



Ministerie van Justitie

Directoraat-Generaal Rechtspleging en Rechtshandhaving

Directie Juridische en Operationele Aangelegenheden

Postadres: Postbus 20301, 2500 EH Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

Bezoekadres

Schedeldoekshaven 100
2511 EX Den Haag
Telefoon (070) 3 70 79 11
Fax (070) 3 70 79 00

Datum	4 maart 2008
Ons kenmerk	5532406/08
Uw kenmerk	2070809730
Onderwerp	Beantwoording vragen over bestrijding van vastgoedfraude

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

Mede namens mijn ambtgenoten van Wonen, Wijken en Integratie, van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en van Financiën stuur ik u hierbij de antwoorden op de vragen van de leden Jansen, Ulenbelt, De Wit en Irrgang (allen SP) over de bestrijding van vastgoedfraude (Ingezonden 25 januari 2008).

De Minister van Justitie,

2070809730

Antwoorden op de vragen van de leden Jansen, Ulenbelt, De Wit en Irrgang (allen SP) aan de ministers van Justitie, voor Wonen, Wijken en Integratie, van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en van Financiën over de bestrijding van vastgoedfraude. (Ingezonden 25 januari 2008)

Vraag 1

Onderschrijft u dat gegevens van het kadaster een belangrijke rol (kunnen) spelen de bestrijding van vastgoedfraude? 1)

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Kunt u inhoudelijk ingaan op de volgende concrete suggesties in dit verband:

- a) verkorting van de registratietermijn van de overdrachtsaktes tot maximaal drie werkdagen na de transactie (en het faciliteren hiervan, bijvoorbeeld door middel van een gebruiksvriendelijke beveiligde internetomgeving), onder gelijktijdig verhoging van de sanctie bij het bij herhaling niet nakomen van deze verplichting?;
- b) de invoering van een registratieverplichting van de koopakte, onder dezelfde voorwaarden als bij overdrachtsaktes?;
- c) het registreren van de actuele WOZ-waarde bij het kadaster, dan wel het op een andere gebruiksvriendelijke manier ontsluiten van WOZ-gegevens ten behoeve van fraudebestrijding?;
- d) het uitbreiden van bij het kadaster geregistreerde informatie tot een object paspoort, waarin de transactiehistorie van een object wordt vastgelegd?;
- e) Het ontwikkelen van een datamining strategie om potentieel dubieuze transacties te selecteren op basis van criteria als: herhaalde doorverkoop (ABC-transacties), omvang transactie, betrokkenheid buitenlandse partij en dergelijke?

Antwoord 2

- a) Het Kadaster heeft zich op grond van een Kwaliteitshandvest¹ verplicht tot het registreren van hypotheekakten, koopakten en akten van levering (overdrachtsakten) binnen een termijn van 4 werkdagen. In de praktijk worden alle akten doorgaans binnen 3 werkdagen nadat deze zijn aangeboden verwerkt. Om een snellere informatieverstrekking en snellere verwerking van akten te bewerkstelligen, heeft het Kadaster met het notariaat (KNB) en gerechtsdeurwaarders (SNG) overeenstemming bereikt over een nieuwe methode voor het

¹ <http://www.kadaster.nl/pdf/kwaliteitshandvest.pdf>

opstellen, aanbieden en verwerken van akten. Akten kunnen, na invoering van de nieuwe methode, binnen enkele uren volledig geautomatiseerd worden verwerkt, mits zij voldoen aan bepaalde juridische en technische vereisten. Technisch zal deze nieuwe methode in de loop van 2008 mogelijk worden. Gezien het bovenstaande acht ik het niet nodig wettelijk de termijn in te perken.

- b) Over de gang van zaken rond de koopakte is bij de behandeling van het wetsvoorstel Aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het Burgerlijk Wetboek (23 095) zowel met de Tweede Kamer (2002) als de Eerste Kamer (2003) uitvoerig gediscussieerd. Destijds is afgesproken dat er na 5 jaar een evaluatie zou plaatsvinden, hetgeen betekent dat de evaluatie nog dit jaar in gang zal worden gezet.
- c) In het wetsvoorstel tot wijziging van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, de Wet waardering onroerende zaken en enige andere wetten² wordt voorgesteld om de actuele WOZ-waarde op te nemen in de Basisregistratie WOZ (BR WOZ). Gekozen is voor opname in de BR WOZ in plaats van het Kadaster omdat de BR WOZ breder gebruik van de WOZ-waarde mogelijk maakt. Alle bestuursorganen kunnen straks op grond van een wettelijk voorschrift het waardegegeven opvragen uit de BR WOZ. Dit biedt dus de mogelijkheid dat notarissen – bij de uitoefening van een publieke taak aan te merken als bestuursorganen – het waardegegeven kunnen op vragen, mits daar een wettelijk voorschrift aan ten grondslag ligt. Notarissen kunnen dan de WOZ-waarde vergelijken met de taxatiewaarde die aan een hypothecaire geldlening ten grondslag ligt.
- d) Informatie over de transactiehistorie van een object is reeds op verzoek bij het Kadaster verkrijgbaar en wordt thans verstrekt aan organisaties die een toezichhoudende taak hebben, zoals het Bureau Financieel Toezicht. Daarnaast verstrekt het Kadaster op verzoek digitale bestanden met transactiegegevens aan belangstellenden. De aanvrager kan daar zelf selecties in aanbrengen en (tegen vergoeding van de kosten) dus ook informatie verkrijgen omtrent de transactiehistorie, bijvoorbeeld van doorverkopen met een bepaald prijsverschil. Complicerende factor is dat de begrenzing van kadastrale objecten voortdurend wijzigt in welk geval koopsommen geen betrouwbare informatie kunnen leveren. Structurele invoering van een object paspoort met in het verleden gewijzigde grenzen, zou daarom een aanzienlijke investering betekenen in een product, dat lang niet altijd de gewenste informatie oplevert. Het thans geboden maatwerk heeft daarom de voorkeur, waarbij de aanvrager uiteindelijk de aard van de melding en de inhoud van de selectie bepaalt.
- e) Zoals ik in mijn brief van 20 november 2007 (Kamerstuk II, vergaderjaar 2007-2008, 29 911, nr. 9) heb aangegeven zal de komende jaren extra aandacht worden gegeven aan het tegengaan van misbruik van ABC transacties. Daartoe heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) in augustus 2007 een checklist opgesteld die notarissen een praktisch hulpmiddel biedt om risico's of misbruik tijdig te onderkennen. Gezien bovenstaande acties zie ik op dit moment geen reden om het initiatief te nemen tot het ontwikkelen van een datamining strategie.

² Kamerstukken II, 2006/07, 31 085

Verder wil ik u –naast eerdergenoemde brief van 20 november 2007 - wijzen op mijn brief van 13 december 2007 (Kamerstuk II, vergaderjaar 2007-2008, 29 911, nr. 10) waarin een intensivering van de bestrijding van financieel-economische criminaliteit wordt aangegeven waaronder vastgoed- en hypotheekfraude. Het Openbaar Ministerie, FIOD-ECD en de politie ontwikkelen hierin een strategie om vastgoedfraude aan te pakken.

Vraag 3

Onderschrijft u het nut en de wenselijkheid van de volgende uitgangspunten als hoekstenen van het interne integriteitbeleid van bedrijven en instellingen die beroepsmatig handelen en/of beleggen in vastgoed?;

- onafhankelijke taxatie(s) bij grote vastgoedtransacties, inclusief een systeem van kwaliteitscontrole/roulatie voor de taxateurs?;
- het toepassen van het vierogenprincipe bij sleutelhandelingen rond grote vastgoedtransacties?

Antwoord 3

Taxaties zijn in principe altijd onafhankelijk, of het nu om kleine dan wel grote vastgoedtransacties gaat. Het al dan niet toepassen van een systeem van kwaliteitscontrole/roulatie kan mogelijk een extra onafhankelijkheidsgarantie bieden. Veelal zijn taxateurs ook aangesloten bij een van de 2 certificerende instellingen (SCVM of VastgoedCert) en eisen opdrachtgevers veelal taxaties door een gecertificeerd taxateur. Ook het toepassen van het vierogenprincipe bij sleutelhandelingen rond grote vastgoedtransacties kan bijdragen aan vergroting van de onafhankelijkheid van vastgoedtaxaties. Overigens is toepassing van bedoelde principes een aangelegenheid van de beroepsgroep zelf.

Vraag 4

Klopt het dat deze praktijken nog niet gebruikelijk zijn bij alle pensioenfondsen en andere organisaties in de (semi-)publieke sector? Zo ja, hebt u wettelijke middelen om hierin verandering te brengen?

Vraag 5

Zijn pensioenfondsen verplicht om periodiek (bijvoorbeeld in hun jaarverslag) verantwoording af te leggen over hun integriteitbeleid? Zo neen, acht u dit wenselijk?

Antwoord op vraag 4 en 5

In artikel 143 van de Pensioenwet, artikel 138 van de Wet verplichte beroepspensioenregeling en de artikelen 18 tot en met 23 van het Besluit financieel toetsingskader pensioenfondsen zijn bepalingen opgenomen in verband met een beheerste en integere bedrijfsvoering. In voornoemde bepalingen is onder andere opgenomen dat pensioenfondsen dienen te beschikken over goede administratieve en boekhoudkundige procedures en adequate interne controlemechanismen. Het beleid van pensioenfondsen moet onder andere zijn gericht op de beheersing van bedrijfsprocessen en

bedrijfsrisico's, waarbij het pensioenfonds zorg dient te dragen voor een systematische analyse van integriteitrisico's en een beleid gericht op het duurzaam beheersen van deze risico's. Daarnaast dient het pensioenfonds op basis van het Besluit Uitvoering Pensioenwet en Wet verplichte beroepspensioenregeling voldoende waarborgen te verkrijgen van derden bij uitbesteding van werkzaamheden en bedrijfsprocessen voor het handhaven van een beheerste en integere bedrijfsvoering evenals dat maatregelen worden genomen betreffende onder andere fraudepreventie.

Voornoemde bepalingen gaan uit van een risico gebaseerde benadering, waarbij pensioenfondsen zelf verantwoordelijk zijn voor een risicoanalyse, het invullen van het beleid dat daaruit voortvloeit en de omzetting daarvan in procedures en maatregelen. De invulling van het beleid kan per pensioenfonds verschillen, waardoor geen algemeen antwoord kan worden gegeven op de vraag of voornoemde praktijken al of niet gebruikelijk zijn bij alle pensioenfondsen.

In de wet- en regelgeving is geen bepaling opgenomen die pensioenfondsen verplicht om periodiek verantwoording af te leggen over hun integriteitbeleid, bijvoorbeeld in het jaarverslag. Pensioenfondsen zijn verplicht om desgevraagd aan De Nederlandsche Bank (DNB) inzage te verschaffen in het beleid en de naleving daarvan dat is gericht op een beheerste en integere bedrijfsvoering, zoals hiervoor genoemd. Daarbij dienen de pensioenfondsen het gekozen beleid richting DNB te motiveren. Een nadere wettelijke regeling is niet noodzakelijk, aangezien DNB op grond van de wetgeving al het recht heeft alle informatie op te vragen die nodig is voor het uitoefenen van toezicht.

Voorts wordt in de toelichting op de Pensioenwet en de Wet verplichte beroepspensioenregeling verwezen naar de richtlijnen (zonder wettelijk basis) die de Raad voor de Jaarverslaglegging heeft geformuleerd ten aanzien van pensioenfondsen. In de richtlijnen is opgenomen dat een pensioenfonds een risicoparagraaf dient op te stellen, waarbij moet worden ingegaan op het beleid en risico's die het pensioenfonds loopt.

Mocht DNB van oordeel zijn dat een pensioenfonds niet voldoet aan de Pensioenwet of de Wet verplichte beroepspensioenregeling dan kan DNB een aanwijzing geven waarmee het pensioenfonds kan worden verplicht om binnen een door DNB gestelde redelijke termijn een bepaalde gedragslijn te volgen. Dit geldt ook indien DNB tekenen zou ontwaren van een ontwikkeling die het eigen vermogen, de solvabiliteit, de liquiditeit of de bedrijfsvoering van het pensioenfonds in gevaar kunnen brengen. Daarnaast bestaat in een aantal gevallen de mogelijkheid van het opleggen van een last onder dwangsom en het opleggen van een bestuurlijke boete.

Vraag 6

Klopt het dat er op dit moment geen wettelijke belemmeringen bestaan voor notarissen tegen het uitbetalen van retourprovisies, in het bijzonder aan andere partijen dan de verkoper?

Vraag 7

Deelt u de mening dat de praktijk van retourprovisies een bedreiging is voor de integriteit van de notaris en derhalve verboden dient te worden?

Antwoord 6 en 7

Het is notarissen op grond van artikel 12 van de Verordening Beroeps- en gedragsregels verboden provisies te betalen ter verkrijging van opdrachten. Ter bestrijding van fraude is het van belang het betalingsverkeer vanuit de derdenrekeningen van notariskantoren transparanter te maken. Daartoe is per 1 januari 2008 de beleidsregel Beperking uitbetaling derdengelden van kracht geworden, waarin wordt geregeld dat de notaris bij onroerendgoedtransacties alleen geld uitbetaalt aan diegene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd. In de toelichting op deze beleidsregel wordt een aantal betalingen aan derden uitgezonderd. Deze betalingen betreffen schulden die in nauw verband staan met de transactie zelf en waarvan het bestaan eenvoudig traceerbaar is (bijv. in verband met beslagen, betalingen aan de bemiddelaar en taxateur, mits een normaal honorarium, etc).

1) Aanleiding: "10 remedies tegen nieuwe vastgoedfraudes", mr. D.A.N. Bartels, pen- en woordvoerder Vereniging Vastgoed Participanten VVP, 23 januari 2008, alsmede de beantwoording van de schriftelijke vragen van de leden Tang en Hamer (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2007-2008, nr. 861) en het lid Blok (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2007-2008, nr. 879)