

Vergaderjaar 2007–2008

29 911

Bestrijding georganiseerde criminaliteit

Nr. 12

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 april 2008

Bij brief van 4 december 2007, kenmerk WWI-07-169/Just-07-787, verzocht de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie om een reactie per voorgestelde maatregel op de integrale aanpak van vastgoed- en hypotheekfraude die door de gemeente Rotterdam is neergelegd in haar rapport «De fraude voorbij». Hierbij doe ik u, mede namens de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de staatssecretaris van Justitie onze reactie op dit rapport toekomen.

Reactie op het rapport «De fraude voorbij» van de gemeente Rotterdam

In het rapport van de gemeente Rotterdam wordt een serie voorstellen gedaan, toegeschreven naar negen sectoren. De onderstaande reactie volgt deze toedeling naar sectoren.

Vooraf wijs ik op de volgende brieven die mijn beleid aangeven op de terreinen georganiseerde misdaad waaronder vastgoed en financieel-economische criminaliteit:

1. De brief aan de Tweede Kamer inzake de aanbieding van het rapport «malafide activiteiten in de vastgoedsector» d.d. 6 maart 2007 (kamerstukken II, 29 911 en 29 537, nr. 6). Hierin staat vermeld dat de uitkomsten van het rapport zullen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen ter intensivering van de aanpak van georganiseerde misdaad en financieel-economische criminaliteit.
2. De brief aan de Tweede Kamer inzake «aanpak misbruik vastgoedsector» d.d. 20 november 2007 (kamerstukken II, 29 911, nr. 9). Deze brief bevat de toezegging dat de mogelijkheid wordt onderzocht een tweede transport van onroerend goed op dezelfde dag als in beginsel te melden ongebruikelijke transactie aan te merken.
3. De brief aan de Tweede Kamer inzake de aanbieding van de programma's versterking aanpak georganiseerde misdaad en financieel-economische criminaliteit d.d. 13 december 2007 (kamer-

- stukken II, 29 911, nr. 10): het programma versterking aanpak georganiseerde misdaad het programma financieel-economische criminaliteit.
4. Samen met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heb ik u op 15 februari 2008 een brief gestuurd met een plan van aanpak «Programma Bestuurlijke aanpak van georganiseerde misdaad». Ook in dit programma wordt ingezet op een bestuurlijke aanpak voor bestrijding van vastgoedcriminaliteit.

Reactie op de per sector voorgestelde maatregelen voor een integrale aanpak van vastgoed- en hypotheekfraude.

1 Gemeenten

1.1 Gemeenten wettelijke taken geven

1.2 WOZ-waarden openbaar maken via kadaster

1.3 Inschrijvingen bevolkingsregister ter inzage geven aan financiers

Ad 1.1

Gemeenten leveren door middel van bestuurlijke preventie een belangrijke bijdrage aan het voorkomen en bestrijden van hypotheekfraude. Dat vraagt om samenwerking met meerdere instanties en informatie-uitwisseling. De gemeente Rotterdam schetst drie knelpunten op dit terrein. Met betrekking tot de noodzakelijke informatie-uitwisseling moet worden opgemerkt dat daarvoor niet per definitie een expliciete wettelijke regeling is vereist. In de praktijk worden er, om informatie-uitwisseling mogelijk te maken, convenanten gesloten waarin het doel van de samenwerking en de informatie-uitwisseling uiteen worden gezet. Dergelijke convenanten kunnen worden getoetst bij het College bescherming persoonsgegevens. Er bestaan goede voorbeelden van dit soort convenanten, zoals het Emergo-project in Amsterdam dat tot doel heeft het «Wallengebied» door te lichten. Om te voorkomen dat gemeenten telkens nieuwe convenanten moeten sluiten, is mijn collega van BZK doende de rode lijnen uit alle reeds bestaande lokale convenanten in een landelijk convenant te verankeren. Hierdoor zullen lokale partners sneller en effectiever met elkaar kunnen samenwerken.

Gemeenten kunnen voorts door tussenkomst van het OM verdachte hypotheekadviseurs bij de AFM melden. De AFM neemt de meldingen in ontvangst en zal naar aanleiding van eigen onderzoek eventueel maatregelen nemen. Hierover beslist de AFM.

Bij de herziening van de Wet op het notarisambt ter implementatie van de evaluatie door de Commissie-Hammerstein zal de opzet van het toezicht op het notariaat en van het tuchtrecht – mede naar aanleiding van het rapport Beleidsuitgangspunten wettelijk geregeld tuchtrecht (Kamerstukken II 2007/08, 29 279, nr. 61) – worden herzien.

In dat verband zal mede aandacht worden besteed aan situaties als bedoeld in de casuspositie van de gemeente Rotterdam, te weten het geval waarin een persoon of instelling die zelf geen partij is bij een door de notaris verleden akte, niettemin het ernstige vermoeden heeft dat de notaris zich bij de uitoefening van zijn functie niet houdt aan de terzake geldende voorschriften. Bij de voorbereiding van dat wetsvoorstel zullen verschillende modaliteiten worden betrokken, waaronder de modaliteit dat bepaalde instanties zelf toegang krijgen tot de tuchtrechtelijke procedure.

De informatiepositie van de gemeenten zal voorts de komende tijd worden verbeterd. Er worden informatie- en expertisecentra opgericht, zes regionale en één landelijk. Het is de bedoeling dat de voor gemeenten relevante informatie in deze centra door verschillende partners wordt

gedeeld. Hierdoor kan een compleet plaatje van bepaalde vormen van criminaliteit ontstaan. Op basis van dit integrale beeld, kunnen vervolgens afgewogen keuzes worden gemaakt over de juiste aanpak en de daarbij meest voor de hand liggende actoren.

Ik zie in het licht van het bovenstaande op dit ogenblik onvoldoende aanknopingspunten om naast de in voorbereiding zijnde herziening van de Wet op het notarisambt een nieuw wettelijk regime specifiek voor de gemeentelijke situatie te ontwerpen.

Ad 1.2

Ter beschikking stellen van de WOZ-waarde aan beroepshalve betrokkenen bij verkoop van een pand zou inhouden dat deze waarde openbaar wordt. De Wet waardering onroerende zaken biedt nu slechts een beperkte mogelijkheid van verstrekking van het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak. Met de komst van de Basisregistratie WOZ (BR WOZ) wordt wel een breder gebruik door bestuursorganen mogelijk. Een wetsvoorstel invoering basisregistratie WOZ ligt in de Tweede Kamer (kamerstukken II, 31 085). Dit bredere gebruik is toegelicht in de nota naar aanleiding van het verslag op het wetsvoorstel die op 31 januari 2008 aan de Tweede Kamer is gestuurd.

Alle bestuursorganen kunnen straks op grond van een wettelijk voorschrift het waardegegeven opvragen uit de BR WOZ. Dit biedt dus de mogelijkheid dat notarissen – bij de uitoefening van een publieke taak aan te merken als bestuursorganen – de mogelijkheid krijgen het waardegegeven op te vragen. Notarissen krijgen hiermee de door Rotterdam voorgestelde mogelijkheid om de WOZ-waarde te laten vergelijken met de taxatiewaarde die aan een hypothecaire geldlening ten grondslag ligt. Banken, de hypothecaire financiers, kunnen de WOZ-waarde dus niet opvragen uit de BR WOZ.

In het kader van de realisatie van de BR WOZ is bekeken of de WOZ-waarde openbaar zou moeten worden. Hoewel openbaarheid van de WOZ-waarde voordelen heeft, heeft bij de Staatssecretaris van Financiën de privacygevoeligheid van de WOZ-waarde toch de doorslag gegeven om de openbaarheid van de WOZ-waarde vooralsnog niet te verruimen. De huidige beperkte openbaarheid van het waardegegeven doet naar zijn mening recht aan de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van een belanghebbende c.q. belastingplichtige. Het verstrekken van informatie over waardegegevens van niet-woningen kan bovendien een indicatie zijn van bedrijfsrendementen.

Niettemin is het nu al mogelijk om met een (schriftelijke) machtiging van degene ten aanzien van wie de WOZ-beschikking is genomen, de desbetreffende WOZ-waarde op te vragen.

Ad 1.3

Het hoofddoel van de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA) is het verzamelen en vastleggen van persoonsgegevens van burgers om deze vervolgens ter beschikking te stellen aan bestuursorganen ten behoeve van een goede vervulling van hun overheidstaak. Woningcorporaties en financiers behoren op zich niet tot de bestuursorganen zoals in de wet GBA opgenomen. In het voorjaar van 2008 brengt de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een circulaire uit waarin de mogelijkheden worden beschreven voor gemeenten om vanuit de GBA een bijdrage te leveren aan de aanpak van woonfraude.

2 Notariaat

2.1 Breed scala aan controles en preventieve maatregelen nemen

2.2 Depot bij verkoop van panden met aanschrijving of dwangsom verplicht stellen

2.3 Transparanter maken van veilingen van panden

Ad 2.1

De gemeente refereert aan de door de KNB in het Notariaat Magazine van december 2006 voorgestelde maatregelen. De KNB heeft ook na 2006 niet stil gezeten. Zo worden notarissen door opleiding en publicaties meer bewust gemaakt van mogelijke onregelmatigheden, is een checklist «ABC-transacties» gepubliceerd, is de Verordening op de kwaliteit (onderdeel WID/MOT) in werking getreden en is met ingang van 1 januari 2008 de beleidsregel beperking uitbetaling derdengelden van kracht, die ertoe moet leiden dat het betalingsverkeer met betrekking tot vastgoed-transacties transparanter wordt. Alle door de KNB ondernomen activiteiten in verband met (terugdringing van) malafide praktijken in het vastgoed zijn gepubliceerd in het Notariaat Magazine van oktober 2007.

De Gemeente somt in haar rapport op de pagina's 7 en 8 dertien maatregelen op die naar haar mening integraal zouden moeten worden ingevoerd. Ik zal hieronder puntsgewijs op de voorstellen reageren.

1. Het behoort vanzelfsprekend, immers volgens wettelijk voorschrift, tot de taak van de notaris legitimatie conform WID/MOT en/of Wet op het Notarisambt te vragen.
2. De notaris kan personen die niet als partij bij een leveringsakte zijn betrokken (direct dan wel via een volmacht), op basis van de wet niet identificeren. Met andere woorden, als sprake is van een «ABC-transactie», waarbij A rechtstreeks levert aan C, hoeft B inderdaad niet te worden geïdentificeerd. Dit is anders als de koopovereenkomst AB of BC bij de notaris wordt opgemaakt. In dat geval vindt identificatie uiteraard plaats. Identificatie van B vindt eveneens plaats als sprake is van twee aparte leveringsaktes, dus AB en BC. Het komt mij voor dat veel, zo niet alles, van deze problematiek wordt opgelost met de hierboven al genoemde en door de KNB ingevoerde nieuwe beleidsregel beperking uitbetaling derdengelden. Meer in het algemeen zal de notaris – indien hij frauduleus handelen vermoedt – dienst moeten weigeren (artikel 21 lid 2 van de Wet op het notarisambt en artikel 5 van de verordening beroeps- en gedragsregels).
3. Het behoort standaard tot de werkzaamheden van de notaris het kadastraal-hypothecair uittreksel op te vragen en te onderzoeken of verkoper rechthebbende is.
4. Op grond van art. 43 Wna stuurt de notaris de concept-hypotheekakte aan de financier. Rotterdam stelt voor dat de financier een kopie van het door hem ontvangen legitimatiebewijs en de koopovereenkomst naar de notaris stuurt en de notaris deze vergelijkt met (de gegevens van) het legitimatiebewijs en de koopovereenkomst zoals aan hem/haar voorgelegd; bij afwijking wordt contact opgenomen met de financier. Het komt voor dat de financier over andere koopovereenkomsten beschikt dan de notaris, hetgeen tot doel heeft de financier een andere voorstelling van zaken te geven (een «AC»-verkoop) dan de werkelijkheid (een «ABC-transactie»).
5. De suggestie voor een actieve informatie-uitwisseling tussen financiers en notariaat onderschrijf ik van harte. Hypothecair financiers

maken inmiddels structurele afspraken met notarissen dat zij niet zullen passeren als het object binnen zes maanden opnieuw wordt geleverd. Als de notaris het vermoeden heeft van mogelijke «ABC-transactie», dient zij dit direct te melden aan de financiers. Dit is het moment waarop ook de koopaktes vergeleken kunnen worden.

6. Rotterdam stelt voor dat indien blijkt dat dezelfde zaak onderwerp is geweest van een doorverkoop (of doorlevering) in de voorafgaande periode van een jaar, de notaris dit doorgeeft aan de financier. Deze dient dan expliciet toestemming te verlenen voordat de akte mag worden gepasseerd. Is er sprake van twee of meer doorleveringen in een periode van twee jaar, dan zou hetzelfde moeten gelden. Dergelijke afspraken tussen het notariaat en de hypothecair geldverstrekkers kunnen een bijdrage leveren aan de bestrijding van vastgoedfraude. Zoals ik onder 5 heb opgemerkt, onderschrijf ik de suggestie van een actieve informatie-uitwisseling. Ik merk hierbij wel op dat het kadaster voor een ieder – dus ook voor notarissen en hypothecair financiers – toegankelijk is en dus zonder tussenkomst van een notaris de eigendomshistorie van vastgoed kan worden vastgesteld. Desgevraagd heeft de KNB mij medegedeeld graag aan dergelijke afspraken met de hypothecair financiers mee te zullen werken.
7. Rotterdam is van oordeel dat bij alle «ABC-transacties» (waarbij onverklaarbare prijsstijgingen kunnen optreden) niet alleen de financier maar ook de verkoper «A» en de kopers «B» en «C» in de keten dienen te worden geïnformeerd over de verkooptransacties in de periode daarvoor en het prijsverloop daarbij. In het algemeen zal de notaris, indien hij redenen heeft te veronderstellen dat sprake is van een malafide transactie, zijn dienst moeten weigeren. Of hij partijen ook moet informeren, is afhankelijk van de aard van de informatie. Is bijvoorbeeld informatie afkomstig uit of te raadplegen in openbare bronnen, dan lijkt het erop dat partijen geïnformeerd moeten worden. Betreft het echter niet openbare informatie afkomstig van (een van de) partijen, dan kan deze informatie onder de geheimhoudingsplicht vallen.
8. De notaris behoort op grond van het tweede lid van artikel 21 Wna, nader uitgewerkt in artikel 5 van de verordening beroeps- en gedragsregels, zijn diensten te weigeren bij een grote prijsstijging in een «ABC of een AB – BC-transactie», waarbij «B» en/of «C» geen passende verklaring hebben voor het prijsverschil en zonodig dient hij een MOT-melding te doen.
9. De notaris voert in beginsel uit wat er in een koopovereenkomst staat. Als partijen nadere afspraken maken buiten de notaris om, zal deze daarop doorgaans geen zicht hebben. Wordt de notaris gevraagd te handelen in afwijking van de koopovereenkomst, dan zal hij een MOT-melding moeten doen en zonodig dienst weigeren. Overigens zal ook deze problematiek voor een deel worden opgelost door de eerder genoemde nieuwe beleidsregel.
10. De gemeente is van oordeel dat, indien de notaris achteraf het vermoeden van misstanden heeft, hij zijn geheimhoudingsplicht en het verschoningsrecht opzij dient te zetten om zijn dossiers, waaronder de bankafschriften, te kunnen openen en de belastingdienst en het Openbaar Ministerie te kunnen informeren. De notaris zal in dergelijke gevallen een MOT-melding kunnen doen. Voorts wordt wetgeving voorbereid die de notaris verplicht om de fiscus en het

Openbaar Ministerie desgevraagd informatie te verschaffen over de financiële afwikkeling van transacties.

11. De gemeente kan klachten en ook aanwijzingen omtrent het (malafide) handelen van een notaris bij de KNB indienen, die, zo daar aanleiding toe bestaat, de Kamer van Toezicht om een onderzoek kan vragen en/of een klacht kan indienen. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in het Aleida-convenant. In de praktijk hebben deze afspraken zich al meerdere malen bewezen. Zie over het aanmerken van de gemeente als belanghebbende bij de tuchtrechter de reactie onder Ad 1.1. Naar aanleiding van het rapport Beleidsuitgangspunten wettelijk geregeld tuchtrecht (Kamerstukken II 2007/08, 29 279, nr. 61) is een aanvang gemaakt met het opstellen van een kaderwet tuchtrecht, waarbij wordt uitgegaan van een breed klagersbegrip.
12. In het kabinetsstandpunt op het rapport Beleidsuitgangspunten wettelijk geregeld tuchtrecht (Kamerstukken II 2007/08, 29 279, nr. 61) is aangegeven dat de tuchtrechtelijke maatregelen-catalogus zal worden uitgebreid. Het opleggen van boetes en ook van schorsing (zie opmerking 13) zal hiervan deel gaan uitmaken.
13. Zie opmerking 12. Een wetsvoorstel om spoedheidshalve schorsing mogelijk te maken zal binnenkort aan de Tweede Kamer worden gezonden.

Ad 2.2

Rotterdam stelt voor de notaris te verplichten om de te verwachten kosten van het herstel van gebreken na aanschrijving in depot te houden en niet aan de verkoper uit te betalen.

Ik zie hierbij twee mogelijkheden, namelijk de situatie waarin de aanschrijving nog niet is uitgevoerd of de situatie waarin de aanschrijving is uitgevoerd op kosten van de gemeente.

1. Nog niet uitgevoerde aanschrijving:
Levering van een pand met een nog niet uitgevoerde aanschrijving heeft tot gevolg dat ook de koper verplicht is de aanschrijving uit te voeren. Normaliter zal bij het bepalen van de koopsom rekening zijn gehouden met de aanschrijving. Het inhouden van een depot ten laste van de verkoper is dan niet de juiste oplossing. Beter is om bijvoorbeeld in een protocol af te spreken dat in geval van een aanschrijving de gemeente door het notariaat op de hoogte wordt gesteld van de overdracht. De gemeente heeft dan de mogelijkheid de notaris te laten weten dat de overdracht tot doel heeft een aanschrijving te ontduiken. In dat geval kan de notaris dienst weigeren en een MOT-melding doen.
2. Reeds uitgevoerde maar nog niet door eigenaar betaalde aanschrijving:
Ook in dit geval biedt een protocol met de afspraak dat de notaris de gemeente op de hoogte stelt van de op handen zijnde overdracht, een oplossing. De gemeente kan de notaris laten weten dat de herstelkosten nog niet zijn betaald. In dat geval werkt de notaris slechts mee aan de overdracht indien de eigenaar/verkoper ermee akkoord is dat de notaris de verschuldigde kosten in depot houdt c. q. overmaakt naar de gemeente. Zo niet, dan handelt hij volgens vaste jurisprudentie van de tuchtrechter laakbaar.

Ad 2.3

Rotterdam stelt voor dat er bij wet een openstellingsmandaat moet komen

waardoor de notaris het recht heeft een te veilen pand binnen te komen. De financier moet de huurovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst kunnen laten beëindigen als huurders geen huurovereenkomst van vóór het aangaan van de hypothecaire lening kunnen overleggen of als zij niet staan ingeschreven in het GBA van de gemeente.

Als de eigenaar bezichtiging van het veilingpand weigert, loop hij wel het risico van een lagere opbrengst. Het beheersbeding van art. 3:267 BW wordt al standaard gemaakt.

Inderdaad kan het beheersbeding door de financier worden ingeroepen, maar in de praktijk gebeurt dit niet altijd. De vrees voor claims als gevolg van beschadigingen aan het onderpand speelt wellicht bij niet meer bewoonde panden, maar lijkt in geval van binnentreden door de notaris of diens «verlengde arm» toch niet reëel. Een probleem is inderdaad dat de onbekende huurder, de huurder die voor de veiling niet kon worden getraceerd, wordt beschermd. Het is echter de vraag of deze problematiek op de door Rotterdam voorgestelde wijze moet worden opgelost. Het probleem van de «onbekende huurder» kan, zoals de KNB voorstelt, wellicht ook worden opgelost door het invoeren van het verzoek tot ontruiming over te laten aan de koper.

3 Taxateurs/makelaars

3.1 Een landelijk register van gecertificeerde taxateurs instellen en meer sancties

3.2 WOZ-waarde in taxatierapport vermelden

Ad 3.1

Invoering van één landelijk geldend vergunningsstelsel voor eenieder die beroepsmatig actief is op het gebied van onroerend goed, ligt niet voor de hand, sinds in het kader van het MDW-traject Makelaars per 1 maart 2001 de wettelijke titelbescherming en de beëindiging van makelaars is afgeschaft.

Daarvoor in de plaats zijn, in het kader van de zelfregulering, de brancheorganisaties voor makelaars en taxateurs met een tweetal certificeringsregelingen voor makelaars en taxateurs gekomen, te weten:

1. VastgoedCert, ingesteld door de Nederlandse Vereniging voor Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM (NVM) en de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV), en
2. Stichting Certificering VBO Makelaars (SCVM), ingesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO).

Overigens kunnen ook de leden van de vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT) zich laten certificeren; zij hebben de keuze uit certificering door VastgoedCert óf door SCVM.

Binnen deze vorm van zelfregulering wordt door genoemde organisaties (uiteeraard) een klacht- en tuchtrecht toegepast. Bij verwijtbaar handelen door een lid wordt betrokkene als sanctie geroyeerd als gecertificeerd makelaar/taxateur. Nog afgezien van het bezwaar dat invoering van een landelijk geldend vergunningsstelsel zal leiden tot onaanvaardbaar hoge administratieve lasten, biedt voornoemde systematiek van certificering naar mijn mening in principe voldoende waarborgen om malafide handelingen door makelaars en taxateurs tegen te gaan.

Ad 3.2

Het opnemen in het taxatierapport van de meest actuele WOZ-waarde draagt zonder meer bij tot meer transparantie en kan een aanwijzing leveren voor mogelijk malafide handelen. De WOZ-waarde is niet openbaar. Dat betekent dat men zich in het taxatierapport zal moeten beperken tot het aangeven van een waardeklasse. Wel is het mogelijk om met (schriftelijke) machtiging van degene ten aanzien van wie een WOZ-beschikking is genomen, de betreffende WOZ-waarde voor dat pand

te vermelden. Over het algemeen geeft een waardeklasse al een goede indicatie.

Wat betreft inzage van de actuele WOZ-waarde via het Kadaster, verwijst ik naar mijn reactie bij onderdeel 1: Gemeenten.

4 Hypothecaire financiers

4.1 Opnemen van alle hypotheke in het BKR

4.2 Breed scala aan controles en preventieve maatregelen nemen

4.3 Inzage in UWV-gegevens mogelijk maken

Ad 4.1

Zie de reactie onder Ad 4.2 op de punten 1. en 6.

Ad 4.2

Rotterdam somt in haar rapport vijftien maatregelen op. Ik zal hieronder op de voorstellen reageren

1. Rotterdam vraagt om voldoende onderzoek naar de financiële omstandigheden van de aanvrager. Op grond van artikel 4:34 Wft zijn financiers verplicht om, voorafgaande aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, in het belang van de consument, informatie in te winnen over diens financiële positie. Ook bevat artikel 4:34 Wft de regel dat het aangaan en de hoogte van deze hypothecaire financiering naar oordeel van de financiers verantwoord is. De AFM heeft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, die een beperking kan opleggen op de hoogte van de te verstrekken hypothecaire lening, als redelijke toetsnorm voor de invulling van de open overkrediteringsnorm in de wet aangemerkt. Daar waar de norm structureel wordt overtreden, treedt de AFM handhavend op. Deze gedragscode is begin 2007 in werking getreden. De AFM houdt niet alleen toezicht op de kwaliteit van het hypotheekadvies aan consumenten, maar heeft daarnaast een taak op het gebied van fraudebestrijding bij of door hypotheekbemiddelaars. De AFM speelt daarin een actieve rol samen met het OM en de Politie en FIOD-ECD.
2. Zie de reactie onder punt 1
3. Zie hierna onderdeel 5 Nationale Hypotheek Garantie
4. Zie hierna onderdeel 8 Kadaster
5. Zie hierna onderdeel 8 Kadaster
6. Rotterdam stelt voor dat de financier bij iedere nieuwe aanvraag voor een lening het BKR op al uitstaande leningen controleert en dat deze lening na het afsluiten in het BKR wordt opgenomen. Het BKR controleert niet zelf het uitstaan van leningen, maar registreert deze centraal in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) ten behoeve van de bij hem aangesloten deelnemers. Het BKR is een initiatief van de financiers. De sector heeft besloten niet tot een positieve registratie van hypothecaire leningen over te gaan. Immers, in de eerste plaats worden achterstanden bij de afbetaling van hypothecaire leningen al geregistreerd. Bovendien worden alle hypothecaire leningen al in het Kadaster geregistreerd, zodat ook om die reden een centrale positieve registratie geen toegevoegde waarde heeft (zie hierna de reactie bij 5.1). Voorts is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en in de Wet op het financieel toezicht (Wft) vastgelegd dat kredietverstrekkers, voordat zij een consumptief krediet verlenen, inlichtingen inwinnen bij de potentiële kredietnemer over diens woon-

lasten. De kredietverstrekker houdt op basis van die inlichtingen bij de kredietwaardigheidsstoets rekening met een woonquote. Op grond van deze overweging is de sector tot de conclusie gekomen dat de positieve registratie van hypothecaire leningen geen effectieve en proportionele maatregel is.

7. Rotterdam stelt voor dat een taxateur door de financier wordt aangewezen (dit vindt nu plaats door de klant dan wel de tussenpersoon/bemiddelaar) en dat een recent taxatierapport van de door de verstrekker aangewezen c.q. goedgekeurde taxateur wordt aangevraagd. Deze taxateur dient werkzaam te zijn in c.q. bekend te zijn met het werkgebied. Het aanwijzen van een taxateur door de financier zou in strijd zijn met de vrije markt/mededingingsprincipes. Wel dient een taxatierapport opgemaakt te zijn door vakbekwame taxateurs. Financiers hebben het recht om bij verhoogd risico alleen te werken met «preferred» taxateurs. De meeste hypothecair financiers accepteren echter uitsluitend taxateurs die aangesloten zijn bij een van de volgende brancheverenigingen: LMV, NVM, RVT, VBO, NVR. Ook de NHG heeft deze norm recentelijk opgenomen in de nieuwe Voorwaarden & Normen 2008. De klant blijft dus opdrachtgever en kan dan kiezen uit een, weliswaar beperkt, aantal taxateurs.

In artikel 3:17 Wft staan algemene regels m.b.t. integere bedrijfsvoering die voor de banken in dit verband relevant is. Dit artikel bevat een open norm, welke deels wordt ingevuld door hoofdstuk 3 van het Besluit prudentiële regels Wft. Er is geen specifieke invulling van deze norm m.b.t. taxateurs. In artikel 14 van het Besluit prudentiële regels Wft staat echter wel dat banken, met het oog op integere bedrijfsvoering, een verantwoordelijkheid hebben om met integere partijen in zee te gaan. Deze verantwoordelijkheid dienen ze op verschillende manieren in te vullen (zoals het identificeren van klanten, maken van risicoclassificaties, analyseren van gegevens en detecteren van afwijkende patronen).

8. Zie onderdeel 1 Gemeenten
9. Zie de reactie onder punt 6
10. Zie reactie onder punt 6
11. Zie reactie bij onderdeel 2 Notariaat, punt 2
12. Zie reactie bij onderdeel 2 Notariaat, punt 5
13. Zie reactie bij onderdeel 1 Gemeenten
14. Rotterdam wil dat het mogelijk wordt dat de financier de huurovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst kan beëindigen, indien bij veiling of gedwongen verkoop de huurders geen huurovereenkomst van vóór het aangaan van de hypothecaire lening kunnen overleggen, of niet ingeschreven staan bij de GBA. Ik ben voornemens om door middel van wetwijziging veilingen van panden transparanter te maken. Het probleem van de onbekende huurder lijkt wellicht ook te kunnen worden opgelost door het invoeren van het verlot tot ontruiming over te laten aan de koper van het pand, zoals de KNB voorstelt.
15. Rotterdam stelt voor een centraal aanspreekpunt bij de financiers voor mogelijke hypotheekfraudes in te stellen. Financiers zouden via een dergelijk aanspreekpunt actief informatie aan de Belastingdienst

moeten verstrekken over bijvoorbeeld geconstateerde hypotheekfraude in combinatie met «ABC-transacties». De Belastingdienst zou zelf signalen over (mogelijke) hypotheekfraude c.q. fiscale malversaties bij vastgoedtransacties moeten doorgeven en het aanspreekpunt voor het verstrekken van informatie benaderen. Dit onderwerp komt hierna ter sprake onder punt 6.3

Ad 4.3

Rotterdam stelt voor om financiers inzage te geven in de bestanden van de UWV om gegevens van werkgeversverklaringen te kunnen controleren. Voor een reactie wijs ik op de verplichting van financiers op grond van artikel 4:34 Wft om, voorafgaande aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, in het belang van de consument, informatie in te winnen over diens financiële positie. Dit betekent echter niet dat deze gegevens bij derden hoeven te worden opgevraagd. Boven de € 1000,- krediet moet de inkomens-lastentoets schriftelijk worden vastgelegd. Als het kredietbedrag hoger wordt, verwacht de AFM verificatie van de opgaven van de consument door de aanbieder. Het is aan de aanbieder te bepalen hoe die verificatie plaatsvindt.

5 Nationale Hypotheek Garantie

5.1 Maatregelen nemen om inzage van NHG mogelijk te maken

5.2 Verdachte transacties melden aan de Belastingdienst

Ad 5.1

Het door NHG/WEW via Internet toegankelijk maken van een systeem, waarmee hypothecair financiers kunnen nagaan of een aanvrager voor een hypothecaire geldlening al een hypotheek (al dan niet met NHG) heeft, voegt niets toe aan de mogelijkheid die een hypothecaire financier nu al heeft om een en ander via het Kadaster te verifiëren. Bovendien bevatten de registers van het Kadaster de gegevens van *alle* hypotheeken, terwijl een systeem van NHG/WEW slechts de hypotheeken mét NHG zou kunnen bevatten. Een via Internet toegankelijk (incomplete) systeem van NHG/WEW zal daarom niet bijdragen tot het terugdringen van fraude met vastgoed.

De NHG/WEW publiceert jaarlijks haar Voorwaarden en Normen. Deze voorwaarden geven precies en zeer duidelijk aan waaraan een hypothecair financier moet voldoen wil er sprake zijn van garantieverlening door NHG/WEW. Jaarlijks vindt verspreiding plaats onder hypothecaire financiers, makelaars, taxateurs en tussenpersonen. Bovendien wordt door NHG/WEW een aantal keren per jaar een bulletin uitgebracht, waarin de voorwaarden en normen extra worden toegelicht. Voorts kan informatie verkregen worden via de helpdesk van NHG/WEW en worden er jaarlijks circa 100 voorlichtingsbijeenkomsten gehouden, waarbij de voorwaarden en normen worden toegelicht.

Wat betreft het voorstel om «NHG-verklaringen» bij het BKR te laten registreren wijs ik ook op wat vermeld is in onderdeel 4.2.6. In de registers van het Kadaster worden *alle* hypotheeken opgenomen, dus ook die hypothecaire leningen die zonder NHG zijn afgesloten. Hierdoor is het Kadaster de aangewezen instantie waar gegevens kunnen worden gecontroleerd. Het opnemen van «NHG-verklaringen» bij het BKR leidt slechts tot een, nota bene, incomplete extra registratie die naar mijn mening daarom niet bijdraagt tot het terugdringen van fraude met vastgoed.

NHG/WEW publiceert jaarlijks in haar jaarverslag de aantallen, de gedeclareerde en de uitbetaalde bedragen op grond van de ingediende verlies-declaraties/schadeclaims. Van die claims heeft slechts een gedeelte betrekking op gedwongen verkoop van een woning, waarbij sprake blijkt

te zijn van fraude met vastgoed. Publicatie van voornoemde gegevens, uitgesplitst per hypotheccair financier, zou de onterechte indruk kunnen geven dat een hypotheccair financier met het hoogst gedeclareerde verliesbedrag het minst aan bestrijding van fraude met vastgoed zou hebben gedaan. Met NHG/WEW ben ik van mening dat publicatie van verlies-declaraties in totalen volstaat.

Ad 5.2

Rotterdam veronderstelt dat het in de meeste «ABC-transacties» om fraudegevallen gaat en dat NHG/WEW deze fraudegevallen dus aan de belastingdienst zou moeten melden. Afgezien van de vraag of in bedoelde gevallen inderdaad sprake is van fraude met vastgoed, heeft melding door NHG/WEW slechts betrekking op een deel van de verdachte transacties. Zodra verstrekking van de hier bedoelde informatie wettelijk wordt toegestaan, zal NHG/WEW daar uiteraard haar medewerking aan verlenen. Wel verstrekt NHG/WEW informatie aan het OM, indien zij aanvijzingen heeft over mogelijke fraude met vastgoed bij hypotheccaire financieringen waarvoor garantie van het WEW wordt gevraagd. Uiteraard verstrekt het NHG/WEW wel informatie aan de Belastingdienst indien die daar expliciet om verzoekt.

6 Belastingdienst

6.1 Inzage geven in de derden-geldrekeningen van notarissen

6.2 Meldingen van het Bureau Financieel Toezicht (BFT) ontvangen

6.3 Instellen van centraal aanspreekpunt voor de financiers bij vragen over fraudes

6.4 Wegbelasten van frauduleus verkregen winsten

Ad 6.1

Rotterdam stelt voor het verschoningsrecht van notarissen in te perken ten behoeve van instanties als de Belastingdienst en het Openbaar Ministerie. Dit zou de aanpak van fraude in zijn algemeenheid en vastgoeden hypotheekfraude in het bijzonder, ten goede komen. Daarom zou de Belastingdienst, evenals het OM, inzage moeten kunnen krijgen in de derdengeldrekeningen van notarissen. Aan dit voorstel kom ik tegemoet. Er wordt wetgeving voorbereid die de notaris verplicht om de fiscus en het Openbaar Ministerie desgevraagd informatie te verschaffen over de financiële afwikkeling van transacties (zie ook 2.1 punt 10 notariaat). Ik verwijs in dit verband ook nog naar de eerder genoemde nieuwe beleidsregel beperking uitbetaling derdengelden.

Ad 6.2

Rotterdam stelt voor de Belastingdienst kennis te laten nemen van de meldingen van het Bureau Financieel Toezicht (BFT) bij een verdenking van hypotheek- of belastingfraude of andere financiële malversaties (zie ook hierna onderdeel 7 Bureau Financieel Toezicht). Het Bureau Financieel Toezicht (BFT) houdt op grond van artikel 110 van de Wet op het notarisambt toezicht op de notarissen. Het onderzoeksterrein van het BFT is derhalve gericht op het handelen van de notaris. De gedragingen van cliënten zijn daarbij van secundair belang. Onderwerp van toezicht voor het BFT is op welke wijze de desbetreffende notaris heeft gehandeld gegeven de gedragingen van cliënten. Het staat het BFT daarbij niet vrij om gegevens uit te wisselen met de Belastingdienst. Wel kan het BFT, indien zij in het kader van de naleving van de MOT/Wid regelgeving optreedt, aandringen bij de notaris op het doen van een MOT-melding indien er naar het oordeel van het BFT sprake is van een ongebruikelijke transactie en de desbetreffende notaris dit niet heeft gemeld.

Ad 6.3

De gemeente Rotterdam stelt voor dat de Belastingdienst zelf signalen

over mogelijke hypotheekfraude c.q. fiscale malversaties bij vastgoedtransacties moet kunnen doorgeven en het centrale aanspreekpunt voor het verstrekken van informatie moet kunnen benaderen.

De financiers beschikken al over een centraal aanspreekpunt in de vorm van een fraudeloket dat onderdeel is van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH).

Ik wijs u in dit verband op de start van een samenwerkingsproject tussen het OM en de Belastingdienst, gericht op het verzamelen van informatie over vastgoed en het op basis van die (bewerkte) informatie gericht inzetten van een overheidsbreed instrumentarium (preventief, bestuurlijk of strafrechtelijk). Dit project is een uitwerking van het thema vastgoed in de programma's FINEC en PVAGM. Binnen dit project zal worden gezien op welke wijze informatie over vermoedens van hypotheekfraude kan worden verzameld en bewerkt. In dit kader zullen ook de mogelijkheden in relatie tot de SFH worden meegenomen.

Ad 6.4

De gemeente Rotterdam stelt voor om bij fraude en onregelmatige boekhouding de mogelijkheid tot het wederom belasten van frauduleus verkregen winsten weer in het leven te roepen en in die gevallen de vorming van een Herinvesteringsreserve (HIR) onmogelijk te maken.

De Belastingdienst kon en kan de winst die behaald is met illegale activiteiten, in de belastingheffing betrekken. Het maakt voor de belastingheffing geen verschil of de inkomsten/winst worden behaald met legale dan wel illegale activiteiten. Winst behaald met frauduleuze activiteiten in de onroerend goedsfeer wordt dan ook belast. Daarnaast doet de Belastingdienst uiteraard aangifte indien er sprake is van een vermoeden van fraude. Inherent aan deze zogenoemde amorele benadering van het inkomensbegrip is dat ook de mogelijkheid tot het vormen van een HIR niet afhankelijk is van de legale of illegale herkomst van de winst, maar van de wettelijke vereisten die aan de vorming daarvan worden gesteld. Indien er sprake is van een onregelmatige boekhouding die niet kan dienen als basis voor de winstberekening, kan de inspecteur de winst in redelijkheid vaststellen, waarbij de belastingplichtige moet aantonen of en in hoeverre die vaststelling onjuist is. Doorgaans zal in die gevallen door de inspecteur geen rekening worden gehouden met een HIR, omdat uit die boekhouding veelal niet zal blijken dat aan de voorwaarden voor de vorming daarvan is voldaan.

7. Bureau Financieel Toezicht (BFT)

Rotterdam stelt voor de werkzaamheden van het BFT uit te breiden tot integriteitstoezicht en pleit voor opheffing of inperking van de geheimhoudingsplicht van het BFT teneinde een meldrecht bij instanties als de Belastingdienst en het Openbaar Ministerie mogelijk te maken. Terecht stelt de gemeente dat het BFT ook zelf graag het integriteitstoezicht krijgt toebedeeld. Bij de uitwerking van de aanbevelingen van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt in een wetsvoorstel wordt gezien op welke wijze de bevoegdheden van het BFT zodanig kunnen worden vormgegeven dat integriteitstoezicht mogelijk is. Daarbij wordt betrokken de reikwijdte van de geheimhoudingsplicht van het BFT.

8. Kadaster

Het Kadaster verstrekt reeds «on-line» gegevens uit de kadastrale registratie. Echter, de melding «verdachte transactie» maakt geen deel uit van kadastrale registratie. Uitbreiding met zo een melding zou in strijd zijn met de in artikel 2a van de Kadasterwet genoemde doeleinden van het Kadaster.

Het Kadaster heeft ten aanzien van fraude bij de prijsbepaling van

registergoederen geen controlerende of toezichhoudende taak. Aan organisaties, die wel een toezichhoudende taak hebben, zoals het Bureau Financieel Toezicht, verstrekt het Kadaster op verzoek digitale bestanden met transactiegegevens. De ontvanger kan daar zelf selecties in aanbrengen. Tegen vergoeding van de kosten kan ook een selectie worden verkregen van doorverkopen met een bepaald prijsverschil; de ontvanger bepaalt de aard van de melding, de inhoud van de selectie en of die selectie openbaar wordt gemaakt.

In 2008 en 2009 zal het Kadaster nieuwe methoden van geautomatiseerde informatieverstrekking en inschrijving van akten invoeren. Een «watch-dogsysteem» zal de mogelijkheid bieden om per gebied of perceel een abonnement op meldingen van nieuwe inschrijvingen te nemen. Omdat nieuwe inschrijvingen voor een deel gestandaardiseerde teksten bevatten, wordt geautomatiseerde afdoening mogelijk en kunnen gegevens in het gestandaardiseerde deel van de akten eenvoudig worden teruggevonden. Het door de gemeente Rotterdam genoemde uitgebreide «spuurwerk» is daarom niet nodig.

In tegenstelling tot hetgeen op pagina 21 van het rapport wordt gesteld, zijn data van de door Rotterdam bedoelde transacties doorgaans niet bij het Kadaster bekend. Ik begrijp uit het rapport dat de malafide transacties een op een fictieve koopsom gebaseerde overeenkomst AB betreffen, die door B (de zogenaamde katvanger) wordt gebruikt als uitgangspunt voor de onderhandelingen met C. Om C te laten instemmen met een koopsom, die boven de werkelijke waarde ligt, wordt C de overeenkomst AB getoond en hypothecaire financiering op grond van een fictieve koopovereenkomst AC geregeld. Uiteindelijk wordt echter alleen de eigendomsoverdracht AC in de openbare registers van het Kadaster opgenomen. De koopovereenkomsten AB en BC worden niet ingeschreven en daarom kan het Kadaster data uit die overeenkomsten ook niet aan toezichhoudende organisaties verstrekken.

Mijn brief van 20 november 2007 (kamerstukken II, 29 911, nr. 9) bevat de toezegging dat de mogelijkheid wordt onderzocht een tweede transport van onroerend goed op dezelfde dag als in beginsel te melden ongebruikelijke transactie aan te merken. In dit onderzoek zullen de verschillende varianten van «bijzonder snelle» prijsstijgingen worden beoordeeld op rijpheid voor een melding. Het onderzoek hiernaar loopt nog.

9 Rijksoverheid

Rotterdam stelt groot belang te hechten aan voorlichting aan potentiële slachtoffers. Ik ben dit met Rotterdam eens en heb dit thema dan ook meegenomen in het Actieplan Veilig Ondernemen 3. In het kader van het project «financieel-economische criminaliteit» van het Actieplan Veilig Ondernemen 3 (kamerstukken II, 28 684, nr. 116) wordt onderzoek verricht naar de (bestaande en mogelijke) hulp aan slachtoffers van financieel-economische misdaad. Doel van het Justitie-onderzoek is om in de preventieve zin instrumenten te ontwikkelen waarmee de weerbaarheid van burger en bedrijf kan worden verhoogd. In overleg met Openbaar Ministerie, het bedrijfsleven en de politieorganisatie worden voorstellen gedaan aan het Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing. Maar er ligt natuurlijk ook een zelfstandige taak bij gemeenten; gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale volkshuisvestingsaangelegenheden. Zij kunnen de inwoners op verschillende manieren voorlichten, b.v. door folders te verstrekken aan nieuwe inwoners die zich melden voor inschrijving in het GBA, artikelen te laten plaatsen in de (plaatselijke of regionale) huis-aan-huisbladen, etc.

De minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin