Openbare versie
Aangetekend verstuurd
Veldmaarschalk N.V.
Ankersmidplein 2
1506 CK ZAANDAM

Datum	13 juni 2014
Ons kenmerk	[redacted]
Pagina	1 van 48
Kopie aan	[redacted]
Telefoon	[redacted]
E-mail	[redacted]
Betreft	Besluit oplegging bestuurlijke boete Veldmaarschalk N.V.

Geachte directie,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft besloten aan Veldmaarschalk N.V. (Veldmaarschalk) een bestuurlijke boete van € 24.000,- op te leggen wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De boete wordt opgelegd omdat Veldmaarschalk in de periode van 1 juli 2009 tot 28 december 2011 beleggingsobjecten, te weten kavels grond in Terneuzen en Vianen heeft aangeboden, zonder te beschikken over de vereiste vergunning van de AFM.

1. Inleiding

Hieronder wordt het besluit verder uitgewerkt. In paragraaf 2 staat een weergave van de feiten die ten grondslag liggen aan het besluit. Paragraaf 3 bevat het wettelijk kader. In paragraaf 4 en 5 worden de overtreding en de boete onderbouwd. In paragraaf 6 wordt de zienswijze van Veldmaarschalk wordt besproken. Paragraaf 7 bevat het besluit. In paragraaf 8 is het besluit tot openbaarmaking van de boete opgenomen. De rechtsgangverwijzing is opgenomen in paragraaf 9.

In bijlage 1 treft u een overzicht van de aanbiedingen die de boete onderbouwen. De openbare versie van het besluit treft u aan in bijlage 2.

2. Feiten

In deze paragraaf staan kort de feiten beschreven. In paragraaf 2.1 staan de betrokken rechtspersonen opgenomen, in paragraaf 2.2 is het verloop van het onderzoek beschreven en in paragraaf 2.3 staan de feiten die aanleiding vormen tot het besluit beschreven.

2.1 Betrokken (rechts)personen

Onderneming	**Aandeelhouder**	**Management**
Veldmaarschalk N.V.	100% [A]	Bestuurder: [A]
[A]	37 % [Z] 37% [B] 26% [C]	[Z] (directeur)
[B]	100% [Y] (tevens medewerker Veldmaarschalk)	[Y] tot 1-1-2013 (bestuurder)
[C]	100% [X] (tevens medewerker Veldmaarschalk)	[X] (bestuurder)
[D]	100% [A]	[A]

Veldmaarschalk N.V. (Veldmaarschalk) staat in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) ingeschreven onder nummer 34341799 en is gevestigd op het adres Ankersmidplein 2, 1506 CK Zaandam. De bedrijfsomschrijving luidt: "*De aan- en verkoop alsmede de exploitatie van registergoederen.*" Enig aandeelhouder en bestuurder van Veldmaarschalk is [A]

[A] staat in het handelsregister van de KvK ingeschreven onder nummer [redacted] en is gevestigd op het adres [redacted]. De bedrijfsomschrijving luidt: "*Beheermaatschappij*". Enig bestuurder van [A] is [Z], geboren op [redacted] te [redacted].

Aandeelhouders van [A] zijn:
- [Z] (37%);
- [B] (37%)[1];
- [C] (26%).

[B] staat in het handelsregister van de KvK onder nummer 34143546 en is gevestigd op het adres [redacted]. Enig aandeelhouder is **[**Y**]**. Hij was tot 1 januari 2013 tevens bestuurder.
Daarnaast was [Y] als werknemer van Veldmaarschalk fulltime werkzaam als medewerker koop binnendienst, was hij betrokken bij de administratie en gaf hij tevens juridisch advies.

[1] In het onderzoeksrapport staat dat [Y] aandeelhouder is van Veldmaarschalk. De AFM merkt op dat uit de KvK blijkt dat [Y] indirect aandeelhouder is via zijn onderneming [B]

[C] staat in het handelsregister van de KvK ingeschreven onder nummer [redacted] en is gevestigd op het adres [redacted]. De bedrijfsomschrijving luidt: "*Holding- en financieringsactiviteiten*". Enig aandeelhouder en bestuurder van [C] is [X].
[X] was tevens fulltime werkzaam binnen Veldmaarschalk als binnen- en buitendienstmedewerker.

[D] staat in het handelsregister van de KvK onder nummer [redacted] en is gevestigd op het adres [redacted]. Enig aandeelhouder en bestuurder is [A].

2.2 Verloop van het onderzoek

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

In de loop van 2010 is de AFM in het bezit gekomen van een kopie van de brochure van Veldmaarschalk ter zake de verkoop van kavels in Terneuzen.

Deze brochure vormde de aanleiding voor de AFM om een onderzoek op te starten naar de activiteiten van Veldmaarschalk. Op 1 juli 2010 heeft de AFM een eerste informatieverzoek (met kenmerk [redacted]) aan Veldmaarschalk verstuurd teneinde te achterhalen wat de activiteiten van Veldmaarschalk exact inhouden. In reactie hierop heeft de AFM informatie van Veldmaarschalk ontvangen waarna het onderzoek is voortgezet.

Bij brief van 11 januari 2011 (met kenmerk [redacted]) heeft de AFM aan Veldmaarschalk kenbaar gemaakt voornemens te zijn Veldmaarschalk een aanwijzing te geven, wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft. Hierbij overwoog de AFM onder andere dat Veldmaarschalk geen onderscheidende kenmerken van de twee percelen in Terneuzen met kadastraal nummer K 1829 heeft kunnen aangeven en de AFM geen onderscheidende kenmerken uit de verstrekte informatie van Veldmaarschalk heeft kunnen afleiden. Derhalve is de vrijstelling van artikel 2, eerste lid, onder a, sub 2, van de Vrijstellingsregeling Wft (Vr Wft) niet van toepassing op de aanbieding van Veldmaarschalk ter zake Terneuzen.

De voorgenomen aanwijzing was gericht op het volgen van een gedragslijn die ertoe strekte dat Veldmaarschalk:

- binnen vijf werkdagen na dagtekening van het besluit stopte en gestopt bleef met het aanbieden van beleggingsobjecten voor minder dan € 50.000,- per beleggingsobject tot het moment waarop was voldaan aan de toepasselijke regelgeving en dit schriftelijk aan AFM bevestigde;
- binnen vijf werkdagen na dagtekening van het besluit de websites www.grondkopeninterneuzen.nl en www.veldmaarschalk.com hierop aanpaste.

Bij e-mail van 25 januari 2011 heeft Veldmaarschalk de AFM onder meer geïnformeerd dat Veldmaarschalk per diezelfde datum is gestopt met het aanbieden van kavels in Terneuzen met kadastrale titel K 1829.
Veldmaarschalk heeft de AFM in dezelfde e-mail medegedeeld dat eventuele lopende onderhandelingen en verkooptrajecten met betrekking tot Terneuzen K 1829 met ingang van 24 januari 2011 zijn stopgezet. Daarnaast heeft Veldmaarschalk onder meer aangegeven: "*Wel willen wij melden dat Veldmaarschalk momenteel een totaal ander stuk, eveneens gelegen in Terneuzen, aanbiedt. Het betreft de kadastrale titel Terneuzen K 2236. Dit perceel*

is meer dan 2 kilometer zuidelijk gelegen t.o.v. K 1829. Hier biedt Veldmaarschalk aan in een serie minder dan 20 kavels."

De AFM heeft Veldmaarschalk bij brief van 14 februari 2011 (met kenmerk [redacted]) geïnformeerd dat de AFM afziet van het geven van een aanwijzing, omdat Veldmaarschalk, blijkens de e-mails van 25 januari 2011 van Veldmaarschalk en de aanpassing op de website www.grondkopeninterneuzen.nl, heeft voldaan aan het voornemen van 11 januari 2011. Daarnaast heeft de AFM in de brief aanvullende informatie opgevraagd over de door Veldmaarschalk aangeboden kavels van percelen K 2236 en K 2261 in Terneuzen en de kavels in Vianen. Hiermee heeft de AFM haar onderzoek naar de activiteiten van Veldmaarschalk voortgezet.

De AFM heeft vanaf juni tot en met juli 2011 telefonisch navraag gedaan bij vijf eigenaren van kavel(s) in Terneuzen K 2236 of K 2261. Drie[2] eigenaren hebben schriftelijk verklaard aan de AFM dat Veldmaarschalk niet heeft aangegeven hoe de aan hun verkochte grond in Terneuzen verschilt van andere kavels in Terneuzen die ook door Veldmaarschalk zijn aangeboden. Ook heeft de AFM telefonisch navraag gedaan bij drie van de zeven nieuwe eigenaren (waarvan twee consumenten) van de via [C] verkochte kavels in Vianen. Dit heeft uitgewezen dat Veldmaarschalk betrokken is geweest bij het aanbieden van deze kavels. Voornoemde eigenaren hebben daarnaast schriftelijk aan de AFM bevestigd door Veldmaarschalk te zijn benaderd en/of een overeenkomst met Veldmaarschalk te hebben gesloten.

Eén eigenaar[3] heeft na het telefoongesprek per e-mail van 10 juli 2011 het volgende verklaard:
"*Ik heb zaken gedaan met Veldmaarschalk BV*
Het grond is gekocht door [X] werknemer van Veldmaarschalk. Hij heeft aan mij de helft verkocht. zijn bedrijf [C]. [redacted]*. Hij heeft de overeenkomst ook getekend.*"

Een andere consument heeft de AFM in een op 7 juli 2011 gevoerd telefoongesprek medegedeeld dat hij de grond in Vianen niet exact van Veldmaarschalk had gekocht, maar van een medewerker van Veldmaarschalk. Volgens de consument had deze medewerker hem verteld dat hij door zijn leidinggevende bij Veldmaarschalk was gevraagd of hij een stuk grond dat hij zelf bezat wilde verkopen, omdat de gronden van Veldmaarschalk van die aanbieding inmiddels op waren. Voornoemde consument heeft bij e-mail van 26 juli 2011 verklaard dat het contact in eerste instantie telefonisch via [Z] is gelopen en er brochurematériaal van Veldmaarschalk is gehanteerd:
"*-- het contact over grondaanbiedingen verloopt in eerste instantie telefonisch via [Z], bestuurder van Veldmaarschalk BV. Als er van mijn kant interesse is komt een medewerker langs voor nadere uitleg cq ondertekening koopovereenkomst.*
-- er is altijd een (gelikte) verkoopbrochure (met logo). Daarnaast zomogelijk een structuurvisie van de betreffende gemeente en aktuele informatie, oa krantenberichten, eea toegezonden via email".

Op 28 juli 2011 heeft de AFM van deze consument een afschrift ontvangen van diens koopovereenkomst met [C] inzake een kavel te Vianen met kadastrale aanduiding (voorheen) H 668.

[2] Op de andere twee van de vijf verklaringen heeft de AFM naderhand geen schriftelijke bevestiging ontvangen.
[3] Dit betreft een persoon die het stuk grond via zijn B.V. heeft gekocht en die daarom niet als consument wordt aangemerkt.

Bij brief van 12 december 2011 (met kenmerk [redacted]) heeft de AFM aan Veldmaarschalk kenbaar gemaakt voornemens te zijn Veldmaarschalk een last onder dwangsom op te leggen wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft. De voorgenomen last van de AFM zag toe aanbieding van de kavels in Terneuzen en Vianen.

Veldmaarschalk heeft de AFM op 13 en 14 december 2011 telefonisch geïnformeerd, naast kavels op voornoemde percelen in Terneuzen, ook kavels op perceel K 2307 te Terneuzen te hebben aangeboden. Daarnaast deelde Veldmaarschalk mee voornemens te zijn haar verkoopactiviteiten te staken. In verband met dit voornemen heeft Veldmaarschalk haar websites uit de lucht gehaald.

Op 2 januari 2012 heeft Veldmaarschalk op het voornemen van 12 december 2012 een schriftelijke zienswijze gegeven waarin Veldmaarschalk onder meer heeft aangegeven dat Veldmaarschalk direct is gestopt met het aanbieden van grond.

Op 14 mei 2012 heeft de AFM telefonisch overleg met [Z] namens Veldmaarschalk gevoerd. Tijdens het overleg heeft [Z] aangegeven dat de (verkoop) activiteiten van Veldmaarschalk nog gestaakt zijn.

Bij brief van 2 april 2013 heeft de AFM medegedeeld aan Veldmaarschalk dat zij afziet van het opleggen van een last onder dwangsom, omdat de AFM op basis van de zienswijze van 2 januari 2012 van Veldmaarschalk op het voornemen en het telefoongesprek van 14 mei 2012 met Veldmaarschalk, aannam dat Veldmaarschalk niet langer in strijd handelde met artikel 2:55, eerste lid, Wft.

Bij brief van 11 september 2013 (met kenmerk [redacted]) heeft de AFM Veldmaarschalk geïnformeerd voornemens te zijn een boete op te leggen wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid Wft.

Op 16 oktober 2013 heeft ten kantore van de AFM een zienswijzezitting plaatsgevonden. Veldmaarschalk heeft tevens informatie aan de AFM verstrekt met betrekking tot haar draagkracht.

2.3 Feiten die aanleiding vormen voor het besluit

Aanleiding voor het onderzoek van de AFM naar Veldmaarschalk was een brochure van Veldmaarschalk ter zake de verkoop van kavels in Terneuzen waarin het volgende was aangegeven:

- "*Veldmaarschalk*
  Voor strategische gronden"
- "*DE KAVELS VAN VELDMAARSCHALK.*
  DE KAVELS 11 IN TOTAAL ZIJN BESCHIKBAAR IN DE VOLGENDE AFMETINGEN:
  500 m² à € 9250,- (€ 18,50 P/M)
  1000 m² à € 17500,- (€ 17,50 P/M)
  3000 m² à € 48000,- (€ 16,00 P/M)"

In reactie op informatieverzoeken van de AFM heeft Veldmaarschalk onder meer de volgende informatie verstrekt:

- een brochure in zake haar aanbieding van grond (twee percelen met kadastrale aanduiding K 1829 opgesplitst in kavels) in Terneuzen,
- conceptkoopovereenkomsten,
- een overzicht met alle grondposities die door Veldmaarschalk zijn aangeboden vanaf 1 juli 2009 tot 1 augustus 2010,
- een klantenoverzicht en
- kadastrale kaarten van de door Veldmaarschalk aangeboden proposities.

Hierna volgt een overzicht van de inhoud van de door Veldmaarschalk verkregen informatie en van de uit het Kadaster verkregen informatie.

Veldmaarschalk heeft in haar reactie van 12 juli 2010 op het informatieverzoek van de AFM van 1 juli 2010 een informatieverzoek (met kenmerk [redacted]) onder meer aangegeven:

- " *1. Activiteiten van VM*

Veldmaarschalk N.V. ('Veldmaarschalk') houdt zich bezig met de selectie, inkoop, splitsing en verkoop van percelen grond. Daarbij gaat het zowel om bouwgrond (bouwkavels) als om grond met een agrarische- of bosbestemming. De percelen grond worden door Veldmaarschalk aangeboden aan particulieren en aan bedrijven, waaronder bijvoorbeeld bouwbedrijven en ontwikkelaars. In Nederland is een groot aantal bedrijven actief in deze branche. Wat Veldmaarschalk in vergelijking daarmee doet, is dat zij haar eigen winstopslag bij verkoop (als vergoeding voor het zoeken en selecteren van de grond) veel lager houdt dan gebruikelijk in de markt. Het resultaat daarvan is een betere uitgangspositie voor de uiteindelijke nieuwe eigenaar van de grond. Geïnteresseerden in de grond worden voornamelijk aangebracht door leadwervingsacties op het internet. De geïnteresseerde geeft aan informatie te willen ontvangen, waarin wordt voorzien met een brochure en een toelichtend gesprek. In het gesprek wordt nagegaan wie de geïnteresseerde is, welke rol grondbezit voor hem vervult en wat zijn (overige) vragen of verzoeken aan Veldmaarschalk zijn. In voorkomende gevallen wordt vervolgens een koopovereenkomst besproken en uiteindelijk afgesloten. De activiteiten worden verricht per juli 2009.

Activiteiten van beheer

Veldmaarschalk volgt de ontwikkelingen in de voor haar relevante markten, en daarmee ook de krantenartikelen die zijn verschenen over boetes of lasten onder dwangsom die de AFM heeft opgelegd aan aanbieders van beleggingsobjecten. Veldmaarschalk heeft er geen enkele behoefte aan om haar producten of diensten verward te zien worden met (de aanbieding van) beleggingsobjecten. Om deze reden verricht Veldmaarschalk dienovereenkomstig geen enkele daad van beheer of onderhoud op de percelen die zij verkocht heeft, direct noch indirect, ook niet als de oorspronkelijke verkoper of de nieuwe koper van de grond daar uitdrukkelijk om verzoekt, of in de toekomst nog om zou gaan verzoeken. Na de verkoop van de grond eindigen de werkzaamheden van Veldmaarschalk. Het resultaat daarvan is dat Veldmaarschalk - zoals u in pagina 1 van uw brief al citeert van www.grondkopeninterneuzen - meedeelt en kan mededelen dat zij na aankoop 'geen bijkomende kosten' meer in rekening brengt. Na de aankoop (met aankoopkosten) zijn er immers geen werkzaamheden meer waarvoor door Veldmaarschalk nog kosten of vergoedingen voor in rekening gebracht zouden kunnen of moeten worden." (…)

- "*3. Modaliteiten van het aangeboden product*

De informatie die koper vooraf, gedurende en na het sluiten van de overeenkomst krijgt opgestuurd bestaat uit: Informatiemateriaal (brochure, rapporten en een flyer, zoals toegevoegd)

  - *De overeenkomst (waarvan twee versies, die hier beiden worden toegevoegd)*
  - *Correspondentie ten behoeve van het passeren (twee brieven, beiden toegevoegd)*
  - *Daarnaast is er de informatievoorziening via internet zoals hiervoor aangegeven, in de vorm van de tekst op de desbetreffende sites van Veldmaarschalk (niet toegevoegd, varieert van tijd tot tijd).*

4. Samenwerking met financiële dienstverleners

VM werkt niet samen met financiële dienstverleners en/of financiële ondernemingen. Overigens is er geen sprake van 'andere' financiële dienstverleners of -ondernemingen. Veldmaarschalk handelt in stukken grond, niet in financiële producten. Nergens in onze producten, dienstverlening of in onze communicatie daarover is er bijvoorbeeld sprake het in het vooruitzicht stellen van rendement. Zoals u ook citeert van www.veldmaarschalk.nl in pagina 1 van uw brief, communiceert Veldmaarschalk uitdrukkelijk dat de waarde van de door haar aangeboden percelen in de toekomst in beginsel geen veranderingen meer ondergaat ('waardevast' blijft). Ook overigens is er trouwens geen sprake van een looptijd, van standaardisatie, van garanties of van enige ander mogelijk element van kwalificatie als financiële dienst, waar uw vraagstelling op dit punt al op gebaseerd werd."

Bij haar reactie heeft Veldmaarschalk onder meer een brochure gevoegd van haar aanbieding inzake kavels in Terneuzen, evenals een presentatie van [redacted], getiteld 'Biopark Terneuzen' van 1 april 2008, het document 'Landschapsuitvoeringsplan voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone' (een rapport van het Kwaliteitsteam Zeeland van juli 2009) en een afschrift van het rapport 'Ontwikkelingsvisie Kanaalzone Gent-Terneuzen' van de provincie Zeeland, uit december 2006. Voorts zijn twee concept koopovereenkomsten bijgevoegd ter zake de aanbieding van Terneuzen.

In de verstrekte brochure van Veldmaarschalk ter zake Terneuzen is onder meer het volgende te lezen:

- "*Veldmaarschalk biedt een alternatief dat beter is: Bezit met de zekerheid van Hollandse grond. Een waardevast eigendom dat u bovendien een zeer aantrekkelijk toekomstpotentieel biedt.*"
- "*Veldmaarschalk selecteert juist die grond die nog niet in een bestemmingsprocedure zit, maar wel op een locatie ligt die hiervoor in aanmerking zal komen. Dit zijn locaties die dicht tegen een groeikern aan liggen. Veldmaarschalk speelt hier slagvaardig op in door – aan de hand van ruimtelijke ordening en planologisch onderzoek – die grondstukken op te sporen waarvan de verwachting is dat ze binnen afzienbare tijd een bestemmingswijziging zullen doormaken. Dankzij deze selectieprocedure bent u zeker van grond met toekomstperspectief!*"
- "*Deze woonwijken worden inderdaad veelal gebouwd op grond die voorheen een agrarische bestemming had. Indien dit ook met uw grondperceel gebeurt, is dat gunstig voor u en kunt u het potentieel in uw bezit direct realiseren. Een en ander is natuurlijk afhankelijk van locatie en andere omstandigheden.*"
- "*Niet elk bezit van grond leidt tot voldoening. Maar de zorgvuldige selectie van Veldmaarschalk zorgt ervoor dat u een aankoop doet met het meeste potentieel.*"
- "*De aangeboden kavels maken altijd deel uit van een verzameling van maximaal negentien percelen. Op deze aanbieding is de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing. De aanbieding valt dan ook buiten het toezicht van de AFM op die wetgeving. De verkoop van het perceel valt op grond van de gewone*

bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wel onder het toezicht van de AFM en van de Consumentenautoriteit daarop."

In reactie op een aanvullend informatieverzoek van 15 juli 2010 (met kenmerk [redacted]) heeft Veldmaarschalk onder meer het volgende aangegeven:

- "*Een overzicht met alle grondposities die door ons zijn aangeboden, vanaf 1 juli 2009 tot dagtekening van uw brief. In de bijlagen A. Wij willen hier het volgende aan toevoegen.*
  (...)
  A2. Propositie Terneuzen 1. In januari 2010 kocht Veldmaarschalk ca. 2 HA in Terneuzen en heeft hier in maart 2010 nog een stuk van ca 2 HA bijgekocht. Het stuk was niet kadastraal gesplitst en dat is nu nog niet het geval. De eigenaar heeft GEO verkaveling aangereikt en hier heeft Veldmaarschalk uit gekocht. Kadastrale titel Terneuzen K 1829.
  A3. Propositie Terneuzen 2. Idem. Ook de kadastrale titel is hetzelfde Terneuzen K 1829."

Bij haar reactie heeft Veldmaarschalk een overzicht van klanten gevoegd, evenals kadastrale kaarten van de door Veldmaarschalk aangeboden proposities. Uit de van Veldmaarschalk ontvangen informatie blijkt dat Terneuzen K 1829 in totaal 514 kavels omvat, waarvan 161 kavels tot de aanbieding van Veldmaarschalk behoren (kavelnummers 41 tot en met 201) verdeeld over twee naast elkaar gelegen percelen met dezelfde kadastrale aanduiding. In de ontvangen informatie heeft Veldmaarschalk voornoemde twee percelen aangeduid met '2.01.80 HA' (bestaande uit 81 kavels, genummerd 41 tot en met 121) en '1.99.76 HA' (bestaande uit 80 kavels, genummerd 122 tot en met 201). Inzake de propositie Terneuzen K 1829 heeft Veldmaarschalk in de periode vanaf 10 augustus 2009 tot en met 5 juli 2010 aan in ieder geval 35 consumenten kavels verkocht, waarvan 30 transacties tegen een prijs van minder dan € 50.000, - zijn verricht.

Op een uitdraai van 25 augustus 2010 van de website www.Veldmaarschalk.nl staat onder meer:

- "*Veldmaarschalk biedt een alternatief dat beter is: Bezit met de zekerheid van Hollandse grond. Een waardevast eigendom dat u bovendien een zeer aantrekkelijk toekomstpotentieel biedt.*"
- "*Veldmaarschalk heeft zich gespecialiseerd op het gebied van aan- en verkopen van strategisch gelegen kavels waarvan de kans bestaat dat er een bestemmingswijziging wordt door gevoerd, waardoor de waarde van de grond stijgt.*"
- "*De essentie van onze werkwijze zit in het vroegtijdig verwerven van grondstukken, zodat we projectontwikkelaars, gemeenten en andere belangstellenden vóór zijn.*"
- "*Veldmaarschalk N.V. verkoopt hoofdzakelijk strategisch gelegen gronden.*"
- "*Waarom moet ik juist nu in grond investeren?*
  Volgens het CPB (Centraal Plan Bureau) kunnen we tot 2035 nog een bevolkingsgroei verwachten. Grote wooncorporaties hebben miljarden klaarliggen om te investeren in nieuwbouw en renovatie. Daar moet wel grond voor aangekocht worden."
- "*De aangeboden kavels maken altijd deel uit van een verzameling van maximaal negentien percelen. Op deze aanbieding is de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing. De aanbieding valt dan ook buiten het toezicht van de AFM op die wetgeving. De verkoop van het perceel valt op grond van de gewone bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wel onder het toezicht van de AFM en van de Consumentenautoriteit daarop.*"

Op een uitdraai van 11 november 2010 van de website www.grondkopeninterneuzen.nl staat onder meer:

- "*Grond kopen in Terneuzen – Een strategische keuze*"
- "*Grond als bezit:*
  Wereldwijd wordt de aankoop van grond gezien als een goede strategische keuze. Grond beschermt tegen inflatie is veilig en geeft rust."
- "*Niemand weet wat de beurzen de komende periode gaan doen. De kredietcrisis heeft alle (ogenschijnlijke) zekerheden laten wankelen en uit vele fondsen en beurzen is de bodem geslagen. En als er herstel komt, dan weten we niet hoe duurzaam dat zal zijn. Grondbezit vormt daarom een aantrekkelijk alternatief. Vooral door de toenemende vraag naar geschikte en goed gelegen stukken grond.*"
- "*Dit stuk is om een aantal redenen erg interessant:*
  - Het is één van de grotere geplande havenprojecten op dit moment in Nederland
  - De havenactiviteiten in Terneuzen hebben ondanks de financiële crisis de weg naar boven weten te vinden, de omzet van de haven is meer dan 15% gestegen in het eerste kwartaal van 2010. Hiermee is hetzelfde niveau als voor de crisis nu al bereikt.
  - Er zijn tientallen (grensoverschreidende) rapporten over dit gebied en haar belang bij de internationale doorvoer van zeevrachtverkeer geschreven. In deze rapporten wordt melding gemaakt van spin-off effecten voor Terneuzen door de gunstige ligging t.o.v. Rotterdam, Antwerpen, Gent en Parijs."
- "*Wacht daarom niet langer met het aanvragen van onze documentatie want bij ons koop u meters op de westelijke kanaaloever midden in het plangebied Terneuzen voor € 21,87 V.O.N. (dit betekent dat er geen bijkomende kosten zijn.)*".

Op 29 september 2010 heeft Veldmaarschalk gereageerd op een nader informatieverzoek van de AFM van 21 september 2010 (met kenmerk [redacted]) en onder meer aangegeven:
"*2. Onderscheidende kenmerken Terneuzen*
Zoals aangegeven is het belangrijkste verschil, dat het hier om verschillende grondstukken gaat. Dat brengt onder meer met zich mee dat de oorsprong anders is, de aankoopprijs, de ligging en mogelijk in de toekomst ook de bestemming. De kopers(groepen) verschillen. Daarnaast is er – vooralsnog – een verschil in timing van de aanbiedingen en de kenmerken die hierover in de overheidsplannen genoemd zijn. Daarnaast is er ook nog eens verschil in adviesprijs".

Naar aanleiding van het voornemen van de AFM tot het geven van een aanwijzing van 12 december 2011, heeft Veldmaarschalk op 24 januari 2011 een mondelinge zienswijze gegeven. Tijdens de mondelinge zienswijze waarbij [Y] en [Z] namens Veldmaarschalk aanwezig waren, en waarvan de AFM verslag heeft opgemaakt (met kenmerk: 1101-1230v), is onder meer het volgende besproken:

- [Y] geeft aan dat hij voor 37% indirect aandeelhouder is van Veldmaarschalk en als verkoopmedewerker bij Veldmaarschalk werkt. [Z] heeft als directeur van Veldmaarschalk ook indirect 37% van de aandelen in Veldmaarschalk. [X] heeft indirect 26% van de aandelen in Veldmaarschalk en werkt tevens als verkoopmedewerker buitendienst.
- [Y] geeft aan dat Veldmaarschalk de eerste twee hectare grond in Terneuzen, verkaveld in minder dan twintig kavels grond, heeft verkocht in januari 2010 en dat het tweede stuk, dat eveneens twee hectare groot is, zich in hetzelfde gebied bevindt, met dezelfde kadastrale titel. Het tweede stuk van twee hectare grond in Terneuzen ligt dichter tegen het kanaal aan, is gewilder en het moment van aanbieden is later. Deze tweede

aanbieding is derhalve duurder. Tevens heeft Veldmaarschalk de kavels niet alleen aan bestaande klanten aangeboden, wat het geval is geweest bij de eerste aanbieding ter zake Terneuzen, maar ook aan potentiële nieuwe klanten. De aanbiedingen ter zake Terneuzen betreffen minder dan vijftien kavels grond per aanbieding, zo geeft [Y] aan.
- Veldmaarschalk garandeert geen rendement, doet geen voorspelling voor de belegger, maar geeft expliciet in zowel de presentatie als in de koopovereenkomst en leveringsakte aan dat Veldmaarschalk geen rendement in geld in het vooruitzicht stelt.

Bij e-mail van 25 januari 2011 heeft Veldmaarschalk een memo gevoegd ter aanvulling op de mondelinge zienswijze. In dit memo geeft Veldmaarschalk onder meer aan:
- "*De AFM geeft in haar brief niet aan waar er in de aanbieding dan wel precies sprake is van het in het vooruitzicht stellen van een rendement in geld.*"
- "*Algemene uitspraken over de activiteiten van Veldmaarschalk vormen geen uitspraken over de specifieke aanbieding van het specifieke perceel aan één bepaalde consument.*"
- "*Veldmaarschalk presenteert haar producten niet als een manier om met speculatie rendementen te genereren, maar juist als alternatief voor beleggingen.*"
- "*De AFM gaat voorbij aan het wervend karakter van reclameboodschappen.*"
- "*Zolang de AFM achterwege laat het begrip 'rendement' zoals zij dat begrijpt eenduidig te definiëren is er sprake van onzekerheid, waar Veldmaarschalk niet het slachtoffer van mag worden.*"
- "*Zolang de AFM achterwege laat haar beleid ten aanzien van het in het vooruitzicht stellen van rendement eenduidig te definiëren, is er sprake van rechtsongelijkheid.*"
- "*De aanbieding van Veldmaarschalk is ook overigens niet vergelijkbaar met eerdere aanbiedingen van derden zoals die in de jurisprudentie naar voren zijn gekomen.*"

Uit raadpleging van het Kadaster op 25 januari 2011 en de van Veldmaarschalk ontvangen informatie met betrekking tot de aangeboden proposities in Terneuzen blijkt dat Veldmaarschalk naast de percelen met kadastrale aanduiding K 1829 en K 2236 ook rechthebbende is van een perceel met kadastrale aanduiding K 2261. Tevens blijkt dat de kavels met kadastrale aanduiding K 2236 en K 2261 zijn gescheiden door één tussenliggend perceel met kadastrale aanduiding K 2260. De percelen met kadastrale aanduiding K 2236 en K 2261 zijn ongeveer 210 meter van elkaar verwijderd. De percelen met kadastrale aanduiding K 2236 en K 1829 zijn minder dan 2,5 km van elkaar verwijderd.

Over de gebruikte vrijstellingen heeft Veldmaarschalk bij e-mail van 7 februari 2011 het volgende gemeld:
"*Bij het beoordelen van onze vrijstelling bij ons overleg van 24 januari jl. heeft de AFM alle kavels die wij boven de EUR 50.000 aangeboden hebben buiten beschouwing gelaten, omdat de aanbieding daarvan buiten de reikwijdte van de WFT valt. Vervolgens heeft de AFM het resterend aantal kavels vastgesteld dat binnen dezelfde verzameling of serie van kavels zou vallen.*
Namens Veldmaarschalk zou ik graag de bevestiging ontvangen dat de AFM in het vervolg deze werkwijze standaard zal blijven hanteren. Veldmaarschalk heeft immers de afgelopen maanden binnen één (ander) kadastraal gebied 16 kavels aangeboden, waarvan 4 voor een waarde van meer dan EUR 50.000. Wij gaan er dan voor het vervolg ook van uit dat wij binnen de vrijstelling van minder dan 20 beleggingsobjecten van dezelfde

serie daarmee 12 beleggingsobjecten hebben aangeboden en er dus nog een ruimte van maximaal 7 aanbiedingen van kavels binnen die zelfde serie mogelijk blijft.
Graag hoor ik of deze conclusies vanwege ons overleg hierover zo correct zijn weergegeven, waarvoor bij voorbaat dank."

In reactie op een informatieverzoek van de AFM van 14 februari 2011 (met kenmerk [redacted]) heeft Veldmaarschalk in haar brief van 17 februari 2011 het volgende aangegeven:
"*4. Na 25 januari hebben wij, zoals met u afgesproken, de verkoop van kavels in Terneuzen (...) gestaakt. De consequentie hiervan was is dat wij uitsluitend kavels op perceel Terneuzen K 2236 verkocht hebben. Onze mening is dat wij meerdere series op een kadastrale titel mochten aanbieden, maar naar aanleiding van ons gesprek op 24 januari hebben we de indeling (en daarmee ons aanbod) op perceel Terneuzen K 2236 aangepast, zodat er nu 18 kavels worden aangeboden waarvan er 15 reeds verkocht zijn. De overige drie worden nog aangeboden. Het overzicht van de kavels waarvan Veldmaarschalk als rechthebbende wordt aangemerkt op 25 januari, laat zich als volgt beschrijven.*

a. *Terneuzen K 1829. Hiervan hebben wij u op de hoogte gesteld in onze brief van 11 januari. Hier is niets meer verkocht en het aanbieden is gestaakt. De verkavelingskaarten zijn reeds in uw bezit.*

b. *Terneuzen K 2236. Zie bijlagen. Vrijstelling max 19 beleggingsobjecten. Documentatie Terneuzen in uw bezit enige info aangepast en bijgevoegd.*

c. *Terneuzen K 2261. Zie bijlagen. Vrijstelling max 19 beleggingsobjecten*
Hier hebben wij in het verleden drie stukken ingekocht en deze in series verkocht. Het totaal van deze drie stukken komt op 24 kavels. Dit betreft ook onze werkwijze voor 25 januari, na onze bespreking is het beleid gewijzigd. Hier is na 25 januari ook niets meer aangeboden.

(...)"

In de bijlagen heeft Veldmaarschalk onder meer twee flyers gevoegd ter zake van de aanbiedingen van kavels van K 2236 en van K 2261. De tekst op beide flyers is hetzelfde. Er staat onder meer:
"*De overheid heeft plannen gemaakt om een bedrijventerrein te gaan vestigen op de westelijke kanaaloever. Een van de drijvende krachten hierachter is* [redacted]*. Zij heeft samen met de kamer van Koophandel een rapport geschreven over de watersnelweg naar Parijs die rond 2016 bevaarbaar moet zijn en die volgens dit rapport sterke spin-off effecten heeft voor Terneuzen.* (…) *Veldmaarschalk N.V. heeft op aanraden van haar ter zake kundige adviseurs een stuk grond gekocht dat midden in het door de overheid aangewezen gebied en exact in het streefbeeld van dit landschapsuitvoeringsplan ligt.* (…) *Wij hebben daarom tal van artikelen voor u verzameld die u voldoende informatie moeten kunnen verschaffen waarom juist het kopen van een kavel grond hier u een interessant perspectief zou moeten bieden.*"

In haar reactie op het informatieverzoek van de AFM van 21 april 2011 (met kenmerk [redacted]) geeft Veldmaarschalk op 8 mei 2011 onder andere het volgende aan:

- "*Ad. 3. De percelen K 2236 en K 2261 heeft Veldmaarschalk gekocht. Op deze percelen zit een recht van gebruik. Dit recht is onder artikel 15. van iedere koopovereenkomst gespecificeerd. Dit gebruik is besproken en toegelicht op de bijeenkomst tussen Veldmaarschalk en de AFM ten kantore van de AFM. De AFM heeft al eerder aangegeven mondeling en in brieven dit recht van gebruik als een vorm van pacht te zien.*

Ad. 4. Tijdens de aankoop door Veldmaarschalk zat er op de percelen een recht van gebruik dat als kettingbeding doorgegeven dient te worden. Wie er voor de aankoop door Veldmaarschalk het onderhoud deed weten wij niet. De enige die het onderhoud doet waarvan wij weten is genoemd in artikel 15. en dat is [W]."

- "*Ad. 6. Er zijn vele onderscheidende kenmerken tussen enerzijds K 1829 en anderzijds K 2236 of K 2261. Voor wat betreft de ligging, liggen deze kavels al meer dan 1000 meter uit elkaar, tevens wordt er in het* "*wensbeeld van de zeeuws vlaamse kanaalzone*" *gesproken over enerzijds bedrijventerrein en anderzijds kantoren/leisure/onderwijs. Hetgeen ons aangeeft dat de gewenste bestemming straks anders is. K 1829 ligt weer boven de Hoekseweg wat het voor velen vanwege de ligging tov Dow Chemical en de sluizen weer extra aantrekkelijk maakt. Het zijn daarnaast ook nog andere kadastrale titels.*
Ad. 7. Perceel 2236 ligt aan de openbare weg en 2261 niet (waardoor de ligging van 2236 weer iets gunstiger is volgens derden). K 2236 ligt daarnaast ook nog eens aan het spoor, wat de positie ook weer iets aantrekkelijker maakt. Volgens wensbeeld kan K 2236 ook nog eens aansluiting krijgen op de secundaire weg en K 2261 niet, wat een belangrijk verschil is en tijdens ontwikkeling ook mee zou kunnen wegen. K 2236 heeft aansluiting op 2 wegen. K 2261 ligt dichter tegen de Hoekseweg aan, wat hem volgens velen aantrekkelijker maakt. K 2236 ligt dichter tegen het kanaal wat voor anderen weer belangrijk is. Kavel 2261 heeft door het ontbreken van toegang aan de oostzijde aan het spoor beschikking nodig over het naastliggende kavel om het spoor te bereiken wat de aantrekkelijkheid tov K 2236 verminderd. Kavel 2261 heeft alleen zuid-westelijke ontsluiting, kavel 2261 heeft daarnaast ook nog eens noordwestelijke ontsluiting. Daarnaast zijn het ook andere kadastrale titels.
De percelen genoemd in 6. en 7. zijn duidelijk alledrie verschillend. Alleen al voor de klanten waarbij sommigen hebben aangegeven pertinent niet of juist weer wel een bepaald perceel te willen kopen. De drijfveren hiervoor zijn bij ons lang niet altijd bekend. Dit nog los van het feit dat ze in het wensbeeld van de gemeente Terneuzen ook verschillende kenmerken hebben. Wellicht is het makkelijker om aan te geven wat ze gemeenschappelijk hebben, dat zijn de gemeente naam (Terneuzen) en ze hebben een agrarische bestemming."

Op het verzoek om een kopie van de documentatie die Veldmaarschalk vóór en na het sluiten van de koopovereenkomst aan de kopers (heeft) verstrekt ter zake Terneuzen K 2236 en K 2261, heeft Veldmaarschalk aangegeven dat zij alle gegevens reeds aan de AFM heeft verschaft. De AFM stelt hiermee vast dat Veldmaarschalk hetzelfde aanbiedingsmateriaal heeft gebruikt ter zake de aanbiedingen Terneuzen K 1829, K 2236 en K 2261.

Ook heeft Veldmaarschalk een overzicht gevoegd van de verkochte kavels tot 12 april 2011 ter zake de aanbieding Terneuzen K 2236 en Terneuzen K 2261. Tevens heeft Veldmaarschalk afschriften gevoegd van de betreffende koopovereenkomsten en leveringsakten.

Uit de van Veldmaarschalk ontvangen afschriften koopovereenkomsten en leveringsakten blijkt onder meer het volgende:

- Veldmaarschalk heeft vanaf 3 januari 2010 tot en met 14 februari 2011 in ieder geval 18 kavels in Terneuzen K 2236 verkocht, waarvan in ieder geval 9 kavels aan consumenten tegen een prijs van minder dan € 50.000,-.

- Veldmaarschalk heeft vanaf 16 april 2010 tot en met 1 december 2010 in ieder geval 23 kavels in Terneuzen K 2261 verkocht, waarvan in ieder geval 21 kavels aan consumenten tegen een prijs van minder dan € 50.000,-.

De AFM stelt vast dat de bepalingen in de meegestuurde koopovereenkomsten gelijk zijn aan de bepalingen in de eerder ontvangen koopovereenkomsten van Veldmaarschalk ter zake Terneuzen K 1829. Deze heeft de AFM op 12 juli 2010 en 13 augustus 2010 ontvangen.

Raadpleging van het register van het Kadaster op 24 mei 2011 heeft uitgewezen dat kadastraal object Vianen H 668 recent is overgegaan in 25 objecten met kadastrale aanduidingen Vianen H 775 tot en met H 799.

Raadpleging van het Kadaster op 8 juni 2011 heeft uitgewezen dat, naast voornoemde 18 kavels Terneuzen K 2236, nog vijf kavels in Terneuzen met kadastrale aanduiding K 2236 van eigenaar zijn gewisseld. Daarnaast heeft de raadpleging inzake het kadastraal object Terneuzen met aanduiding K 2236 uitgewezen dat Veldmaarschalk nog eigenaar is van twee kavels.

In haar schriftelijke reactie van 21 juni 2011 op het informatieverzoek van de AFM van 6 juni 2011 (met kenmerk [redacted]) heeft Veldmaarschalk onder andere het volgende aangegeven:

- "*Eerst even over de grond in Terneuzen (K 1829) (…). Onmiddellijk na ons gesprek bij u op kantoor in januari hebben wij de verkoop van percelen op deze nummers gestaakt. Wij hebben uitvoerig met de AFM besproken dat wij in de veronderstelling waren (en nog zijn) dat wij onder de vrijstelling van 19 kavels opereerden. Teneinde juridische kwesties te voorkomen hebben wij de verkoop gestaakt. Wij zijn in de veronderstelling dat indien we onder de vrijstelling (het aanbieden van minder dan 20 beleggingsobjecten) opereren de door u genoemde pachtkwestie voor ons niet relevant is. Met andere woorden dat we door te vallen onder de vrijstelling dus wel pacht zouden mogen aanbieden. Dit even los van de kwestie of er überhaupt sprake (geweest) is van het aanbieden van pacht.*
  Nu wij reeds in januari hebben besproken met de AFM en de AFM van mening is dat de vrijstelling anders geïnterpreteerd zou moeten worden en dat Veldmaarschalk dat weerspreekt maar desalniettemin aan de AFM heeft bevestigd haar beleid aan de wensen en de interpretatie van de AFM aan te passen, mag Veldmaarschalk er van uit gaan dat ook deze eventuele pachtkwestie per januari gepasseerd is. Nog anders gezegd, aangezien Veldmaarschalk er van uit mocht gaan dat zij destijds wel onder de vrijstelling viel en de AFM middels een gesprek haar inzicht heeft verschaft is het ons inziens in strijd met de rechtszekerheid om achteraf opnieuw over deze gedane zaken te discussiëren. In uw brief zegt u daar niets over, maar in januari is de pachtkwestie ten kantore van de AFM compleet besproken en het was ons toen al duidelijk dat de AFM stelt dat er bij ons sprake was van het aanbieden van pacht, hetgeen diverse malen in brieven is bevestigd. De uitspraak in de "Investerra" zaak verandert voor ons compleet niets aangezien er in januari al door de AFM gedaan werd als het een en ander inzake pacht onomstotelijk vaststond. Ondanks uw kwalificatie zijn wij overigens van mening dat wij niet zonder meer 'soortgelijk' aan Investerra zijn. Ook in de uitspraak van het CBB die u noemt wordt bevestigd dat de wijze van presenteren mede bepalend is voor de kwalificatie van het product, en daarin verschillen wij beslist van de aanbieder die u noemt. Nu en destijds waren wij te goeder trouw en eerder hebben wij in januari alles aangepast. Dat heeft ons heel veel geld gekost, we mochten er genoeglijk van uit gaan dat wij alleen nog be (ver) oordeeld zouden worden op ons toekomstig

optreden.
Toch zullen wij de vragen beantwoorden"

- "*Ad 1. (…) Bij de aankoop van Terneuzen heeft de verkopende partij een recht van gebruik verlangd. Aan deze wens heeft Veldmaarschalk gehoor gegeven, aangezien verkopende partij anders geen koop wilde sluiten. Veldmaarschalk heeft aan verkoper bij de onderhandelingen daarover destijds een voorbeeld verstrekt van een recht van gebruik zoals zij dat eerder in aktes Terneuzen was tegengekomen. Veldmaarschalk is niet bekend met de manier waarop de rechthebbende in praktijk uitvoering geeft aan de clausule, maar zal daar voor u bij rechthebbende schriftelijk navraag naar doen.*
Ad 2. Er is nog nooit een beroep gedaan op de bepalingen die deling van meeropbrengst of aanbiedingsplicht regelen, zodat er ook nooit uitvoering aan is gegeven."

- "*Ad 7. Veldmaarschalk heeft haar klanten de projectbrochure per post gestuurd en vervolgens de aanbieding met geïnteresseerden besproken. Sinds ca. 10 maart zijn de kavels aangeboden aan klanten van Veldmaarschalk. De reacties van klanten waren uitbundig en binnen enkele weken waren alle kavels gereserveerd. De werkwijze van Veldmaarschalk is telkens eerder en reeds in eerdere brieven aan de AFM beschreven.*"

- "*Ad 8. [C] heeft in februari aangegeven voor eigen risico en rekening een kavel van Veldmaarschalk te willen kopen van 4.000m2 en deze te willen doorverkopen aan geïnteresseerden. Gezien het feit dat [C] wist dat Veldmaarschalk de kavels wilde gaan splitsen werd Veldmaarschalk verzocht haar 4.000m~ meter ook vooruit te splitsen omdat het aanzienlijk scheelde in tijd en kosten. De koop van [C] was dus een kavel van 4.000m2 meter, maar die is onmiddellijk doorgesplitst.*
Ad 9. Het in antwoord 8. genoemde heeft binnen Veldmaarschalk reeds eerder geleid tot discussie omdat het risico bestaat dat men in dezelfde vijver vist. Op deze manier zou omzet en winst bij [C] terecht kunnen komen die wellicht in andere gevallen bij Veldmaarschalk terecht zou komen. Hoewel dus eerder werd toegestaan dat [C] van Veldmaarschalk mocht kopen en aan zijn kennissen mocht doorverkopen is dat stopgezet na deze discussie. Aan [C] is gevraagd om geen grondaankopen en grondverkopen meer voor eigen rekening te doen zolang er ook een belang is in Veldmaarschalk. Eerder was daar niets over afgesproken. Anders dan als werkgever heeft Veldmaarschalk daar geen zeggenschap over en na verkoop daarvan geldt dat ook voor de kavels niet meer."

Bij voornoemde brief heeft Veldmaarschalk de brochure gevoegd ter zake de aanbieding Vianen. Deze brochure vermeldt onder meer het volgende:

- "*Veldmaarschalk*
Voor strategische gronden"
- "*Veldmaarschalk heeft speciaal voor haar relaties geselecteerd:*
Exclusieve grondposities in Zijderveld (gemeente Vianen)"
- "*Onlangs heeft Veldmaarschalk in het gebied Zijderveld een perceel aangekocht ter grootte van 26.783 m2. Dit perceel is ingedeeld in 19 kavels (8x 2.000 m2, 10x 1.000 m2 en 1x 783 m2). Deze worden thans door Veldmaarschalk exclusief aan haar relaties aangeboden tegen zeer lage m2 –prijzen.*"

- "*Grondprijzen in Vianen door het Dak!*
  Dat de prijzen voor woningbouwgrond en zelfs industriegrond enorm zijn toegenomen in de gemeente is natuurlijk geen verrassing, maar dat de prijsontwikkeling zo'n vlucht genomen heeft gaat dwars tegen alle verwachtingen in. De gemiddelde m2 –prijs voor bouwrijpe grond ligt voor de gebieden rond de gemeente Utrecht momenteel (maart 2011) tussen de €256,- en €518,-."
- "*Zijderveld kan door de geluidscontouren en de toekomstige verbreding van de A2 niet in noordelijke richting uitbreiden. Daarnaast is het ook niet mogelijk naar het zuiden uit te breiden. In Zijderveld is wel ruimte om in westelijke richting uit te breiden. In totaal is ruimte in Zijdeveld om 45 woningen te realiseren tot 2015.*"
- "*Wat goed is gaat snel!*
  Veldmaarschalk heeft slechts 19 'high potential' kavels in Zijderveld (gemeente Vianen) beschikbaar."
- "*Plan voor 45 woningen in Zijderveld*
  In de structuurvisie 2015 is de bouw van 45 nieuwe woningen opgenomen voor het gebied Zijderveld. De plannen voor de bouw van deze 45 nieuwe woningen is inmiddels overgenomen door het ministerie van VROM en als zodanig ook ingetekend en overgenomen op de "Nieuwe kaart van Nederland"(zie ook de figuur op de linkerpagina).
  Zoals u kunt zien heeft het plan Zijderveld de planstatus "hard" meegekregen met een realisatietermijn van eind 2015. Wij hebben een impressie laten maken van een eventueel verkavelingplan (zie hier boven alsmede de schets op pagina 5)."
- "*Op het moment van ontwikkelen van deze brochure (maart 2011) staat een perceel "ruwe" bouwgrond te koop in Zijderveld, gelegen naast ons perceel. De vraagprijs hiervoor bedraagt €299,- per vierkante meter.*"

Tevens heeft Veldmaarschalk een kopie gevoegd van de gesloten koopovereenkomsten ter zake Vianen. Uit de verstrekte koopovereenkomsten en leveringsakten blijkt onder andere dat Veldmaarschalk in ieder geval 12 kavels in Vianen (voorheen H 668) heeft verkocht waarvan twee aan [C]. Deze twee kavels zijn vóór levering van de grond in zeven kavels gesplitst.

De AFM stelt vast dat de bepalingen in de ontvangen koopovereenkomsten inzake de aanbieding Vianen gelijk zijn aan de bepalingen in de eerder ontvangen koopovereenkomsten ter zake van de aanbiedingen Terneuzen, met dien verstande dat er een andere rechthebbende van het recht van gebruik wordt vermeld. In de overeenkomsten inzake de aanbieding Vianen is dit recht namelijk gevestigd ten behoeve van [V][4] en diens echtgenote, wonende te [redacted].

Uit de van het Kadaster verkregen afschriften van de akten van de door [C] verkochte kavels met kadastrale aanduidingen Vianen H 785 t/m H 791 blijkt dat [C] in de periode van 22 maart 2011 tot en met 18 mei 2011 alle zeven van Veldmaarschalk gekochte kavels heeft verkocht.

Raadpleging van het Kadaster op 7 juli 2011 heeft uitgewezen dat Veldmaarschalk per voornoemde datum nog eigenaar is van vijf kavels op het perceel Vianen (voorheen) H 668.

[4] [V] is de oorspronkelijke eigenaar van de grond die het recht van gebruik heeft bedongen.

Op een uitdraai van 11 juli 2011 van een andere website van Veldmaarschalk, www.grondkopeninutrecht.nl, staat onder meer:
"*Strategisch gelegen kavels te koop in Vianen – Utrecht*
Grond te koop voor de beste prijs per vierkante meter!
(…)
Het principe is simpel: Hoe schaarser een goed of dienst, hoe hoger de prijs. Kijken we naar de grondprijzen voor bouwrijpe grond in de provincie Utrecht, dan zien we momenteel bedragen langskomen van rond de 256,- en 518,- per vierkante meter (constatering maart 2011).
(…)
In de gemeente Vianen vonden wij een locatie met enorm potentieel.
(…)
De aangeboden kavels maken altijd deel uit van een verzameling van maximaal negentien percelen. Op deze aanbieding is de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing. De aanbieding valt dan ook buiten het toezicht van de AFM op die wetgeving."

Op 18 juli 2011 heeft Veldmaarschalk naar aanleiding van het verzoek van de AFM per e-mail een niet nader gespecificeerd overzicht van NAW-gegevens van consumenten aan de AFM verstrekt.

In reactie op het voornemen tot het opleggen van de last onder dwangsom van 12 december 2011 (met kenmerk [redacted]) heeft Veldmaarschalk op 2 januari 2012 een schriftelijke zienswijze gegeven. De zienswijze vermeldt het volgende:
"*Tijdens ons onderhoud d.d. 28 december 2011 spraken wij af om nog een korte aanvulling/samenvatting te geven waaruit ook onze visie blijkt. Deze zal dan dienen als extra op de samenvatting van het gesprek die u die datum gemaakt heeft.*

Wij hebben aangegeven dat Veldmaarschalk
Per direct gestopt is met het aanbieden van percelen grond. Hetgeen betekent dat het bedrijf blijft bestaan maar dat er geen aanbiedingen meer plaatsvinden. In het bijzonder

1. *Alle websites zijn onder construction gezet*
2. *VM verstuurd geen informatie meer*
3. *VM koopt geen percelen grond meer aan*
4. *VM geeft geen opdracht tot passeringen van grondstukken meer*
5. *VM benaderd geen (potentiele)klanten meer met aanbiedingen*
6. *VM alle arbeidscontracten met medewerkers heeft ontbonden*
7. *VM de huur heeft opgezegd*
8. *VM de samenwerking met andere partijen heeft opgezegd*

Op basis van bovenstaande en de mondelinge toevoegingen hebben wij gezamenlijk geconcludeerd dat het opleggen van een last onder dwangsom niet noodzakelijk is, aangezien er geen gevaar meer bestaat tot overtreding.

Dan nog in het kort een aanvullende reactie mbt het aanbieden van percelen in Vianen en Terneuzen

Voor wat betreft de aanbieding van percelen in Vianen.

Daarin hebben wij aangegeven dat Veldmaarschalk maximaal 19 kavels heeft verkocht. De aanbiedingen van [C] en van [redacted] zijn volstrekt buiten de invloedssfeer van VM gedaan. VM heeft hier ook geen geldelijke vergoeding voor gehad. Bovendien heeft VM ter zekerheid haar advocaat [redacted] van [redacted] uit Amsterdam naar de AFM laten bellen om te informeren of de vrijstelling per entiteit gold. Het antwoord was als volgt

> *Ik heb [redacted] gisteren (12 mei 2011) gesproken en hem gevraagd of zijns inziens de vrijstelling van 19 kavels (minder dan 20) binnen een concernstructuur per onderneming geldt of voor het hele concern.*
>
> *[redacted] antwoordde hierop dat het per rechtssubject (per onderneming) geldt.*
> *Voorts heb ik [redacted] gevraagd of naar zijn mening de vrijstelling slechts geldt als aan alle voorwaarden als genoemd in artikel 2 sub a -1 t/m 3 (danwel 4) vrijstellingsregeling Wft is voldaan, of dat de vrijstelling al geldt indien aan één der voorwaarden als genoemd onder artikel 2 sub a -1 t/m 4 is voldaan.*
>
> *[redacted] bevestigde mijn visie in de zin dat de vrijstelling al geldt als aan één der der voorwaarden als genoemd onder sub a -1 t/m 4 is voldaan. Hij motiveerde dit nader door te stellen dat er tussen de zinnen als genoemd in artikel 2 sub a -1 t/m 4 niet het woordje "en" vermeldt staat, maar dat deze zinnen worden afgescheiden door ".*
>
> *Met vriendelijke groet,*
>
> [redacted]
>
> *advocaat*

Voor wat betreft het aanbieden van kavels in Terneuzen, willen we een paar zaken aangeven

1. *De AFM heeft aangeven dat zij het aanbieden zoals wij deden op K 1829 en K 2261 niet zag als meerdere series van maximaal 19 maar ze zag K 1829 als een serie en K 2261 als een serie. VM had op beide projecten meer dan 19 kavels verkocht. Na deze vaststelling heeft VM onmiddellijk haar activiteiten gestaakt.*
2. *VM heeft vervolgens aan de AFM gemeld dat zij nog wel een serie van maximaal 19 kavels verkocht op Terneuzen K 2236. Hier heeft de AFM niets op gezegd en ook niet aangegeven dat dit wellicht een overtreding was van de vrijstelling. In ons gesprek op 28 december jongstleden heeft de AFM uitgelegd dat zij deze aspecten eerst nader moest onderzoeken en zij pas nu van mening is dat dit een overtreding van de vrijstellingsregeling kan betekenen. VM heeft aangegeven dat als de AFM dit eerder gemeld zou hebben, VM dit onmiddellijk met de AFM besproken zou hebben en vervolgens haar activiteiten zou hebben gestaakt. Overigens betwist VM wel dat het een zelfde aanbieding betreft.*

Voor wat betreft het toekomstig aanbieden van VM is met de AFM afgesproken dat zodra er een stuk voor bestemmingswijziging in aanmerking komt dat VM met de AFM in overleg treedt om een mogelijke overtreding van de WFT te voorkomen maar om wel voor de kopers een gepaste oplossing te organiseren."

[Z] heeft op 23 april 2012 namens Veldmaarschalk gereageerd op het informatieverzoek van de AFM van dezelfde datum (met kenmerk [redacted]). De reactie vermeldt onder meer het volgende:
"*Hierbij bevestigen wij uw schrijven met bovenstaand kenmerk. Dit genoemd schrijven bevreemd ons enigszins, aangezien wij in ons laatste persoonlijk onderhoud uitgebreid de ondernemingstructuur met u en uw collega hebben besproken. Daarnaast hebben wij in dat laatste gesprek ook aangegeven dat we de activiteiten zouden staken, hetgeen we ook gedaan hebben. Wij hebben ons dus keurig aan de afspraken gehouden. U heeft op uw beurt aangegeven dat als Veldmaarschalk N.V. niet meer actief klanten zou benaderen en geen niet vrijgestelde beleggingsobjecten meer zou aanbieden dat er ook geen redenen meer zouden zijn voor de AFM om verdere vragen te stellen.*

We mogen er dan ook redelijkerwijs van uit gaat dat het hier om de aanvulling en ter afronding van uw dossier gaat. kennelijk bent u in een eerder stadium vergeten deze vragen te stellen."

Op 14 mei 2012 heeft de AFM een telefonisch gesprek gevoerd met [Z] namens Veldmaarschalk. In het gesprek heeft [Z] het volgende aangegeven:

- De verkoopactiviteiten zijn nog steeds gestaakt, momenteel worden er geen activiteiten verricht. Op aanraden van de accountant houdt [Z] de structuur van Veldmaarschalk en [A] nog ongeveer 3 jaar in de lucht. Er moeten nog 3 jaarrekeningen worden opgesteld. Beëindigen van de vennootschap is kostbaar en bovendien moet er rekening worden gehouden met eventuele claims.
- Momenteel heeft Veldmaarschalk geen personeel en is [Z] de enige van de partners/aandeelhouders die nog betrokken is bij de vennootschappen. Voor het salaris / de directiefee van [Y] over 2012 wordt een reservering in de jaarrekening opgenomen.
- Sinds het laatste contact met de AFM hebben drie consumenten vragen gesteld over de ontwikkeling van het gebied rondom Terneuzen. [Z] heeft deze consumenten geantwoord dat hij geen antwoord mag geven op hun vragen. De notaris zal toezien op eventuele uitvoering / naleving van de kettingbedingen in de koopovereenkomsten.
- De Belastingdienst heeft recent een boekenonderzoek verricht en geen onregelmatigheden geconstateerd. Met betrekking tot de winstdelingclausule is een regeling getroffen met de Belastingdienst, namelijk dat de (geprojecteerde) opbrengsten worden meegenomen voor de af te dragen vennootschapsbelasting.

Raadpleging van het Kadaster op 22 juli 2013 inzake het kadastraal object Vianen (voorheen) H 668, inclusief de van het Kadaster verkregen afschriften van koopakten, heeft uitgewezen dat Veldmaarschalk acht kavels genummerd H 775, H 779, H 781, H 784, H 793, H 794, H 797 en H 799 in de periode van 21 maart 2011 tot en met 27 juni 2011 heeft verkocht, waarvan zes kavels aan consumenten tegen een prijs van minder dan € 50.000,-.

3. Wettelijk kader

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;
(...)

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 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 € 50.000[5];en
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.

4. Onderbouwing overtreding door Veldmaarschalk

Deze paragraaf kent de volgende indeling. In paragraaf 4.1 worden de bevindingen besproken ter zake van de vraag of de kavels zijn aan te merken als *beleggingsobjecten*. In paragraaf 4.2 wordt besproken of Veldmaarschalk de kavels heeft *aangeboden.* In paragraaf 4.3 worden de bevindingen van de AFM besproken met betrekking tot het gebruik van de 19-objecten vrijstelling door Veldmaarschalk.

4.1 De door Veldmaarschalk aangeboden kavels landbouwgrond zijn aan te merken als 'beleggingobjecten'

De AFM is van oordeel dat Veldmaarschalk artikel 2:55, eerste lid, Wft heeft overtreden door beleggingsobjecten in Terneuzen en Vianen aan te bieden in de periode van 1 juli 2009 tot 28 december 2011, zonder daartoe over een vereiste vergunning te beschikken. De AFM neemt daartoe het volgende in overweging.

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.

4.1.1 Er is een zaak anders dan om niet verkregen

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

4.1.2 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.[6] Het is daarbij niet relevant door wie het rendement feitelijk

[5] Per 1 januari 2012 is deze grens verhoogd naar € 100.000,-.
[6] CBb, 7 april 2011, *LJN* BQ0538, r.o. 5.4; Rb. Rotterdam, 25 november 2008, *LJN* BG5385, r.o. 2.2 en Rb. Rotterdam 23 december 2008, *LJN* BG8468, r.o. 2.2

wordt uitbetaald en op welk tijdstip dat is gebeurd.[7] Voorts is niet relevant of het rendement al dan niet wordt gegarandeerd of dat daartoe zekerheden zijn gesteld.[8]

Zo staat in rechtsoverweging 5.4 van de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven (CBb) inzake Investerra[9]: "…*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 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 Veldmaarschalk met betrekking tot Terneuzen betrof de volgende documenten:
- De brochure '*Beleggen in New York? Tokyo? Of toch maar liever eigenaar van grond in Holland?*',
- Presentatie BioPark Terneuzen,
- Landschapsuitvoeringsplan, voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone,
- Landschapsuitvoeringsplan voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone, een advies van het kwaliteitsteam Zeeland voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de Kanaalzone,
- Conceptkoopovereenkomst,
- De website van Veldmaarschalk www.veldmaarschalk.com,
- De website www.grondkopeninterneuzen.nl,
- Flyer K 2236: '*Veldmaarschalk heeft speciaal voor haar relaties geselecteerd*', en
- Flyer K 2261: '*Veldmaarschalk heeft speciaal voor haar relaties geselecteerd*'.

Het aanbiedingsmateriaal van Veldmaarschalk met betrekking tot Vianen betrof:
- Brochure,
- Website www.grondkopeninutrecht.nl.

Voor de beoordeling of een rendement in het vooruitzicht is gesteld, zijn de volgende citaten van belang.

In de verkregen brochure van Velmaarschalk ter zake Terneuzen[10] staat onder meer:
- "*Veldmaarschalk biedt een alternatief dat beter is: Bezit met de zekerheid van Hollandse grond. Een waardevast eigendom dat u bovendien een zeer aantrekkelijk toekomstpotentieel biedt.*"
- "*Veldmaarschalk selecteert juist die grond die nog niet in een bestemmingsprocedure zit, maar wel op een locatie ligt die hiervoor in aanmerking zal komen. Dit zijn locaties die dicht tegen een groeikern aan liggen.*

[7] Zie onder meer Rb. Rotterdam, 7 april 2011, *LJN* BQ1181, r.o. 2.4.1 en Rb. Rotterdam, 29 april 2010, *LJN* BM6488, r.o. 2.2.
[8] CBb, 7 april 2011, *LJN* BQ0538, r.o. 5.4.
[9] CBb, 7 april 2011, *LJN* BQ0538, r.o. 5.4.
[10] In de brochure wordt geen onderscheid gemaakt tussen de aangeboden percelen K 1829, K 2236 en/of K 2261.

Veldmaarschalk speelt hier slagvaardig op in door – aan de hand van ruimtelijke ordening en planologisch onderzoek – die grondstukken op te sporen waarvan de verwachting is dat ze binnen afzienbare tijd een bestemmingswijziging zullen doormaken. Dankzij deze selectieprocedure bent u zeker van grond met toekomstperspectief!" (Onderstreping AFM)

Flyer K 2236 en K 2261: *Veldmaarschalk heeft speciaal voor haar relaties geselecteerd*

- "*De overheid heeft plannen gemaakt om een bedrijventerrein te gaan vestigen op de westelijke kanaaloever. Een van de drijvende krachten hierachter is* [redacted]*. Zij heeft samen met de kamer van Koophandel een rapport geschreven over de watersnelweg naar Parijs die rond 2016 bevaarbaar moet zijn en die volgens dit rapport sterke spin-off effecten heeft voor Terneuzen.* (…) *Veldmaarschalk N.V. heeft op aanraden van haar ter zake kundige adviseurs een stuk grond gekocht dat midden in het door de overheid aangewezen gebied en exact in het streefbeeld van dit landschapsuitvoeringsplan ligt.* (…) *Wij hebben daarom tal van artikelen voor u verzameld die u voldoende informatie moeten kunnen verschaffen waarom juist het kopen van een kavel grond hier u een interessant perspectief zou moeten bieden.*" (Onderstreping AFM).

Daarnaast stond op de website www.veldmaarschalk.com:

- "*Veldmaarschalk heeft zich gespecialiseerd op het gebied van aan- en verkopen van strategisch gelegen kavels waarvan de kans bestaat dat er een bestemmingswijziging wordt door gevoerd, waardoor de waarde van de grond stijgt.*"
- "*Waarom moet ik juist nu in grond investeren? Volgens het CPB (Centraal Plan Bureau) kunnen we tot 2035 nog een bevolkingsgroei verwachten. Grote wooncorporaties hebben miljarden klaarliggen om te investeren in nieuwbouw en renovatie. Daar moet wel grond voor aangekocht worden.*"

Voorts stond op de website www.grondkopeninterneuzen.nl:

- "*Grond kopen in Terneuzen – Een strategische keuze*"
- "*Grond als bezit:*
  Wereldwijd wordt de aankoop van grond gezien als een goede strategische keuze. Grond beschermt tegen inflatie is veilig en geeft rust."
- "*Niemand weet wat de beurzen de komende periode gaan doen. De kredietcrisis heeft alle (ogenschijnlijke) zekerheden laten wankelen en uit vele fondsen en beurzen is de bodem geslagen. En als er herstel komt, dan weten we niet hoe duurzaam dat zal zijn. Grondbezit vormt daarom een aantrekkelijk alternatief. Vooral door de toenemende vraag naar geschikte en goed gelegen stukken grond.*"

In de verkregen brochure van Veldmaarschalk ter zake van de aanbieding Vianen staat onder meer:

- "*Veldmaarschalk heeft speciaal voor haar relaties geselecteerd: Exclusieve grondposities in Zijderveld (gemeente Vianen)*"
- "*Grondprijzen in Vianen door het Dak!*
  Dat de prijzen voor woningbouwgrond en zelfs industriegrond enorm zijn toegenomen in de gemeente is natuurlijk geen verrassing, maar dat de prijsontwikkeling zo'n vlucht genomen heeft gaat dwars tegen alle verwachtingen in. De gemiddelde m2 –prijs voor bouwrijpe grond ligt voor de gebieden rond de gemeente Utrecht momenteel (maart 2011) tussen de €256,- en €518,-."

- "*Op het moment van ontwikkelen van deze brochure (maart 2011) staat een perceel "ruwe" bouwgrond te koop in Zijderveld, gelegen naast ons perceel. De vraagprijs hiervoor bedraagt €299,- per vierkante meter.*"

Op de website www.grondkopeninutrecht.nl stond:

- "*Strategisch gelegen kavels te koop in Vianen – Utrecht*
  Grond te koop voor de beste prijs per vierkante meter!"
- "*Het principe is simpel: Hoe schaarser een goed of dienst, hoe hoger de prijs. Kijken we naar de grondprijzen voor bouwrijpe grond in de provincie Utrecht, dan zien we momenteel bedragen langskomen van rond de 256,- en 518,- per vierkante meter* (constatering maart 2011)."
- "*In de gemeente Vianen vonden wij een locatie met enorm potentieel.*"

Blijkens voornoemde aanbiedingsteksten in de brochure en op de websites, berust de aankoop van gronden door Veldmaarschalk op een strategische keuze aan de hand van criteria zoals de ligging van een kavel en de verwachte ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op deze aanbiedingsteksten wordt het beeld geschetst dat er een gerede kans is dat de landbouwgrond door tijdsverloop en/of een bestemmingswijziging meer waard wordt, zodat de consument na (terug)verkoop daarvan in financiële zin de vruchten plukt. Met het oog hierop is in de door Veldmaarschalk overhandigde koopovereenkomsten bepaald dat de koper in geval van een bestemmingswijziging van de gekochte grond, welke wijziging een meerwaarde van de grondprijs met zich brengt, de grond te koop dient aan te bieden aan Veldmaarschalk.

"*Artikel 14.*
Aanbiedingsverplichting c.q. voorkeursrecht tot koop / kettingbeding
Ter zake van de eigendom van het verkochte verklaarden partijen tevens nog overeen te komen:
a. Koper (hierna te noemen: vervreemder) is verplicht, indien het verkochte een bestemmingsplanwijziging ondergaat (als datum van de bestemmingsplanwijziging wordt aangehouden de publicatiedatum van het nieuwe bestemmingsplan in de Staatscourant), om de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Veldmaarschalk N.V., gevestigd te Zaandam, thans kantoorhoudend aan de Ankersmidplein 2, 1506 CK Zaandam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34341799 (hierna te noemen: Veldmaarschalk) in de gelegenheid te stellen om het verkochte over te nemen (voor zichzelf of een nader te noemen meester) voor een prijs welke zal worden bepaald door het gemiddelde te nemen van de taxatiewaarde als bepaald door één door vervreemder en één door Veldmaarschalk aan te wijzen onafhankelijke taxateur. Indien de taxaties van de onafhankelijke taxateurs meer dan 10% uit elkaar liggen, zullen partijen in onderling overleg een onafhankelijke deskundige (van één van de grotere taxatiekantoren) aanwijzen, welke taxatie bindend zal zijn voor partijen." (Onderstreping AFM).

Uit de koopovereenkomsten in samenhang met de akte van levering blijkt dat [D] recht krijgt op 20% respectievelijk 10% van de meerwaarde van de grond. Zie artikel 13 van de koopovereenkomsten.

"*Artikel 13.*
Deling meeropbrengst/Kettingbeding

Koper verplicht zich bij deze jegens een in de akte van levering nader te noemen partij, indien het verkochte of een gedeelte daarvan na heden een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging ondergaat, welke bestemmingsplanwijziging een meerwaarde van de grondprijs met zich meebrengt deze meerwaarde van de grond te verrekenen met een in de akte van levering nader te noemen partij, in dier voege dat deze partij recht heeft op twintig procent (20%) van deze meerwaarde in de eerste tien (10) jaar na transport en vervolgens voor onbepaalde tijd tien procent (10%) in geval van een bestemmingsplanwijziging na de eerste tien (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;". (Onderstreping AFM).
Deze bepaling stond ook in een voorbeeldovereenkomst die bij de verstrekte informatie aan consumenten werd gevoegd.

In akte van levering wordt [D] genoemd als nader te 'noemen partij':

"*DELING MEEROPBRENGST/KETTINGBEDING*
1. a. Indien het verkochte of een gedeelte daarvan na heden een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging ondergaat die een meerwaarde van de grondprijs met zich meebrengt, verplicht koper (koper casu quo zijn recht verkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel, hierna ook te noemen: "Vervreemder"), zich jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd [D], gevestigd te Zaandam, namens wie de comparant sub 1 als mondelinggevolmachtigde, van welke volmacht mij, notaris genoegzaam is gebleken, verklaarde te aanvaarden, een gedeelte van deze meerwaarde van het verkochte uit te betalen aan [D] dan wel haar rechtsopvolger onder algemene titel dan wel één of meerdere nader door [D] aan te wijzen (rechts)perso(n)en dan wel zijn, haar of hun rechtsopvolger(s) onder algemene titel, hierna te noemen: "Gerechtigde", in dier voege, dat Gerechtigde recht heeft op twintig procent (20%) van deze meerwaarde in de eerste tien (10) jaar na transport en vervolgens voor onbepaalde tijd tien procent (10%) in geval van een bestemmingsplanwijziging na de eerste tien (10) jaar.
b. De meerwaarde wordt berekend op basis van de alsdan geldende waarde van de grond verminderd met de door koper betaalde:
- koopprijs;
- (vergoeding) overdrachtsbelasting; -
- notariskosten;
-kadasterkosten". (Onderstreping AFM).

Ook het gegeven dat de consument bereid is een aanzienlijk hogere prijs te betalen voor de grond dan de marktwaarde is in dit verband indicatief. De gemiddelde grondprijzen voor landbouw- en/of agrarische grond in Nederland variëren in de periode 2008 tot en met het eerste halfjaar 2011 volgens www.nvm.nl tussen € 2,50 tot

€ 7,- per m².[11] De prijs per vierkante meter bij de door Veldmaarschalk verkochte kavels ligt echter veel hoger, namelijk in het merendeel van de transacties rond de € 17,- per m² (Terneuzen) of € 28,- per m^2 (Vianen).

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 het vooruitzicht stellen van een rendement in geld als bedoeld in de definitie van beleggingsobject in artikel 1:1 Wft.

4.1.3 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 zorg dragen voor eventuele juridische verplichtingen die voortvloeien uit de eigendom van de zaak.[12] Het CBb heeft in de Investerra-uitspraak over dit criterium verder overwogen:[13]

"*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 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.*"

Het aanbod van Veldmaarschalk voorziet erin dat het beheer van de verkochte grond door een ander dan de verkrijger wordt verzorgd. Dit blijkt uit artikel 15 van de (concept)koopovereenkomsten die Veldmaarschalk aan de AFM heeft gestuurd, waarin staat dat de gebruiker, te weten [W] of diens echtgenote (ten aanzien van de aangeboden kavels in Terneuzen), dan wel [V] of diens echtgenote (ten aanzien van de aangeboden kavels in Vianen), voor bewaring, behoud en onderhoud van de kavel dient te zorgen. Ook blijkt uit artikel 15 dat [W][14] of diens echtgenote (Terneuzen) en [V] of diens echtgenote (Vianen) een gebruiksrecht hebben.

"*Artikel 15*
Recht van gebruik/Kettingbeding
Gemeld perceel is belast met een persoonlijk recht van gebruik ten behoeve van de heer [W] of diens echtgenote, [redacted]*. Dit persoonlijk recht dient bij de doorverko(o)p(en) van dit perceel over te gaan op de nieuwe eigena(a)r(en) en vormt hiermee een kettingbeding. Het navolgende is een aanhaling uit het contract tussen [W] c.s. en Veldmaarschalk N.V. en dient bij doorverkopen integraal opgenomen te worden in de koopovereenkomst. Het betreft de volledige hieronder gedrukte tekst. Gemeld persoonlijk recht van gebruik is aangegaan onder de navolgende bepalingen en verplichtingen, woordelijk luidende als volgt:*

[11] Zie http://nieuws.nvm.nl/landelijk/marktinformatie/grondprijzen.aspx.
[12] Zie onder meer de uitspraak van Rb. Rotterdam van 4 december 2009, *LJN* BK5632, r.o. 2.11.
[13] CBb, 7 april 2011, *LJN* BQ0538, r.o. 5.6.
[14] [W] is de oorspronkelijke eigenaar van de grond die het recht van gebruik heeft bedongen.

1. In verband met een regeling voor het gebruik van verkoper van het verkochte na de juridische levering, zal bij de juridische levering ten behoeve van [W] of diens echtgenote, wonende te [redacted], hierna ook te noemen: "de Gebruiker", om niet worden gevestigd en door verkoper worden aangenomen, het persoonlijke recht van gebruik van het verkochte strekkende tot gebruik daarvan, hierna aan te duiden als: "het Recht", op grond van het bepaalde in artikel 3:226 van het Burgerlijk Wetboek, onder de hierna in dit artikel genoemde bepalingen.
(…)
8. De gebruiker mag als goed gebruiker het verkochte gebruiken gedurende de duur van het recht op dezelfde wijze als thans geschiedt. De Gebruiker dient – voor zijn rekening – als een goed beheerder/gebruiker voor bewaring, behoud en onderhoud van het Verkochte te zorgen.
(…)
9. De gebruiker is verplicht de gewone lasten en herstellingen voor zijn rekening te nemen en te verrichten, waaronder het uitdiepen en schoonhouden van sloten e.d. De gebruiker is tevens verplicht de buitengewone herstellingen voor zijn rekening te verrichten, tenzij partijen hierover in gezamenlijk overleg anders hebben besloten dan wel behoudens sprake zou zijn van ongerechtvaardigde verrijking van koper. (…)"[15]

Veldmaarschalk heeft voorts in de koopovereenkomsten opgenomen dat de verkoper (Veldmaarschalk) geen recht van beheer heeft. Zo staat in artikel 17, derde lid, onder c, van de (concept) koopovereenkomsten:

"*Artikel 17.*
Regeling Wettelijk Toezicht
(…)
3. De aanbieding en (ver-)koop van het verkochte en deze overeenkomst die daar betrekking op heeft vallen op grond van de navolgende kenmerken daarvan niet onder de reikwijdte of werkingskracht van de Wet het financieel toezicht of het toezicht daarop van de Stichting Autoriteit Financiële markten:
a) (…)
b) (…)
c) Verkoper zal na levering van het gekochte niet meer betrokken zijn bij enige vorm van beheer van deze overeenkomst of van het gekochte, anders dan op grond van enige ander, specifiek nog eventueel nader overeen te komen overeenkomst of opdracht van koper."

Deze bepaling doet er echter niet aan af dat, zoals uit de overgelegde koopovereenkomsten blijkt, niet de koper maar [W] respectievelijk [V] het recht van gebruik krijgt – hetgeen inhoudt dat [W] dan wel [V] voor bewaring, behoud en onderhoud van het verkochte dient te zorgen, waardoor feitelijk het beheer door [W] of [V] wordt uitgevoerd en niet door de verkrijger, zijnde de koper.

Gelet op het voorgaande is de AFM van oordeel dat het beheer van de door Veldmaarschalk aangeboden kavels landbouwgrond hoofdzakelijk wordt 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 Veldmaarschalk een 'beleggingsobject'.

[15] De koopovereenkomsten ten aanzien van Vianen kennen een identieke bepaling, alleen is de nummering van de leden anders en wordt [V] of diens echtgenote genoemd in plaats van [W] of diens echtgenote.

4.2 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.[16] Het criterium is daarmee dat Veldmaarschalk bij aanvaarding contractspartij wordt bij de overeenkomst met de consument. In de periode van de overtreding heeft Veldmaarschalk in de uitoefening van een beroep of bedrijf onder meer via haar website aan een ieder[17] een voldoende bepaald voorstel gedaan tot het aangaan van een overeenkomst ter zake een beleggingsobject.

Terneuzen

Uit de door Veldmaarschalk verstrekte informatie blijkt dat Veldmaarschalk 79 overeenkomsten is aangegaan. In de overgelegde koopovereenkomsten is Veldmaarschalk tevens vermeld als 'verkoper' ter zake van de hiervoor genoemde beleggingsobjecten. Daarmee heeft Veldmaarschalk beleggingsobjecten aangeboden in de zin van artikel 1:1 Wft.

Vianen

Ter zake van de aanbieding door Veldmaarschalk in Vianen is de AFM van oordeel dat Veldmaarschalk 25 beleggingsobjecten heeft aangeboden in plaats van 19 zoals Veldmaarschalk stelt in het kader van het gebruik van de 19-objecten vrijstelling, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Vr Wft.[18]
De AFM overweegt hiertoe het volgende.

Veldmaarschalk heeft naar eigen zeggen sinds ca 10 maart 2011[19] kavels aangeboden in Vianen. Zij had daartoe het perceel H 688 in 19 stukken verdeeld. Dit blijkt onder meer uit het aanbiedingsmateriaal van Veldmaarschalk.

De aanbieding van kavels door Veldmaarschalk in Vianen was in feite echter groter. Zo heeft de AFM op basis van de in het boetedossier aanwezige koopovereenkomsten vastgesteld dat één van de grotere kavels (nummer 5) door Veldmaarschalk als twee kleinere kavels is verkocht. [redacted] heeft op 28 april 2011 de ene kavel gekocht en de heer [redacted] op 19 mei 2011 de andere kavel. Veldmaarschalk heeft daarmee in elk geval 20 kavels aangeboden en niet zoals zij stelt 19.

Dat Veldmaarschalk in Vianen uiteindelijk niet 20 maar zelfs 25 kavels heeft aangeboden, stelt de AFM op basis van het volgende vast.

Van de 20 kavels van perceel H 688 zijn op 21 maart 2011 twee kavels afgenomen door [X] via zijn vennootschap [C]. [X] is full-time medewerker van Veldmaarschalk en 26% aandeelhouder in Veldmaarschalk. De verkoop heeft plaatsgevonden tegen een aanzienlijk lagere prijs per m^2 (€12) dan Veldmaarschalk en [C] hanteerden in hun

[16] Zie Kamerstukken II, 29 708, nr. 19.
[17] De aanbieding op de website bevatte geen beperkingen ten aanzien van de doelgroep.
[18] Op het gebruik van de 19-objecten vrijstelling door Veldmaarschalk wordt in paragraaf 4.2 van dit besluit nader ingegaan.
[19] Dit volgt uit de brief van Veldmaarschalk van 21 juni 2011.

transacties met consumenten. Veldmaarschalk en [X] hebben afgesproken dat Veldmaarschalk de twee percelen in zeven percelen zou splitsen vóórdat de levering aan [C] plaatsvond. De doorverkoop door [C] aan consumenten vond bij vier van de zeven percelen plaats daags na de verkoop door Veldmaarschalk aan [C].

In haar brief van 21 juni 2011 geeft Veldmaarschalk het volgende aan:
"*[C] heeft in februari aangegeven voor eigen risico en rekening een kavel van Veldmaarschalk te willen kopen van 4.000m² en deze te willen doorverkopen aan geïnteresseerden. Gezien het feit dat [C] wist dat Veldmaarschalk de kavels wilde gaan splitsen werd Veldmaarschalk verzocht haar 4.000m² meter ook vooruit te splitsen omdat het aanzienlijk scheelde in tijd en kosten. De koop van [C] was dus een kavel van 4.000m² meter, maar die is onmiddellijk doorgesplitst.*" (Onderstreping AFM).)

Het kan niet de bedoeling zijn dat de vergunningplicht omzeild kan worden, door het optuigen van een voornoemde constructie waarbij net onder de vrijstellingsgrens wordt aangeboden, en via de BV van een werknemer en medeaandeelhouder de resterende percelen worden aangeboden. Daarbij verwijst de AFM naar de toelichting op artikel 4 Vr Wft ter zake van beleggingsinstellingen:
In de Vrijstellingsregeling Wet toezicht beleggingsinstellingen was niet opgenomen dat de woorden 'middellijk of onmiddellijk' niet alleen golden voor artikel 2b, eerste lid, onderdeel a, maar ook voor de onderdelen b en c. Evenals is gesteld met betrekking tot het middellijk aanbieden aan minder dan 100 personen, kan geen aanspraak worden gemaakt op vrijstelling van artikel 2b, eerste lid, onderdeel b of c wanneer de deelnemingsrechten bij doorverkoop door een derde bijvoorbeeld worden gesplitst waardoor de uiteindelijke beleggers voor minder dan € 50.000 deelnemen (Onderstreping AFM).[20]

Analoge toepassing van deze toelichting bij de 19-objecten vrijstelling lijkt de AFM gelet op de strekking van beide bepalingen voor de hand liggen en conform het doel en de strekking van de Vr Wft. Het gaat immers in beide gevallen om de uitleg van het gebruikmaken van een vrijstelling en de mogelijke wijze om de vergunningplicht te omzeilen.

Ook de verdere betrokkenheid van Veldmaarschalk bij de aanbieding en verkoop van de kavels door [C] bevestigt het oordeel van de AFM dat Veldmaarschalk niet 20 beleggingsobjecten heeft aangeboden maar in totaal 25.

[C] heeft, vooruitlopend op de officiële splitsing en de levering van de kavels, vijf kavels vrijwel direct doorverkocht aan onder meer consumenten.

[20] Wijziging Uitvoeringsregeling Wet toezicht beleggingsinstellingen (ex. art. 14).Regeling van de Minister van Financiën van 20 februari 2006, nr. FM 2006-00434, Directie Financiële Markten, tot wijziging van de Regeling van de Minister van Financiën van 9 oktober1990 tot uitvoering van artikel 14 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Stcrt. 198).

Kavel na officiële splitsing	**Datum verkoop VM aan [C]**	**Prijs per m^2**	**Datum doorverkoop door [C] aan koper**	**Prijs per m^2**	**Datum levering aan [C]**	**Datum levering aan koper**	**Naam koper van [C]**
H 785	21-03-2011 als 2 kavels met een totale oppervlakte van 4000 m^2.	€ 12	22-03-2011	€ 26,93	17-05-2011	17-5-2011	[redacted]
H 786		€ 12	22-03-2011	€ 27,72	17-05-2011	19-5-2011	[redacted]
H 787		€ 12	22-03-2011	€ 27,72	17-05-2011	29-6-2011	[redacted]
H 788		€ 12	29-03-2011	€ 27,72	17-05-2011	17-5-2011	[redacted]
H 789		€ 12			17-05-2011	3-8-2011	[redacted]
H 790		€ 12	16-04-2011	€ 39,60	17-05-2011	17-5-2011	[redacted]
H 791		€ 12	18-05-2011	€ 28,00	17-05-2011	6-6-2011	[redacted]

De aanbieding door [C] vond daarmee tezamen plaats met die van Veldmaarschalk. Daarbij hebben medewerkers van Veldmaarschalk in ieder geval een gedeelte van de verkoop van kavels voor [C] op zich genomen. Zo heeft tijdens de verkoopfase een aantal kopers slechts gesproken met (medewerkers van) Veldmaarschalk en niet met [C]:
"*Ik heb zaken gedaan met Veldmaarschalk BV*
Het grond is gekocht door [X] werknemer van Veldmaarschalk. Hij heeft aan mij de helft verkocht.
zijn bedrijf [C [redacted] *. Hij heeft de overeenkomst ook getekend*".[21]

Een andere consument heeft in een telefoongesprek met de AFM aangegeven dat hij de grond in Vianen niet van Veldmaarschalk heeft gekocht maar wel via een medewerker van Veldmaarschalk. Volgens de consument had deze medewerker hem verteld dat hij door zijn leidinggevende bij Veldmaarschalk was gevraagd of hij een stuk grond dat hij zelf bezat wilde verkopen, omdat de gronden van Veldmaarschalk van die aanbieding inmiddels op waren. Deze consument heeft bij e-mail ook het volgende aangegeven:
"*-- het contact over grondaanbiedingen verloopt in eerste instantie telefonisch via [Z], bestuurder van Veldmaarschalk BV. Als er van mijn kant interesse is komt een medewerker langs voor nadere uitleg cq ondertekening koopovereenkomst.*"[22]

Bij de verkoop van kavels van [C] is gebruik gemaakt van het brochuremateriaal en de overige (standaard) informatiemateriaal van Veldmaarschalk. Dit wordt ook bevestigd in de volgende verklaring:

"*-- er is altijd een (gelikte) verkoopbrochure (met logo). Daarnaast zomogelijk een structuurvisie van de betreffende gemeente en aktuele informatie, oa krantenberichten, eea toegezonden via email*".[23]

[21] Deze persoon heeft de kavel via zijn B.V. [redacted] gekocht en wordt niet als consument aangemerkt.
[22] Zie e-mail 26 juli 2011 van [redacted].
[23] Zie e-mail 26 juli 2011 van [redacted].

Opvallend is voorts dat met betrekking tot twee percelen (H 786 en H 791) in de aktes van levering een kettingbeding is opgenomen ter zake van de deling van de meeropbrengst bij wijziging van het bestemmingsplan voor [D] in plaats van [C].

De voorwaarden en afspraken in de koopovereenkomsten tussen [C] en consumenten zijn nagenoeg gelijk aan de voorwaarden en afspraken die Veldmaarschalk hanteert in haar rechtstreeks gesloten koopovereenkomsten met consumenten.

Gelet op het bovenstaande is de AFM van oordeel dat Veldmaarschalk in overleg met zijn medewerker en aandeelhouder [X] een kunstgreep heeft getracht te hanteren om onder het vrijstellingsregime te blijven vallen. Als deze kunstgreep door de rechter wordt aanvaard is de vergunningplicht in de praktijk een dode letter. Gezien de hiervoor geciteerde toelichting wil de wetgever dit soort ontduikingsconstructies juist tegengaan. De AFM meent daarom dat primair volgehouden kan worden dat Veldmaarschalk feitelijk 25 beleggingsobjecten heeft aangeboden, waarbij de kavels die via [C] aan consumenten zijn verkocht aan Veldmaarschalk kunnen worden toegerekend. Secundair is de AFM van mening dat de aanbieding van Veldmaarschalk aan [C] niet twee kavels betrof maar zeven waardoor Veldmaarschalk ook 25 beleggingsobjecten heeft aangeboden.

4.3 Het gebruik van de 19-objecten vrijstelling

Uit de verkregen (concept)koopovereenkomsten, de verkregen brochures en de door Veldmaarschalk gebruikte websites blijkt dat Veldmaarschalk gebruik heeft gemaakt van de 19-objecten vrijstelling.

De AFM is van oordeel dat Veldmaarschalk geen beroep kon en mocht doen op deze vrijstelling en neemt bij haar oordeel het volgende in overweging.

Van de vergunningplicht voor het aanbieden van beleggingsobjecten wordt op grond van artikel 2 Vr Wft aanbieders van beleggingsobjecten vrijgesteld voorzover die beleggingsobjecten deel uitmaken van een serie die minder dan 20 beleggingsobjecten bevat. Deze vrijstelling geldt evenwel alleen als in het aanbod, reclame-uitingen en documenten waarin het aanbod vooruit wordt gesteld, wordt vermeldt dat het aanbieden niet vergunningplichtig is.

Volgens de toelichting op de serievrijstelling van artikel 2, eerste lid, onder a, sub 2, Vr Wft is sprake van een serie indien een aantal beleggingsobjecten wordt aangeboden die vanwege hun soortgelijkheid tot dezelfde categorie behoren. Met de term soortgelijkheid wordt tot uitdrukking gebracht dat de aangeboden beleggingsobjecten op hoofdlijnen dezelfde kenmerken bezitten. Van soortgelijkheid is derhalve ook sprake indien een financiële dienstverlener bij bijvoorbeeld beleggingen in teakhout, een vruchtgebruik of ander zakelijk recht aan de consument aanbiedt, waarbij de percelen waarop de aangeboden zakelijke rechten rusten, verschillend van omvang kunnen zijn.[24]

[24] Toelichting Vrijstellingsregeling Wfd. Kamerstukken 29507, nr. 34 p 6.

Verweer Veldmaarschalk: aanbieding in Terneuzen betreft een serie van 19- beleggingsobjecten

Veldmaarschalk heeft aangevoerd dat zij gebruik heeft mogen maken van de 19-objecten vrijstelling omdat de aangeboden percelen grond onderscheidende kenmerken kenden.

De uitdraaien van www.veldmaarschalk.com en www.grondkopeninterneuzen.nl vermeldden de volgende passage:
"*De aangeboden kavels maken altijd deel uit van een verzameling van maximaal negentien percelen. Op deze aanbieding is de Wet op het financieel toezicht niet van toepassing. De aanbieding valt dan ook buiten het toezicht van de AFM op die wetgeving.*"

In de van Veldmaarschalk verkregen conceptkoopovereenkomsten en getekende koopovereenkomsten inzake de aanbiedingen in Terneuzen staat onder meer:
"*Artikel 17.*
Regeling Wettelijk Toezicht
1. (...)
2. (...)
3. De aanbieding en (ver-)koop van het verkochte en deze overeenkomst die daar betrekking op heeft vallen op grond van de navolgende kenmerken daarvan niet onder de reikwijdte of werkingskracht van de Wet het financieel toezicht of het toezicht daarop van de Stichting Autoriteit Financiële markten:
a) Het verkochte maakt deel uit van een serie of verzameling van minder dan 20 objecten;
b) Verkoper stelt koper ter zake van het verkochte of de overeenkomst die daar betrekking op heeft geen enkele (vorm van) rendement in het vooruitzicht;
c) Verkoper zal na levering van het gekochte niet meer betrokken zijn bij enige vorm van beheer van deze overeenkomst of van het gekochte, anders dan op grond van enige ander, specifiek nog eventueel nader overeen te komen overeenkomst of opdracht van koper."

Over de onderscheidende kenmerken van de aanbiedingen van grond in Terneuzen ten aanzien van het perceel K 1829 heeft Veldmaarschalk op 29 september 2010 verklaard:

- "*Onderscheidende kenmerken Terneuzen*

Zoals aangegeven is het belangrijkste verschil, dat het hier om verschillende grondstukken gaat. Dat brengt ondermeer met zich mee dat de oorsprong anders is, de aankoopprijs, de ligging en mogelijk in de toekomst ook de bestemming. De kopers(groepen) verschillen. Daarnaast is er – vooralsnog – een verschil in timing van de aanbiedingen en de kenmerken die hierover in de overheidsplannen genoemd zijn. Daarnaast is er ook nog eens verschil in adviesprijs."

Over de onderscheidende kenmerken van de aanbiedingen van grond in Terneuzen ten aanzien van de percelen (K 1829, K 2236 en K 2261) heeft Veldmaarschalk op 8 mei 2011 voorts verklaard:

- "*Ad. 6. Er zijn vele onderscheidende kenmerken tussen enerzijds K 1829 en anderzijds K 2236 of K 2261. Voor wat betreft de ligging, liggen deze kavels al meer dan 1000 meter uit elkaar, tevens wordt er in het "wensbeeld van de zeeuws vlaamse kanaalzone" gesproken over enerzijds bedrijventerrein en anderzijds kantoren/leisure/onderwijs. Hetgeen ons aangeeft dat de gewenste bestemming straks anders is. K 1829 ligt*

weer boven de Hoekseweg wat het voor velen vanwege de ligging tov Dow Chemical en de sluizen eer extra aantrekkelijk maakt. Het zijn daarnaast ook nog andere kadastrale titels.
Ad. 7. Perceel 2236 ligt aan de openbare weg en 2261 niet (waardoor de ligging van 2236 weer iets gunstiger is volgens derden). K 2236 ligt daarnaast ook nog eens aan het spoor, wat de positie ook weer iets aantrekkelijker maakt. Volgens wensbeeld kan K 2236 ook nog eens aansluiting krijgen op de secundaire weg en K 2261 niet, wat een belangrijk verschil is en tijdens ontwikkeling ook mee zou kunnen wegen. K 2236 heeft aansluiting op 2 wegen. K 2261 ligt dichter tegen de Hoekseweg aan, wat hem volgens velen aantrekkelijker maakt. K 2236 ligt dichter tegen het kanaal wat voor anderen weer belangrijk is. Kavel 2261 heeft door het ontbreken van toegang aan de oostzijde aan het spoor beschikking nodig over het naastliggende kavel om het spoor te bereiken wat de aantrekkelijkheid tov K 2236 verminderd. Kavel 2261 heeft alleen zuid-westelijke ontsluiting, kavel 2261 heeft daarnaast ook nog eens noordwestelijke ontsluiting. Daarnaast zijn het ook andere kadastrale titels.
De percelen genoemd in 6. en 7. zijn duidelijk alle drie verschillend. Alleen al voor de klanten waarbij sommigen hebben aangegeven pertinent niet of juist weer wel een bepaald perceel te willen kopen. De drijfveren hiervoor zijn bij ons lang niet altijd bekend. Dit nog los van het feit dat ze in het wensbeeld van de gemeente Terneuzen ook verschillende kenmerken hebben. Wellicht is het makkelijker om aan te geven wat ze gemeenschappelijk hebben, dat zijn de gemeente naam (Terneuzen) en ze hebben een agrarische bestemming."

Oordeel AFM

De AFM is van oordeel dat het beroep van Veldmaarschalk op de vrijstellingsregeling van artikel 2, eerste lid, sub a, onder 2, Vr Wft (de 19-objecten vrijstelling) onterecht is. Dit blijkt uit het volgende.

Uit de verkavelingskaarten en koopovereenkomsten dan wel leveringsakten blijkt dat Veldmaarschalk in Terneuzen kavels van percelen met kadastrale aanduidingen K 1829, K 2236 en K 2261 heeft aangeboden. De aanbieding door Veldmaarschalk heeft geresulteerd in de verkoop van 79 kavels (K 1829 36 kavels, K 2236 20 kavels en K 2261 23 kavels) waarbij ten minste 60 kavels zijn verkocht aan consumenten tegen een koopprijs van minder dan € 50.000,-.

Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat de drie percelen tezamen als één serie van beleggingsobjecten is aan te merken. Dit volgt uit het volgende:

- Het aanbiedingsmateriaal van Veldmaarschalk maakt geen onderscheid tussen de verschillende percelen. Veldmaarschalk had alle aangeboden kavels in Terneuzen als één aanbieding 'Terneuzen' gelabeld en aangeboden. Voor potentiële kopers was het derhalve onduidelijk dat sprake zou zijn van grondstukken met verschillende kenmerken.

- Dat er door Veldmaarschalk aparte flyers waren opgesteld voor perceel K 2236 en perceel K 2261doet niet af aan het gegeven dat deze percelen geen onderscheidende kenmerken kenden ten aanzien van elkaar of ten aanzien van het andere perceel K 1829 in Terneuzen. In de flyers werd immers op geen enkele wijze onderscheid gemaakt ten aanzien van de te verwachten waardeontwikkeling of het op te brengen rendement. Daarnaast werd bij deze flyers hetzelfde aanbiedingsmateriaal verstrekt als bij perceel K 1829.

- De aangeboden percelen bezitten ook op hoofdlijnen dezelfde kenmerken. Uit het aanbiedingsmateriaal blijkt dat de ontwikkelingsvisie met betrekking tot alle drie percelen dezelfde is en dat deze visie de basis vormde voor het gepresenteerde toekomstige rendement. Zo maakt het verstrekte document 'Ontwikkelingsvisie Kanaalzone Gent-Terneuzen' geen onderscheid tussen K 1829, K 2236 en K 2261 voor wat betreft de geprojecteerde bestemming.

- Ook uit navraag bij consumenten die kavels van Veldmaarschalk hebben afgenomen, blijkt dat Veldmaarschalk in de contacten met die consumenten niet heeft aangegeven hoe de ene kavel in Terneuzen verschilt ten opzichte van de andere kavels in Terneuzen die door Veldmaarschalk zijn aangeboden. Eén consument heeft schriftelijk verklaard dat [Z] hem mondeling heeft medegedeeld dat het qua rendement juist niet uitmaakte of de desbetreffende kavel dichtbij de sluizen lag of verder weg, omdat [Z] verwachtte dat heel Terneuzen in één keer werd ontwikkeld en aangekocht, in plaats van via gefaseerde aankopen en ontwikkeling.

- Het door Veldmaarschalk genoemde 'Wensbeeld' uit het document 'Landschapsuitvoeringsplan voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone' maakt wel een onderscheid in bestemming voor wat betreft K 1829 ten opzichte van K 2236 en K 2261. Echter, dit onderscheid is niet zodanig dat de kavels op hoofdlijnen niet dezelfde kenmerken bezitten. Zeker niet omdat dit onderscheid niet door Veldmaarschalk is gemaakt in het aanbiedingsmateriaal aan consumenten bij de verkoop van de kavels in Terneuzen.

- Veldmaarschalk heeft ook gewezen op de verschillen in ligging tussen enerzijds K 1829 en anderzijds K 2236 en K 2261, ten opzichte van de huidige infrastructuur. De percelen K 2236 en K 2261, die 200 meter van elkaar liggen, zijn weliswaar verder verwijderd van K 1829, maar de drie percelen hadden volgens het aanbiedingsmateriaal van Veldmaarschalk dezelfde beoogde ontwikkeling en hetzelfde te verwachten rendement. Daarmee laat de afstand tussen de kavels onverlet dat de kavels op hoofdlijnen dezelfde kenmerken bezitten.

- Ook is er geen waarneembaar onderscheid in de prijsstelling tussen de aangeboden kavels van de percelen, dat gebaseerd is op een onderscheid in kenmerken van de kavels. Uit de ontvangen koopovereenkomsten blijkt evenmin een structureel verschil in prijs per vierkante meter tussen de percelen.

Ten overvloede merkt de AFM op dat alle drie de afzonderlijke percelen in meer dan 19 kavels zijn gesplitst. De aanbieding van kavels van perceel Terneuzen K 1829 heeft immers geresulteerd in de verkoop van in ieder geval 36 kavels, K 2236 in 20 kavels en K 2261 in 23 kavels. Al zou derhalve de redenering van Veldmaarschalk gevolgd worden dat sprake zou zijn geweest van drie afzonderlijke series, dan nog had Veldmaarschalk geen gebruik mogen maken van de 19-objecten vrijstelling.

Nu uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van onderscheidende kenmerken tussen de door Veldmaarschalk aangeboden percelen K 1829, K 2236 en K 2261, moeten de percelen als één 'serie van beleggingsobjecten' worden aangemerkt, zoals bedoeld in artikel 1 BGfo. Hiermee valt de aanbieding Terneuzen van Veldmaarschalk niet onder de vrijstelling van artikel 2, eerste lid, onder a, sub 2, Vr Wft. De vrijstellingsmelding zoals bedoeld in

artikel 2, tweede lid, Vr Wft is derhalve ten onrechte door Veldmaarschalk gebruikt op de websites, in de brochures, in de koopovereenkomsten en in de aktes van levering.

Vianen

Zoals opgemerkt in paragraaf 4.2, is de AFM van oordeel dat Veldmaarschalk 25 beleggingsobjecten heeft aangeboden in Vianen.

De 25 beleggingsobjecten maken naar het oordeel van de AFM onderdeel uit van dezelfde serie. In het aanbiedingsmateriaal van Veldmaarschalk wordt immers geen onderscheid tussen de verschillende kavels gemaakt.

Voorts blijkt uit het onderzoek van de AFM dat de kavels ook daadwerkelijk op hoofdlijnen dezelfde kenmerken bezitten, waarbij vooral van belang is dat de ontwikkelingsvisie met betrekking tot alle kavels dezelfde is, welke visie de basis vormt voor het gepresenteerde toekomstige rendement.

Veldmaarschalk heeft zelf niet aangegeven dat er ten aanzien van de kavels in Vianen onderscheidende kenmerken aanwezig zijn.

Gezien het hierboven gestelde is de AFM van oordeel dat de vrijstelling van artikel 2, eerste lid, onder a, sub 2, Vr Wft niet van toepassing is op de aanbieding van kavels van perceel H 688 in Vianen door Veldmaarschalk. De vrijstellingsmelding op onder meer www.grondkopeninutrecht.nl, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid, Vr Wft, is derhalve ten onrechte geplaatst.

5. Onderbouwing boete

Op grond van het bovenstaande heeft de AFM vastgesteld dat Veldmaarschalk in de periode van 1 juli 2009 tot en met 28 december 2011 beleggingsobjecten heeft aangeboden in Vianen en Terneuzen. Voorts heeft de AFM vastgesteld dat Veldmaarschalk ter zake van deze aanbiedingen vergunningplichtig was. Dit is een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft.

Gelet op het boeterapport zal de AFM de boete alleen onderbouwen met de aanbiedingen die hebben geresulteerd in de verkoop van kavels aan consumenten voor minder dan € 50.000,-. Dit zijn er in elk geval 77 (zie de tabel in bijlage 1 behorende bij dit besluit).

6. Zienswijze van Veldmaarschalk

Hieronder volgt een korte samenvatting van de zienswijze van Veldmaarschalk, die zij zowel mondeling als schriftelijk hebben gegeven.

- Opportuniteit van de boetes, onduidelijkheid met betrekking tot de norm

Veldmaarschalk betwist niet dat er sprake was van (het aanbieden van) beleggingsobjecten. Zij acht de kwalificatie van haar dienstverlening echter niet vanzelfsprekend. In het bijzonder ten aanzien van het element *beheer* van de aangeboden kavels.

Boeteoplegging behoort achterwege te blijven gelet op het legaliteits- en rechtszekerheidsbeginsel. Dit onder andere in verband met de beperkte verwijtbaarheid van Veldmaarschalk.
Veldmaarschalk geeft hierbij aan dat, ten aanzien van de definitiebepaling van beleggingsobject, onduidelijkheid bestond over de invulling van de begrippen *beheer* en *serie*. Hierdoor was voor Veldmaarschalk niet duidelijk of sprake was van het aanbieden van beleggingsobjecten, dan wel of zij gebruik kon maken van de 19-objecten vrijstelling.
Daarnaast acht Veldmaarschalk het tijdsverloop en het feit dat Veldmaarschalk haar activiteiten reeds geruime tijd heeft gestaakt, van belang bij de beoordeling van de opportuniteit van de boete.

<u>Reactie AFM</u>
Allereerst merkt de AFM op dat een onderneming een eigen verantwoordelijkheid draagt om zich aan de wet te houden, zelfs 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.*" [25]

Voor wat betreft onderhavig geval had de AFM al ruim voordat Veldmaarschalk 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.[26]

Veldmaarschalk geeft aan dat specifiek met betrekking tot het begrip *beheer* onduidelijkheid bestond. De AFM merkt op dat uit de definitie van beleggingsobject en de toelichting daarbij duidelijk volgt 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.*" [27]

In de koopovereenkomsten tussen Veldmaarschalk en de consument was ten aanzien van het beheer van de grond een kettingbeding opgenomen ten behoeve van [W] in Terneuzen of [V] in Vianen. Hierdoor werd het beheer van

[25] 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.
[26] Zie nieuwsbericht van 2 december 2008, http://www.afm.nl/nl/nieuws/2008/dec/aandacht-investeren-in-grond.aspx.
[27] Kamerstuk 29 708, nr 19, pagina 362.

de grond door een derde uitgevoerd en niet door de verkrijger. Gelet op de hiervoor geciteerde toelichting was naar het oordeel van de AFM voldoende duidelijk dat het beheer door [W] respectievelijk [V], kwalificeert als *beheer* zoals bedoeld in de definitie van beleggingsobjecten.

Veldmaarschalk voert tijdens de zienswijze ook aan dat ten tijde van de overtreding onduidelijkheid bestond over de invulling van het begrip *serie*, waardoor zij in de veronderstelling verkeerde dat zij gebruik kon maken van de 19-objecten vrijstelling. Veldmaarschalk verwijst in dit kader naar de toelichting op de Vr Wft waarin staat dat met het begrip *serie* beoogd is aan te geven dat het om een verzameling van beleggingsobjecten gaat waarvoor dezelfde beleggingsobjectprospectus moet worden opgesteld, terwijl het opstellen van een prospectus evident niet verplicht is indien sprake is van een vrijstelling. Ook de toelichting op de Vr Wft blinkt derhalve niet uit in helderheid.

De AFM is bekend met deze opmerkelijke passage uit de toelichting. Dit verweer is echter niet relevant nu er überhaupt geen sprake kan zijn van de 19-objecten vrijstelling aangezien, zoals reeds eerder opgemerkt, Veldmaarschalk zowel in Terneuzen als in Vianen boven de 19 objecten heeft aangeboden. Daarnaast heeft zij in haar aanbiedingsmateriaal geen enkel onderscheid gemaakt tussen de verschillende aangeboden kavels.

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

- Opportuniteit gelet op de coöperatieve opstelling van Veldmaarschalk

Veldmaarschalk 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.

<u>Reactie AFM</u>
Allereerst merkt de AFM op dat niet valt in te zien waarom normconform gedrag door een financiële onderneming niet vanzelfsprekend is. Dat Veldmaarschalk contact heeft gezocht met de AFM ziet de AFM daarom niet als een verzachtende omstandigheid. Voorts merkt de AFM op dat Veldmaarschalk de overtreding niet uit zichzelf heeft gestaakt maar eerst nadat de AFM voornemens was om twee formele maatregelen op te leggen, namelijk een aanwijzing en een last onder dwangsom.

- "De 19-objecten vrijstelling geldt per onderneming".

Vóór levering van de in Vianen gesplitste kavels op 17 mei 2011, heeft Veldmaarschalk de AFM benaderd om te informeren of de 19-objecten vrijstelling per entiteit gold:
"*Ik heb* [redacted] *gisteren (12 mei 2011) gesproken en hem gevraagd of zijns inziens de vrijstelling van 19 kavels (minder dan 20) binnen een concernstructuur per onderneming geldt of voor het hele concern.*

[redacted] *antwoordde hierop dat het per rechtssubject (per onderneming) geldt.*"[28]

[28] Zienswijze van Veldmaarschalk (d.d. 2 januari 2012) op de voorgenomen last onder dwangsom.

Veldmaarschalk is van mening dat zij, uit de verklaring van de medewerker van de AFM voorafgaande aan de splitsing van de grond in Vianen, mocht afleiden dat doorverkoop van de verkochte kavels door [C] geen beletsel zou opleveren voor het gebruik van de 19-objecten vrijstelling.

Reactie AFM
Zoals in paragraaf 4.2 vastgesteld, is Veldmaarschalk naar eigen zeggen omstreeks 10 maart 2011 begonnen met het aanbieden van beleggingsobjecten in Vianen. Eerst op 12 mei 2011 heeft Veldmaarschalk contact gezocht met de AFM. De overtreding door Veldmaarschalk is daarmee ruim vóór het telefoongesprek tussen Veldmaarschalk en de AFM aangevangen. Voorts heeft de AFM vastgesteld dat Veldmaarschalk vóór de definitieve splitsing van het perceel reeds 20 beleggingsobjecten had aangeboden. De AFM volgt de bovenstaande zienswijze van Veldmaarschalk derhalve niet.

Ten overvloede merkt de AFM op dat Veldmaarschalk mondeling en niet schriftelijk om informatie heeft gevraagd over de toepassing van een bepaald voorschrift aan een niet beslissingsbevoegde medewerker van de AFM. Daarbij is de vraag in algemene bewoordingen gesteld en niet voorzien van alle feiten en omstandigheden die noodzakelijk zijn voor een formeel antwoord van de AFM. Op grond hiervan is de AFM van oordeel dat Veldmaarschalk geen gerechtvaardigd vertrouwen mocht ontlenen aan de reactie van de AFM.

- Opportuniteit ten aanzien van het tijdsverloop

Veldmaarschalk wijst er op dat de boeteoplegging ruim twee jaar komt nadat zij haar werkzaamheden heeft gestaakt.

Reactie AFM
Formeel is geen sprake van verjaring van de feiten.[29] Ook kan de AFM nog andere maatregelen treffen nadat zij een mededeling heeft gedaan dat zij afziet van het geven van een definitieve aanwijzing of van het opleggen van een definitieve last onder dwangsom.[30] Voorts doet de duur van het onderzoek niet af aan feit dat Veldmaarschalk de wet heeft overtreden. Voorgaande neemt echter niet weg dat de AFM met Veldmaarschalk van mening is dat het tijdsverloop in onderhavig geval aanzienlijk is. Immers tussen het moment dat de AFM kennis heeft genomen van de activiteiten van Veldmaarschalk (juni 2010) en de datum van het boetevoornemen (11 september 2013) ruim drie jaren zitten. De AFM ziet hierin aanleiding om de boete te matigen. Verwezen wordt naar paragraaf 7 voor een nadere onderbouwing.

- Cautie

Veldmaarschalk stelt dat de AFM de cautie had moeten geven op het moment dat Veldmaarschalk in redelijkheid mocht verwachten dat een boete zou kunnen worden opgelegd. Dit was volgens Veldmaarschalk in elk geval op het moment dat de AFM bij brief van 4 maart 2011 aangaf dat Veldmaarschalk in overtreding was en om informatie omtrent de feitelijk leidinggever(s) van Veldmaarschalk vroeg. Deze informatie kon geen ander doel dienen dan een boete ten aanzien van de feitelijk leidinggever(s). Mogelijk had de AFM ook al eerder de cautie

[29] 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).
[30] Rb Rotterdam, 18 april 2013, ROT 12/3775.

moeten geven, namelijk op het moment dat Veldmaarschalk haar zienswijze in het kader van de voorgenomen aanwijzing gaf.

Reactie AFM

Allereerst merkt de AFM op dat een betrokkene het zwijgrecht toekomt, zodra hij met het oog op het opleggen van een bestraffende sanctie wordt verhoord, met andere woorden op het moment dat er sprake is van een *criminal charge* (nemo tenetur beginsel). Deze vangt aan op het moment dat de overtreder uit handelingen van het bestuursorgaan redelijkerwijs kan afleiden dat hem een boete zal worden opgelegd. Het gaat hierbij om "*situaties waarin het bestuursorgaan serieus overweegt om de overtreding punitief af te doen. Het bestuursorgaan overweegt derhalve niet (langer) om (alleen) een herstelsanctie op te leggen*".[31]

De plicht om de cautie te geven geldt "*indien sprake is van een verhoor. Een verhoor is een mondelinge ondervraging met het oog op het opleggen van een bestraffende sanctie*".[32]

Gedurende de periode van onderzoek naar een mogelijke overtreding door de betrokkene zal in de regel nog geen sprake zijn van een gedraging door het bestuursorgaan naar aanleiding waarvan de betrokkene redelijkerwijs kan afleiden dat een boete zal worden opgelegd. Immers naar aanleiding van de ontvangen informatie kan de AFM pas bepalen of een maatregel, en zo ja welke maatregel, passend is. De AFM heeft immers een breder arsenaal aan handhavingsmaatregelen dan alleen het opleggen van een boete.

Het bestuursrecht heeft een oogmerk dat primair is gericht op het bewerkstelligen van rechtmatigheid (zoals herstel van overtredingen) en het uitvoeren van wetgeving en beleid (zoals het verlenen van vergunningen en subsidies). In het bestuursrecht is niet altijd sprake van een punitief oogmerk, waarmee het zwijgrecht ook niet altijd van toepassing is. De AFM zou bijvoorbeeld een openbare waarschuwing kunnen overwegen of een last onder dwangsom gericht op het voorkomen van herhaling. Ook zou de AFM ervoor kunnen kiezen een eventueel gestaakte overtreding enkel af te doen met normoverdracht of een informele waarschuwing.

In de uitspraak van het CBb van 7 mei 2013[33] is door het CBb aangegeven dat de criminal charge, als bedoeld in artikel 6 EVRM, op de datum van het versturen van het voornemen tot het opleggen van een boete aanvangt. Eerst vanaf die datum kan het de betrokkene duidelijk zijn dat een boete zou worden opgelegd.

In de zienswijze van Veldmaarschalk is verder geen onderbouwing gegeven waarom al eerder sprake zou zijn van de schending van de cautieplicht dan wel het nemo tenetur beginsel, namelijk ten tijde van de zienswijze op het voornemen tot het geven van een aanwijzing. Gelet op de bovenstaande uitspraak ziet de AFM geen grond om aan te nemen dat de AFM in een eerder stadium de cautie had moeten geven aan Veldmaarschalk.

Tot slot merkt de AFM op dat het nemo tenetur beginsel niet ziet op informatie die onafhankelijk van de wil van de betrokkene bestaat[34]. Het beginsel richt zich daarmee primair op mondelinge verklaringen van de overtreder.

---

[31] Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 29 702, nr. 3 p. 97.
[32] Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 29 702, nr. 3 p. 97.
[33] CBb, 7 mei 2013, AWB 11/338.
[34] EHRM 17 december 1996, *NJ* 1997/699 m.nt G. Knigge (Saunders).

Aan de vaststelling van de overtreding door Veldmaarschalk ligt primair informatie ten grondslag die onafhankelijk van de wil van Veldmaarschalk bestaat, zoals uittreksels uit de KvK, getekende koopovereenkomsten, kadastrale kaarten en het aanbiedingsmateriaal. Op deze informatie ziet het nemo tenetur beginsel niet. Daarnaast is voorafgaand aan de mondelinge zienswijze van Veldmaarschalk door de AFM de cautie gegeven en heeft dat Veldmaarschalk er niet van weerhouden een zienswijze te geven, en op vragen van de AFM te antwoorden.

- Gelijkheidsbeginsel

In haar zienswijze verwijst Veldmaarschalk 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 volgens Veldmaarschalk 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 Veldmaarschalk.

Reactie AFM

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, heeft het CBb geoordeeld dat een onderneming een eigen verantwoordelijkheid draagt om zich aan de wet te houden, zelfs als de toezichthouder nog geen duidelijkheid kan geven ten aanzien van de norm. De AFM had al ruim voordat Veldmaarschalk begon met het aanbieden van beleggingsobjecten stelling genomen ten aanzien van investeringen in grond, en had via een nieuwsbericht op haar website gewezen op een mogelijke vergunningplicht voor aanbieders daarvan.[35]
De AFM is daarom van oordeel dat Veldmaarschalk zich niet kan beroepen op een verminderde verwijtbaarheid vanwege de onduidelijkheid met betrekking tot de norm aangaande het aanbieden van beleggingsobjecten.

- Draagkracht van Veldmaarschalk en publicatie van de boete

Ten aanzien van hetgeen Veldmaarschalk heeft aangevoerd over respectievelijke de beperkte draagkracht en over de publicatie van de boete, verwijst de AFM naar paragraaf 6 het onderhavig besluit.

De AFM heeft in paragraaf 4 van het onderhavige besluit een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft geconstateerd, en komt tot de conclusie dat de zienswijze van Veldmaarschalk als opgenomen in deze paragraaf niet tot een ander oordeel kan leiden.

7. Besluit tot boeteoplegging

Op grond van het voorgaande heeft de AFM besloten om aan Veldmaarschalk een bestuurlijke boete op te leggen omdat Veldmaarschalk in de periode van 1 juli 2009 tot 28 december 2011 beleggingsobjecten in Nederland heeft aangeboden, zonder te beschikken over de vereiste vergunning van de AFM.[36] Dit is een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft. Omdat de geconstateerde overtreding van Veldmaarschalk vóór de inwerkingtreding van de Wet wijziging boetestelsel financiële wetgeving plaatsvond of is aangevangen[37], blijft het boeteregime van

[35] Zie nieuwsbericht van 2 december 2008, http://www.afm.nl/nl/nieuws/2008/dec/aandacht-investeren-in-grond.aspx.
[36] De AFM heeft de bevoegdheid om een boete op te leggen op grond van artikel 1:80, eerste lid Wft.
[37] Op 1 augustus 2009 is de Wet wijziging boetestelsel financiële wetgeving in werking getreden.

toepassing zoals dat gold voor de inwerkingtreding van deze wet. Voor overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft geldt op grond van artikel 1:81 (oud) Wft en artikel 2 en 3 van het Besluit boetes Wft een boetebedrag van € 96.000, -.

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

Deze factor is, voor Veldmaarschalk als financiëledienstverlener, afhankelijk van het aantal werknemers, gemeten naar voltijdsequivalent, dat zich op dit moment rechtstreeks bezighoudt met financiële dienstverlening. Werknemers die zich rechtstreeks bezighouden met financiële dienstverlening betreffen de personen die het contact met de klant hebben. Uit het onderzoek van de AFM blijkt dat minder dan 15 medewerkers van Veldmaarschalk rechtstreeks klantcontact hebben. Ingevolge artikel 7 Besluit boetes Wft is een draagkrachtfactor 1 van toepassing en moet derhalve in beginsel een boetebedrag van € 96.000, - aan Veldmaarschalk worden opgelegd.

De AFM ziet geen aanleiding om op basis van de ernst van de overtreding het boetebedrag te matigen. Hierbij acht de AFM het van belang dat Veldmaarschalk in de periode van overtreding een aanzienlijk aantal beleggingsobjecten heeft aangeboden, waarvan 77 zijn verkocht aan consumenten voor minder dan € 50.000,-. Voorts acht de AFM het van belang dat het een ernstige overtreding van een centrale verbodsbepaling van de Wft betreft. Door het zonder vergunning aanbieden van beleggingsobjecten heeft Veldmaarschalk zich geruime tijd 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 Veldmaarschalk. De AFM acht een overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft dan ook ernstig.

De AFM meent ook dat er geen redenen zijn om te stellen dat sprake is van verminderde verwijtbaarheid van Veldmaarschalk ten aanzien van de overtreding door Veldmaarschalk. De AFM verwijst in dit kader naar de bespreking van de zienswijze in paragraaf 5.

Wel acht de AFM dat de duur van het onderzoek grond is om de boete te matigen. Hiertoe neemt de AFM het volgende in overweging.

- De AFM is het onderzoek naar Veldmaarschalk in juni 2010 gestart.
- De AFM heeft op 11 november 2010 aan Veldmaarschalk een voornemen tot het geven van een aanwijzing gestuurd ter zake van de aanbieding van kavels van perceel K 1829 in Terneuzen.

- De AFM heeft op 12 december 2011 een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom gestuurd ten aanzien van de aanbieding van kavels van percelen K 2236 en K 2261 in Terneuzen en de kavels in Vianen.
- De AFM heeft na mei 2012 geen onderzoekshandelingen meer verricht.
- Op 11 september 2013 heeft de AFM aan Veldmaarschalk kenbaar gemaakt voornemens te zijn een boete op te leggen wegens overtreding van artikel 2:55, eerste lid, Wft.

De AFM stelt vast dat vanaf het moment dat de AFM kennis heeft genomen van de activiteiten van Veldmaarschalk (juni 2010) tot aan de datum van het boetevoornemen (11 september 2013) ruim drie jaren zijn verstreken. Gelet hierop is de AFM van mening dat deze termijn matiging rechtvaardigt. De AFM matigt daarom de boete van € 96.000, - naar een categorie lager zijnde € 24.000,-.[38]

Draagkracht

Op grond van artikel 5:46, derde lid, Awb[39] moet bij de vaststelling van de hoogte van de boete rekening worden gehouden met bijzondere omstandigheden op basis waarvan aannemelijk is dat de boete te hoog is. In dit kader is tijdens de zienswijzezitting aangegeven dat Veldmaarschalk niet over voldoende middelen beschikt om een boete van € 96.000,- te betalen.

Uit de door Veldmaarschalk verstrekte bijlage bij de aangifte VPB over 2012 blijkt dat op de balans van 31 december 2012 een bedrag aan financiële activa van [redacted] wordt vermeld. Dit bedrag wordt grotendeels gevormd door een rekening-courant vordering ad [redacted] op [A] Op 30 januari 2013 is deze vordering verrekend met een dividenduitkering van [redacted] Dit betekent dat Veldmaarschalk een rekening-courant vordering overhoudt van [redacted]. Tijdens de zienswijze heeft Veldmaarschalk evenwel aangegeven dat de rekening-courant vordering is afgenomen tot [redacted]. Het bedrag van [redacted] komt wel voor in het overzicht *Huidig boekjaar beknopt (staand)* over 2013, waaruit blijkt dat er een voorziening ten aan zien van de deze vordering is getroffen. Het verschil tussen de rekening-courant vordering van [redacted] en [redacted] is niet door Veldmaarschalk onderbouwd. Ook is niet gebleken dat de voorziening van [redacted] die Veldmaarschalk heeft getroffen, noodzakelijk is. Gelet hierop ziet de AFM ziet geen aanleiding om het bedrag van [redacted] verder te verlagen. Daarbij is de AFM van oordeel dat in het licht van de bovengenoemde dividenduitkering van [redacted] het voor eigen rekening en risico van Veldmaarschalk moet komen als zij door een boete van [redacted] in financiële problemen zou raken.

Tot slot merkt de AFM op dat uit het hierboven genoemde overzicht ten aanzien van het huidig boekjaar blijkt dat Veldmaarschalk beschikt over materiële vaste activa van [redacted] waaronder onroerend goed. Voorts beschikt zij thans nog over vlottende activa van [redacted] waarvan ook een gedeelte bestaat uit grond. Veldmaarschalk beschikt daarmee nog over [redacted] aan bezittingen.

[38] Onder het oude boeteregime golden nog vaste bedragen, van categorie 5 (€ 96.000) naar categorie 1 (€ 600). Een boete voor categorie 4 was vastgesteld op € 24.000.

[39] Indien de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, legt het bestuursorgaan niettemin een lagere bestuurlijke boete op indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

Uit het voorgaande volgt dat, hoewel Veldmaarschalk naar eigen zeggen geruime tijd niet meer over inkomsten beschikt, er voldoende middelen in de onderneming aanwezig zijn om een boete van € 24.000,- te kunnen dragen. Verdere matiging op grond van draagkracht is dan ook niet aan de orde.

Gelet op het bovenstaande besluit de AFM om een boete op te leggen ter hoogte van € 24.000,-.

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

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

8. Besluit tot openbaarmaking van de boete

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

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

Tijdens de zienswijzezitting is door Veldmaarschalk aangegeven dat de voorgenomen publicatie achterwege zou moeten blijven aangezien Veldmaarschalk al twee jaar gestopt is met haar activiteiten. Hierdoor is er voor de AFM geen belang meer om het publiek te waarschuwen. Publiceren komt daarmee in strijd met de doelen van het toezicht als bedoeld in artikel 1:97, vierde lid, Wft. Ook wordt verwezen naar de MiFID[40] waarin de mogelijkheid wordt gegeven om publicatie achterwege te laten bij onevenredige schade, waarbij een belangenafweging moet plaatsvinden.

[40] RICHTLIJN 2004/39/EG VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 21 april 2004 betreffende markten voor financiële instrumenten, tot wijziging van de Richtlijnen 85/611/EEG en 93/6/EEG van de Raad en van Richtlijn 2000/12/EG van het Europees Parlement en de Raad en houdende intrekking van Richtlijn 93/22/EEG van de Raad.

In reactie op de zienswijze van Veldmaarschalk merkt de AFM het volgende op. Artikel 1:97 Wft kent een verplichting tot publicatie tenzij de openbaarmaking in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het toezicht op de naleving van de wet. De belangenafweging waar Veldmaarschalk naar verwijst, blijft dus zeer beperkt.

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 financiëlemarktprocessen, zuivere verhoudingen tussen marktpartijen en de zorgvuldige behandeling van cliënten[41]. 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. Het individuele belang van Veldmaarschalk kan in dit verband niet tot een andere uitkomst leiden.

Het gegeven dat Veldmaarschalk inmiddels gestaakt is met haar illegale activiteiten is geen valide reden om af te zien van publicatie. De publicatie van de boete ziet op de constatering van deze overtreding. Als een instelling haar werkwijze heeft aangepast, is dat geen reden om af te zien van publicatie: "*Dat* [de instelling, toevoeging AFM] *inmiddels haar werkwijze heeft aangepast en de overtredingen betrekking hebben op een afgesloten periode, maakt niet dat boeteoplegging en publicatie van de boete niet langer opportuun is.*"[42]
Wel zal de AFM in het persbericht tot uitdrukking brengen dat Veldmaarschalk inmiddels gestaakt is met haar illegale activiteiten.

Het argument dat publicatie onevenredige schade kan toebrengen aan de reputatie van Veldmaarschalk, 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. Dit is reeds herhaaldelijk bevestigd door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam.[43]

De AFM ziet in de door Veldmaarschalk aangevoerde zienswijze derhalve geen grond om aan te nemen dat publicatie in strijd zou komen met het door de AFM uit te oefenen toezicht.

Bijlage 2 bij dit besluit bevat de volledige tekst van het besluit dat op de website van de AFM openbaar zal worden gemaakt, geschoond van vertrouwelijke informatie. Mocht u van mening zijn dat er desondanks vertrouwelijke tekst in staat die geschoond zou moeten worden, dan verneemt de AFM dat graag zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 3 werkdagen na bekendmaking van dit besluit.

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

[41] Vergelijk PG 29708, nr. 19, p. 301-303, p. 420-421, nr. 20, p. 30 en nr. 39, p. 8-10.
[42] Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam 16 september 2009, LJN: BJ 8562.
[43] Zie bijvoorbeeld CBb 11 februari 2013, ECLI:NL:CBB:2013:BZ1864 en voorzieningenrechter CBb 14 augustus 2013, ECLI:NL:CBB:2013:160.

“De AFM legt een bestuurlijke boete op aan Veldmaarschalk N.V. voor het illegaal aanbieden van beleggingsobjecten

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 13 juni 2014 een bestuurlijke boete van € 24.000 opgelegd aan Veldmaarschalk N.V. (Veldmaarschalk). Veldmaarschalk heeft beleggingsobjecten aangeboden zonder dat zij over een verplichte vergunning van de AFM beschikte.

Overtreding Veldmaarschalk
De AFM heeft vastgesteld dat Veldmaarschalk van 1 juli 2009 tot 28 december 2011 kavels in Terneuzen en Vianen heeft aangeboden aan consumenten, waarbij werd gespeculeerd op een waardevermeerdering door een mogelijke bestemmingswijziging. Door hierop te speculeren stelde Veldmaarschalk een rendement in het vooruitzicht. Het beheer van de grond werd uitgevoerd door een andere partij dan de belegger. In dat geval is sprake van het aanbieden van beleggingsobjecten. Volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft) is daarvoor een vergunning verplicht (artikel 2:55 Wft). Veldmaarschalk is sinds 28 december 2011 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.

Op deze zaak is het boeteregime van toepassing dat gold tot 1 augustus 2009. Dat kende een systeem van vaste boetebedragen. De AFM heeft de boete gematigd van de hoogste categorie (€ 96.000) naar een categorie lager (€ 24.000).

Het in het besluit vervatte oordeel van de AFM kan door belanghebbende(n) ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd.

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: 0900-5400 540 (0,05 euro per minuut).

Persbericht grondbeleggingen
De AFM heeft onlangs consumenten nog 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.

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 Veldmaarschalk bekend is gemaakt. De publicatie wordt opgeschort als Veldmaarschalk 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 Veldmaarschalk om een voorlopige voorziening vraagt, verzoekt de AFM dit per e-mail [redacted] aan haar door te geven. Bij gebreke daarvan zal de AFM de boete openbaar maken op de wijze als hiervoor genoemd. Tevens vraagt de AFM Veldmaarschalk 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.

9. Rechtsgangverwijzing

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 (alleen naar faxnummer 020-797 3835), per e-mail (alleen naar e-mailadres **bezwarenbox@afm.nl)** of door middel van het formulier op de website van de AFM (**www.afm.nl/bezwaar**) worden ingediend. Aan deze elektronische wijze van verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM faxnummers of AFM e-mailadressen wordt verzonden dan de hier genoemde, is één van die eisen. De AFM zal het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling nemen als aan bedoelde eisen is voldaan.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[was getekend]
Plaatsvervangend boetefunctionaris

[was getekend]
Assistent boetefunctionaris

Bijlage 1: Aanbiedingen die de boete onderbouwen.
Bijlage 2: De openbare versie van het besluit.

Bijlage 1: Aanbiedingen die de boete onderbouwen

Overzicht 1: Terneuzen K 1829[44]

	Naam koper	**Datum koopovereenkomst / akte van levering**	**Koopprijs**
1	[redacted]	06-05-2010	€ 15.000
2	[redacted]	08-04-2010	€ 18.750
3	[redacted]	15-01-2010	€ 36.000
4	[redacted]	15-03-2010	€ 18.750
5	[redacted]	15-01-2010	€ 17.250
6	[redacted]	15-01-2010	€ 35.500
7	[redacted]	15-02-2010	€ 27.000
8	[redacted]	15-01-2010	€ 24.000
9	[redacted]	15-01-2010	€ 17.500
10	[redacted]	08-04-2010	€ 36.000
11	[redacted]	15-01-2010	€ 39.060
12	[redacted]	26-04-2010	€ 25.000
13	[redacted]	15-01-2010	€ 18.750
14	[redacted]	15-01-2010	€ 16.500
15	[redacted]	15-03-2010	€ 18.750
16	[redacted]	04-05-2010	€ 33.480
17	[redacted]	15-01-2010	€ 36.000
18	[redacted]	26-05-2010	€ 36.000
19	[redacted]	15-01-2010	€ 36.000
20	[redacted]	02-02-2010	€ 26.625
21	[redacted]	04-05-2010	€ 38.478
22	[redacted]	20-05-2010	€ 25.000
23	[redacted]	12-04-2010	€ 25.312
24	[redacted]	15-03-2010	€ 26.000
25	[redacted]	03-05-2010	€ 23.557
26	[redacted]	15-01-2010	€ 39.060
27	[redacted]	06-05-2010	€ 18.750
28	[redacted]	22-04-2010	€ 33.480

[44] Overgenomen van het op 13 augustus 2010 ontvangen overzicht van Veldmaarschalk.

Overzicht 2: Terneuzen K 2236[45]

	Naam koper	**Datum koopovereenkomst / akte van levering**	**Koopprijs**
1	[redacted]	28-01-2011	€ 32.000
2	[redacted]	14-01-2011	€ 10.000
3	[redacted]	12-01-2011	€ 32.000
4	[redacted]	17-01-2011	€ 40.000
5	[redacted]	09-02-2011	€ 20.000
6	[redacted]	07-01-2011	€ 17.000
7	[redacted]	02-03-2011	€ 16.000
8	[redacted]	14-12-2010	€ 18.000
9	[redacted]	14-02-2011[46]	€ 17.500
10	[redacted]	09-02-2011	€ 24.000
11	[redacted]	03-01-2010	€ 33.600

Overzicht 3: Terneuzen K 2261[47]

	Naam koper	**Datum koopovereenkomst / akte van levering**	**Koopprijs**
1	[redacted]	30-11-2010[48]	€ 30.000
2	[redacted]	20-07-2010	€ 44.450
3	[redacted]	24-08-2010	€ 17.500
4	[redacted]	28-07-2010	€18.700
5	[redacted]	12-08-2010	€ 9.250
6	[redacted]	20-08-2010	€ 32.000
7	[redacted]	27-08-2010	€ 31.430
8	[redacted]	08-09-2010	€17.500
9	[redacted]	10-09-2010	€ 17.500
10	[redacted]	09-06-2010	€ 45.000
11	[redacted]	05-07-2010	€ 24.750
12	[redacted]	02-09-2010	€ 9.000
13	[redacted]	05-07-2010	€ 17.500
14	[redacted]	31-08-2010	€ 9.000

[45] Gebaseerd op de op 12 mei 2011 van Veldmaarschalk ontvangen kopieën van koopovereenkomsten en koopakten, op informatie van het Kadaster en via consumenten verkregen informatie.
[46] Consument [redacted] heeft met één transactie twee verschillende kavels gekocht (één van 600 m^2 en één van 400 m^2).
[47] Gebaseerd op het op 12 mei 2011 van Veldmaarschalk ontvangen overzicht en de ontvangen kopieën van koopovereenkomsten en koopakten.
[48] Consument [redacted] heeft met één transactie twee verschillende kavels gekocht (één van 1285 m^2 en één van 500 m^2).

15	[redacted]	29-09-2010	€ 9.250
16	[redacted]	27-08-2010	€ 17.500
17	[redacted]	11-08-2010	€ 9.250
18	[redacted]	08-07-2010	€ 16.000
19	[redacted]	18-06-2010	€ 9.250
20	[redacted]	16-04-2010	€ 17.500
21	[redacted]	30-11-2010	€ 45.000

Overzicht 4: Vianen H 668[49]

	Naam koper	**Datum koopovereenkomst / akte van levering**	**Koopprijs**
1	[redacted]	21-03-2011	€ 28.000
2	[redacted]	18-03-2011	€ 28.000
3	[redacted]	25-03-2011	€ 28.000
4	[redacted]	17-05-2011	€ 27.000
5	[redacted]	24-03-2011	€ 28.000
6	[redacted]	28-03-2011	€ 21.924
7	[redacted]	02-04-2011	€ 25.500
8	[redacted]	21-03-2011	€ 28.000
9	[redacted]	19-05-2011	€ 28.000
10	[redacted]	21-03-2011	€ 28.000
11	[redacted]	21-03-2011	€ 28.000

Overzicht 5: Vianen H 668 (via [C] verkochte kavels)[50]

	Naam koper	**Datum koopovereenkomst / akte van levering**	**Koopprijs**
12	[redacted]	22-03-2011	€ 21.000
13	[redacted]	22-03-2011	€ 14.000
14	[redacted]	22-03-2011	€ 14.000
15	[redacted]	16-04-2011	€ 20.000
16	[redacted]	18-05-2011	€ 21.000
17	[redacted]	12-04-2011	€ 14.000

[49] Gebaseerd op het op 24 juni 2011 van Veldmaarschalk ontvangen overzicht en de kopieën van koopovereenkomsten en koopakten en op van het Kadaster op 22 juli 2013 verkregen informatie.
[50] Gebaseerd op informatie van het Kadaster en via consumenten verkregen informatie.