

# Pilot Rotterdam 'De Fraude voorbij' 2009 - 2010



**Startnotitie  
14 september 2009**

# Startnotitie

## Pilot Rotterdam 'De Fraude voorbij' 2009 - 2010

14 september 2009

### 1. Deelnemende partijen

- Gemeente Rotterdam
- Ministerie van Justitie
- Ministerie van VROM/WWI
- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, ring Rotterdam
- De Dienst voor het kadaster en de openbare registers
- Stichting Fraudebestrijding Hypotheken
- Nederlandse Vereniging van Banken
- Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM)
- Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO)
- Nederlands Woning Waarde instituut (NWWI)
- Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen/ NHG
- Politie Rotterdam-Rijnmond/ Regionale rekerchedienst
- Openbaar Ministerie Rotterdam

### 2. Aanleiding

Het Rotterdamse rapport "De Fraude Voorbij" maakt inzichtelijk hoe de koop en verkoop van het vastgoed in de steden een keten van diverse actoren zijn die elkaar nodig hebben. Het rapport laat ook zien hoe meegewerkt kan worden aan criminele zaken als niet permanent de eigen integriteit in acht wordt genomen. Het WODC-rapport Vastgoed & fout bevestigt heel inzichtelijk dat beeld.

In diezelfde tijd kwam vanuit de PvdA-fractie in de Tweede Kamer tijdens de behandeling van de Justitiebegroting op 14 november 2007 de wens om een piepsysteem in te voeren dat het direct zichtbaar maakt als een huis binnen een jaar voor de tweede keer - al dan niet via een ABC-transactie - wordt verkocht, en de waarde met meer dan 5% stijgt.<sup>1</sup>

Het ministerie van Justitie heeft vervolgens de gemeente Rotterdam gevraagd om een pilot in Rotterdam te starten om het gebruik van een signaleringsmethode via het kadaster van niet marktconforme verkoopprijzen uit te testen. De gemeente Rotterdam heeft aangeboden om hiertoe gedurende een jaar een pilot te gaan uitvoeren. Het Kadaster heeft aangegeven hieraan te willen meewerken door gedurende deze pilotperiode de informatieverstrekkingmogelijkheden met de specifieke klantgroepen af te stemmen en waar mogelijk te optimaliseren.

Een enkele kanttekening bij de mogelijkheden van het Kadaster in de pilot

Het Kadaster heeft daarbij aangegeven dat – wil van het 'piepsysteem' een preventieve werking uitgaan – het de voorkeur verdient alle koopovereenkomsten in te schrijven. Op dit moment wordt dat niet mogelijk geacht, gezien de wettelijke beperkingen gesteld in titel 7.1 BW, welke titel momenteel wordt onderworpen aan een evaluatie.

Een piepsysteem (geautomatiseerd systeem voor meldingen) kan daarom niet preventief werken bij het niet inschrijven van de koopakten (hetwelk thans niet in alle gevallen mogelijk is i.v.m. de beperkingen van titel 7.1 BW).

Pakketdeals en een ABC-akte waarbij B geen juridisch eigenaar wordt, zorgen voor onvolledige meldingen en dat meldingen o.b.v. akten van levering meldingen inhouden op het moment dat het kwaad al is geschied. Overigens kan ook bij inschrijvingen van de koopakte al veel kwaad geschied zijn.

---

1) Handelingen II 2007-2008 blz. 1719 en blz. 1808

Als blijkt dat van het geautomatiseerd systeem voor meldingen een preventieve werking uitgaat, lijkt het raadzaam om daar ook al mee te werken *voordat* er sprake is van een koopakte. De makelaardij zou er bijvoorbeeld bij het uitvoeren van de verkoopopdracht al gebruik van kunnen maken. Ook bij aanbod buiten de makelaardij om (advertentie op internet of in de krant) zou in het kader van een justitieel onderzoek het geautomatiseerd systeem voor meldingen ingeschakeld kunnen worden voor bepaalde panden of postcodes. Daarnaast behoort het signaleren van mogelijk verdachte transacties niet tot de taken van het Kadaster. Het Kadaster registreert en verstrekt gegevens conform haar wettelijke taak.

Deze beschreven kanttekeningen van het Kadaster worden binnen de pilot als uitgangspunten genomen en zouden bevindingen kunnen zijn die in de pilot nog eens bevestigd zullen kunnen worden.

Het Kadaster ontwikkelt op dit moment een geautomatiseerd systeem voor meldingen die zien op een wijziging in de Basisregistratie Kadaster met betrekking tot een perceel waarop de notaris een abonnement heeft genomen (abonnementendienst). Naar verwachting zal dit systeem begin 2010 in gebruik genomen worden. De oorspronkelijke gedachte was de abonnementendienst in 2009 te kunnen lanceren. Vanwege technische complicaties die de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen meebrengt kunnen geautomatiseerde meldingen niet eenvoudig worden gerealiseerd. Bij het ter inschrijving aanbieden van een nieuwe koop- of leveringsakte voor een perceel waarop een abonnement is afgesloten, volgt geautomatiseerd een melding aan degene die daarop is geabonneerd: dat kunnen toezichthouders zijn, of notarissen en in de toekomst ook makelaars. Het is juist te spreken over een abonnementendienst dan een piepsysteem. Het Kadaster kan desgevraagd voor en na het passeren van een leveringsakte gericht informatie rondom de inschrijving van de betreffende akte(n) verschaffen, maar geeft niet zelfstandig een signaal af in een geval van een poging of vermoeden van fraude.

### 3. Doelen te bereiken in de pilot

#### 1. Praktijkervaring opdoen met de informatieverstrekkingsmogelijkheden van het kadaster.

Er wordt een onderscheid gemaakt in de situatie vóór en na passeren:

Signaalwerking 1 (voorafgaand aan het in de openbare registers inschrijven van akten): De abonnementendienst maakt het met name voor notarissen makkelijker om te rechercheren. Notarissen dienen gedurende het afwickelen van dossiers op een aantal momenten de openbare registers in te zien. Het nemen van inzages geschiedt handmatig en is tijdrovend. In het kader van de ontwikkeling van stylesheets waarmee de basisregistratie Kadaster (semi-)geautomatiseerd kan worden bijgewerkt, is ten behoeve van het notariaat de abonnementendienst ontwikkeld.

Het gebruik van de abonnementendienst voorkomt echter geen fraude.

Signaalwerking 2 (na het inschrijven van akten in de openbare registers): Alvorens tot inschrijving in de openbare registers over te gaan, toetst de bewaarder van het Kadaster de akte op inschrijvingsvereisten. Indien de akte aan deze vereisten voldoet, wordt het stuk ingeschreven en wordt de registratie dienovereenkomstig bijgewerkt. Eventuele abonneementhouders van het betreffende perceel ontvangen na bijwerking van de registratie een melding als hiervoor bij Signaalwerking 1 omschreven. Zie verder bijlage 2 over informatieverstrekking door het Kadaster. Daarnaast bestaat – onafhankelijk van deze abonnementendienst - de mogelijkheid de geschiedenis van het perceel beschikbaar te stellen.

#### 2. In beeld brengen van witte vlekken en het aanbrengen van versterkingen in de informatie-uitwisseling tussen hypothecair financier en notariaat tot bijdrage aan het voorkomen van hypotheekfraude. Vooral zal het gaan over beider controle van gegevens betreffende aanvragen om hypothecaire leningen. Nagegaan zal worden hoe koopovereenkomst uit het hypotheekdossier vergeleken kunnen worden met de koopovereenkomst uit het dossier van de notaris. Eventuele verschillen zouden de notaris dan moeten opvallen en een duidelijk signaal zijn om verder te onderzoeken. Zie bijlage voor procesbeschrijving zoals geformuleerd door KNB en de SFH.

Uit de pilot zou kunnen blijken dat het (handmatig) vergelijken/controleren van de koopovereenkomst uit het hypotheekdossier met de koopovereenkomst uit het dossier van de notaris danwel de (verplichte) inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers de meest passende oplossing/werkwijze zou kunnen bieden.

#### 3. De toetsing van het gebruik van het nieuwe Nederlands Woning Waarde Instituut van de taxateursbranches om het ontwikkelde geautomatiseerde systeem om taxatierapporten elektronische te valideren, te gebruiken. Tevens wordt meegenomen of het huidige regime van tuchtrecht aanscherping behoeft en zo ja op welke manier.

4. De taxateursbranche kent twee certificeringsregelingen voor makelaars en taxateurs, te weten:
  - 1) VastgoedCert, ingesteld door de Nederlandse Vereniging voor Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM (NVM) en de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV), de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT) en
  - 2) Stichting Certificering VBO Makelaars (SCVM), ingesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO).Bezien wordt ook de toegankelijkheid voor het brede publiek om deze registers te raadplegen kan worden verhoogd.
5. Gebruik van informatie uit de registers van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen/ Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met betrekking tot preventie en aanpak van malafide huiseigenaren door het signaleren van oneigenlijk gebruik van dubbele borgstellingen bij de verstrekking van hypotheek. De NHG heeft dit punt in onderzoek. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de database van de NHG geen volledig beeld geeft van het totale woningbezit van een aanvrager. De NHG heeft ter voorkoming van "oneigenlijke" borgstellingen initiatieven ontplooid om gebruik te maken van het BSN-nummer, het gebruik waarvan nog steeds onderwerp van discussie is.

#### **4. Vorm**

De pilot is aangehaakt aan het samenwerkingsconvenant Alijda van de gemeente Rotterdam. Het succes van de aanpak is volstrekt afhankelijk van een goede samenwerking tussen alle relevante actoren en de bereidheid van alle betrokken diensten de benodigde informatie en analysecapaciteit ter beschikking te stellen.

#### **5. Schets van de pilot:**

Het project zal bestaan uit drie onderdelen:

1. Uitvoering van de onder paragraaf "doelen" beschreven acties. Hierbij gebruikt iedere deelnemer zijn eigen bevoegdheden en is er naast aandacht voor de preventieve en de bestuurlijke aanpak ook aandacht voor de strafrechtelijke aanpak; zie verder de aangehechte bijlagen 1 t/m 6;
2. Periodieke bespreking van de voortgang en beschrijving van ervaringen en knelpunten;
3. Evaluatie van wat het gehele proces feitelijk heeft opgeleverd.

Er wordt afgesproken dat de looptijd van het project tot tweede helft 2010 zal zijn. De pilot wordt afgesloten met een eindrapportage.

#### **6. Nadere typering van het onderzoeksgebied en criminogene kaart**

Kern van het onderzoek is het gebied gemeente Rotterdam, inclusief Hoogvliet en Hoek van Holland.

#### **7. Uitvoering van de pilot en vastlegging van de resultaten**

De pilot zal uitgevoerd worden onder de directe aansturing van de gemeente Rotterdam. Onder voorzitterschap van het ministerie van Justitie zal eens in de twee maanden de voortgang van de pilot worden besproken en verslag gedaan aan de werkgroep van ontwikkelingen. Alle in deze notitie genoemde partners zullen participeren. De werkgroep houdt het overzicht bij en is voor andere instanties officieel aanspreekpunt. De leiding over de dagelijkse gang van zaken van de pilot zal bij de projectleider van het samenwerkingsconvenant "Aanpak malafide eigenaren en hypotheekfraude Rotterdam 2009" liggen.

#### **8. Resultaten**

De werkgroep levert voortdurend informatie aan de betrokken diensten, door middel van briefings en notities en ontvangt van deze diensten (nieuwe) informatie terug. Beoogd resultaat is een aanzienlijke verbetering en verdieping van de informatieverstrekking en -uitwisseling van gemeente, notariaat, hypothecaire financier, makelaars/taxateurs, Kadaster, NHG, Openbaar Ministerie, en de ontwikkeling van een barrièresysteem waarin strafrechtelijk optreden door opsporingsdienst en OM in het benoemde gebied als ultimum remedium kan dienen. Daarbij zullen de uitkomsten in dienst gesteld worden van de preventieve en bestuurlijke aanpak in het algemeen.

De werkgroep zal tegelijkertijd van het begin af aan het gehele proces monitoren, opdat de pilot kan worden afgesloten met een evaluatie ten behoeve van het eindrapport. Het uitgangspunt is dat na afronding van de pilot de bevindingen in meer of minder uitgebreide vorm zullen worden gerapporteerd. Indien besloten wordt tot publicatie van een eindrapport of onderdelen daarvan, dan wordt daarbij rekening gehouden met fiscale en strafrechtelijke handhavings- en opsporingsbelangen, de privacy van betrokkenen en de veiligheid van personen.

## **9. Privacy/procesbeschrijving**

Voor de juridische aspecten van informatieuitwisseling is aangesloten bij het samenwerkingsconvenant "Aanpak malafide eigenaren en hypotheekfraude Rotterdam 2009", zoals dit is opgesteld door Duthler Associates.

## **10. Tijdschema**

Start 14 september 2009. Een looptijd van één jaar. Afronding met eindrapportage november 2010 op te leveren aan de opdrachtgevers.

**Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Rotterdam op 14 september 2009,**

---

Minister van Justitie  
dr. E.M.H. Hirsch Ballin

---

Burgemeester van Rotterdam  
ing. A. Aboutaleb

---

De voorzitter van de Raad van Bestuur van de  
Dienst voor het kadaster en de openbare registers  
drs. Th.A.J. Burmanje



# Bijlage 1

## **Afspraken tussen Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en de Nederlandse Vereniging van Banken/Stichting Fraudebestrijding Hypotheken**

- Indien blijkt dat een woning onderwerp van levering is geweest in de voorafgaande periode van 6 maanden, geeft de notaris dit door aan de financier en dient de financier daarop expliciet toestemming te verlenen voordat de akte mag worden gepasseerd.
- De financier stuurt, indien hij hiertoe aanleiding ziet, met de stukken die naar de notaris worden gestuurd ter ondertekening van de hypotheekakte, tevens een kopie van het door hem ontvangen legitimatiebewijs mee en een kopie van de door hem ontvangen koopovereenkomst; de notaris vergelijkt de gegevens van het legitimatiebewijs en de koopovereenkomst met de gegevens van het legitimatiebewijs en de koopovereenkomst zoals voorgelegd aan de notaris. Indien de gegevens afwijken, neemt de notaris contact op met de financier.
- De notaris en de financier hebben in het kader van deze pilot toegang tot de WOZ waarden (de gemeente Rotterdam geeft deze vrij) en kunnen deze gebruiken ter verificatie.

Aan de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit punt, wordt nog gewerkt. Vooralnog wordt gekeken naar een werkwijze met een 'machtiging tot verstrekking WOZ-taxatieverslag aan derden' (het formulier is te vinden op <http://www.gbr.rotterdam.nl/smartsite2130615.dws?Menu=2130616>). Het punt WOZ waarde verstrekking is nog steeds onderwerp van discussie. Het ontwikkelen van een direct 'inlogsysteem' voor derden bij de gemeente lijkt nu nog niet haalbaar, maar dit wordt wellicht anders wanneer de WOZ waarden landelijk toegankelijk worden.



## Bijlage 2

### **Werkwijze tussen de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en afnemers van de abonnementendienst van het Kadaster**

#### ***Signaalwerking 1***

Notarissen die gebruik maken van deze abonnementendienst ontvangen gedurende een half jaar na het afsluiten van een abonnement op een perceel zo spoedig mogelijk na inschrijving van een (ander) stuk dat ziet op het betreffende perceel een melding, bijvoorbeeld of er een beslag heeft plaatsgevonden of een koopovereenkomst is ingeschreven. Het voordeel voor de notaris is het voorkomen van handmatige (en veelal) onnodige inzages.

#### ***Signaalwerking 2***

Onafhankelijk van deze abonnementendienst bestaat de mogelijkheid de geschiedenis van het perceel beschikbaar te stellen. Deze mogelijkheid kan worden gebruikt door opsporingsinstanties en bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam, het Bureau Financieel Toezicht en de Belastingdienst. De opsporingsinstantie verzoekt het Kadaster in deze gevallen om algemene of specifieke informatie betreffende een specifiek kadastraal perceel. Het Kadaster zendt deze informatie op verzoek en tegen betaling van hiervoor geldende tarief (conform de regeling tarieven kadaster) toe. Uit deze informatie kan de opsporingsinstantie onder meer een (onverklaarbare) prijsstijging of -daling opmaken, mits in de oorspronkelijke akte per perceel een tegenprestatie (koopsom) is opgenomen.

Om deze opsporingsactiviteiten te vereenvoudigen, kunnen gerichte vragen worden gesteld aan het Kadaster. Deze gerichte vragen kunnen zodanig worden vormgegeven dat een 'bulkbestand' kan worden toegezonden. De opsporingsinstantie dient een verzoek (met indicatoren) in te dienen bij het kadaster op basis waarvan het gevraagde bulkbestand wordt toegezonden.

De volgende criteria worden door de betreffende instanties voorlopig vastgesteld:

- Levering binnen 6 maanden met een prijsstijging/-daling van 15% of meer.
- Levering na 6 maanden doch binnen een periode van 1 jaar, waarbij de tegenprestatie per object dient te zijn bepaald en niet hoger zal zijn dan het maximum bedrag waarvoor een Nationale Hypotheek garantie kan worden bedongen, met prijsstijging/-daling van 15% of meer.
- De opsporingsinstantie kan de bulkbestanden vervolgens in de eigen database onderbrengen en selecties op basis van de in deze database aangebrachte zoekcriteria toepassen. Op deze wijze berusten de opsporingsactiviteiten bij de opsporingsinstantie(s), wordt de betreffende opsporingsinstantie zo volledig mogelijk geïnformeerd en heeft het kadaster geen wetenschap van verdachte transacties.

# Bijlage 3

## Werkwijze van Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Het NWWI ziet erop toe dat elke taxatie volgens heldere richtlijnen tot stand komt. Door taxateurs betrouwbare taxatieproducten te bieden, scheidt het instituut de voorwaarden voor kwalitatief goede en objectieve taxaties. Taxaties die duidelijke, op de situatie toegespitste informatie leveren. Zo ontstaan maatproducten. Het NWWI levert geldverstrekkers, hypotheekintermediairs, consumenten en overige opdrachtgevers transparante informatie over de waarde van woningen. Daarnaast is het instituut een platform voor vernieuwing en productinnovatie. Taxateurs die voldoen aan de toelatingseisen van het NWWI kunnen zich aanmelden.

Het NWWI heeft objectieve, betrouwbare taxatieproducten ontwikkeld. Taxateurs die aangesloten zijn bij het NWWI werken volgens een gestandaardiseerde methode. Alle uitgevoerde taxaties worden in een centrale database geregistreerd. Het NWWI controleert zowel de taxateurs als de taxaties zelf. Daarmee is de kwaliteit van een taxatie met het NWWI-keurmerk gegarandeerd.

### **Toegangseisen taxateurs**

Om deel te nemen aan het NWWI moeten taxateurs aan strenge eisen voldoen. De toegangseisen bestaan uit certificering door een kwaliteitsregister - VastgoedCert of SCVM - en lidmaatschap van een brancheorganisatie, NVM, RVT, VBO of LMV. Daarnaast hanteert het NWWI enkele aanvullende voorwaarden:

- De taxateur dient in het bezit te zijn van een geldige beroepsaansprakelijkheids-verzekering, afgesloten bij een erkende verzekeraar;
- Gaat een persoonlijke relatie aan met het NWWI en dient de aansluitingsvoorwaarden te hebben geaccepteerd en de aansluitingsovereenkomst te ondertekenen;
- Dient voortdurend zijn kennisniveau op peil te houden.

### **Aanmelden**

De taxateur meldt zich aan via de website van het NWWI. Hij volgt de instructies zoals weergegeven in de schermen. Per e-mail krijgt hij het aansluitingscontract met aanvullende informatie toegezonden. Na ondertekening van het contract en de bijbehorende stukken stuurt de taxateur deze op. Het NWWI ondertekent het contract en controleert de bijbehorende stukken. Als deze akkoord zijn, ontvangt de taxateur per post de inloggegevens voor de website.

### **Werkwijze taxateur**

De taxateur werkt binnen een vastgesteld werkgebied. Nederland is opgedeeld in 76 werkgebieden. Om de waarde van de woning vast te stellen volgt de taxateur een heldere, eenduidige methode. Aan elke woning is een set modelwaarden gekoppeld. Deze waarden zijn gebaseerd op een vergelijking met andere panden. Bij de taxatie vormen ze altijd het uitgangspunt. Met zijn kennis en expertise is de taxateur in staat in te schatten in hoeverre de modelwaarden overeenkomen met de specifieke situatie.

In het taxatierapport verklaart de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarde. Daarmee maakt hij inzichtelijk hoe de taxatie tot stand is gekomen en onderschrijft dit door het taxatierapport rechtsgeldig te ondertekenen. De uitgevoerde, door het NWWI gecontroleerde, taxatie wordt vervolgens geregistreerd in een centrale database. Het NWWI heeft een centrale database waarin alle uitgevoerde taxaties worden geregistreerd. De taxatierapporten zijn voorzien van een unieke code (registratiecode) om het rapport op te vragen. Met deze code kan alleen het rapport opgevraagd worden behorende bij de desbetreffende registratiecode.

### **Werkgebieden**

Elke taxateur taxeert in de regio waar zijn kantoor is gevestigd. In deze regio's heeft de taxateur zijn specifieke kennis en ervaring opgedaan op het gebied van taxeren. Dit houdt in:

- Plaatselijke bekendheid op gebied van regelgeving, vraag- en aanbodzijde;
- Actuele kennis van ontwikkelingen in de regionale markt die de (waarde)ontwikkeling van het pand mogelijk beïnvloeden: opbouw van de woningvoorraad, fluctuaties en regionale politiek.

Het NWWI kent eventuele extra regio's toe indien de taxateur aannemelijk kan maken dat hij daar ter plaatse bekend is en ervaring heeft.

Aan het einde van elk jaar toetst het NWWI of de taxateur voldoende taxaties heeft verricht in zijn werkgebied om dit voor volgend jaar te behouden. Zo niet, dan verliest de taxateur een regio of zijn totale werkgebied. Deze toetsing maakt onderdeel uit van de kwaliteitseisen van het NWWI.

### ***Waarborging kwaliteit aangesloten taxateurs***

De toetsing van de kwaliteit van de taxateur vindt plaats op een aantal aandachtsgebieden:

- Bij toetreding dient de taxateur te voldoen aan de aansluitingsvoorwaarden. Op verschillende wijzen wordt dit vervolgens door het jaar heen opnieuw gecheckt. Dit varieert van steekproef, permanente periodieke synchronisatie met de gegevens van brancheorganisaties en certificerende instellingen tot controle per taxatie.
- Jaarlijks vindt een controle plaats of een taxateur aan zijn educatieverplichting heeft voldaan.
- Jaarlijks toetst het NWWI de plaatselijke bekendheid van de taxateur aan de hand van de werkervaring in zijn werkgebied.
- De NWWI-applicatie controleert elk taxatierapport op de keurmerkeisen van het NWWI. Daarnaast worden steekproefsgewijs de rapporten handmatig gecontroleerd op kwaliteit, betrouwbaarheid en fraudegevoeligheid.

De taxateur mag geen rapporten meer vervaardigen als:

- Bij de toetsing van de kwaliteit is gebleken dat de taxateur niet aan de eisen voldoet die het NWWI aan het gesteld heeft.
- Bij controle door het NWWI is gebleken dat de taxateur niet meer voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de aansluitingsvoorwaarden

### ***Controleproces taxatierapport***

Een taxateur die is aangesloten bij het NWWI werkt volgens een gestandaardiseerd en controleerbaar proces. Hij zal het object ter plekke taxeren en aanvullend onderzoek verrichten. Vervolgens zal hij de modelmatige waardebeoordelingen en zijn waarneming aan elkaar toetsen en komt hij tot een zorgvuldig afgewogen eindoordeel. Significante verschillen tussen de modelmatig bepaalde waarde en de door de taxateur vastgestelde waarde moet hij onderbouwen. De taxateur kan met behulp van de faciliteiten van het NWWI de rapportage en het taxatierapport toespitsen op de verschillende gebruikersgroepen. Alle NWWI taxatierapporten worden centraal geregistreerd.

Het NWWI controleert de waardegegevens en de inhoud van het taxatierapport. Het NWWI toetst onder meer:

- Of de toets of de taxateur nog is aangesloten bij zijn brancheorganisatie en certificerende instelling;
- De aanwezigheid van drie modelwaarden met bijbehorende toelichting;
- Een controle op de aannemelijkheid van de inhoud en oppervlakte conform de NEN 2580-norm;
- Een controle op de aannemelijkheid van het juiste gebruik van de fotowijzer woningen
- De aanwezigheid van zes relevante foto's van het object;
- Het juiste gebruik van relevante bronnen;
- Of de taxateur zich houdt aan de werkinstructies van het NWWI.

# Bijlage 4

## Werkwijze bij gebruik van het gegeven van de WOZ-beschikking

### **Inleiding**

De WOZ-waarde van een woning geeft een indicatie van de verkoopwaarde van een woning en kan bij grote afwijking een signaal zijn dat transactie nader onderzocht dient te worden. Momenteel mogen enkel notarissen WOZ-waardes opvragen omdat notarissen als openbaar bestuursorgaan zijn aan te merken. Voor hypothecaire financiers en taxateurs is het niet mogelijk om de WOZ-waarde van Gemeentebelastingen te ontvangen omdat zij niet zijn aan te merken als een bestuursorgaan met een publieke functie.

### **Uitwerking**

Het verstrekken van het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak kan op grond van artikel 40 Wet waardering onroerende zaken (hierna Wet WOZ) uitsluitend geschieden aan personen met een gerechtvaardigd belang.

Op grond van het Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken behoren, financiële instellingen en vastgoedbemiddelaars, alsmede taxateurs niet tot bovengenoemde gerechtvaardigheden (hierna kortweg convenantpartijen).

Teneinde toch over de WOZ waarde te kunnen beschikken zijn er een aantal mogelijkheden te weten:

1. Belanghebbende vraagt zijn eigen waardebeschikking op via DigiD en verstuurt die naar convenantpartijen.
2. Belanghebbende vraagt met legitimatie een afschrift bij de balie van Gemeentebelastingen Rotterdam, Blaak 34, 3011 TA Rotterdam (hierna GBR) en verstuurt deze naar convenantpartijen
3. Belanghebbende vraagt zijn waardebeschikking schriftelijk op, de beschikking wordt verzonden naar het bij Gemeentebelastingen bekende adres en belanghebbende verstuurt deze naar convenantpartijen.

Bovengenoemde opties zijn erg omslachtig en daarmee tijdrovend.

Aangezien belanghebbende uitsluitend gerechtigde is tot de gegevens en maar belanghebbende GBR wel kan machtigen om de gegevens aan derden te verstrekken, is een formulier op de site van GBR geplaatst waarmee belanghebbende GBR machtigt de gegevens aan de aangegeven convenantpartijen te verstrekken.

### **Handelswijze:**

1. Een belanghebbende in de zin van de Wet WOZ, vult het formulier in en zendt dit voorzien van een handtekening naar; Gemeentebelastingen Rotterdam, Team Juridische Zaken, Postbus 1070, 3000 BB Rotterdam.
2. GBR controleert of ondertekenaar als belanghebbende kan worden aangemerkt en zal voor spoedige toezending aan de aangewezen personen/instanties zorg dragen.
3. Bij onduidelijkheid over de gerechtigdheid zal GBR toch terstond een afschrift van de beschikking aan de belanghebbende zenden en gelijktijdig contact opnemen met belanghebbende teneinde de vereiste machtiging tot doorzending te verkrijgen.
4. De Directeur Gemeentebelastingen is te allen tijden gerechtigd de gegevensverstrekking te weigeren indien hij gegronde twijfels heeft over de in de aanvraag opgenomen gegevens.

## Bijlage 5

### **Werkwijze bij gebruik van informatie uit de registers van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen/ Nationale Hypotheek Garantie met betrekking tot preventie en aanpak van malafide huiseigenaren door het signaleren van dubbele borgstellingen bij de verstrekking van hypotheeken, anders dan bedoeld in de NHG Normen inzake de Opschortende Voorwaarden:**

- De Stichting Waarborgfonds Eigen woningen / Nationale Hypotheek Garantie, verder te noemen: NHG, heeft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit punt in onderzoek. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de database van de NHG geen volledig beeld geeft van het totale woningbezit van een aanvrager. Raadpleging van het Kadaster in combinatie met het gebruik van het Burger Service Nummer geeft hier een vollediger beeld.
- De NHG heeft reeds, ter voorkoming van “oneigenlijke” borgstellingen, initiatieven ontplooid om gebruik te maken van het voornoemde unieke BSN-nummer.  
Echter het gebruik van het BSN-nummer is nog steeds onderwerp van discussie.  
Financiële instellingen hebben de beschikking over het BSN-nummer van hun cliënten. Het is de financiële instellingen echter wettelijk niet toegestaan om het BSN-nummer ter beschikking te stellen aan derden. De NHG wil in overleg met KNB, Kadaster, BKR, Justitie en VROM verder onderzoeken of en op welke wijze er gebruik gemaakt kan/mag worden van het BSN-nummer.

## Bijlage 6

### **Werkwijze bij het gebruik van de gemeentelijke database op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen**

Notarissen kunnen in het kader van de Pilot Rotterdam gebruik maken van het door het kadaster ontwikkelde service “Watchdog” (zie bijlage 2). Watchdog is een abonnementsdienst waarbij notarissen zich kunnen abonneren op een bepaald perceel en dan van elke verandering die het kadaster registreert met betrekking tot dat perceel een elektronische melding krijgen.

Bij het testen van Watchdog is een probleem naar voren gekomen met de WKPB-meldingen (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen). Probleem met deze meldingen is dat die niet volledig en met brondocument worden ingeschreven bij het kadaster. Doordat Watchdog elektronisch geen volledig beeld geeft van de situatie met betrekking tot een perceel moet de notaris nog steeds gegevens opvragen en dus voegt Watchdog niet voldoende waarde toe. Bovendien komen de gemeentelijke beperkingen na maximaal 4 dagen in het Kadaster terecht, zodat de beperkingen niet onmiddellijk voor notarissen zichtbaar zijn. Dit brengt grote risico's met zich mee.

Over dit probleem is gesproken met de beheerder van de WKPB-meldingen van dS+V. De beheerder WKPB ontvangt meldingen van de volgende gemeentelijke afdelingen:

- OBR - Voorkeursrechten op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten
- dS+V/TG - Aanschrijvingen op grond van de Woningwet
- dS+V Monumenten - Monumentenbesluiten op grond van de Monumentenwet
- Directie Veiligheid - Burgemeesterssluitingen op grond van de Gemeentewet
- DCMR - Bodemsanering op grond van de Milieuwetgeving
- (Juridische Dienst) - Besluiten in op bezwaar en beroep

De beheerder stuurt de besluiten elke dag elektronisch door naar de Landelijke Voorziening. Vanuit de Landelijke Voorziening gaat een signaal van alle meldingen naar het kadaster. Het betreft hier de “kale melding” want het brondocument gaat niet naar het kadaster. Een besluit heeft betrekking op een (of meerdere) kadastraal percelen en de melding kan dus op meerdere woningen slaan.

Momenteel wordt de mogelijkheid bekeken om de WKPB-meldingen met het brondocument ook rechtstreeks in te schrijven bij het kadaster. Het kadaster biedt de mogelijkheid om via de Algemene Voorwaarde documenten in te schrijven die betrekking hebben op een bepaald perceel. Er wordt gekeken of de brondocumenten die naar de Landelijke Voorziening worden gestuurd ook elektronisch naar het kadaster gestuurd kunnen worden waarna het Kadaster de brondocumenten zichtbaar maakt via kadaster-online.

Als dit gerealiseerd is biedt dit de mogelijkheid voor notarissen, en ook anderen, om elektronisch de volledige recherche te verrichten en alle documenten online in te zien.