

‘Het gros van alle vastgoedtransacties is volkomen legitiem. Waar het om gaat is: hoe haal je de malafide transacties eruit? Daarvoor is samenwerking met andere partijen noodzakelijk’, stellen Maaïke Amsen en Willem Geselschap.

De fraude voorbij

‘Bij koop en verkoop van vastgoed zijn veel partijen betrokken’, zegt Willem Geselschap, directiesecretaris en secretaris handhaving van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), ‘niet alleen notarissen, maar ook makelaars, financiers, het Kadaster, gemeenten, soms de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen/Nationale Hypotheek Garantie. Als je malafide eigenaren en hypotheekfraude wilt aanpakken, moet je al die partijen om tafel hebben’. Dat is de achtergrond van de pilot ‘De fraude voorbij’.

‘We overleggen regelmatig’, zegt Maaïke Amsen, secretaris van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken, een stichting die ondergebracht is bij de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). ‘Iedere partij is op zijn eigen terrein constant bezig om preventiemaatregelen te optimaliseren en fraudeurs aan te pakken. Tijdens het overleg met de convenantpartners brengt men elkaar op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en wordt gekeken naar mogelijkheden voor samenwerking en informatieuitwisseling.’

‘De fraude voorbij’ is een initiatief van het ministerie van Justitie. Op die manier wil Justitie een halt toeroepen aan vastgoed- en hypotheekfraude. De pilot ging in september 2009 van start in Rotterdam. De overeenkomst voor de pilot is ondertekend door de minister van Justitie, de burgemeester van Rotterdam en de voorzitter van de Raad van Bestuur van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. ‘De keuze van Justitie viel op Rotterdam, omdat veel van de partijen die aan deze pilot meedoen al bij elkaar om de tafel zaten in het kader van het Alijda-project. Binnen dat project, dat oorspronkelijk bedoeld was om drugspannen en drugsoverlast aan te pakken, werd ook gewerkt aan de bestrijding van vastgoedfraude’, aldus Geselschap.



Geheimhoudingsplicht

De pilot borduurt voort op het werk waarmee in het Alijda-project al begonnen is: zichtbaar maken en voorkomen van vastgoedfraude. Informatie-uitwisseling tussen de betrokken partijen speelt daarbij een grote rol. Maar kan informatie zomaar uitgewisseld worden? Zijn er geen wettelijke beperkingen? Geselschap: ‘De notaris heeft een geheimhoudingsplicht. In de uitwisseling van informatie met de hypotheecair financier levert dit gelukkig niet snel problemen op. De financier is immers een partij in de hypotheekakte, dus die mag door de notaris worden geïnformeerd.’ Amsen: ‘We zijn in de pilot nog geen belemmeringen tegengekomen. Maar als die er zouden zijn, kan er meteen naar een oplossing worden gezocht. Daarom is het zo belangrijk dat ook het ministerie van Justitie deel uitmaakt van de pilot.’

Witwaspraktijken

Voor de pilot hebben alle betrokken partijen een convenant gesloten waarin afspraken zijn opgenomen en waarmee alle partijen een inspanningsverplichting aangaan. Omdat notarissen en financiers bij vastgoedtransacties rechtstreeks met elkaar te maken hebben, hebben de KNB en de Nederlandse Vereniging van Banken onderling afspraken gemaakt die deel uitmaken van het convenant. Deze gaan onder andere over het controleren van identiteitsgegevens van kopers en verkopers. ‘Als een pand binnen een halfjaar twee keer van eigenaar verandert, moet de notaris zich afvragen hoe dat komt’, stelt Geselschap, ‘In de meeste gevallen is daar een legitieme reden voor. Er is bijvoorbeeld een handelaar die het pand koopt, vervolgens opkoopt of splitst, en weer doorverkoopt. Als een pand echter voor een hoog bedrag wordt gekocht en dan voor een veel lager bedrag wordt verkocht kan dat betekenen dat het om witwaspraktijken gaat. Er is afgesproken dat de notaris in dergelijke gevallen contact opneemt met de financier.’



Bij hypothecair financiers is het afgelopen jaar een beperkt aantal malafide ABC-transacties aan het licht gekomen. Is dat het topje van de ijsberg of betekent het dat het probleem wel meevalt? 'De meeste transacties zijn natuurlijk bonafide', zegt Geselschap. 'Daarnaast blijkt het vaak moeilijk vast te stellen of een transactie malafide is', stelt Amsen. 'Daarom is het zo belangrijk dat er een gestructureerde samenwerking op gang gekomen is tussen alle betrokken partijen. En er gaat een preventieve werking uit van de pilot.'

Problematisch

Zou het probleem zich kunnen verplaatsen - dat malafide handelaren notarissen elders in Nederland benaderen? Geselschap is hier niet zo bang voor. 'De KNB heeft de checklist ABC-transacties gepubliceerd. Hierin worden verschillende zaken genoemd waar een notaris op moet letten bij ABC-transacties.' Daarnaast zijn gemeentes ook alert. Als een gemeente constateert dat een transactie problematisch kan zijn, gaat er een brief naar de betrokken notaris met een verzoek om uitleg. Een kopie daarvan gaat naar de KNB. 'De gemeente waarschuwt ook de financier als ontdekt wordt dat een pand bijvoorbeeld illegaal verhuurd wordt. Deze stelt vervolgens een onderzoek in naar de financiering van het pand en bepaalt welke maatregelen genomen moeten worden. 'Dat is een voorbeeld van de uitwisseling van informatie die in de pilot zo belangrijk is.'

Hypotheekfraude

'Het terrein van vastgoedfraude en hypotheekfraude is echter veel breder', zegt Amsen. 'Elke partij heeft maar met een onderdeel ervan te maken. Hypotheekfraude wordt bijvoorbeeld ook al gepleegd wanneer iemand een loonstrook of een werkgeversverklaring heeft vervalst, om zo een hoger bedrag te kunnen lenen. Dit gebeurt in het aanvraagstadium en daar ziet een notaris niets van. Voor de financiers is het belangrijk om de hypotheekbranche 'schoon' te houden. Zij willen op de hoogte blijven want het is onwenselijk als een fraudeur naar de volgende partij stapt om daar met valse informatie een hypotheek aan te vragen. Daarnaast is het van groot maatschappelijk belang om te zorgen dat hypotheekfraude zoveel mogelijk voorkomen wordt. Niet alleen veroorzaakt hypotheekfraude financiële schade, het heeft ook een negatieve invloed op buurten en op de hele woningmarkt.'

Geselschap heeft het idee dat de bewustwording onder notarissen toegenomen is. Volgens Amsen geldt dit ook voor financiers. 'Zij willen natuurlijk ook precies weten wat er speelt. Een afdeling Veiligheidszaken opereert bijna altijd landelijk, dus niet alleen in Rotterdam zijn ze scherper, maar bij elke hypotheek en bijbehorende transacties. Met twijfels of vragen naar aanleiding van een onderzoek kan er altijd contact opgenomen worden met een betrokken notaris en vice versa.'

Evaluatie van de pilot vindt plaats in september.

amsen@nvb.nl

(Dit artikel is een bewerkte versie van een eerder verschenen artikel door Wilma van Hoeflaken in het Notariaat Magazine.)