

Als een reiger waken voor ondermijning

Voor criminelen is vastgoed nog altijd aantrekkelijk om fout geld wit te wassen. Waarop moet je letten om jouw poortwachtersrol goed te vervullen? Met Yvette Oortwijn-Schilthuizen (BFT) en Bernd Veldman (Belastingdienst) doen we een drukbezochte cursus dunnetjes over.



Yvette Oortwijn-Schilthuizen

TEKST Lex van Almelo | BEELD Truus van Gog

Op 18 februari 2009 passeert een notaris de leveringsakte van een appartement aan de Haagse Escamplaan. De verkoper woont in de Noorderbeekdwarsstraat, de koper in de Ruysbroekstraat. De koper laat zich met een vierenhalf jaar oude, algemene schriftelijke volmacht vertegenwoordigen door een vrouw. De notaris krijgt geen reactie op zijn verzoek om contactgegevens. Een onbekende derde heeft de koopprijs overgemaakt naar de rekening van het notariskantoor. De notaris vraagt noch naar de herkomst van het geld, noch naar achterliggende documentatie en neemt er genoegen mee dat de partijen de financiering onderling regelen. De vertegenwoordiger van de koper blijkt later getrouwd met de huisjesmelker en matrasverhuurder, die de transactie aanbracht bij de notaris. Van andere notarissen en makelaars heeft de notaris gehoord dat deze man een bedenklijke reputatie heeft. De huisjesmelker en matrasverhuurder blijkt de uiteindelijk belanghebbende te zijn van deze en vier andere transacties die in 2009 en 2010 via deze notaris lopen. Ook daarbij betalen derden de koopprijs zonder hypothecaire zekerheid en laat de koper – die in twee gevallen in

Suriname woont – zich vertegenwoordigen met een algemene volmacht.

De Rechtbank Den Haag veroordeelt de notaris tot een geldboete van 47.500 euro voor het niet melden van de ongebruikelijke transacties. Begin dit jaar bevestigt het Gerechtshof Den Haag de veroordeling. Zonder straf of maatregel, omdat de notaris tuchtrechtelijk al vier weken is geschorst en nog steeds lijdt onder de ‘immense persoonlijke en zakelijke gevolgen’ van zijn nalatigheid. Het hof neemt voorwaardelijk opzet aan, omdat de notaris wist dat hij ongebruikelijke transacties moest melden, hij de huisjesmelker casu quo matrasverhuurder zelf ook ‘berucht’ vond en wist dat deze soms zijn vrouw inschakelde met een volmacht. De transacties, waarbij stromannen werden ingezet, zijn uiteindelijk alle terug te voeren op de huisjesmelker (zie kader *Indicatoren in samenhang*).

DUBAI

Yvette Oortwijn-Schilthuizen, toezichthouder kwaliteit en integriteit bij het Bureau Financieel Toezicht (BFT), gaf begin dit jaar twee cursussen over de fraudeaspecten van vastgoed, samen met Bernd Veldman en Tom Berkhout van het Vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst. Op verzoek van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), die wil

voorkomen dat de notaris ondermijning faciliteert. De uitspraak van het hof laat volgens Oortwijn-Schilthuizen zien dat je als notaris goed moet opletten bij transacties tussen gelieerde partijen, waarbij vage tussenpersonen optreden met een volmacht. ‘Je moet als notaris kritisch zijn wanneer de rol van de tussenpersonen niet duidelijk is en koper geen direct contact wil. Vraag je ook af waarom een derde partij de koopsom stort. In 2011 heeft de tuchtrechter al gezegd dat de notaris de kantoororganisatie en procedures zo moet inrichten dat hij of zij weet dat een derde de koopsom overmaakt. Ik zie vooral een risico als het geld van een derde uit het buitenland komt, bijvoorbeeld van een partij uit Dubai. Dat kan heel goed een bedrijf zijn, waarachter bijvoorbeeld een crimineel schuilgaat.’

JOVIAAL

Een ander voorbeeld uit de BFT-praktijk is dat van twee partijen die bij de notaris een koopovereenkomst sluiten voor vastgoed en bepalen dat er een waarborgsom moet worden betaald als de koop om de een of andere reden niet doorgaat. Normaal gesproken kan zo’n transactie alleen om zwaarwegende redenen worden afgeblazen. Maar hier gaat de koop om onduidelijke redenen niet door en wordt de waarborgsom gebruikt om geld wit te wassen.



Bernd Veldman

'De poortwachtersrol is een actieve rol'

Yvette Oortwijn-Schilthuizen: 'Het is ook opvallend als de belanghebbende per se buiten beeld wil blijven en zo veel mogelijk communiceert met uitgebreide e-mails, waarin hij heel joviaal doet, maar vaag blijft. Zeker als je dan vraagt om nadere informatie, zoals onderliggende documenten, en dat wordt geweigerd. Vaak wordt aangedrongen op spoed, zodat je als notaris minder tijd hebt om de zaak goed te onderzoeken en af te wikkelen.'

MARKTWAARDE

Een trend is om de stenen over te dragen via de aandelen van de vastgoedvennootschap. Bernd Veldman: 'Bijvoorbeeld een transactie met een hotel. De belastingwetgeving biedt een vrijstelling van de overdrachtsbelasting als je een onderneming verkrijgt. Let er dan op dat bij het hotel dus behalve het pand ook de exploitatie daadwerkelijk wordt overgedragen aan en overgenomen door de koper en niet teruggaat naar de verkoper. Het gaat hierbij niet zozeer om fraude als wel om naleving van de fiscale spelregels. Maar daarbij kun je als notaris een medeplegersboete krijgen.' Veldman ziet de laatste jaren 'maatschappelijk vermogen wegvloeien' bij woningcorporaties, zorginstellingen en defensie. 'De instelling betaalt te veel bij de aankoop of ontvangt te weinig bij verkoop. Denk aan de gevallen die

in de pers zijn gekomen: Vestia, Laurentius, Lieven de Keij, GBBS, Rochdale, Woningstichting Limbricht. Er bestaat een discrepantie tussen de koopsom en de marktwaarde. Wat de marktwaarde is, kan de notaris niet beoordelen door te kijken naar de WOZ-waarde, want die is iets heel anders. De notaris moet een taxatierapport van de marktwaarde opvragen of informatie bij het Kadaster. De cliënten hebben vaak al een taxatierapport omdat de financier dat eist. Kijk vervolgens kritisch naar de al dan niet bijzondere uitgangspunten, waaruit je af kunt leiden of er is afgeweken van de feitelijke of de juridische situatie. Er zijn diverse waardebegrippen in omloop, dus vraag expliciet naar de marktwaarde. Notarissen vinden het soms lastig om naar een taxatierapport te vragen, omdat daaruit wantrouwen spreekt tegenover de cliënt. Maar wij zeggen: "Dat is gewoon jouw poortwachtersrol vervullen."

ACTIEVE ROL

Anders dan artsen kunnen notarissen niet simpelweg zeggen: *in dubio abstine*. Yvette Oortwijn-Schilthuizen: 'Zo eenvoudig is het niet. Je moet nader onderzoek doen, zodat je je kunt afvragen of je moet melden aan de FIU-Nederland en of je de dienst eventueel moet weigeren. Leg alle vragen en antwoorden

vast in het dossier, zodat je achteraf aan de rechter of toezichthouder kunt uitleggen wat de afwegingen zijn geweest.'

Bernd Veldman: 'De poortwachtersrol is een actieve rol. De notaris is daarbij een blauwe reiger, die rustig staande in een kabbelend beekje, op het juiste moment pijlsnel dat kikkertje grijpt.' ■

INDICATOREN IN SAMENHANG

Bij de recente veroordeling van een notaris wegens het niet-melden van vier ongebruikelijke transacties wijst het Gerechtshof Den Haag (ECLI:NL:GHDHA:2019:187) op de combinatie en samenhang van de volgende subjectieve indicatoren voor witwassen.

- B2 - De cliënt maakt kennelijk gebruik van een stroman.
- B3 - Het correspondentieadres wijkt af van het reguliere adres.
- D2 - De omvang, aard, frequentie of uitvoering zijn ongebruikelijk.
- E3 - De gelden waarover de cliënt beschikt, zijn afkomstig uit onduidelijke bronnen of de bronnen die de cliënt noemt, zijn onwaarschijnlijk of onvoldoende gedocumenteerd.

OPVALLEND BIJ BETROKKEN PARTIJEN

- De communicatie is joviaal, vaag en verloopt alleen via e-mail.
- Er wordt alleen gewerkt met een volmacht.
- Er wordt gevraagd om een spoedafhandeling.
- De gevraagde informatie wordt niet of traag aangeleverd.
- De gevraagde informatie is opvallend overvloedig en heel goed verzorgd.
- Er zijn adviseurs en derden betrokken bij de transactie.
- Het is onduidelijk wie de werkelijke partijen zijn.