionals), en wordt een bericht op Twitter geplaatst.⁴⁴ De AFM kan daarnaast het besluit publiceren door middel van een advertentie in één of meer dagbladen.

De bijlage 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 volgende basistekst wordt in het te publiceren persbericht en/of de advertentie opgenomen:

“Boete Landis Projectontwikkeling voor het illegaal aanbieden van beleggingsobjecten

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 13 juni 2014 een bestuurlijke boete van € 24.000 opgelegd aan Landis Projectontwikkeling B.V. (Landis). Landis heeft beleggingsobjecten aangeboden zonder te beschikken over een verplichte vergunning van de AFM.

Overtreding Landis

De AFM heeft vastgesteld dat Landis van 3 december 2010 tot 23 maart 2011 kavels landbouwgrond in Vriezenveen heeft aangeboden aan consumenten. Er werd daarbij gespeculeerd op een waardevermeerdering door een mogelijke bestemmingswijziging. Landis stelde een rendement in het vooruitzicht en het beheer van de grond werd uitgevoerd door een andere partij dan de belegger. Dan is er sprake van het aanbieden van beleggingsobjecten.

Volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft) is daarvoor een vergunning verplicht (artikel 2:55 Wft). Landis is sinds 2 november 2012 gestopt met het aanbieden van beleggingsobjecten.

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, geschiktheid 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.

⁴⁴ Het bericht op Twitter zal bestaan uit de kop van het persbericht en een link naar het persbericht op de website van de AFM.

Hoogte van de boete

Voor de overtreding van Landis geldt een basisbedrag van € 2.000.000. Het basisbedrag kan worden verlaagd of verhoogd als de ernst of duur van de overtreding, of de mate waarin de overtreding aan iemand te verwijten valt (verwijtbaarheid) daartoe aanleiding geven. Daarnaast houdt de AFM bij het vaststellen van de hoogte van de boete rekening met de omvang van het eigen vermogen en de financiële draagkracht van de overtreder.

In dit geval is het basisbedrag verlaagd gelet op de duur van de overtreding en de draagkracht van Landis. Op basis hiervan heeft de AFM de boete vastgesteld op € 24.000. Het in het besluit vervatte oordeel van de AFM kan door belanghebbende(n) ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd.

Risico's van grondbeleggingen

De AFM houdt sinds 2006 toezicht op beleggingsobjecten. Onlangs heeft de AFM hierover een rapport gepubliceerd. Ook heeft de AFM consumenten gewezen op de risico's van grondbeleggingen. Er worden vooral landbouwkavels in Nederland en in Oost-Europa aangeboden. Het is verstandig dat consumenten goed onderzoek doen als ze overwegen te beleggen in grond.

Het volledige besluit kunt u hiernaast in PDF-formaat downloaden. Bij vragen of klachten kunt u contact opnemen met het Meldpunt Financiële Markten van de AFM: 0800-5400 540 (gratis).

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn de onafhankelijke gedragstoezichthouder op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. Wij bevorderen eerlijke en zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten, particuliere beleggers en (semi-)professionele partijen. We zien toe op een eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en ondernemingen in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de stabiliteit van het financiële stelsel, het functioneren van de economie, de reputatie en de welvaart 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 Landis bekend is gemaakt. De publicatie wordt opgeschort als Landis 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 Landis om een voorlopige voorziening vraagt, verzoekt de AFM dit per e-mail [REDACTED] aan haar door te geven. Als u hier niet toe overgaat zal de AFM de boete openbaar maken op de wijze als hiervoor toegelicht. Ook vraagt de AFM Landis het verzoek om voorlopige voorziening per fax toe te sturen (faxnummer [REDACTED]).

Over de publicatie op grond van artikel 1:98 Wft zal de AFM een beslissing nemen, zodra het boetebesluit definitief is geworden.

Datum	13 juni 2014
Ons kenmerk	[REDACTED]
Pagina	36 van 36

7. 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
Plaatsvervangend boetefunctionaris

Was getekend
Assistent boetefunctionaris

Bijlage: Openbare versie boetebesluit