

# De Fraude Voorbij



**Voorstel van Rotterdam voor een integrale  
aanpak van vastgoed- en hypotheekfraude**

# INHOUDSOPGAVE

<b>Open brief van de Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening</b>	<b>4</b>
<b>Wat Rotterdam wil</b>	<b>5</b>
<b>1. Gemeenten</b>	<b>7</b>
1.1 Wettelijke taken voor gemeenten	7
1.2 Ter beschikking stellen WOZ-waarden	7
1.3 Openbaar maken inschrijvingsgegevens bevolkingsregister	8
<b>2. Notariaat</b>	<b>9</b>
2.1 Controles en preventieve maatregelen bij het notariaat	9
2.2 Depot bij verkoop van aangeschreven panden	10
2.3 Transparanter maken van veilingen van panden	11
<b>3. Makelaars en taxateurs</b>	<b>13</b>
3.1 Landelijk register makelaars en taxateurs	13
3.2 WOZ-waarde	13
<b>4. Hypothecaire financiers</b>	<b>15</b>
4.1 Opname van alle hypothecaire leningen in het BKR	15
4.2 Maatregelen voor hypothecaire financiers	15
4.3 Inzage in gegevens van het UWV	16
<b>5. Maatregelen voor de Nationale Hypotheek Garantie / Waarborgfonds Eigen Woningen</b>	<b>17</b>
5.1 Maatregelen NHG	17
5.2 Melden aan de Belastingdienst	17
<b>6. Belastingdienst</b>	<b>19</b>
6.1 Inzage in de derdengeldrekeningen van de notarissen	19
6.2 Meldingen van het Bureau Financieel Toezicht (BFT)	19
6.3 Centraal aanspreekpunt voor de financiers	19
6.4. Wederom belasten van frauduleus verkregen winsten	19
<b>7. Bureau Financieel Toezicht (BFT): meldrecht</b>	<b>20</b>
<b>8. Kadaster: betere en online presentatie van transactiegegevens</b>	<b>21</b>

# INHOUDSOPGAVE

<b>9. Rijksoverheid: Voorlichting en publiciteit</b>	<b>22</b>
------------------------------------------------------	-----------

## BIJLAGEN

<b>Bijlage 1</b>	Rapport Hammerstein (januari 2006)	<b>25</b>
<b>Bijlage 2</b>	KNB (mei 2007)	<b>27</b>
<b>Bijlage 3</b>	Stuurgroep Maatschappelijke Integriteit Rotterdam: Conclusies en aanbevelingen (juni 2007)	<b>31</b>
<b>Bijlage 4</b>	Indicatoren vastgoed- en hypotheekfraude	<b>35</b>
<b>Bijlage 5</b>	WOZ waardebepaling van woningen	<b>37</b>
<b>Casus</b>	Wil je snel geld in je handje?	<b>41</b>
<b>Lijst met afkortingen</b>		<b>44</b>



Aan: de minister van Justitie en de minister van WWI

Het zal u niet onbekend zijn dat vastgoed- en hypotheekfraude een probleem vormen dat de laatste vier jaren aanzienlijk in omvang is toegenomen. Zo is het aantal vastgoed- en hypotheekfraudes met woningen landelijk gestegen tot een orde van grootte van 1000 tot 1500 per jaar. Exacte cijfers ontbreken, maar alleen al de cijfers van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) over de aantallen en omvang van de verliezen spreken boekdelen:

2004:	331 fraudes	€ 8 Mln.	gemiddeld € 24.000 per woning
2005:	592 fraudes	€ 20 Mln.	gemiddeld € 34.000 per woning
2006:	800 fraudes	€ 24 Mln.	gemiddeld € 30.000 per woning

In 2006 vond meer dan een kwart (27%) van de gedwongen verkopen plaats in Rotterdam. Het gemiddelde verliesbedrag lag hier ook hoger dan in de rest van het land: € 45.000 per woning. Met vastgoed- en hypotheekfraude zijn niet alleen miljoenen euro's gemoeid, nog veel kwalijker is dat honderden zwakkere mensen, merendeels uit de kwetsbaarste lagen van de bevolking, hierdoor in zeer grote problemen komen. Zij lopen zo schulden op van € 100.000 tot € 200.000.

Taxatiefraude, oplichting, bedrog, onoplettendheid of het al dan niet met opzet meedoen aan criminele handelingen liggen ten grondslag aan vastgoed- en hypotheekfraude. Intermediairs (notarissen, taxateurs en hypotheekadviseurs) spelen hierin een rol, die ligt tussen opzet en bewuste schuld in. Een taxateur die een waarde invult die hem gevraagd wordt of een notaris die zonder dóór te vragen een leveringsakte passeert, maken zich hieraan ook schuldig. Het 'slachtoffer' tekent voor de aankoop en de hypothecaire lening, maar is zich dikwijls nauwelijks bewust van de risico's of zelfs van wat er eigenlijk gebeurt, maar verwacht wel eigen voordeel van de transactie(s).

Het probleem is moeilijk aan te pakken en de aanpak vergt een breed kader. Rotterdam heeft daarom een Samenwerkingsconvenant Aanpak Malafide Eigenaren Rotterdam afgesloten met de partners KNB, makelaars, financiers (NVB), NHG, het OM en de RRD. Maar ondanks een groot aantal initiatieven en overlegvormen over deze kwestie is er preventief nog niets concreets van de grond gekomen. Alle partijen wijzen naar elkaar. Daarom heeft het gemeentebestuur van Rotterdam besloten u een integraal voorstel voor te leggen om te komen tot een aantal noodzakelijke wetswijzigingen. Daarmee wordt de huidige praktijk van dweilen met de kraan open gestopt. Daarbij nodigen wij alle beroepsorganisaties uit om zoveel mogelijk zelf regels te stellen, zodat ingrijpen vanuit de landelijke overheid niet meer nodig is.

Ons voorstel is gebaseerd op drie jaar intensief speurwerk in Rotterdam van het 'Alijda-team'. Dit team heeft in samenwerking met onze partners zo'n 600 fraudezaken aan het licht gebracht en hierdoor zicht gekregen op de gang van zaken in dit schimmige veld. Op deze manier is de noodzaak van een stringente aanpak van deze problematiek zeer manifest geworden. Ik hoop van harte dat ons voorstel uw gewaardeerde belangstelling krijgt en dat realisering hiervan op uw medewerking mag rekenen. In het belang van alle partijen en met name de slachtoffers.

Hamit Karakus

Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, gemeente Rotterdam

# WAT ROTTERDAM WIL

Vastgoed- en hypotheekfraude zijn een al langer bestaand probleem. De laatste jaren is dit probleem echter aanzienlijk groter geworden. De verklaring voor dit soort fraude is simpel: het is een makkelijke manier om geld te verdienen ten koste van anderen. De aard van het probleem is complex. Een groot aantal personen is erbij betrokken: kopers, (door)verkopers, taxateurs, makelaars, vastgoed tussenpersonen, hypothecaire tussenpersonen, hypothecaire financiers en notarissen. Daarom is het probleem moeilijk aan te pakken en vergt de aanpak een breed kader. Hieronder doet de gemeente Rotterdam een serie voorstellen om te komen tot een integrale aanpak. Een aantal voorstellen betreft aanpassingen in de wetgeving. Andere voorstellen kunnen worden gerealiseerd door eigen initiatief vanuit de beroepsgroep. De door Rotterdam voorgestelde integrale aanpak betreft in totaal negen sectoren en omvat per sector de volgende hoofdpunten:

## 1 Gemeente

- 1.1 Gemeenten wettelijke taken geven
- 1.2 WOZ-waarden openbaar maken via kadaster
- 1.3 Inschrijvingen bevolkingsregister ter inzage geven aan financiers

## 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

## 3 Taxateurs/makelaars

- 3.1 Een landelijk register van gecertificeerde taxateurs instellen en meer sancties
- 3.2 WOZ-waarde in taxatierapport vermelden

## 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

## 5 Nationale Hypotheek Garantie

- 5.1 Maatregelen nemen om inzage van NHG garanties mogelijk te maken
- 5.2 Verdachte transacties melden aan de Belastingdienst

## 6 Belastingdienst

- 6.1 Inzage geven in de derdengeldrekeningen 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

## 7 Bureau Financieel Toezicht (BFT)

- Melden van verdachte transacties en winsten aan de Belastingdienst

## 8 Kadaster: betere en online presentatie van transactiegegevens

## 9 Rijksoverheid

- Regelen van voorlichting en publiciteit





# 1. GEMEENTEN

## 1.1 Wettelijke taken voor gemeenten

Gemeenten hebben geen wettelijke taken bij het voorkómen en bestrijden van vastgoed- en hypotheekfraude, hoewel die grote negatieve gevolgen kunnen hebben op de leefbaarheid en de veiligheid in een gemeente of stad. In de Woningwet staan alleen de gemeentelijke taken ten aanzien van de volkshuisvesting beschreven en in de Huisvestingswet de gemeentelijke taken ten behoeve van de woonruimteverdeling.

Dit leidt tot een aantal problemen. Zo willen de hypothecaire financiers geen informatie aan de gemeenten verstrekken, omdat die geen wettelijke taken op dit punt hebben. En gemeenten mogen aan de AFM geen verdachte hypotheekadviseurs doorgeven. De Kamer van Toezicht voor het Notariaat (arrondissement Rotterdam) heeft de gemeente Rotterdam niet ontvankelijk verklaard in een klacht tegen een notaris. Het betrof een hypotheekfraude met een prijsstijging van 135% in 3 transacties, een 'A>B>C>D'-constructie. Hierbij is in ieder geval ook valsheid in geschrifte aangetoond, omdat er meerdere koopovereenkomsten bestaan (de katvanger 'C' is een uitkeringstrekker met een fraudehistorie. De criminele tussenpersoon zat bij de notaris aan tafel). Rotterdam is daartegen in beroep gegaan bij de notariskamer van het Hof in Amsterdam. Het Hof heeft op 25 oktober 2007 uitspraak gedaan in dit beroep. Het Hof is van oordeel dat de gemeente Rotterdam niet kan worden aangemerkt als belanghebbende omdat de gemeente niet

### Rotterdam stelt voor

om dit probleem te tackelen door gemeenten een wettelijke taak op dit terrein te geven. Daardoor moet het mogelijk worden dat gemeenten zelf informatie kunnen verzamelen en gegevens uitwisselen met Politie en Openbaar Ministerie, AFM, Belastingdienst, taxateurs, financiers en notarissen. Voorts kan de burgemeester dan maatregelen op dit gebied nemen om misstanden te voorkómen en daaraan ook bekendheid geven, zoals het indienen van tuchtklachten.

als partij bij de onroerendgoedtransactie is betrokken. Een gemeente moet dus lijdelijk toezien hoe dit soort vastgoedcriminaliteit zich binnen haar grenzen afspeelt.

## 1.2 Ter beschikking stellen WOZ-waarden

Al degenen die beroepshalve betrokken zijn bij de verkoop van een pand, zoals financiers, notarissen en taxateurs kunnen geen kennis nemen van de WOZ-waarde van een object. Dit is voorbehouden aan de 'belanghebbende' d.w.z. de eigenaar of de eigenaar van een woning die lijkt op de getaxeerde woning (het zg. referentieobject).

Hierbij moet worden aangetekend dat sommige gemeenten een notaris wel inzicht in de WOZ-waarde geven, maar anderen weer niet. Bovendien wordt de WOZ-waarde ook gebruikt door waterschappen bij het bepalen van de heffingen aan de bezitters van onroerend goed. Het is van belang de WOZ-waarden aan beroepshalve betrokkenen bij de verkoop van een pand ter beschikking te stellen.

### Rotterdam stelt 2 alternatieven voor

1. de WOZ-waarde te laten vergelijken met de taxatiewaarde die aan de hypothecaire geldlening ten grondslag ligt. Op deze manier kunnen banken (officieel: hypothecaire financiers), notarissen en taxateurs meer alert worden op mogelijke taxatie- en hypotheekfraude. Momenteel is het wettelijk niet toegestaan deze waarden hiervoor te verstrekken of te gebruiken. De Wet waardering Onroerende Zaken, waarin de onroerende-zaakbelasting is geregeld, dient hiervoor te worden aangepast.
2. een nog betere oplossing is de WOZ-waarde standaard in het kadaster op te nemen. Dit is een logische stap omdat de WOZ-waarde dan volledig transparant is, ook voor (kandidaat)kopers. Nadeel is een toename van de administratieve lastendruk. Het nadeel is echter beperkt, het voordeel groot. Nu het vaststellen van de WOZ-waarde steeds preciezer wordt, wint dit voorstel aan aantrekkelijkheid. De WOZ-waarde kan daarmee ook worden opgenomen in het taxatierapport (zie 3.2).

Hierbij past wel een kanttekening. De WOZ stelt (art. 17 lid 2): *‘De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen’.*

Dit geldt veelal niet voor de woningen waar het hier over gaat, alleen al omdat zij dikwijls verhuurd zijn. Bovendien is vaak sprake van achterstallig onderhoud of andere problematiek, waardoor de staat van onderhoud niet overeenkomt met wat verwacht zou mogen worden. (Zie verder bijlage 5 over de WOZ).

### **1.3 Openbaar maken inschrijvingsgegevens bevolkingsregister**

De inschrijvingsgegevens van het bevolkingsregister zijn niet openbaar. Slechts via een ‘U-bocht constructie’ kunnen woningcorporaties ze met speciale maatregelen inzien. Vreemd is overigens dat deze gegevens wel voor de kerken zijn in te zien, die toch ook particuliere organisaties zijn.

#### **Rotterdam stelt voor**

om financiers en woningcorporaties de mogelijkheid te geven om zowel vooraf als achteraf te controleren waar de (aspirant)koper woont. Vooraf toetsen is van belang om na te gaan of het opgegeven woonadres klopt. Bovendien kan het huurdersverleden ook informatie opleveren. Achteraf toetsen is van belang om te weten of de eigenaar-bewoner er ook daadwerkelijk woont en geen hypotheekfraude pleegt. Gemeenten moeten toezien op de juistheid van de gegevens in de GBA en voor handhaving zorgdragen. Daarvoor hebben zij een wettelijk instrumentarium gekregen.



## 2. NOTARIAAT

### 2.1 Controles en preventieve maatregelen bij het notariaat

De KNB heeft in Notariaat Magazine van december 2006 voor het notariaat en de financiers een aantal maatregelen tegen hypotheekfraude voorgesteld. Deze nemen we hier integraal over, met enkele verscherpingen en aanvullingen die aansluiten bij onze overige punten. Deze aanvullingen hebben als uitgangspunt, dat de geheimhoudingsplicht en het verschoningsrecht van de notaris er NOOIT toe mogen dienen fouten en/of criminele handelingen te verdoezelen. In voorkomende gevallen moeten geheimhoudingsplicht en verschoningsrecht dus wijken voor het informeren van partijen. Dat geldt vooraf ter voorkóming van misstanden, achteraf voor onderzoek door onder meer de Belastingdienst, de FIOD-ECD en het Openbaar Ministerie.

#### Rotterdam stelt voor

om onderstaande maatregelen integraal in te voeren, hetzij door interne regelgeving vanuit de KNB, hetzij door een wettelijke maatregel.

*(Uitgangspunt is een hypotheek in combinatie met een levering. Voor een losse hypotheek geldt in principe hetzelfde).*

Na ontvangst van de opdracht tot hypotheekverstrekking gelden de volgende regels:

1. De notaris vraagt legitimatie conform WID/MOT c.q. Wet op het Notarisambt.
2. De notaris past de in de WID voorgeschreven identificatie niet alleen toe op de partijen, maar op al degenen die voorafgaand aan de koop contact met de notaris hebben gehad, stukken inzenden en de noodzakelijke voorbereidingen treffen, zoals bemiddelaars en tussenpersonen. Dit om malafide acties te voorkomen. Hetzelfde geldt voor het identificeren van de 'B' in 'A>B>C'-constructies waarbij wel wordt verkocht aan en gekocht door een 'B' maar 'B' er bij de levering tussenuit valt en wel de verkoopwinst opstrijkt. Dit wordt voorgesteld omdat bij alle fraudezaken de frauderende tussenpersonen en andere malafide betrokkenen altijd buiten beeld blijven. Deze tussenpersonen regelen alles tevoren met de notaris, de taxateur en de hypotheekbemiddelaar en leveren voor het passeren van de akte het 'slachtoffer' bij de notaris af. Deze tekent vervolgens met de instructies die hij van de malafide actor ontvangen heeft. Het komt zelfs voor dat de malafide tussenpersoon bij het passeren van de akte aanwezig is en het woord voert, terwijl hij nergens geregistreerd staat.
3. De notaris vraagt het kadastraal-hypothecair uittreksel om te onderzoeken of verkoper rechthebbende is.
4. De notaris stuurt de concept-hypotheekakte aan de financier.
5. De financier stuurt een kopie van het legitimatiebewijs dat hij ontvangen heeft, en de koopovereenkomst, door naar de notaris. De notaris vergelijkt deze met (de gegevens van) het legitimatiebewijs en de koopovereenkomst zoals voorgelegd aan de notaris; 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 'A>C'-verkoop) dan de werkelijkheid (een 'A>B>C'-transactie). Overigens dient dit ook ter voorkóming van andere misstanden, zoals witwassen.
6. Indien blijkt dat dezelfde zaak onderwerp is geweest van een doorverkoop (of doorlevering) in de voorafgaande periode van een jaar, geeft de notaris dit door aan de financier. Deze dient 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 geldt hetzelfde. Het vorenstaande geldt in het

bijzonder indien de voorafgaande levering door middel van een 'A>B', 'B>C' of 'A>B>C'-transactie plaatsvond en/of meerdere notarissen zijn ingeschakeld.

7. Bij alle 'A>B>C'-transacties (waarbij onverklaarbare prijsstijgingen kunnen optreden) dienen niet alleen de financier maar ook de verkoper 'A' en de kopers 'B' en 'C' in de keten te worden geïnformeerd over de verkooptransacties in de periode daarvóór en het prijsverloop daarbij. De periode vangt aan met de verkrijging door 'A'. Omdat dit en het vorige punt binnen de huidige regelgeving strijdig zijn met de geheimhoudingsplicht van de notaris, zal de informatieplicht van de notaris ingrijpend gewijzigd dienen te worden. Voorkómen van fraude gaat in dit geval vóór geheimhouding.
8. Bij een grote prijsstijging in een 'A>B>C' of een 'A>B' - 'B>C'-transactie, waarbij 'B' en/of 'C' geen passende verklaring hebben voor het prijsverschil moet de notaris zijn diensten weigeren met zondig een MOT-melding.
9. Op de verkoop van sideletters bij koopovereenkomsten moet een verbod komen; deze dienen in de akte te worden uitgesloten.
10. Indien de notaris achteraf het vermoeden van misstanden heeft, dient hij zijn geheimhoudingsplicht en het verschoningsrecht opzij te kunnen zetten om zijn dossiers, waaronder de bankafschriften, te kunnen openen en de belastingdienst en het Openbaar Ministerie te kunnen informeren. Dit zonder dat hij door de klant daarvoor aansprakelijk kan worden gesteld (zie ook punt 6.1, Belastingdienst).
11. De gemeente wordt ontvankelijk in klachten bij de Kamer van Toezicht (zie ook punt 1, Gemeenten)
12. Uitbreiding van sanctiemogelijkheden is noodzakelijk. Naast waarschuwing en berisping, schorsing en ontzetting uit het ambt dient met name het opleggen van boetes door de Kamer van Toezicht mogelijk te worden. Een boete weegt zwaarder dan een schriftelijke waarschuwing.

13. Evenzeer is uitbreiding nodig van de mogelijkheden in de Wet op het notarisambt tot schorsing, hangende een klacht of een onderzoek. Nu is dit zeer summier in die wet geregeld. Net als bij een normale klacht moet een klager of de Officier van Justitie in een versnelde procedure een verzoek bij de voorzitter van de Kamer kunnen indienen, om een notaris tijdelijk te schorsen, waarop de voorzitter na hoor en wederhoor binnen enkele dagen een besluit neemt.

## 2.2 Depot bij verkoop van aangeschreven panden

De Woningwet biedt de gemeenten de mogelijkheid om eigenaren van panden, die verwaarloosd worden of gevaar opleveren, te dwingen deze te renoveren. Zelfs maakt de AWB het de gemeente mogelijk deze verbeteringen zelf aan te brengen en de kosten op de eigenaar te verhalen, of een dwangsom op te leggen. De verkoop van deze woningen is echter vrij. Dat biedt kansen aan malafide verkopers om kopers op te lichten door het pand zonder goede informatie over een aanstaande aanschrijving te duur te verkopen. Of de verkoper komt zijn beloften tot opknappen of betalen van de kosten niet na. De gemeente krijgt de eventueel gemaakte kosten voor in de woning aangebrachte verbeteringen alleen met veel moeite terug, en wel door de nieuwe eigenaar aan te spreken en, als dat niet lukt, op de woning beslag te leggen of die te laten veilen.

Het is de notaris wettelijk NIET toegestaan om de kosten van de aanschrijving in depot te houden. Er bestaat jurisprudentie over een casus waarbij de verkoper de notaris verplichtte de volledige koopsom van een aangeschreven pand aan hem uit te betalen.

### 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.

Dit is een vreemde zaak. Sommige notarissen blijven in gebreke door de kosten van de aanschrijving niet in depot te houden.

### **2.3 Transparanter maken van veilingen van panden**

Om misstanden te voorkomen en marktprijzen voor het onroerend goed te verkrijgen, moet de markt van veilingen van panden transparanter worden. Een groot probleem is dat zeker in de helft van de gevallen de notaris een te veilen pand niet binnen kan komen. Het risico dat een woning in slechte staat verkeert, in gebruik is bij al dan niet illegale bewoners etc. is dan geheel voor de koper. Alleen een professionele handelaar kan en wil dit risico lopen. Vaak is dat geen bonafide handelaar.

De hypothecaire financier heeft bij iedere hypotheekakte het 'beheersbeding' bedongen. Dat houdt in dat de financier bevoegd is het onderpand geheel of gedeeltelijk in beheer te nemen (art. 3:267 BW) als de schuldenaar in zijn verplichtingen jegens de financier in ernstige mate tekort schiet en de voorzieningenrechter er machtiging voor verleent. De financier doet dit in de praktijk nooit: het levert teveel werk op, kost teveel tijd en men is bang voor claims als gevolg van beschadigingen aan het onderpand. Het te veilen pand wordt zo dus 'blind' ter veiling aangeboden.

#### **Rotterdam stelt voor**

1. te bereiken dat iedere financier het beheersbeding opneemt en in voorkomende gevallen ook daadwerkelijk toepast. Dat betekent dat bij wet een openstellingsmandaat dient te komen waardoor de notaris het recht heeft een te veilen pand binnen te komen. Zo kan de notaris voor de veiling te weten komen of er huurders in het pand zitten en zo ja, wie dat zijn, hoe lang ze er al zitten, tegen welke huur, of ze een huurcontract hebben en of ze kunnen aantonen dat zij er al voor de veiling zaten. Eventueel kan hij hen dwingen binnen twee weken betalingsbewijzen te overleggen. Alleen huurders die tijdens de veiling gemeld worden door de notaris dienen recht te hebben op huurbescherming. Dit recht vervalt bij te veilen panden, indien de huurder ten tijde van het veilingverzoek van de financier niet in de GBA op dat adres stond ingeschreven, dus daar kennelijk illegaal woonde.
2. als de notaris niet achter de namen van de huurders kan komen, moet hij het binnentreden eventueel kunnen afdwingen. Zo kan de notaris ook een taxateur het pand in laten gaan om een taxatie uit te brengen. Ook kan de notaris op deze wijze laten nagaan wat de reële prijzen zijn voor de verbeteringen, die de gemeente na aanschrijving heeft aangebracht of wil laten aanbrengen.
3. de financier de huurovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst te kunnen laten beëindigen als de huurders geen huurovereenkomst van vóór het aangaan van de hypothecaire lening kunnen overleggen of als zij niet staan ingeschreven in de GBA van de gemeente.

345<sup>c</sup>  
349



# 3. MAKELAARS EN TAXATEURS

## 3.1 Landelijk register makelaars en taxateurs, sancties

De liberalisatie van de makelaars- en taxateursbranche heeft niet op alle fronten alleen maar goeds gebracht. Zo is er sprake van veelal georganiseerde transacties, vaak door een beperkte groep 'professionals' en bestaan er bij aanvang en gedurende het aan- en verkoopproces te weinig controles. Voorts is er, na de afschaffing van titel en eed waardoor iedereen zich makelaar kan noemen, te weinig toezicht op de kwaliteit van de makelaar/taxateur.

Het huidige systeem van certificering brengt hierin geen verandering. Vaak wordt de taxateur nu gebruikt om een vooraf overeengekomen koopsom te legitimeren. Hiervan kennen we vele voorbeelden. Makelaars en taxateurs, die hier niet aan meedoen, missen hun courtage. De vragende partij zoekt net zo lang tot zij iemand vindt die wél bereid is mee te werken. Op deze wijze wordt frauduleus taxeren in de hand gewerkt.

Verder zijn er thans niet minder dan 4 brancheverenigingen, elk met één of meer klacht- en tuchtrechtsprocedures - één vereniging heeft er zelfs 4(!) - en twee afzonderlijke certificatieregisters. Een ingewilligde tuchtklacht, een beëindiging van het lidmaatschap of zelfs een gerechtelijke veroordeling betekenen nog niet automatisch dat de taxateur niet meer kan opereren. Hij kan gewoon doorgaan als lid van een andere vereniging zonder zijn certificering te verliezen: die is immers gebaseerd op deskundigheid en niet op integriteit of een nette levenswandel. Bovendien kosten al deze procedures ontzettend veel tijd. Een financier of de gemeente Rotterdam is al gauw een vol jaar bezig voor het alleen maar tot een tuchtrechtelijke uitspraak komt!

Nodig is dat er vanuit de overheid meer toezicht komt op eenieder die beroepsmatig actief is op het terrein van onroerend goed. De diverse taxateursorganisaties zijn bekend met deze problematiek en hebben

aangegeven de zaak te willen aanpakken. Tot concrete maatregelen heeft dit echter nog niet geleid.

**Rotterdam stelt voor** de volgende 4 maatregelen te nemen (voor een deel zijn deze voorstellen geënt op voorstellen van de NVM)

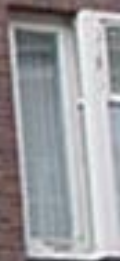
1. Er dient met spoed één landelijk geldend vergunningstelsel te komen, voor eenieder die beroepsmatig actief is op het gebied van onroerend goed. Dit register dient landelijk voor iedereen inzichtelijk te zijn. Dit is een zeer ingrijpend voorstel en een breuk met de deregulering van enkele jaren geleden. Echter, de huidige situatie is dermate onoverzichtelijk en chaotisch dat hieraan via wetgeving zo snel mogelijk een einde moet worden gemaakt.
2. Indien een klacht gegrond wordt verklaard, volgt altijd een strafoplegging en in geval van fraude ontzetting uit het lidmaatschap en schrappen uit het register. Dit betekent dat men in de toekomst niet meer actief kan zijn op het gebied van onroerend goed. Dit register moet landelijk via internet zijn in te zien.
3. Net als bij de notarissen is ook voor de taxateurs uitbreiding van sanctiemogelijkheden noodzakelijk. Naast waarschuwing en berisping, schorsing en ontzetting dient het opleggen van boetes door het controlerend orgaan mogelijk te worden. Boetes wegen zwaarder dan een schriftelijke waarschuwing.
4. Net als bij het notariaat dient ook bij taxateurs de mogelijkheid tot schorsing uit het landelijk geldend vergunningstelsel te komen, hangende een klacht of een onderzoek. In een versnelde procedure dient het vergunningverlenend orgaan een taxateur voorlopig te kunnen schorsen, na hoor en wederhoor en binnen enkele dagen.

## 3.2 WOZ-waarde

**Rotterdam stelt voor**

de meest actuele WOZ-waarde op te nemen in het taxatierapport. Inzage via het kadaster maakt de WOZ-waarde transparant.







## 4. HYPOTHECAIRE FINANCIERS

*(Bedoeld worden hier niet alleen banken, maar ook anderen zoals verzekeraars en beleggers; in dit voorstel spreken we voor het gemak over 'financiers').*

### 4.1 Opname van alle hypothecaire leningen in het BKR

Het BKR is een initiatief van de financiers en de verzekeraars. Gezien het grote belang van financiers bij het voorkómen van hypotheekfraude is het merkwaardig dat een hypothecaire lening niet bij het BKR wordt geregistreerd. Iemand kan een hypotheek hebben van vele honderdduizenden euro's zonder in het BKR te staan. Maar wie een persoonlijke lening heeft, wordt al vanaf € 250,- in het BKR register opgenomen.

#### Rotterdam stelt voor

alle hypothecaire leningen in het BKR op te nemen, ook voor andere instanties als de WEW/NHG. De financier controleert bij iedere nieuwe aanvraag voor een lening het BKR op reeds uitstaande hypothecaire leningen.

### 4.2 Maatregelen voor financiers

In het Notariaat Magazine van december 2006 is een aantal maatregelen voor het notariaat en de hypothecaire financiers voorgesteld. Deze nemen we hier integraal over, met enkele verscherpingen en aanvullingen die aansluiten bij de andere punten in ons voorstel. De financiers hebben overigens niet ingestemd met de hieronder genoemde maatregelen:

#### Rotterdam stelt voor

om onderstaande maatregelen integraal in te voeren, hetzij door interne regelgeving, hetzij door wettelijke maatregelen.

1. Voldoende onderzoek naar de financiële omstandigheden van de aanvrager.
2. Bij iedere hypotheekaanvraag het UWV-bestand controleren op het dienstverband (voor de beschikbaarheid daarvan: zie in dit hoofdstuk 4.3).
3. Bij iedere hypotheekaanvraag het NHG-bestand controleren op reeds uitstaande NHG-garanties (voor de beschikbaarheid daarvan: zie punt 5).
4. Zorgen voor kadastrale recherche (in combinatie met de koopovereenkomst is op dat moment, dus voordat er een offerte wordt opgemaakt, al duidelijk of sprake is van een 'A>B>C'-transactie!).
5. Kadastrale naamscontrole om te kunnen achterhalen of de hypotheekaanvrager nog meer panden op zijn naam heeft staan.
6. De financier controleert bij iedere nieuwe aanvraag voor een lening het BKR op reeds uitstaande leningen, en na het afsluiten van de lening wordt deze in het BKR opgenomen.
7. Aanwijzen van een taxateur door de financier (dit gebeurt nu door de klant dan wel de tussenpersoon/bemiddelaar) en het aanvragen van een recent taxatierapport van de door de verstrekker aangewezen c.q. goedgekeurde taxateur. Deze taxateur dient werkzaam te zijn in c.q. bekend te zijn met het werkgebied. (NB: Opdracht geven vanuit de financier, zoals voorgesteld door de taxateursorganisaties, werkt niet. Immers, als de taxateur niet komt tot de waarde van de verkoop zal de financier hem nooit betalen omdat de verstrekking van de hypothecaire lening dan niet doorgaat).
8. Controle van de meest recente WOZ-waarde (voor de beschikbaarheid daarvan: zie onder Gemeenten 1.2).
9. Overleggen van een origineel legitimatiebewijs met controle bij VIS.
10. Controle bij BKR, EVA en SFH.
11. Toepassing van de in de WID voorgeschreven identificatie niet alleen op de koper(s), maar op al

degenen die voorafgaand aan de koop contacten met de notaris hebben, stukken inzenden en de voorbereidingen treffen. Dit geldt tevens voor de tussenpersoon die de zaken voor de financier regelt. Dit wordt voorgesteld omdat bij alle fraude-zaken de frauderende tussenpersonen buiten beeld blijven, ook bij notarissen. Zij regelen alles tevoren met de hypotheekbemiddelaar die de stukken ongezien doorstuurt.

12. Toesturen aan de notaris van een kopie van het legitimatiebewijs en van de koopovereenkomst zoals door de financier ontvangen.
13. Het bij een vermoeden van fraude door de financier bij eerste aanvraag verschaffen van informatie uit het betreffende dossier aan de notaris, de advocaat van een benadeelde, de recherche en aan een gemeente die zich hierin een taak heeft gesteld (zie ook punt 1). Dit mede ter vrijwaring van de financier van claims wegens het overtreden van de privacyregels. Rotterdam heeft grote problemen bij het verkrijgen van informatie van financiers over verdachte transacties. Soms duurt het maanden, soms wordt informatie gewoon geweigerd.
14. Het door de financier kunnen beëindigen van de huurovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst 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 (zie hierboven onder Notariaat 2.3).
15. Het instellen van een centraal aanspreekpunt bij de financiers voor mogelijke hypotheekfraudes. Financiers zouden via een centraal aanspreekpunt actief informatie aan de Belastingdienst moeten verstrekken over bijvoorbeeld geconstateerde hypotheekfraude in combinatie met 'A>B>C'-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.

Privacyproblemen voor de aanvrager kunnen worden voorkómen door de aanvrager tevoren een akkoord te vragen voor deze controles.

#### **4.3 Inzage in gegevens UWV**

Vrijwel alle hypotheekfraudes gaan gepaard met een fraude met werkgeversverklaringen. Werkgevers blijken achteraf niet te bestaan of het salaris blijkt vervalst te zijn.

##### **Rotterdam stelt voor**

financiers inzage te geven in de bestanden van het UWV om gegevens van werkgeversverklaringen te kunnen controleren.

Privacyproblemen voor de aanvrager kunnen worden voorkómen door de aanvrager tevoren een akkoord te vragen voor deze controles.

# 5. MAATREGELN VOOR DE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE / WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

## 5.1 Maatregelen NHG

Bij veel gevallen van hypotheekfraude valt op dat de koper meer leningen met Nationale Hypotheek Garantie op zijn/haar naam heeft staan. De financiers controleren hier niet op. De controle (via het kadaster) kost tijd en geld.

### Rotterdam stelt voor de volgende maatregelen te nemen:

1. NHG/WEW dient een via internet toegankelijk systeem te maken, waarmee de hypothecaire financier snel kan nagaan of de hypotheekaanvrager al een hypotheek met NHG heeft verkregen.
2. De NHG dient harde en duidelijke regels te stellen aan alle hypothecaire financiers bij het afsluiten van een lening met NHG, en hieraan ruime bekendheid te geven. Momenteel is dit onvoldoende duidelijk geregeld.
3. NHG-verklaringen dienen tevens in het BKR te worden opgenomen (zie ook onder Hypothecaire financiers 4.1 en 4.2 punten 3 en 6; indien alle hypothecaire leningen in het BKR worden opgenomen is dit al geregeld).
4. In het jaarverslag van de NHG dienen jaarlijks de gemiddelde omvang en hoeveelheid schadeclaims van alle aangesloten financiers per hypothecaire financier te worden gepubliceerd, ook op internet.

## 5.2 Melden aan de Belastingdienst

Bij hypotheekfraude gaat het in de meeste gevallen om fraude in combinatie met 'A>B>C'-transacties. Daarin worden (vaak forse) winsten behaald. Het vermoeden bestaat dat deze winsten ten onrechte onbelast blijven of op papier worden genoten door stromannen maar in werkelijkheid opgestreken worden door personen die onzichtbaar willen blijven. De Belastingdienst zou in deze gevallen moeten kunnen

onderzoeken of de behaalde winsten dienen te worden belast en zo ja, bij welke personen. Omdat de Belastingdienst deze gevallen van hypotheekfraude vaak niet kent, komen dergelijke onderzoeken niet van de grond.

### Rotterdam stelt voor het volgende af te spreken:

1. Het NHG/WEW stelt, na overleg met de betrokken financiers, de Belastingdienst in kennis van deze fraudegevallen. Hiertoe zou een pilot kunnen worden opgezet met een beperkt aantal zaken in een aantal wijken in Rotterdam. Zelfs een vermoeden van fraude zou de NHG altijd bij de FIOD-ECD moeten melden
2. Het NHG/WEW c.q. de betrokken financier verstrekt alle informatie indien de Belastingdienst daar om vraagt.

Privacyproblemen voor de aanvrager kunnen worden voorkómen door de aanvrager tevoren een akkoord te vragen voor deze controles.





## 6. BELASTINGDIENST

### 6.1 Inzage in de derdengeldrekeningen van de notarissen

Voor de fiscale fraudebestrijding vormt het verschoningsrecht van notarissen in bepaalde gevallen een groot obstakel. Dat geldt met name wanneer er sprake is van geldstromen die de levensader vormen van een fiscaal (strafrechtelijk) onderzoek, bijvoorbeeld in gevallen dat sprake is van een 'A>B>C'-transacties. Het kenmerk van een fiscaal risicovolle 'A>B>C'-transacties is dat een pand binnen zeer korte tijd twee keer wordt verhandeld met een opvallende winstspiong. De notaris beschikt over informatie die van groot belang kan zijn voor een fiscaal (strafrechtelijk) onderzoek, bijvoorbeeld over de geldstromen die binnen deze 'A>B>C'-transacties hebben plaatsgevonden. In het belang van het onderzoek kan het noodzakelijk zijn dat de benodigde informatie niet wordt verzameld bij de partijen 'A', 'B' of 'C' zelf. Daarnaast komt het voor dat één van de partijen op het moment van onderzoek niet of nauwelijks te traceren is, zeker wanneer sprake is van het gebruik van een stroman. Tenslotte komt het voor dat de notaris in opdracht van één van de partijen gelden overmaakt aan anderen dan de partijen zelf, zodat het volgen van de geldstroom voor de Belastingdienst ernstig wordt bemoeilijkt.

Notarissen hebben een verschoningsrecht omdat zij adviezen aan cliënten geheim mogen houden. Maar zicht op geldstromen moet juist niet geheim blijven. Een notaris is bovendien een openbare ambtenaar.

#### 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 vastgoed- en hypotheekfraude in het bijzonder, ten goede komen. Daarom zou de Belastingdienst, evenals het OM, inzage moeten kunnen krijgen in de derdengeld-rekeningen van notarissen. (Zie ook notarissen, 2.1 punt 10).

### 6.2 Meldingen van het Bureau Financieel Toezicht (BFT)

#### 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 punt 7).

### 6.3 Centraal aanspreekpunt voor de financiers

#### 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 (zie ook punt 4.1 onder 15).

### 6.4 Wederom belasten van frauduleus verkregen winsten

In het verleden kon de Belastingdienst bij een onregelmatige boekhouding, bijvoorbeeld bij fraude, de winsten hiervan belasten en vervangingsreserve weigeren. Sinds de nieuwe Wet op de Inkomstenbelastingen van 2001 is het belasten van die vervangingsreserve, wat nu HerInvesterings Reserve ('HIR') heet, niet meer mogelijk.

#### Rotterdam stelt voor

om bij fraude en onregelmatige boekhouding de mogelijkheid tot belasten van de frauduleus verkregen winsten weer in het leven te roepen. Lieden die dit beroepsmatig doen, moeten gewoon belasting betalen. Alleen de opbrengsten van legale verkoop zouden moeten worden vrijgesteld wegens HIR.

## 7. BUREAU FINANCIEEL TOEZICHT: MELDRECHT

Het Bureau Financieel Toezicht (BFT) is een zelfstandig bestuursorgaan dat valt onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van Justitie. Het BFT houdt zich onder meer bezig met het toezicht op notarissen op het gebied van naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet op de Identificatieplicht (WID) en de wet Melding Ongebruikelijke Transacties (MOT). Het BFT heeft een wettelijk geregelde geheimhoudingsplicht. Dat heeft tot gevolg dat, indien het BFT stuit op signalen die kunnen duiden op fiscale fraude en/of witwassen, deze informatie niet wordt gedeeld met instanties als de Belastingdienst en het Openbaar Ministerie. Daardoor wordt uiteindelijk niets met deze informatie gedaan.

Het BFT houdt toezicht op - nu nog alleen - de financiën van de notaris.

### **Rotterdam stelt voor**

het BFT toezicht uit te breiden tot een integriteits-toezicht. Dat kan en wil het BFT zelf ook graag. Een meldrecht past daar prima bij. Het opheffen of inperken van de geheimhoudingsplicht van het BFT ten behoeve van instanties als de Belastingdienst en het Openbaar Ministerie, zou een belangrijke stap zijn op het gebied van de aanpak van vastgoed- en hypotheekfraude. Een uitvloeisel hiervan zou kunnen zijn het invoeren van een meldrecht voor de BFT bij genoemde instanties.



## 8. KADASTER: BETERE EN ONLINE PRESENTATIE VAN TRANSACTIE-GEGEVENS

Verdachte of frauduleuze transacties kunnen in de Kadaster-bestanden van het Kadaster worden gevonden. Door lang te zoeken op postcode, huisnummer, transactiedata en prijzen kunnen verdachte prijsstijgingen (met 'A>B>C'-transacties) worden getraceerd. Dit kost echter veel moeite omdat die bestanden daar niet voor worden aangemaakt. Na het vinden van verdachte transacties moeten de transportaktes uit het Kadaster zelf worden opgehaald, en wat vaak nog niet online kan, zodat pas na lang speurwerk duidelijk wordt of er wat mis is en welke notaris en financier bij die transacties betrokken zijn geweest. Vaak komen hierbij dezelfde notarissen naar voren (de 'rotte appels in de mand'). Enkele malen is hiervoor met het Kadaster gesproken, op initiatief van het Kadaster zelf en op initiatief van de KNB.

### Rotterdam stelt voor

om het zoeken naar verdachte transacties, en de daarbij betrokken notarissen en financiers, aanmerkelijk te vereenvoudigen door het Kadaster deze gegevens overzichtelijker en met de relevante gegevens aan te laten bieden. Het betreft hier de prijsstijgingen per pand binnen één dag respectievelijk binnen zes maanden, en de namen van de bij die transacties betrokken notarissen. Ook een overzicht van alle uitstaande leningen van hypotheekhouders is wenselijk. De benodigde data zijn in het Kadaster aanwezig, het gaat dus om de digitale presentatie daarvan.

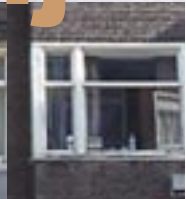
## 9. RIJKSOVERHEID: VOORLICHTING EN PUBLICITEIT

Slachtoffers van vastgoed- en hypotheekfraude zijn dikwijls laagopgeleide, kansarme personen uit etnische minderheidsgroepen. Zij hebben vaak schulden en/of andere vormen van complexe problematiek.

### **Rotterdam stelt voor**

groot belang te hechten aan voorlichting aan potentiële slachtoffers. Voorlichting kan mensen bewust maken van de problematiek en hen alert doen zijn op oplichting binnen de eigen etnische groep. De voorlichting dient toegankelijk en laagdrempelig te zijn en via de daarvoor meest geschikte kanalen te worden gebracht.

# De Fraude Voorbij



## Bijlagen



ONE WOODBLEN  
VERLARGE  
WONING



# Bijlage 1

## Rapport Hammerstein (januari 2006)

### Hoofdstuk 9

Conclusies en aanbevelingen

### Hoofdstuk 3

Met betrekking tot de ambtelijke ethiek heeft de commissie geen eenduidig beeld. Enerzijds worden signalen gehoord dat **sommige notarissen de grenzen van de ethiek van het ambt opzoeken**, anderzijds heeft de commissie geen harde aanwijzingen gevonden dat de kwaliteit van de dienstverlening tekort zou schieten. De vrees bestaat dat door de concurrentie hier en daar van verschraling van kwaliteit sprake is. (...) De commissie acht het wenselijk dat het ministerie van Justitie en de KNB nader onderzoek doen naar de kwaliteit en de integriteit van de notariële dienstverlening.

### Hoofdstuk 4

- 4.2 De commissie beveelt aan dat **de KNB** op korte termijn gebruik gaat maken van haar bevoegdheid opgenomen in artikel 61, tweede lid, laatste zin, Wna, **om bij verordening regels te stellen** betreffende de bevordering van de vakbekwaamheid van de leden en **de kwaliteit van de beroepsuitoefening**. De verordening dient de basis te vormen tot verplichte deelname aan een auditsysteem zowel gericht op de kantoororganisatie als op de inhoudelijke controle van de kwaliteit van akten.
- 4.3 (...) De commissie ziet meer in een versterking van de positie van de notaris **door hem in een eerder stadium bij de transactie te betrekken** dan nu het geval is.
- 4.4 De commissie beveelt aan om de Amsterdamse praktijk bij de koop van onroerend goed een wet-

telijke basis te geven opdat de notaris conform de verwachtingen van de koper en verkoper in staat wordt gesteld alle elementen van zijn kerntaak volledig uit te oefenen. De commissie meent dat de problemen bij de kern moeten worden aangepakt. Dit kan volgens de commissie door de notaris in staat te stellen zijn ambt in de onroerend goedpraktijk ten volle te laten uitoefenen door zijn tussenkomst voor te schrijven in het stadium van de totstandkoming van de obligatoire rechtshandeling.

### Hoofdstuk 6

(...) De commissie onderschrijft op basis van haar eigen bevindingen de urgentie en noodzaak tot handelen die de minister in zijn brief aan de Tweede Kamer heeft uiteengezet. De commissie onderschrijft tevens op hoofdlijnen de maatregelen die de minister na overleg met de KNB heeft aangekondigd. De commissie is van mening dat deze maatregelen in het licht van haar recente bevindingen op enkele plaatsen dienen te worden aangescherpt en doet de volgende aanbevelingen:

- a. Een scheiding aanbrengen tussen toezicht en tuchtrecht.
  - b. Het aantal kamers van toezicht terugbrengen van negentien naar vijf, namelijk een notariële kamer in de rechtbank die gevestigd is in de hoofdplaats van ieder ressort. (...)
- 6.5 Het aantal tuchtmaatregelen dat door de tuchtrechter kan worden opgelegd, uitbreiden met de mogelijkheid van een geldboete en de voorwaardelijke sanctie.
- 6.6 De **bevoegdheden tot onderzoek door het BFT dienen wettelijk te worden geregeld**. Daarnaast moet worden overwogen of afdeling 5.2 van de

Awb of onderdelen van die afdeling van toepassing moeten zijn op het BFT. Als het gaat om onderzoek dat inbreuk maakt op de rechten of persoonlijke vrijheden van de notaris, zoals huiszoeking, dient het BFT voorafgaande toestemming te vragen aan de voorzitter van de notariële kamer. (..)

- 6.9 In de wet opnemen dat de **geheimhoudingsplicht van de notaris niet kan worden tegen- geworpen aan het BFT in het kader van aan het BFT** opgedragen tuchtrechtelijk onderzoek en het verkrijgen van informatie die het BFT voor zijn onderzoek nodig heeft.
- 6.10 In de wet een regeling opnemen die **aan het BFT** de mogelijkheid biedt, na daartoe verkregen toestemming van de voorzitter van de notariële kamer, **een sanctie op te leggen aan notarissen** die verzuimen tijdig mee te werken aan de uitvoering van de aan het BFT opgedragen taken.
- 6.11 Maatregelen treffen om de toegankelijkheid en beschikbaarheid van tuchtrechtelijke uitspraken te vergroten, bijvoorbeeld door het instellen van een annotatiecommissie door de KNB. (..)

aangeschreven panden en in bewaring houden van depots van de kosten; oplettendheid bij malafide stromannen;

- De cie. pleit voor de Amsterdamse praktijk om de notaris al bij de obligatoire overeenkomst (=jargon voor de zg. 'voorlopige koopovereenkomst') te betrekken. Als de notaris zijn werk goed doet, kan hij zo in een vroeg stadium idiote prijsstijgingen en verkoopprijzen voorkómen. Dit kan simpel door bij het kadaster wat gegevens op te vragen;
- Het tuchtrecht moet worden verbeterd en meer op afstand van het notariaat, goede zaak;
- De rol en bevoegdheden van het BFT moeten worden uitgebreid, héél goede zaak. Het BFT gaat nu ook in Alijda meewerken; het OM heeft voorgesteld ze in het Alijda-Convenant op te nemen.

#### **Kort samengevat (tekst gemeente Rotterdam):**

- De cie. erkent dat er wel het een en ander mis is, gehoord o.a. de 2e-Kamerzitting van oktober, en de voorzitters van de Kamers van Toezicht die ze gesproken heeft;
- De cie. pleit inderdaad voor het inzetten van de verordening (=bevoegdheid van de KNB) om misstanden te voorkomen. Een heel goed punt, door ons al lang bepleit! In zo'n verordening zouden o.i. in ieder geval moeten worden aangepakt: de informatie door de notaris en zijn onderzoek vóóraf bij "A>B>C"-transacties; de gang van zaken bij verkoop van



## Bijlage 2

### KNB (mei 2007)

#### Overzicht activiteiten KNB in verband met malafide transacties in het vastgoed

Er is als volgt actie ondernomen naar de diverse betrokken partijen, soms met een positief resultaat, soms (nog) niet.

#### *Hypothecair financiers:*

- Er zijn nieuwe executieveilingvoorwaarden vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) in overleg met de KNB, de AVVE 2006. Helaas is een aantal door de KNB bepleite punten niet overgenomen. Deze waren erop gericht de drempel voor particulieren bij de executieveiling te verlagen.
- Bewustmaking van het feit dat het soms beter is als financier zelf mee te bieden op een veiling of zelfs aan te kopen. Op die manier kan later op de vrije markt misschien een hogere waarde worden gerealiseerd.
- De KNB heeft in overleg met de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH, onderdeel van de Nederlandse Vereniging van Banken) 15 dossiers onderzocht op de mogelijkheid van hypotheekfraude en geadviseerd over de te nemen stappen.
- De KNB heeft in oktober 2005 een voorstel neergelegd bij de SFH en het CHF voor een protocol ter voorkoming van hypotheekfraude. Hierin worden de verantwoordelijkheden van enerzijds de notaris en anderzijds de hypothecair financier vastgelegd. Aangezien nog steeds geen inhoudelijke reactie was ontvangen, is dit voorstel in november 2006 eenzijdig gepubliceerd.

#### *De wetgever:*

- Aan de wetgever is in september 2005 na eerder overleg een wensenlijst voorgelegd voor wetswijziging op een aantal punten met als doel een verbetering van de procedures rond de executieveiling.

De wetgever beraadt zich nog hierover.

- In december 2006 heeft overleg plaatsgevonden met de afdeling wetgeving over de mogelijkheid in de wet een bepaling op te nemen dat executieverkoop ook via internet kunnen plaatsvinden. Dit is thans in beraad.

#### *De rechterlijke macht:*

- De Raad voor de Rechtspraak is in november 2004 verzocht landelijke beleidsregels op te stellen voor de afwikkeling van de onderhandse executie. Dit is een vorm van executoriale verkoop waarvoor de machtiging van de voorzieningenrechter is vereist. In januari 2006 is hiertoe een notitie vastgesteld door het Landelijk Overleg Voorzitters Civiele Sectoren (LOVC) en wordt de rechterlijke macht geadviseerd deze richtlijnen aan te houden. De richtlijnen staan opgenomen in het KNB Intranet en de volledige notitie is gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Uit de praktijk is vernomen dat de rechterlijke macht onvoldoende bekend is met het bestaan van deze notitie. De KNB heeft daarom in februari 2007 de voorzitter van het LOVC verzocht de notitie nogmaals onder de aandacht van de voorzieningenrechters te brengen.

#### *NMa:*

- De NMa heeft zelf onderzoek gedaan naar malafide praktijken rond veilingen en de mededingingsrechtelijke aspecten daarbij. Voorts is op verzoek van de NMa in september 2005 via het KNB Intranet een enquête gehouden onder het notariaat over de veilingen in 2004. Het NMa heeft de minister van Justitie laten weten geen mededingingsproblemen te zien bij executieveilingen en is tot een aantal aanbevelingen gekomen die zijn gebaseerd op de Golden Rules.

### **Veilingorganisatie:**

- Er zijn in mei 2004 Golden Rules opgesteld als algemene gedragsregels voor de notaris bij een veiling.
- Naast de reeds bekende veilinghuizen in grote steden als bijvoorbeeld Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Arnhem heeft een concentratie van regionale veilingen plaatsgevonden. Inmiddels wordt op ten minste 15 plaatsen in Nederland regionaal geveild. Dit leidt tot een betere organisatie en ordehandhaving, betere wijze van bekendmaking, en trekt meer gegadigden.
- In november 2005 heeft een overleg plaatsgevonden van veilingorganisaties/samenwerkingsverbanden (in oprichting) met als doel ervaringen uit te wisselen. In januari 2007 is opnieuw een bijeenkomst gehouden. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn voor de leden gepubliceerd.
- Medewerkers van de KNB hebben her en der in het land veilingen bezocht. Waar nodig zijn aanbevelingen tot verbetering gedaan.
- Een initiatief tot een nieuwe aanpak van veilingen door middel van een intensieve samenwerking tussen financiers, makelaars en notarissen en geavanceerd gebruik van het internet, waarbij de financiers door middel van een stichting een bepaalde prijs-garantie boden, is niet levensvatbaar gebleken.
- Naast de sites van de bekende veilinghuizen in de grote steden zijn er twee vanuit het notariaat opgezette veilingssites, te weten [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl) en [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl). Op deze sites worden de executieveilingen vermeld met bijzonderheden en vaak voorzien van foto's van het object. Eén van de sites is inmiddels een samenwerkingsverband aangegaan met de site [www.zoekallehuizen.nl](http://www.zoekallehuizen.nl) waardoor het aantal unieke bezoekers explosief is gestegen. Dit alles bevordert de bekendmaking van veilingen, waardoor meer publiek op veilingen afkomt en de kans op samenspanning van (groepen van) handelaren kleiner wordt.
- Samen met vertegenwoordigers van de Nederlandse Vereniging van Banken en het ministe-

rie van Justitie, afdeling wetgeving, wordt de mogelijkheid van executoriaal veilen via internet onderzocht.

### **Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen:**

- Middels de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is het mogelijk dat bij het verstrekken van een hypothecaire lening gebruik is gemaakt van de nationale hypotheekgarantie. Dit leidt voor de Stichting WEW tot problemen op tweeërlei gebied. Bij een executieveiling biedt de financier zelf mee tot het bedrag dat wordt gedekt door de hypotheekgarantie. Hierdoor komt het tekort volledig voor rekening van de Stichting WEW. Voor het verkrijgen van de hypotheekgarantie is vereist dat het pand voor eigen gebruik wordt aangekocht. Bij hypotheekfraude is vaak eenzelfde koper (katvanger) in het spel die diverse panden voor eigen gebruik aankoopt. Zolang een centrale controle vooraf ontbreekt, is deze misleiding niet te onderkennen. De KNB heeft tijdens een overleg in december 2006 met de directeur van de Stichting WEW, de heer K.J.R. Schiffer, nogmaals gewezen op het belang van controle vooraf door de Stichting of de financiers.

### **Gemeente Rotterdam:**

- De gemeente Rotterdam heeft de afgelopen jaren in het kader van het Alijda-project hard aan de bel getrokken zowel inhoudelijk als publicitair om de daar geconstateerde misstanden aan te pakken. De laatste berichten hierover zijn dat deze aanpak vruchten begint af te werpen.
- Er is een convenant gesloten tussen belanghebbende partijen. Wat het notariaat betreft, betekent dit dat de KNB, ring Rotterdam, een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om bij het vermoeden dat een notaris een malafide huizenhandelaar faciliteert, direct tuchtrechtelijk onderzoek aan te vragen.
- Er is het afgelopen jaar viermaal een "alarm" mel-

ding gepubliceerd op het KNB Intranet voor het gehele notariaat naar aanleiding van concrete aanwijzingen van de gemeente Rotterdam voor te verwachten frauduleuze onroerend goed transacties. Het notariaat in de regio Rotterdam zal zich bewust zijn van de probleemgebieden en dienst weigeren in voorkomende gevallen. Het gevolg daarvan is dat personen die bij dergelijke transacties zijn betrokken, in bredere kring notariële dienstverlening zoeken.

#### **Gemeente Den Haag:**

- Bij monde van wethouder Norder heeft de gemeente Den Haag herhaaldelijk in de media het notariaat, met name de ring Den Haag, verweten zijn maatschappelijke taak niet naar behoren uit te voeren door mee te werken aan hypotheek- en executiefraude. In het Notariaat Magazine is de wethouder zelf aan het woord gekomen. Overigens heeft de Ring Den Haag hierop gereageerd door de wethouder erop te wijzen dat zij diverse malen een overleg hebben voorgesteld. Inmiddels heeft de KNB met de wethouder gesproken en zijn de gemeente en de Ring overeengekomen dat de Ring mag toetreden tot het Haagse convenant dat de gemeente heeft gesloten met de diverse betrokken partijen.

#### **Algemeen overleg met alle betrokken partijen:**

- De KNB organiseert op 30 mei een bijeenkomst met de gemeenten Den Haag en Rotterdam, Stichting Fraudebestrijding hypotheek, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de drie landelijke makelaarsverenigingen en de vereniging van registertaxateurs om te kijken welke resultaten tot nu toe zijn behaald met de genomen maatregelen en welke mogelijkheden nog kunnen worden benut. Ook het Parket Generaal en het ministerie van Justitie zijn hierbij uitgenodigd.

#### **Het notariaat:**

- De KNB heeft zich allereerst erop gericht haar leden bewust te maken van de problematiek rond de exe-

cutievelingen en de hypotheekfraude. De afgelopen drie jaar is dat gebeurd door middel van in totaal zestien berichten op het KNB Intranet en tien artikelen in het *Notariaat Magazine*.

- In het *Notariaat Magazine* is diverse malen door middel van interviews met betrokken partijen aandacht gegeven aan deze problematiek en hebben deze partijen hun zienswijze kunnen geven. Onder meer zijn aan het woord gekomen: mevrouw N. Goedel, coördinator bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken, de heer F. Winkel van het Bureau Financieel Toezicht en notaris A. van Velten over ABC transacties, notaris V. van Heeswijk, de (toenmalige) wethouder Pastors van Rotterdam, Officier van Justitie Blanken en notaris H. Breedveld in het kader van het Alijdaproject, wethouder Norder van Den Haag, notaris H. Breedveld in verband met het Rotterdamse convenant en de schrijvers van het WODC rapport over de malafide activiteiten.
- In de verplichte beroepsopleiding voor kandidaat-notarissen wordt extra aandacht aan de problematiek gegeven.
- De KNB organiseerde in 2006 voor haar leden veilingcursussen geleid door ervaren veilingnotarissen. Het betrof zowel basis- als specialistische cursussen.
- De KNB organiseerde in 2006 een cursus over Fraude en de Wet Identificatie bij Dienstverlening en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties die in 2007 enkele keren wordt herhaald. In de plaatselijke ringvergaderingen van het notariaat worden deze cursussen in verkorte vorm gehouden.
- Op verzoek van de KNB heeft de Kamer van Toezicht in Rotterdam in 2005 een onderzoek ingesteld naar de gang van zaken bij enkele notarissen in Rotterdam en de Kamer van Toezicht in Den Haag bij een notaris in Den Haag (in 2006). In alle gevallen betrof het onderzoek de gang van zaken rond de aan/verkoop van onroerend goed in Rotterdam. De uitkomst van deze onderzoeken heeft ertoe geleid dat de KNB tegen drie notarissen

in Rotterdam een klacht heeft ingediend. Voorts is onlangs tegen een vierde notaris in Rotterdam een klacht ingediend. De zaak in Den Haag wordt komende maand behandeld.

Op dit moment is nog een aantal dossiers in behandeling bij de KNB. Als daartoe aanleiding bestaat, zullen ook daarin klachten worden ingediend.

- Bij hypotheekfraude wordt gebruik gemaakt van vervalste werkgeversverklaringen en loonstroken, onjuiste taxatierapporten en vervalste ID-papieren, dit alles al dan niet in combinatie met een ABC transactie. Met name in het laatste geval kan de notaris een belangrijke rol spelen. Vandaar dat de KNB expliciet op deze situatie de aandacht vestigt in haar berichtgeving en de leden adviseert de financiers te wijzen op een ABC situatie. Dit staat los van het feit dat bij een groot prijsverschil tussen de beide transacties waarvoor de cliënt geen passende verklaring heeft, de notaris dienst moet weigeren en zondig een MOT melding moet maken.
- Op basis van artikel 5 van de Verordening Beroeps- en Gedragsregels moet de notaris dienst weigeren als de hoogte van de koopsom van een registergoed –ook na het ontvangen van nadere informatie– onjuist voorkomt, bijvoorbeeld gezien kort daarvoor plaatsgevonden hebbende transacties. Uit de praktijk blijkt dat het notariaat behoefte heeft aan meer invulling van deze bepaling. Een beleidsregel hierover is in voorbereiding, samen met een leidraad en checklist om de beroepsgroep meer handvatten te bieden. Indien gewenst kan deze bij de wijziging van de Verordening Beroeps- en Gedragsregels die voor dit jaar gepland staat, daarin worden overgenomen.
- In juli 2007 verschijnt het KNB preadvies dat dit jaar is gewijd aan ambtsgeheim en verschoningsrecht.
- Onlangs is een Verordening op de kwaliteit (onder-

deel WID/MOT) van de KNB in werking getreden.

De KNB bevordert de goede naleving van de WID en de Wet MOT en houdt intern toezicht op de naleving daarvan door het notariaat. Het Bureau Financieel Toezicht houdt daarop stelseltoezicht. Op grond van deze nieuwe verordening moeten de notarissen en kandidaat-notarissen aan de KNB inlichtingen geven over hun administratie, zodat kan worden nagegaan of zij zich houden aan die wetten. Het kwaliteitstoezicht vindt plaats doordat collega-notarissen onderzoeken (audits) houden bij hiertoe, via een steekproef, geselecteerde notarissen en kandidaat-notarissen. Op dit moment worden de auditoren opgeleid en wordt een nieuw Auditbureau ingericht bij de KNB.

- Later dit jaar wordt dit interne toezicht uitgebreid met een bredere intercollegiale toetsing (peer reviews) van kwaliteit en integriteit.

## Bijlage 3

### Stuurgroep Maatschappelijke Integriteit Rotterdam: Conclusies en aanbevelingen (juni 2007)

De aanpak van malafide activiteiten in de vastgoedsector richt zich tot op heden nog voornamelijk op malafide exploitatie van woningen (Alijda-project). De aanpak van malafide speculatie en bestrijding van malafide vastgoedpraktijken in de deelsector bedrijven alsmede een verbreding van de aandacht naar ernstige criminaliteit is gewenst. Vanuit dit brede perspectief bezien worden de volgende conclusies en aanbevelingen weergegeven.

#### Conclusie 1:

- Vastgoed heeft een cruciale en faciliterende rol bij talloze criminele activiteiten, zoals mensenhandel, mensensmokkel, de softdrugsketen, de harddrugsketen, fraude en witwassen, leegstand, malafide speculatie, illegale verblijfsinrichtingen, etc.

#### Aanbeveling 1:

- Geef meer prioriteit aan de aanpak van vastgoed. Rechercheer door tot de vastgoedeigenaar, daar waar de criminele activiteit bijvoorbeeld mensenhandel, mensensmokkel en softdrugs is. Door te komen bij de vastgoedeigenaar, wordt de facilitator aangepakt. Informatie die tijdens de onderzoeken naar deze criminele activiteiten boven water komt, dient doorgespeeld te worden naar het centrale orgaan (dit zou Alijda kunnen zijn) dat de aanpak van malafide vastgoedactiviteiten verzorgt. Op die manier wordt een gelegenheidsfactor ontnomen. Dit zal een grote positieve impuls zijn voor de stad Rotterdam op het gebied van wonen, leefbaarheid en veiligheid.
- Witwassen is moeilijk te ontdekken. Sluit aan bij de 'gestructureerde geïntegreerde bestuurlijke aanpak georganiseerde criminaliteit' uit Zuid Limburg.

#### Conclusie 2:

- De vastgoedsector kan worden opgesplitst in malafide activiteiten in de woningsector en malafide activiteiten in de bedrijvensector. In beide sectoren is er een fors aantal malafide activiteiten. De woningsector is goed in beeld, als gevolg van de voortdurende aandacht voor de problematiek door de mate van overlast voor de burgers dat het met zich meebrengt. Het Alijda-project heeft hier gedurende de laatste vier jaar veel aan gedaan. De bedrijvensector is niet goed in beeld, terwijl daar waarschijnlijk ook veel malafide activiteiten plaatsvinden. De verschijningsvormen zijn bij beide sectoren voor zover nu duidelijk is hetzelfde, namelijk onrechtmatige bewoning (huisvesting van legalen en illegalen), onrechtmatig gebruik van panden (voor o.a. hennepkwekerijen, prostitutie, witwassen), financiële fraude (hypotheeken, bouw kredieten) en malafide speculatie. Vooral particuliere panden in de woningsector worden gebruikt voor deze malafide activiteiten, maar er is ook sprake van onregelmatigheden met corporatiebezit.

#### Aanbeveling 2:

- Richt meer aandacht op de bedrijvensector. Door het verkennende onderzoek van de werkgroep is een heel klein topje van de ijsberg in beeld gekomen. Daaruit komt naar voren dat er malafide activiteiten zijn. De vraag is in hoeverre er een verplaatseffect optreedt van de woningsector (omdat deze aangepakt wordt) naar de bedrijvensector. Dit kan concreet ingevuld worden door een pilot op bedrijfspanden te draaien. Er zijn 22 bedrijfsterreinen in Rotterdam en 117 in de regio Rotterdam. Door te kijken naar de genoemde risicofactoren in tabel 6 kan gekeken worden op welk bedrijventerrein de pilot zich kan richten. Op een zelfde manier

als bij de huidige woninginterventieteams, kan een bestandencheck en interventiecontrole gedaan worden bij bedrijfspanden. Er kan gebruik worden gemaakt van de expertise van interventieteams bij bestandenkoppeling en interventieactiviteiten.

De schade van malafide activiteiten in zowel de woningsector als de bedrijvensector is groot voor het individu (er zijn enkele honderden personen die slachtoffers zijn geworden van fraude en daardoor volledig failliet zijn), de wijk maar vooral ook de stad Rotterdam. Malafide vastgoedactiviteiten zorgen indirect voor overlast, onveiligheidsgevoelens bij de burgers, milieudelicten, een slecht imago van Rotterdam als woonstad, scheefgroei van de woningmarkt door het opdrijven van prijzen en aantrekkingskracht voor overige criminele activiteiten en criminele netwerken. De aanpak daarvan is dus gewenst.

- Creëer een woningvolgsysteem waardoor de woningen die geveild worden, worden gesignaleerd. Onderzoek in hoeverre het effectief is als particuliere panden die een risicofactor zijn voor malafide activiteiten in de vastgoedsector, worden opgekocht door corporaties. In Amsterdam en Utrecht komen er namelijk ook veel malafide activiteiten voor in corporatiewoningen. Indien een pand particulier eigendom is, is een actieve vereniging van eigenaren erg belangrijk. Per 1 mei 2008 wordt dit verplicht gesteld.

### **Conclusie 3:**

- Er zijn verschillende actoren betrokken bij malafide activiteiten in de vastgoedsector. Onder andere de verkopers, slachtoffers / stromannen, onderverhuurder, huisjesmelker, makelaars, notarissen, taxateurs en malafide uitzendbureaus. De 'professionals' (makelaars, taxateurs, notarissen) zijn de verbinders tussen de onder- en bovenwereld. Ze werken onderling samen. De makelaar is waarschijnlijk de spin in het web, omdat deze het dichtst bij de consument staat. Uitzendbureaus vormen de facilitator voor de keten entree – huisvesting – identiteit - arbeid – ver-

maak. Tot slot zetten financiers en de Nationale Hypotheek Garantie zich te weinig in om hypotheekfraude te voorkomen bij het afsluiten van hypotheeken, ook die met hypotheekgarantie.

### **Aanbeveling 3:**

- De 'professionals' moeten beter gecontroleerd worden, zodat er minder gelegenheid is voor het begaan van malafide activiteiten. Creëer een landelijk register waarin alle makelaars en taxateurs vermeld staan, hiervoor is een wetswijziging noodzakelijk. Werk bovendien samen met de Autoriteit Financiële Markten. Het Alijda-project doet dit al. Helaas koppelt het AFM echter helaas niets terug. Vanuit Alijda worden inmiddels de notarissen, taxateurs en tussenpersonen aangepakt.
- Besteedt meer aandacht aan de aanpak van malafide uitzendbureaus.
- Om greep te krijgen op de rol van financiers en de NGH zou de WOZ waarde vergeleken kunnen worden met de taxatiewaarde (datamining) die aan de hypotheek ten grondslag ligt. Op deze manier kunnen de financiers en de NHG meer alert gemaakt worden. Momenteel is er geen wettelijke basis voor dit vergelijk. De wet zal hiervoor moeten worden aangepast. Een andere mogelijkheid is dat het financiële risico van wanbetalers meer bij de bank gelegd wordt om preventieve maatregelen door financiers te bevorderen. Financiers kunnen bijvoorbeeld een hypotheekregister op naam aanleggen om te voorkomen dat mensen ongeveer tegelijkertijd meerdere panden kopen en hiervoor bij verschillende panden hypotheeken aanvragen. Dit kan door alle hypotheeken in het BKR te registreren. Het kan ook gaan om een betere controle van werkgeversgegevens bij het aanvragen van een hypotheek of het inschakelen van een eigen taxateur. Informatie uit het incidentenwaarschuwingsregister van financiers kan worden doorgeven aan het Alijda Panden Project. Financiers verwerken veel informatie over personen en hun persoonlijke omstandigheden. Daarbij gaat het ook om strafrechtelijke gegevens,



o.a. frauderende klanten. Deze gegevens worden gedeeld met andere financiële instellingen via opslag in het Incidentenwaarschuwingregister. Op basis van deze gegevens kan een bank of verzekeraar besluiten iemand bepaalde diensten te weigeren.

#### Conclusie 4:

- Er zijn talloze signalen / risicofactoren voor malafide activiteiten in de vastgoedsector (zowel bedrijven als woningen). Deze komen echter verspreid bij de ketenpartners dan wel niet-ketenpartners binnen. Bovendien wordt er niet continu op gemonitord, waardoor het afhankelijk is van de activiteit van bijvoorbeeld Alijda Panden Project of er informatie wordt opgevraagd en er actie wordt ondernomen.

#### Aanbeveling 4:

- Breng in beeld welke risicofactoren periodiek gemonitord dienen te worden, welke partijen daarvoor nodig zijn en creëer een centraal punt waar standaard de periodieke informatie van alle partners binnenkomt en geanalyseerd wordt. Alijda lijkt hiervoor de aangewezen partij, aangezien zij dit nu ook al doen. Dit is noodzakelijk voor zowel de woningssector als de bedrijvensector. Een stadsbreed systeem van risicosignalering is noodzakelijk. Periodieke datamining (bestanden koppelen) is hierbij de uitkomst. Vanuit Alijda wordt dit al veelvuldig gedaan. Op basis van datamining kan op zoek worden gegaan naar de mismatch van gegevens: particuliere woning, hotspot, tophypotheek, niet geregistreerd in GBA, aan elkaar gekoppeld worden, dan kan blijken dat iemand met een particuliere woning in hotspots met een tophypotheek niet geregistreerd staat in het GBA en dus sprake is van fraude. Hierop kan worden doorgepakkt door overtreders van het GBA strafrechtelijk aan te pakken. Op die manier kunnen stromannen aangepakt worden die woningen op hun naam zetten en in strijd met de tophypotheek hun woning verhuren en elders gaan wonen. Tevens moet er worden doorgerechercheerd worden

op initiators die gebruik maken van deze stromannen om zelf uit zich te blijven met hun criminele activiteiten. De wet GBA kent een strafrechtelijk instrument in de zin van artikel 147 waar diverse regels uit de Wet GBA gesanctioneerd kunnen worden. In het bijzonder gaat het om artikel 66 waar de plicht tot adreswijziging is aangegeven. De sanctienering is maximaal een maand hechtenis of een geldboete van de 2e categorie.

- De ketenpartners dienen binnen de organisatie vastgoedproblematiek stevig op de agenda te zetten. Wijkpolitie personeel zou indien zij op de hoogte zijn van vastgoedsignalen, deze door kunnen geven aan het vastgoedteam van de politie. Indien dit binnen elke ketenpartner gebeurt, zal de informatiepositie groeien. Ook het OBR en SoZaWe geven aan dat de informatievergaring binnen de organisatie nog kan verbeteren. De belastingdienst kent grote prioriteit toe aan het thema vastgoed. Daarom zijn er ongeveer 12 projecten gestart waarvoor tijd en capaciteit wordt vrijgemaakt. De belastingdienst geeft aan dat door middel van samenwerking met het WIT een slag gemaakt kan worden op het gebied van illegale arbeid en huisvesting van deze personen.

#### Conclusie 5:

- Het is belangrijk om te kijken naar de toekomstige ontwikkeling van de factoren die invloed hebben op de aard en omvang van malafide activiteiten in de vastgoedsector. Hierbij staat voor de woningsector centraal of de vraag naar woningen aansluit bij het aanbod van woningen (particulier, corporatie) en of er daardoor een markt ontstaat voor huisjesmelkers. Vooral de komst van nieuwe immigrantengroepen en de vorm van migratie (circulair dan wel 'blijvers'/ 'gezinshereniging') bepaalt de vraag naar goedkope woningen in Rotterdam en de markt voor huisjesmelkers.

#### Aanbeveling 5:

- Onderzoek in hoeverre de toekomstige woningmarkt aansluit bij de vraag naar woningen en in hoeverre

er verplaatsingseffecten op zullen treden van malafide activiteiten in de vastgoedsector. (nieuwe hotspots, nieuwbouw woningen, sloop woningen, aantrekken hoge en middeninkomens). Zicht op de toekomst leidt tot een concreet, integraal en preventief plan van aanpak in het heden. Duidelijk wordt wie welke informatie moet vastleggen om zicht te hebben op het probleem en actief te kunnen zijn. Wees bovendien alert op het uitwaaiëren van de malafide activiteiten door vastgoedhandelaren naar buiten Rotterdam. Alijda heeft hierover signalen ontvangen en heeft inmiddels contact met Schiedam en Vlaardingen. Daarnaast worden verdachte notarissen en taxateurs buiten Rotterdam aangepakt.

- Laat seizoenarbeiders die circulair migreren zich registeren in het GBA. Momenteel gebeurt dit pas nadat ze een half jaar in Nederland zijn en is er geen zicht op de manier waarop ze onderdak krijgen. Bovendien is onduidelijk wanneer ze een half jaar in Nederland zijn, omdat ze circulair migreren.
- Het CWI beschikt over informatie over de huisvesting van seizoenarbeiders die via een werkgever een tewerkstellingsvergunning verkrijgen. Probeer daar informatie te verkrijgen om zicht te krijgen op de groep. Houdt er rekening mee dat er steeds meer Zelfstandigen Zonder Personeel komen.
- Zorg voor voorlichting voor 'potentiële slachtoffers'. Hierbij kan het gaan om de 'oude' migrantengroepen, namelijk Turken, Hindoestanen en Surinamers, de 'nieuwe' migrantengroepen, namelijk Polen Roemenen, Bulgaren en uitkeringsgerechtigden. Voorlichting zorgt voor voorkennis en alertheid op oplichting binnen de eigen etnische groep. De voorlichting dient toegankelijk en laagdrempelig gebracht te worden. Bijvoorbeeld via zeer eenvoudige tv spots, postbus 51, RTV Rijnmond, de eigen etnische tv zender, huis aan huis kranten of de plek waar mensen uit die gemeenschap samenkomen.
- Licht ook toekomstig ondernemers (bijvoorbeeld Polen die een eigen uitzendbureau starten) voor over de geldende regels en verplichtingen, zodat het minder aantrekkelijk wordt voor deze groepen om deze activiteiten te ontplooiën.

Naast de aanbevelingen die uit deze analyse voortvloeien heeft Paul Oudijn in het discussierapport '*Zijn de huisjesmelkers de toekomstige woningcorporaties in de hotspots van Rotterdam?*' (RRD/EMC, 2006) een aantal aanbevelingen gedaan. Dit waren:

- De huidige wijze van executie verkopen van panden moet veranderen zodat (particuliere) eigenaren zonder tussenkomst van de huisjesmelkers op de veiling panden aankopen
- Financiers controleren de (nieuwe) hypotheekaanvragen bij de Belastingdienst/UWV van de op de veiling aangekochte panden (Alijda Panden Project)
- De op de Rotterdamse veiling verkochte panden worden met terugwerkende kracht gecontroleerd op hypotheekfraude (Alijda Panden Project)
- Als voorwaarde tot uitbetaling dient de NHG op te nemen dat de bank zelf het uiterste heeft gedaan (bijvoorbeeld meebieden tot een aanvaardbaar niveau)
- Neem in het taxatierapport ook de waarde op van de voorlaatste verkoop/aankoop van het pand (maak het transparant)
- Organiseer centrale certificeringregeling o.a. voor taxateurs
- Neem in het taxatierapport de WOZ waarde op
- Financiers zullen beter moeten controleren
- Registreer hypotheekgegevens bij het BKR (centrale registratie van fraudeurs)
- Een 'werkgeversverklaring' afgegeven door het UWV en bij twijfel controleerbaar bij het UWV zou de fraude nagenoeg uitbannen
- De hypotheekaanvragen (met name de werkgeversverklaringen) van de geveilde panden met NHG garantie in Rotterdam moet vanaf 2000 alsnog worden gecontroleerd op fraude
- Maak de eigenaar van het pand meer verantwoordelijk voor het gebruik van het pand, als dit gebruik afwijkt van maatschappelijk aanvaardbaar c.q. contractueel overeengekomen gebruik van het pand.
- Aspirant kopers moeten voorlichting krijgen

# Bijlage 4

## Indicatoren vastgoed- en hypotheekfraude

### Alijda Rotterdam

#### 1. Onderzoek via **Kadata**:

- **ABC-transactie binnen 1 dag** met verdachte prijsstijging (bv. van 25% en hoger). A verkoopt aan B, en B verkoopt aan C binnen 1 dag.
- **ABC-transactie binnen 6 maanden** (i.v.m. overdrachtsbelasting) met verdachte prijsstijging (bv. van 25% en hoger).
- **Opvallend hoge woningtransactie(s)** in verhouding tot transacties van vergelijkbare woningen in de buurt op ongeveer hetzelfde tijdstip. Als bijvoorbeeld blijkt dat een woning voor € 90.000 wordt verkocht, terwijl vergelijkbare woningen de afgelopen 2/3 jaar alle gemiddeld € 60.000 opbrengen kan dit een indicatie zijn.
- **Idem met ABCD transacties natuurlijk.**

#### 2. Onderzoek via **Kadaster (Laatste acties via Kadaster Online, overige op te vragen)**:

- Eigenaar / Koper heeft meerdere woningen in bezit. In alle leverings- en hypotheekaktes, inzake de transacties van de woningen, wordt aangegeven dat **de koper er zelf gaat wonen**. Veelgebruikte bewoordingen in de aktes zijn als volgt: 'Koper is voornemens het registergoed te bewonen'. 'Het registergoed is bestemd voor zelfbewoning door de koper'. 'Koper is voornemens het verkochte te gaan bewonen'.
- In veel gevallen blijven de bewoordingen echter vaag. 'Door koper te gebruiken als woning' is daar een voorbeeld van. Dit is een juridische formulering, bestemd om aan te geven dat het object kenmerken van een woning heeft (denk aan keuken, badcel, toilet etc.). Het daadwerkelijke oogmerk van aan aankoop wordt hiermee niet door de koper aangegeven.
- Indien de eigenaar / koper één woning heeft aangekocht, bestemd voor zelfbewoning, maar de eigenaar / koper woont er zelf niet, kan dit ook als een indicatie worden bestempeld. Hier valt achter te komen via het burgerzaken- gegevens (niet voor hypothecair financiers inzichtelijk informeel wel, gaat in Rotterdam geregeld worden). Sommige hypothecair financiers komen er zelf achter, namelijk als het adres van de hypotheekgever (= lener) een ander is dan het pand waarop hypotheek is afgegeven!
- Indien de woning voor eigen gebruik wordt gekocht staat er een **huurbeding** in de hypotheekakte. Als blijkt dat de eigenaar / koper één of meerdere woningen in bezit heeft, en een huurbeding duidelijk in de betreffende hypotheekakte aanwezig is, kan dit een indicatie zijn. Vooral indien blijkt dat de woning wordt verhuurd door de eigenaar / koper. Het huurbeding houdt in dat de eigenaar / koper de woning niet mag verhuren zonder toestemming van de hypothecair financier die de lening verstrekt.
- Indien er een **Nationale Hypotheek Garantie** werd afgegeven aan een eigenaar / koper, terwijl de woning wordt verhuurd door dezelfde eigenaar / koper, is dit een indicatie. Het komt veel voor dat een eigenaar / koper met meerdere woningen in zijn bezit, zelf meerdere NHG's op zijn naam heeft staan. Indien de hypothecair financier geen controle doet vóór het afgeven van een hypotheekofferte kan dit zonder meer voorkomen. NHG registreert de afgegeven garanties achteraf en heeft geen bestand waarin dit snel kan worden nagezien. Ook de BKR Tiel registreert geen hypotheeken.
- Het aanwezig zijn van een **bouwdepot** kan tevens een indicatie zijn. Veelal worden deze depots (varië-

rend van € 10.000 - € 25.000) op onrechtmatige wijze leeggehaald via verstrekking van valse bouwnota's en / of afpersing en bedreiging van de eigenaar / koper door een tussenpersoon. Ook komt het voor dat onjuist verkregen bonnetjes van een bouwmarkt o.i.d. als betaalbewijs door de hypotheccair financier worden geaccepteerd.

- Ook het aanwezig zijn van een **aanschrijving** op grond van de Woningwet kan een indicatie zijn. Er kan nog steeds gerommeld worden met en aanschrijving, bv. als de gemeente voornemens is het pand aan te schrijven en de verkoper dit weet, maar dit nog niet in het kadaster staat. Dit wordt in de toekomst moeilijker met de **WKPB** (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen) die binnenkort ingaat.
- Indien gebruik wordt gemaakt van een **notaris** buiten Rotterdam (minder bekend met de woningmarkt in Rotterdam, en dus makkelijker om de tuin te leiden) of een notaris in Rotterdam, die 'erg makkelijk' aktes passeert, en steeds weer terugkomt in ABC-transacties, kan dit een indicatie zijn. Het gaat veelal om een vast groepje notarissen binnen en buiten Rotterdam die steeds opnieuw opduiken bij hypotheekfraudezaken.
- Het kan een indicatie zijn indien meerdere woningen door de koper worden aangekocht, binnen korte tijd (of zelfs meerdere woningen op één dag), of binnen een aantal weken bij verschillende notarissen binnen en buiten Rotterdam, terwijl voor financiering gebruik wordt gemaakt van verschillende hypotheccair financiers. Veelal kan dan worden aangenomen dat er sprake is van een vooropgezet plan, waarbij het vooral de bedoeling er voor te zorgen dat de hypotheccair financiers en notarissen niet te weten komen wat er werkelijk plaatsvindt.
- Bij malafide transacties blijken eveneens veelal dezelfde groep **verkopers** betrokken te zijn. Deze

verkopers hebben vaak banden met malafide **tussenpersonen**.

- De **kopers** die betrokken zijn bij hypotheekfraudezaken zijn in veel gevallen jong (18-30), van buitenlandse afkomst, en behorend tot zowel de sociale als economische onderklasse. Deze mensen zijn relatief makkelijk beïnvloedbaar.
- Veelal vinden de oplichtingen plaats binnen dezelfde bevolkingsgroepen: Surinaamse Hindoestanen, Turken en Russen die elkaar oplichten.

## Bijlage 5

### WOZ waardebepaling van woningen

(Mr. B.F.W.J.M. van Boxtel, Teamleider Juridische Zaken, gemeentebelastingen Rotterdam; augustus 2007)

Een beknopt overzicht van de wijze waarop de WOZ waardebepaling tot stand komt waarbij met name de verschillen met de “vrije verkoopwaarde” worden benadrukt.

De WOZ waarde wordt op grond van de Wet waardering onroerende zaken<sup>1</sup>, vastgesteld voor woningen en niet-woningen. In deze notitie beperk ik mij tot woningen.

Als woning worden aangemerkt alle objecten waarvan de belangrijkste bestemming is het doorgaans dienen tot verblijf voor een of meer natuurlijke personen. Voor gecombineerde woon-bedrijfspannen wordt de waardebepaling voor de niet-woongedeelten, uitgevoerd op basis van de regels voor de bepaling van de waarde in het economische verkeer voor niet-woningen. Uiteindelijk moet voor deze objecten één waarde worden vastgesteld, die zal bestaan uit een combinatie van de waarde van het woongedeelte en die van het niet-woongedeelte.

De bepaling in artikel 4<sup>2</sup> voor de waardebepaling van woningen wordt ook toegepast voor direct met woningen vergelijkbare onroerende zaken en voor onroerende zaken die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woningen. Onder direct vergelijkbare onroerende zaken vallen bijvoorbeeld individuele recreatie-objecten. Als onroerende zaak die in hoofdzaak

dienstbaar is aan een woning kan een garagebox worden aangemerkt.

Voor de waardering van woningen zijn doorgaans veel marktgegevens in de vorm van verkoopprijzen beschikbaar. Voor het bepalen van de waarde van woningen wordt dan ook altijd uitgegaan van de vergelijkingsmethode als waarderingsmethodiek, omdat er in beginsel altijd voldoende transactiegegevens voorhanden zijn. In ieder geval geven deze transactiegegevens het beste inzicht in de waarde zoals die in de wet WOZ (inclusief de waarderingsvoorschriften) wordt geformuleerd. Gerealiseerde transactiepreizen van 'eigen woningen' vormen primair de basis voor de waardebepaling van woningen. Deze gerealiseerde transactiepreizen van 'eigen woningen' zijn ook de basis voor de waardebepaling van huurwoningen. Ook de waardebepaling van bijzondere categorieën woningen zoals studentenhuysvesting, bejaardenwoningen moeten op een of andere wijze worden vergeleken met dergelijke transactiepreizen van 'eigen woningen'.

In HR 12 augustus 2005, nr. 39 828, belastingblad 2005, blz. 957 geeft de hoge raad aan dat een object dat is bestemd om na voltooiing als woning te dienen, als woning moet worden aangemerkt. Hieraan doet niet af dat nog niet alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn. De Hoge Raad sluit hiermee aan bij de wet WOZ, waarin woningen in aanbouw, of leegstaande objecten met een woonbestemming als woning moeten worden gekwalificeerd.

1) Wet WOZ, 15 december 1994, Stb 874.

2) Artikel 4 Wet WOZ.

### **Geldende WOZ-waarderingsvoorschriften**

Bij de regels voor de waardebepaling van onroerende zaken wordt onderscheid gemaakt tussen de bepaling van de waarde in het economische verkeer en de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit onderscheid betreft de twee waarderingsvoorschriften die in artikel 17 van de wet WOZ worden gegeven. Voor woningen en rijksmonumenten geldt altijd het waarderingsvoorschrift voor de waarde in het economische verkeer.

Bij het bepalen van de waarde moet rekening gehouden worden met de waarderingsficties die in de wet WOZ zijn geformuleerd (volle en onbezwaarde eigendom en onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen).

Voor het bepalen van de waarde in het economische verkeer van woningen wordt altijd een vergelijkingsmethode gebruikt.

#### **Artikel 17**

- 1. aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend.*
- 2. de waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.*

### **Mogelijke verschillen met de vrije verkoopwaarde**

Hoewel de WOZ waarde in de regel een goede indicatie is van de verkoopwaarde van een object, zijn een aantal verschillen die van belang kunnen zijn voor de waardebepaling.

### **Objectafbakening**

Allereerst is het zo dat een WOZ object niet gelijk hoeft te zijn aan het te verkopen object. Voor de WOZ objectafbakening dient een gedeelte van een object dat blijkens zijn indeling bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt als apart object gewaardeerd te worden. In Rotterdam komt het veelvuldig voor dat een pand uit meerdere WOZ objecten bestaat omdat het gesplitst is in meerdere woonlagen. De afzonderlijke waardering van deze woonlagen aan de hand van verkoopcijfers betekent niet direct dat de totale waarde van het pand gelijk is aan de som der delen.

### **Waarderingsficties**

Op grond van artikel 17 dient een WOZ object te worden gewaardeerd als ware het vrij en onbezwaard verkrijgbaar. Deze fictie betekent dat huurwoningen op gelijke wijze moeten worden gewaardeerd als koopwoningen. De waardering geschied modelmatig met behulp van verkoopcijfers van soortgelijke panden. Correcties vinden plaats naar omgevingsomstandigheden en de staat van onderhoud van een pand. Correcties dienen echter plaats te vinden op objectieve gronden. Bij de bepaling van de vrije verkoopwaarde spelen subjectieve gronden echter eveneens een rol.

### **Waarderingsmoment**

De WOZ waardering is een moment opname. De waarde wordt bepaald naar de waardepeildatum en naar de staat waarin het object zich op dat moment verkeert<sup>3</sup>. Dit betekent dat wijzigingen na de waardepeildatum, denk aan het onbewoonbaar worden van het object, niet meer van invloed zijn op de vastgestelde waarde. Forse verbeteringen en verslechteringen komen dan pas in het volgende WOZ tijdvak, thans een jaar, tot uiting.

---

3) Artikel 18 lid 1 Wet WOZ.



### Waardering per object

De WOZ waardering vindt plaats per object. Voor de modelmatige waardebeoordeling wordt gezocht naar verkoopcijfers van objecten die het meest vergelijkbaar zijn met het te waarderen object. Indien bij de modelmatige waardebeoordeling onvoldoende rekening is gehouden met de afwijkingen die een bepaald object vertoont kan een te hoge WOZ waarde ontstaan. De belanghebbende heeft de mogelijkheid om hiertegen in bezwaar en beroep te gaan.

Voor de waardebeoordeling wordt gekeken of een verkoopcijfer bruikbaar is in het kader van de waardering. Zo zijn bijvoorbeeld verkopen in de familiesfeer of beleggingsverkopen veelal niet bruikbaar, vanwege een te hoge of te lage waarde.

Indien een totaal pakket aan woningen wordt verkocht spelen subjectieve elementen een rol, voor de bepaling van de WOZ waarde dienen deze subjectieve elementen geëlimineerd te worden.

### CONCLUSIE

De WOZ waarde van een individuele woning die gelijk is aan een WOZ object en waarbij rekening is gehouden met alle omstandigheden zoals ligging en staat van onderhoud zal dicht bij de waardepeildatum een goede indicatie van de vrije verkoopwaarde geven. Dit blijkt ook uit het feit dat hypothecaire financieringen in veel gevallen circa 80 tot 90% van de WOZ waarde accepteren als een ondergrens (lees: executiewaarde) om geen afzonderlijke taxatie te hoeven overleggen bij een hypotheekaanvraag. Let wel de hoofde is dan dat de waardebeschikking gelijk is aan het object waarvoor de hypotheek wordt aangevraagd en er zich geen grote wijzigingen hebben voorgedaan.

De totale WOZ waarde van een pakket woningen is niet een op een vergelijkbaar omdat hierbij verschillen kunnen optreden bij de objectafbakening, de waardeeringsficties en wijzigingen na het waarderingstijdstip. Bij de bepaling van de vrije verkoopwaarde spelen bovendien subjectieve afwegingen een rol, zoals het voordeel van een totaalverkoop van een pakket in tegenstelling tot een individuele verkoop per object.





# Casus

## **Wil je snel geld in je handje?**

## **Koop dan in Rotterdam een pandje!**

Alle in deze casus gepresenteerde feiten zijn ontleend aan de werkelijkheid.

Mevrouw M. (gescheiden, 2 kinderen,... ) heeft schulden van € 10.000.  
Ze staat ingeschreven bij het BKR.

Op een familiefeestje met landgenoten ontmoet zij een aardige heer. Laten we hem tussenpersoon T. noemen. Die wil haar wel helpen!

Tussenpersoon T. weet een goede manier om uit de problemen te komen.

Mevrouw M. gaat een pandje kopen in Rotterdam: kan verhuurd worden, levert over een paar jaar veel meer op. T. regelt alles voor haar, hij is ervaren.

Na enkele gesprekken in het café gaan ze een paar weken later samen naar het postkantoor. En T. is zo aardig de € 10.000 schuld voor haar te storten op haar schuldrekening. Zo is mevrouw M. ook van haar BKR-notering af!

Na een weekje belt T.: hij heeft een prachtig pandje gevonden!

Voor de spotprijs van € 95.000! Dus Mevrouw M. is gelukkig. Zij moet alleen wat papieren tekenen. Als T. bij haar langs komt is hij te laat. Tja, de brug stond open. Staande op straat tekent mevrouw M. op de motorkap van een auto een stapel papieren.

Mevrouw M. heeft een klein baantje als schoonmaakster. T. vraagt haar om een stuk of 3 originele werkgeversverklaringen. Hij wil naar 3 banken toe om een hypotheekofferte.

T. heeft intussen een oud pand in een hotspot gevonden van een verkoper, meneer V. Het betreffende pand is € 60.000 waard. T. vindt een oude vriend X. die taxateur is.

X. is wel bereid om een taxatierapport van € 95.000 op te stellen. Tegen een kleine extra vergoeding in handen. Want dat is het pand zeker waard, vindt T. en natuurlijk taxateur X. ook.

Meneer T. stuurt naar de bank:

- een werkgeversverklaring waarop het inkomen is verhoogd
- de taxatie van meneer X.

• een valse koopovereenkomst tussen verkoper V. en mevrouw M. (€ 95.000).  
De bank heeft het echter door en weigert. Maar meldt verder aan niemand iets natuurlijk. Stel je voor!  
Schending van de privacy!

Meneer T. vraagt bij de tweede bank met de vervalste werkgeversverklaring ook een aanvraag voor Nationale Hypotheekgarantie aan, dan lijkt het vertrouwd.

Iedereen wordt ongeduldig.

Maar gelukkig, de tweede bank merkt niets, en de Nationale Hypotheekgarantie garandeert verliezen als er problemen ontstaan. Dus als er problemen komen dan kan de NHG betalen! Deze bank is akkoord en stuurt een hypotheekofferte.

T. heeft een werkeloos vriendje, katvanger K., die wel wat wil bijverdienen. Hij tekent een koopovereenkomst met verkoper V. én een verkoopovereenkomst met mevrouw M.

T. gaat weer eens bij mevrouw M. langs. Het gaat nu toch bijna gebeuren!  
Nog even iets tekenen. Hij heeft alleen haast want zijn kind is ziek. Dus staande bij de deur tekent mevrouw M. weer.

Snapt u het nog?

De betrokken bank ziet: een verkoop van verkoper V. naar koper mevrouw M. voor € 95.000. Dus van V. > M. De bank krijgt geen argwaan.

De notaris ziet: een verkoop van V. > K., de katvanger, voor € 60.000 en daarna van K. > M., voor € 95.000. Dus V. > K. > M.

Notaris N. heeft een assistent die T. goed kent, nog van school! Dat werkt een stuk makkelijker voor beiden, want je kent elkaar gewoon goed. Op zekere dag duwt meneer T. mevrouw M. bij notaris N. naar binnen. Voor het transport babbelt de notarisassistent nog wat met T.: hoe gaat het thuis, enz. ....  
Mevrouw M. moet op alle vragen 'ja' antwoorden en dat doet ze natuurlijk!

Notaris N. gaat dus passeren, en wel: V. > K., de katvanger, en van K. > M.

K. heeft zo geen hypotheek nodig! Beide transacties duren 5 minuten. Mevrouw M. verklaart alles begrepen en gelezen te hebben. De € 35.000 komt op de rekening van K., die geeft hij cash aan T. Maar hij mag daar een bedragje van houden natuurlijk.

T. verhuurt het pand, mevrouw M. ontvangt een paar maanden huur. Wel contant aan de deur gebracht natuurlijk!

Kort na de transactie zegt T. tegen mevrouw M. dat hij nóg zo'n prachtpand gevonden heeft en het hele feest herhaalt zich. Toevallig was in die periode de vrouw van T. langdurig ziek, dus hij had telkens weinig tijd.

De assistent van notaris N. is wel blij met de fles whisky die hij van T. kreeg, dus hij doet graag weer mee. Dit keer krijgt hij een horloge, in een mooie doos in een plastic tasje.

Ook dit tweede pand wordt verhuurd. Althans, mevrouw M. krijgt een paar maanden huur van T., weer aan de deur. Vreemd dat hij altijd zo gehaast is, vindt mevrouw M.

Na een paar maanden hoort mevrouw M. opeens niets meer van T. Dat is merkwaardig?  
Ze heeft geen telefoonnummer van hem, hij was altijd degene die belde. Zo aardig van hem!

Na nog een maandje krijgt mevrouw M. opeens een brief van het Hennepteam over haar eerste pand. Er is een hennepkwekerij gevonden! Met een beschikking: boete en kosten van meer dan € 3000.

Geschrokken gaat ze bij het andere pand op bezoek. Daar blijkt een stalen deur op te zitten. Van huurders geen spoor. Van T. evenmin natuurlijk.

Na twee weken staan de deurwaarders van de Nationale Hypotheekgarantie voor de deur. Mevrouw M. wordt aangesproken voor alle verliezen...



## Lijst met afkortingen

A>B>C	verkoop van een object binnen binnen 6 maanden, veelal binnen een dag; dus van 'A>B' en 'B>C'. Bij een 'A>B>C'-verkoop binnen één dag heeft 'B' geen financiering nodig. Bij een 'A>B>C'-verkoop binnen 6 maanden is maar éénmaal overdrachtbelasting verschuldigd. Dit kan in één of twee aktes, en in geval van twee aktes bij één of twee notarissen geschieden. Ook kan bij het transport 'B' er tussen uit vallen, en gaat de levering direct van 'A>C'; ook dit heet een 'A>B>C'-verkoop.
AFM	Autoriteit Financiële Markten
AWB	Algemene Wet Bestuursrecht
BFT	Bureau Financieel Toezicht (op o.a. het notariaat en financiële tussenpersonen)
BKR	Bureau Krediet Registratie Tiel
EVA	Externe Verwijzings Applicatie (waarschuwingssysteem van de hypothecaire financiers)
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
KNB	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
MOT	(Wet) Melding Ongebruikelijke Transacties
NHG	Nationale Hypotheek Garantie (zie ook WEW)
RRD	Regionale Recherche Dienst
SFH	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken
VIS	Verificatie Informatie Systeem (in relatie tot WID)
WEW	Waarborgfonds Eigen Woningen (Stichting; voert NHG uit)
WFD	Wet Financiële Dienstverlening
WID	Wet Identificatie Dienstverlening
WKPB	Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen
WNa	Wet op het Notarisambt
WOZ	Wet waardering Onroerende Zaken