

## **Aanpak misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector (2008-2011): overzicht stand van zaken maatregelen van het beleidsprogramma**

De eerste stap bij het tegengaan van misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector is het verkleinen van de mogelijkheden tot, en het opwerpen van drempels tegen misbruik. De focus moet liggen op het aanpakken van specifieke kenmerken van de sector die misbruik van vastgoed of vastgoedfraude veroorzaken, en op het beïnvloeden van het gedrag van de spelers op de vastgoedmarkt. Een actieve rol van de marktpartijen zelf is hierbij onmisbaar.

In het beleidsprogramma van de nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed van de afgelopen drie jaar wordt langs vier actielijnen een brede aanpak vormgegeven, gericht op het in samenhang terugdringen van misbruik en het beperken van de gelegenheid daartoe:

1. De aanscherping van de integriteit binnen de beroepsgroepen van juridische en financiële dienstverleners én binnen de vastgoedsector zelf;
2. De bevordering van de transparantie van vastgoedtransacties;
3. De aanscherping van het externe toezicht op de sector;
4. Een gecombineerde fiscale, bestuurlijke en strafrechtelijke aanpak van het misbruik.

De actielijnen zijn vertaald naar concrete maatregelen die het gehele spectrum van het vastgoedmisbruik beslaan. Hieronder volgt een overzicht van de maatregelen die binnen de vier actielijnen zijn getroffen.

### **Actielijn 1: Aanscherping van de interne integriteit bij de juridische en financiële dienstverleners, én binnen de vastgoedsector zelf**

***Verschuilen kan niet meer:*** de juridische en financiële dienstverleners die onmisbaar zijn voor het (doen) uitvoeren van vastgoedtransacties en daarmee –bewust of onbewust– de infrastructuur van het misbruik vormen, zullen uit eigen beweging, maar ook door externe druk, scherper moeten omgaan met integriteit in hun handelen.

Juridische en financiële dienstverleners zijn onmisbaar voor het (doen) uitvoeren van vastgoedtransacties. En omdat criminelen voor het uitvoeren van hun illegale praktijken in veel gevallen gebruik maken van dezelfde (juridische en financiële) infrastructuur als bonafide burgers, zijn dienstverleners in deze markt kwetsbaar. Dat wil niet zeggen dat zij op grote schaal actief en doelbewust betrokken zouden zijn bij malafide transacties; daarvoor zijn geen aanwijzingen. Wel mag van deze dienstverleners verwacht worden dat ze als deskundigen in staat zijn om te onderkennen of van mogelijk misbruik sprake is. Van hen mag verwacht worden dat zij zich daarbij niet passief opstellen. Daarbij is het de vraag of genoemde dienstverleners potentieel misbruik wel altijd tijdig *kunnen* onderkennen, of dat daarvoor extra handvatten geboden moeten worden. Dit heeft ertoe geleid dat de afgelopen jaren bij verschillende beroepsgroepen interne en externe maatregelen zijn getroffen.

Parallel aan deze versterking van de integriteit bij de financiële dienstverleners, heeft ook de integriteit bij de marktpartijen veel aandacht gekregen. Een belangrijk markeringspunt in de periode 2008-2011 is dat een aantal grote spelers in de vastgoedbranche zich heeft verenigd in het IOV (Integriteit Overleg Vastgoedmarkt)<sup>1</sup> en zich in die hoedanigheid tot de Regiegroep heeft gewend met de vraag hoe de vastgoedpartijen en de Regiegroep gezamenlijk zouden kunnen optrekken en elkaar zouden kunnen versterken bij het tegengaan van malafide praktijken in de vastgoedmarkt. Naast gezamenlijke initiatieven ter vergroting van de transparantie (zie verder actielijn 2), heeft het IOV zelf veel initiatieven en maatregelen in gang gezet met het oog op het bevorderen van de integriteit bij de marktpartijen.

Hieronder volgt een overzicht van de integriteitsmaatregelen bij zowel de dienstverleners als de sector zelf.

### **1.1 Notariaat**

Het notariaat vervult een sleutelrol bij vastgoedtransacties. Alle leveringsaktes van registergoederen, zoals woningen en commercieel vastgoed, gaan langs de notaris. Het feit dat de notaris als ambtsdrager een publieke taak uitoefent, geeft hem een onmisbare en tegelijkertijd kwetsbare positie bij vastgoedtransacties. Teneinde die kwetsbare positie te verminderen, zijn er verschillende maatregelen getroffen. Deze maatregelen zijn er op gericht de notaris meer informatie te verschaffen zodat deze beter in staat is zicht te krijgen op mogelijke fraude, en op een versterking van intern en extern toezicht, waardoor de kwaliteit van het notariaat en de uitvoering van diens werkzaamheden verhoogd worden:

- In het kader van het IOV hebben de aangesloten leden besloten (vrijwillig) bij de leveringsakte melding te maken van alle onderliggende koopakten. Het notariaat verkrijgt hierdoor een grotere mogelijkheid om eventuele onregelmatigheden in de leveringsaktes te constateren maar ook om zicht te krijgen op de B in zogenaamde ABC-transacties.<sup>2</sup> Op deze wijze kan de B via het Kadaster overigens ook inzichtelijk worden voor andere partijen, bijvoorbeeld toezichthouders.
- Met de komst van de basisregistratie waarde onroerende zaken (BR WOZ) op 1 januari 2009 is voor bestuursorganen de mogelijkheid gecreëerd om de WOZ-waarde op te vragen op basis van een wettelijk voorschrift. Deze wettelijke grondslag is gecreëerd per 1 januari 2010. Vanaf dat moment hebben notarissen de mogelijkheid om de WOZ-waarde op te vragen, teneinde die te kunnen vergelijken met de taxatiewaarde die aan een hypothecaire geldlening ten grondslag ligt (zie ook paragraaf 2.3).
- Het thema integriteit is inmiddels een standaardonderdeel in de cursussen die de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) aanbiedt in het kader van de 'éducation permanente' van notarissen, waarbij mede op basis van ervaringen uit rechtszaken wordt

---

<sup>1</sup> Het betreft de volgende partijen: Bouwend Nederland, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), Aedes (brancheorganisatie woningcorporaties), de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), Vastgoed Management Nederland (VGM NL) en FGH bank (onderdeel van de Rabobank Groep, gespecialiseerd in commercieel onroerend goed).

<sup>2</sup> Aangezien bij een ABC-transactie direct van A aan C wordt geleverd, wordt de B niet zichtbaar in de leveringsakte. De B is vaak echter wel zichtbaar in de onderliggende koopaktes.

gediscussieerd over hoe om te gaan met bepaalde situaties, wanneer iets te melden, of wanneer een dienst te weigeren.

- Na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betreffende de wijziging van de Wet op het notarisambt (Wna)<sup>3</sup> op 1 juli 2012, zal de KNB bij de benoeming van notarissen, naast de reeds bestaande toetsen, ook een persoonstoets uitvoeren. Deze zal mede zien op de integriteit van de kandidaat. De verwachting is dat de eventuele kwetsbaarheid van het notariaat daarmee vermindert. Daarnaast wordt ieder notariskantoor eenmaal in de drie jaar onderworpen aan een intercollegiale toetsing waar integriteit een onderdeel van uitmaakt.
- Na inwerkingtreding van het hiervoor genoemde wijzigingswetsvoorstel Wna krijgt de notaris verder meer mogelijkheden om zijn diensten te weigeren. Er wordt al regelmatig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op het intranet van de KNB 'alerts' te plaatsen bij verdachte objecten waarvoor dienstverlening werd gevraagd.
- Na inwerkingtreding van het wijzigingswetsvoorstel Wna krijgen de toezichthouder (Bureau Financieel Toezicht, BFT) en de auditoren van de KNB volledig inzage in de notariële dossiers, waardoor eventuele onregelmatigheden in het optreden van de notaris niet meer onopgemerkt blijven door de geheimhoudingsplicht en het verschoningsrecht van notarissen.<sup>4</sup>
- Voorts wordt de notaris wettelijk verplicht om de fiscus en het OM te informeren over ongebruikelijke transacties die via zijn derdengeldenrekeningen lopen. Het wetsvoorstel inzake de derdengeldenrekeningen is op 22 november 2011 aangenomen door de Eerste Kamer en is op 1 januari 2012 in werking getreden.<sup>5</sup> De maatregelen in het wetsvoorstel dragen bij aan een betere bestrijding van financieel-economische criminaliteit doordat de geldstromen die via de derdengeldenrekening van de notaris lopen beter inzichtelijk worden voor opsporingsinstanties.
- De Kamer van Toezicht doet regelmatig onderzoek naar individuele notarissen op verzoek van de KNB. Bij wezenlijke schendingen van integriteit en professionaliteit volgen maatregelen als berisping, schorsing en ontzetting uit het ambt, afhankelijk van de ernst en de mate van recidive. Dit komt meestal voor bij het niet naleven van voorschriften, onoirbare acties met derdengelden, frauduleuze ABC-transacties, of valsheid in geschrifte. Het algemeen beeld van de tuchtrechtspraak notariaat laat zien dat in de periode 2000-2009 in toenemende mate maatregelen zijn opgelegd aan notarissen. Daarbij is het aantal gegrond bevonden klachten gestegen van 53 in 2000 naar 155 in 2009. Er worden in toenemende mate meer waarschuwingen, berispingen en schorsingen opgelegd. De zwaarst mogelijke sanctie, die van ontzetting uit het ambt, wordt relatief weinig opgelegd. In zowel 2008 als 2009 is één notaris uit het ambt gezet. In 2010 zijn twee notarissen uit hun ambt gezet.

---

<sup>3</sup> Wet van 29 september 2011 tot wijziging van de Wet op het notarisambt naar aanleiding van de evaluatie van die wet, alsmede regeling van enkele andere onderwerpen in die wet en wijziging van de Wet op het centraal testamentenregister en van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme is door beide Kamers aangenomen en zal op 1 juli 2012 in werking treden (EK, 32 250, nr. D).

<sup>4</sup> Eerste Kamer, vergaderjaar 2010-2011. 32 250, nr. B.

<sup>5</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011. 32 700, nr. 5.

## 1.2 Advocatuur

De advocatuur heeft geen wettelijke taak bij het (doen) uitvoeren van vastgoedtransacties, maar vervult wel met regelmaat een adviserende of vertegenwoordigende rol bij deze transacties. De advocatuur beschikt daarbij over een door verschoningsrecht en geheimhouding beschermde positie. Het voorkomen van misbruik van het verschoningsrecht en geheimhouding, het voorkomen van verschuivingseffecten tussen notariaat en advocatuur en het versterken van het integer handelen zijn de centrale thema's van de met betrekking tot de advocatuur genomen maatregelen:

- De Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA) versterkt en bevordert het bewustzijn met betrekking tot integriteit in de beroepsgroep. In het curriculum voor beginnend advocaten neemt integriteit en de naleving van de beroeps- en gedragsregels aan de hand van casuïstiek en discussie inmiddels een prominente plaats in. Ook is er sprake van een toename van de deelname van advocaten aan cursussen op het vlak van integriteit, zoals de onlinecursus Wet ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering (Wwft).
- In 2011 is de controle op de naleving van verordeningen rond het thema integriteit verscherpt, zoals de op 1 juli 2009 in werking getreden verordening op de administratie en financiële integriteit. In deze verordening worden eisen gesteld aan de administratie van advocatenkantoren, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, de stichting derdengelden, de identificatie van cliënten en aan het betalingsverkeer. Ook worden in deze verordening eisen gesteld ter voorkoming van betrokkenheid van advocaten bij witwassen en bij financiering van terrorisme. Het toezicht op de naleving van deze verordening is opgedragen aan de lokale deken. De aanscherping van het toezicht heeft geleid tot een verbetering van de naleving van de verordeningen en in algemene zin een verbeterd bewustzijn ten aanzien van de integriteit.
- Het toezicht op het betalingsverkeer op de derdengeldenrekeningen bij de advocatuur wordt verscherpt.<sup>6</sup> De laatste aanscherping loopt parallel aan de aanscherping van het toezicht bij het notariaat, om te voorkomen dat deze aanscherping leidt tot verschuivingseffecten richting de advocatuur. De verscherping van het toezicht krijgt bij de advocatuur een andere vorm dan bij het notariaat. De NOvA werkt aan de introductie van een centrale stichting derdengelden. Het bestuur van deze centrale stichting zal het betalingsverkeer op de derdengeldenrekeningen gaan controleren op oneigenlijk gebruik en op ongebruikelijke transacties (in brede zin) en zal indien nodig de dekens voorzien van informatie.
- Medio 2012 wordt een wetsvoorstel inzake de wijziging van de Advocatenwet naar de Tweede Kamer gezonden waarin onder andere het toezicht op advocaten zal worden versterkt, door de instelling van een onafhankelijk toezichthoudend orgaan binnen de Orde van advocaten.

## 1.3 Makelaars/taxateurs

Zowel makelaars als taxateurs dienen zich bewust te zijn van hun functie in het maatschappelijk verkeer; zij zijn vaak de deskundigen in het vastgoed waar anderen op vertrouwen en hebben een unieke en essentiële expertise, met name op het cruciale moment van de waarde- en prijsvorming

---

<sup>6</sup> Nota naar aanleiding van verslag (Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32 700, nr.6).

bij vastgoedtransacties. Daardoor is deze beroepsgroep kwetsbaar voor fraude. Dit betekent dat zij bij uitstek transparant, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen dienen te opereren. De volgende maatregelen zijn getroffen:

- Sinds de invoering van de Wwft in 2008 vallen makelaars onder de werkingssfeer van deze wet. Dat houdt onder meer in dat zij verplicht zijn om ongebruikelijke transacties die zij in het kader van hun functie-uitoefening tegenkomen te melden bij de FIU. Op die manier kan fraude met vastgoed vroegtijdig worden onderkend en aangepakt. Onderzocht wordt momenteel in hoeverre ook taxateurs onder de Wwft zouden moeten vallen.
- Een aantal brancheorganisaties in ons land, zoals de Nederlandse vereniging voor makelaars (NVM), de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO), de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV) en de taxateursvereniging (Register Vastgoed Taxateurs (RVT) hebben gezamenlijk één taxatie-organisatie opgericht, te weten het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Het NWWI is in 2009 opgericht met als belangrijk doel om geldverstrekkers, intermediairs en consumenten inzicht te bieden in de wijze waarop de waarde van woningen is vastgesteld. Met ruim 4300 aangesloten taxateurs is het NWWI het grootste gecertificeerde validatie-instituut, dat de taxateur onder andere controleert op deskundigheid, onafhankelijkheid, betrouwbaarheid en de aanwezigheid van een aansprakelijkheidsverzekering, en dat taxatierapporten op een onafhankelijke wijze beoordeelt. Naast het NWWI zijn er sinds 2009 nog zes andere validatie-instituten opgericht.<sup>7</sup>
- In november 2011 heeft de NVM mede in samenwerking met taxatieprofessionals van de Belastingdienst, vastgoedfinanciers en beleggers het Taxatie Management Instituut (TMI) opgericht dat ziet op de kwaliteitsborging en transparantie van taxateurs en waardebepalingen van commercieel onroerend goed. Aan de hand van het Taxatie Management Systeem worden taxaties bij commercieel vastgoed inzichtelijk gemaakt en onderworpen aan een kwaliteitstoets.
- Om de deskundigheid en onafhankelijkheid van beide beroepsgroepen te waarborgen en de beroepsbescherming verder te versterken, zijn de ministeries V&J, EL&I, I&M en Financiën in gesprek gegaan met verschillende makelaars- en taxateurverenigingen. Naar aanleiding van dit overleg hebben de brancheverenigingen overeenstemming bereikt over de minimumeisen die gesteld moeten worden aan taxaties in de woningsector. Zo geldt voor de NVM bijvoorbeeld dat een makelaar/taxateur ingeschreven moet staan bij VastgoedCert, een onafhankelijk en branche-breed platform dat zorg draagt voor de registratie van gecertificeerde makelaars en taxateurs op basis van hun vakbekwaamheid.

#### **1.4 Financiële dienstverleners**

Alle financiële dienstverleners zijn op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onderworpen aan een uitgebreid wettelijk regime om een integere bedrijfsvoering te waarborgen; een regime dat daarmee ook van veel belang is voor integer handelen met betrekking tot vastgoed. Bestuurders worden door de toezichthouders (DNB en AFM) op betrouwbaarheid

---

<sup>7</sup> Te weten: I Validatie, MijnTaxateur, RapportNetPro, Taxateurs Unie, TVI en Validatie.net. Deze instituten beslaan een relatief klein deel van de markt.

getoetst. De instellingen dienen over procedures te beschikken om belangenverstremgeling tegen te gaan, evenals over protocollen voor de benoeming van personen in integriteitsgevoelige functies en voor de registratie van incidenten. Met betrekking tot financiële dienstverleners zijn de volgende maatregelen getroffen:

- De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) is een specifiek stelsel van maatregelen dat is toegesneden op het voorkomen van witwassen en daarmee ook van misbruik van vastgoed. Enkele van die maatregelen worden nog verder verscherpt, zoals de definitie van de uiteindelijk belanghebbende (UBO) van de cliënt. Instellingen die onder de Wwft vallen zijn verplicht de uiteindelijk belanghebbende van elke cliënt te identificeren, omdat bij witwassen en misbruik van vastgoed gebruik wordt gemaakt van allerlei constructies om de ware herkomst van gelden te verhullen. Om dit misbruik tegen te gaan wordt een anti-stroman-bepaling ingevoerd.
- Door de toezichthouders, de Nederlandsche Bank (DNB) en Autoriteit Financiële Markten (AFM), wordt op de bestaande verplichtingen nauwlettend toegezien en wordt zo nodig sanctionerend opgetreden. De toezichthouders hebben in dat kader scherpere beleidsregels vastgesteld voor financiering van vastgoedtransacties, gezien de grote(re) risico's die aan dergelijke transacties kleven (zie verder paragraaf 3.2).
- De financiële dienstverleners hebben ook een rol bij (het voorkomen van misbruik van) hypotheekverstrekking. In het geval van hypotheekfraude zijn financiële instellingen bovendien ook directe slachtoffers. Zowel door de overheid als door de financiële dienstverleners zijn maatregelen genomen om fraude (beter) te (kunnen) voorkomen. Zo is de mogelijkheid gecreëerd om de WOZ-waarde op te vragen, waardoor financiële dienstverleners het waardegegeven kunnen gebruiken ter vergelijking van de veronderstelde waarde van een aan een financieringsaanvraag ten grondslag liggend waardeobject (zie verder 2.3). De financiële dienstverleners zelf hebben gezamenlijk afgesproken aan welke kwaliteitseisen een taxateur en het taxatierapport moeten voldoen. Daarnaast hebben zij medio 2011 de Gedragscode Hypothecaire Financieringen herzien en aangescherpt.

## **1.5 IOV**

Het terugdringen van misbruik binnen het vastgoed begint uiteraard binnen de sector zelf. Met de oprichting van het IOV is een belangrijke stap voorwaarts gezet, in het aanjagen van het integriteitsbewustzijn binnen de sector zelf. Het IOV heeft de afgelopen twee jaar veel initiatieven en maatregelen in gang gezet, met het oog op het bevorderen van de integriteit bij marktpartijen, het vergroten van de transparantie bij vastgoedtransacties en het beperken van frauderisico's. De brancheorganisaties binnen het IOV hebben hiertoe gezamenlijk en individueel verschillende maatregelen getroffen, variërend van een klokkenluidersregeling tot interne codes voor eervol handelen.

- Op 30 oktober 2009 hebben verschillende organisaties uit de bouwsector tijdens de eerste IntegriteitTop een gezamenlijke, ketenbrede integriteitsverklaring ondertekend. Hierin geven ze aan te staan voor integriteit, waarbij ze frauduleus handelen veroordelen en ongewenst gedrag en het zaken doen met niet-integere partijen willen vermijden.

- Ondernemingen die zijn aangesloten bij de brancheverenigingen in het IOV dienen een interne klokkenluidersregeling te hebben. Zij moeten ernstige integriteitsschendingen, zoals omkoping en witwassen, altijd melden aan de vereniging. De vereniging zelf dient zorg te dragen voor een meldpunt. De brancheverenigingen die deelnemen aan het IOV, dienen een vertrouwenspersoon of –commissie aan te stellen die bij de afhandeling van de meldingen kan adviseren.
- Er zijn voorschriften vastgesteld met betrekking tot het screenen van medewerkers en contractpartijen. Voor nieuwe medewerkers voor ‘integriteitgevoelige functies’ dient door de aangesloten bedrijven als regel een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) gevraagd te worden. Aangesloten bedrijven zijn tevens verplicht om desgevraagd openheid van zaken te geven, als er aanwijzingen zijn voor niet-integer gedrag. Bij commerciële vastgoedtransacties dient er een – met een VOG vergelijkbare – screening plaats te vinden van nieuwe contractpartijen, waarvan de integriteit niet al op basis van eerdere ervaringen bekend is. Deze screening geldt tevens voor nieuwe leden die willen toetreden tot brancheverenigingen die deelnemen aan het IOV.
- Andere voorschriften betreffen nevenfuncties, facturering en de handelswijze bij grote transacties. Constateringen in de Klimop-zaak bevestigen het belang van deze maatregelen voor het terugdringen van misbruik in de vastgoedsector. Leden van de aangesloten bedrijven moeten eventuele nevenfuncties die kunnen conflicteren met de activiteiten van het bedrijf, altijd aan hun werkgever melden en zij dienen zich te onthouden van het aangaan van privétransacties. Facturen moeten een duidelijk inzicht geven van de geleverde prestatie(s), waarbij die dienst duidelijk en concreet omschreven wordt. Daarnaast dienen er bij transacties die een aanmerkelijk belang vertegenwoordigen steeds tenminste twee personen van het bedrijf betrokken zijn, die inzicht hebben in alle voor die transactie relevante feiten en omstandigheden (het zogenaamde vier-ogen principe).

De individuele brancheverenigingen hebben onder andere de volgende maatregelen getroffen:

- Bouwend Nederland heeft op verschillende terreinen aandacht geschonken aan het thema integriteit (deelname aan een integriteitstafel met regionale regieraden, verscheidene publicaties en een ‘toolkit integriteit’). Voorts is de Stichting Bevordering Integriteit Bouw (SBIB) opgericht, om zelf disciplinaire regelingen met betrekking tot integriteit van bouwnijverheid bij het verkrijgen van opdrachten en mededingen op te stellen, beheren en bewaken.
- De Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) heeft verschillende publicaties uitgebracht, zoals ‘Beheersing van frauderisico’s in de institutionele vastgoedsector’<sup>8</sup>, waarin concrete maatregelen zijn opgenomen voor betere fraudebestrijding. De publicatie ‘Aanbevelingen voor de Jaarverslaggeving’<sup>9</sup> ziet op het vergroten van de transparantie in de beleggingssector. Tevens is er een meldpunt ingericht voor misstanden of incidenten onder de leden van de IVBN, zijn de bestaande gedragscodes uit 1995 geactualiseerd, worden er dilemmaworkshops georganiseerd, en worden adviezen en aanbevelingen

<sup>8</sup> Zie <http://www.ivbn.nl/publicaties-beheersing-frauderisico-s>

<sup>9</sup> Zie <http://www.ivbn.nl/publicaties-jaarverslaggeving>

uitgebracht inzake integriteitsbeleid. Voorts heeft de IVBN aangegeven te werken aan een 'beleggingstransactiedatabase', waar onder meer taxaties beter kunnen worden gevalideerd.

- Vereniging van woningcorporaties Aedes hanteert een integriteitsprogramma, waarbij het bewustzijn en kennis over integriteit binnen de branche wordt bevorderd (platform, kenniscentrum en kennismakelaar). Daarnaast is er medio 2010 in samenwerking met het voormalige ministerie van WWI een handboek integriteit voor corporaties met advies en praktische instrumenten voor het opstellen van integriteitsbeleid ontwikkeld. Aedes heeft verder regionale informatiebijeenkomsten over integriteit en trainingen tot integriteitscoördinator georganiseerd. Aedes verschaft verder informatie voor integriteitscodes en klokkenluidersregelingen ('Governancecode').
- De vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) heeft haar Gedragscode aangescherpt en verschillende dilemmabijeenkomsten voor de leden georganiseerd. NEPROM heeft een onafhankelijke commissie ingesteld die het bestuur adviseert bij concrete schendingen van de gedragscode en over het ontwikkelen van moresprudentie in de projectontwikkelingssector. NEPROM heeft daarnaast haar leden verplicht gesteld een 'transactieregister' bij te houden, teneinde de transparantie van vastgoedtransacties te vergroten en daarmee onder andere inzicht te geven in de transactie zelf, de betrokken contractpartijen, het toekomstbeeld van het registergoed, de herkomst van financiële middelen, en de (transactie)geschiedenis.
- De NVM is, samen met andere makelaars- en taxateursorganisaties, bezig om de interne kwaliteitsborging strakker vorm te geven. Dit houdt bijvoorbeeld een verplichte permanente educatie en een vorm van tuchtrecht in. Daarnaast dienen alle NVM-makelaars, bestuurders, aandeelhouders en medewerkers zich te houden aan de Erecode van de NVM; inhoudende het zelfbewustzijn van hun functie in het maatschappelijk verkeer en deze functie naar eer en geweten, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te voeren, wetende dat zij direct noch indirect betrokken zijn bij de handel in onroerende goederen en projectontwikkeling. Overtreding van de Erecode en andere reglementen kan door eenieder (ook derden) aan een onafhankelijke tuchtrechter worden voorgelegd. Voorts dienen de NVM-leden een verplicht 'self assessment' te doorlopen, teneinde na te gaan in welke mate zij tegemoetkomen aan de ethische regels van de vereniging.
- Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) heeft een gedragscode vastgesteld met criteria op het gebied van deskundigheid, ervaring en professionaliteit. Ondertekening van deze code is één van de lidmaatschapseisen.

## **1.6 Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants**

Binnen de sector wordt ook aandacht besteed aan het toezicht op de naleving van bovenstaande integriteitsvoorschriften. De Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) heeft op 8 december 2011 de 'Praktijkhandreiking Risicoanalyse Accountantscontrole Vastgoed' gepubliceerd. De praktijkhandreiking is tot stand gekomen in samenspraak met het Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum, de DNB en AFM.



De handreiking zal worden toegepast door accountants met controleopdrachten bij vastgoedentiteiten, zoals controle van de jaarrekening. Doel ervan is accountants van vastgoedentiteiten specifiek op deze sector gerichte praktische aanwijzingen te geven bij het opzetten, uitvoeren en onderhouden van risicoanalyses als dynamisch onderdeel van alle fasen in de controle. Belangrijke onderdelen hiervan zijn onder meer:

- het verschaffen van kennis van de sector;
- het verschaffen van kennis van en inzicht in specifieke frauderisico's;
- inzicht in de door de brancheorganisaties gegeven aanwijzingen c.q. eisen aan risicomanagement, goed bestuur, interne beheersing en integriteit.

De accountant dient een risicoanalyse te maken om een redelijke basis te verkrijgen voor het onderkennen en inschatten van frauderisico's. Daartoe controleert de accountant of voldaan is aan de aanwijzingen en de eisen die gesteld worden aan risicomanagement, goed bestuur, interne beheersing en integriteit. Het al dan niet voldoen aan deze eisen kan goede aanwijzingen zijn voor mogelijk frauduleus handelen.

### **1.7 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen**

Om hypotheekfraude tegen te gaan, heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) met de Nederlandse Vereniging van Banken overeenstemming bereikt over het per 1 januari 2011 bij NHG-leningen melden van het BSN. Op basis hiervan ontstaat een eenduidige identificatie van de aanvragers.

De makelaars-/taxateurbranche heeft een stelsel van normen met betrekking tot de waardering van vastgoed, ingebracht in de discussies over de te hanteren normen in het kader van de NHG. Deze normen worden door het WEW nu mede gebruikt voor de uitvoering van de NHG. Op aandringen van het WEW heeft de makelaars- en taxateursbranche regelgeving opgesteld voor het valideren van taxatierapporten. Het valideren van taxatierapporten gebeurt door gecertificeerde validatie-instituten. In de regelgeving van NHG is opgenomen dat een taxatierapport uitsluitend mag worden geaccepteerd indien het rapport is afgegeven door een gecertificeerd validatie-instituut.

Het WEW heeft een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Rotterdam over het terugdringen van hypotheekfraude. In dit kader ontvangt het WEW meldingen van de gemeente indien onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Indien sprake is van een gedwongen verkoop met verlies, waarbij de ex-eigenaar betrokken is bij een onrechtmatigheid, komt deze niet in aanmerking voor kwijtschelding van het bedrag dat is uitbetaald aan de geldgever.

### **Actielijn 2: verbetering transparantie**

<p><b>Helderder zicht:</b> het gebrek aan transparantie van de vastgoedmarkt wordt aangemerkt als één van de oorzaken van de aantrekkelijkheid van misbruik door criminelen. Het vergroten van de transparantie is dan ook één van de lijnen waarop de komende jaren extra zal worden ingezet.</p>
--

Met het oog op het bevorderen van de transparantie binnen de vastgoedmarkt is een aantal maatregelen getroffen. Naast de hieronder genoemde maatregelen, die voortvloeien uit het beleidsprogramma van de Regiegroep, wordt ook in de door de Regiegroep en het IOV opgestelde gezamenlijke actie-agenda nadrukkelijk aandacht besteed aan initiatieven die de transparantie bevorderen. Op de volgende vier thema's zijn gezamenlijke expertgroepen geformuleerd:

- het voorkomen van misbruik van ABC-constructies;
- de verbetering van informatieverzameling en -uitwisseling;
- de verbetering van het gebruik van gegevens van het Kadaster;
- eenduidige waardebeoordeling voor commercieel vastgoed.

Deze expertgroepen hebben reeds enkele voorstellen geformuleerd die de transparantie verder bevorderen. Zo heeft men de ideaaltypische commerciële onroerend goed transactie uitgewerkt en is het reguliere Fenomenen-overleg tot stand gekomen, waarbij IOV, OM en Belastingdienst de meest recente ontwikkelingen en trends bespreken in het misbruik van vastgoed.

## **2.1 Executieveilingen**

Marktpartijen hebben een aantal maatregelen doorgevoerd die het proces, de transparantie en de toegankelijkheid van executieveilingen vergroten. Er wordt beoogd het gesloten karakter van veilingen weg te nemen en de veilingmarkt toegankelijker te maken voor consumenten. De betrokken partijen verstevigen de onderlinge samenwerking en verbeteren de onderlinge uitwisseling van informatie. De gewijzigde opzet van de veilingbijeenkomsten, met landelijk 16 vaste regio-veilingbijeenkomsten, maakt de veilingmarkt overzichtelijker.

Daarnaast wordt gewerkt aan een wetsvoorstel executieveilingen. Doel van dit wetsvoorstel is om de executoriale verkoop van onroerende zaken (vooral huizen) transparanter en toegankelijker te maken voor particulieren zodat de opbrengst van de te veilen zaken hoger zal zijn. Er wordt naar gestreefd het wetsvoorstel voor de zomer in te dienen bij de Tweede Kamer.

De noodzaak tot het verbeteren van de gang van zaken op executieveilingen wordt versterkt door het onderzoek van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) naar handelaren op executieveilingen. De NMa heeft in 2011 aan handelaren op executieveilingen boetes opgelegd aangaande kartelafspraken die plaatsvonden tussen juni 2000 en september 2009. Door deze afspraken zijn huizenbezitters die gedwongen waren hun huizen via een veiling te verkopen jarenlang gedupeerd door een kartel.

## **2.2 Risicosignalering door middel van een piepsysteem**

Bij misbruik van vastgoed is dikwijls sprake van snelle onverklaarbare stijgingen in de waarde van een pand. Zicht op dergelijke waardestijgingen maakt het dan ook mogelijk om misbruik te constateren en daar tegen op te treden. Aan de Kamer is toegezegd om de mogelijkheid te bezien van een piepsysteem, waarmee direct zichtbaar zou worden 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% is gestegen.<sup>10</sup> Hiertoe is in de gemeente Rotterdam tussen september 2009 en september

---

<sup>10</sup> Handelingen II 2007-2008, blz. 1719 en blz. 1808.

2010 een pilot uitgevoerd, waarbij goede ervaringen zijn opgedaan met het zogenaamde 'Rotterdams Piepsysteem (ROPS)'. Dit systeem geeft op wijkniveau informatie over transacties van panden, financiers en de betrokken notarissen. Wanneer uit de koppeling van deze neutrale gegevens opvallende punten naar voren komen, kan nadere analyse plaatsvinden van de onderliggende informatie (akten) met behulp van aanvullende informatie van de betrokken partners. Hiermee fungeert het systeem als een signaleringsmethode: ongebruikelijke transacties – zoals onverklaarbare waardestijgingen – kunnen achteraf worden geconstateerd en nader onderzocht. Het gebruik van het ROPS voorkomt geen fraude, maar maakt het signaleren van misstanden en het onderzoek daarnaar wel eenvoudiger.

Uit de eindevaluatie van de pilot komt naar voren dat de alertheid in het onderkennen van vastgoed- en hypotheekfraude van de betrokken partijen sterk is verhoogd, zowel in Rotterdam als binnen de betrokken organisaties (Kadaster, KvK, gemeenten). De ervaringen die in Rotterdam zijn opgedaan worden via de Regionale Informatie en Expertise Centra (RIEC's) landelijk onder de aandacht gebracht van gemeenten en andere relevante partijen. In de pilot is geconstateerd dat het inrichten van een actief piepsysteem niet de optimale oplossing biedt voor het verbeteren van het zicht op onverklaarbare waardestijgingen. Deze doelstelling is ook te realiseren middels minder ingrijpende maatregelen, zoals toegepast in de pilot in Rotterdam.

### **2.3 WOZ-waarde**

Beter inzicht in de waarde van onroerende zaken biedt meer mogelijkheden om fraudeleuze vastgoedtransacties te onderkennen: als de verkoopwaarde en de WOZ-waarde ver uit elkaar liggen, kan sprake zijn van fraude. Per 1 januari 2009 zijn de mogelijkheden verruimd voor bestuursorganen om de WOZ-waarde op te vragen. Op grond van een wettelijk voorschrift dat is gerealiseerd per 1 januari 2010<sup>11</sup>, kunnen bestuursorganen (waaronder notarissen) het waardegegeven opvragen uit de Basisregistratie WOZ (BR WOZ). Ook aangewezen derden (beroepshalve betrokkenen bij de verkoop van een pand zoals hypotheekverleners en verzekeraars) kunnen voor een specifiek omschreven doel het waardegegeven opvragen bij een gemeente. Dat doel is nog beperkt tot de bestrijding van de vastgoedfraude.

Besloten is nu om de Wet WOZ zodanig te wijzigen dat de WOZ-waarde van woningen geheel openbaar wordt.<sup>12</sup> Uit het oogpunt van fraudebestrijding is dit een belangrijke ontwikkeling, omdat hierdoor de transparantie verder wordt vergroot ten behoeve van alle betrokkenen bij de verkoop van een pand. Zij hebben hiermee een extra middel in handen om tot een juiste taxatie te komen of de juistheid van taxatierapporten te beoordelen. Op deze wijze kan openbaarheid van de WOZ-waarde bijdragen aan een grotere maatschappelijke controle van waardegegevens en de toepasbaarheid van het waardegegeven ten goede komen. Tevens wordt gewerkt aan een landelijke voorziening van de BR WOZ. Deze zal worden ondergebracht bij het Kadaster. Het streven is er op gericht dat de openbaarheid van de WOZ-waarde en de landelijke voorziening BR WOZ per 1 januari 2014 gerealiseerd zijn. Dit betekent dat de WOZ-waarde vanaf die datum is op

---

<sup>11</sup> Staatsblad 2009, 615.

<sup>12</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 000 IXB, nr. 9.

te vragen bij het Kadaster. Een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet WOZ ten aanzien van deze onderwerpen zal dit jaar ingediend worden bij de Tweede Kamer.

#### **2.4 Burgerservicenummer (BSN)**

In 2009 is een concept wetsvoorstel over het gebruik van het BSN door kredietinstellingen en verzekeraars ontworpen. Doel daarvan was in de eerste plaats dat deze financiële ondernemingen gebruik zouden kunnen maken van het BSN en toegang verkrijgen tot bepaalde beheervoorzieningen van het BSN-stelsel, ten behoeve van de identificatie van een cliënt en de verificatie van diens identiteit. Van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) is echter een kritisch advies met betrekking tot het concept wetsvoorstel ontvangen. Gelet op dit advies is besloten om voorlopig af te zien van een dergelijk wetsvoorstel.

#### **2.5 Evaluatie wet tot aanvulling van titel 7.1 van het Burgerlijk Wetboek**

Bij de evaluatie van de Wet tot aanvulling van titel 7.1 van het nieuwe BW met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken, is aandacht besteed aan de vraag of verplichte inschakeling van de notaris in de obligatoire fase een zinvolle bijdrage kan leveren aan de bestrijding van fraude in de vastgoedsector. Bij verplichte notariële tussenkomst bij de koopovereenkomst zou het plegen van vastgoedfraude eerder aan het licht kunnen komen. Gebleken is echter dat het beoogde resultaat – beter zicht op de bij een transactie betrokken partijen – ook op een andere wijze behaald kan worden (zie bijvoorbeeld onder 1.1: aanlevering van koopakten bij notaris). Daarnaast zou de inschakeling van de notaris in deze fase hogere kosten en regeldruk met zich meebrengen. Op grond van deze argumenten is – op advies van de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed – afgezien van het verplicht stellen van notariële tussenkomst bij de koopovereenkomst.

### **Actielijn 3: toespitsing extern toezicht op de vastgoedsector**

**Geconcentreerder kijken:** het toezicht op de vastgoedsector wordt verdiept en zal meer gezamenlijk plaatsvinden, waardoor signalen van misbruik sneller aan het licht komen en preventief toezicht, met name door gemeenten, een impuls zal krijgen.

Extern toezicht is onmisbaar als stok achter de deur en als aanvulling op de maatregelen die de vastgoedmarkt zelf heeft genomen ter versterking van het interne toezicht. Zowel gemeenten als specifieke toezichthouders (zoals DNB, BFT en AFM) spelen hierbij een belangrijke rol. Hieronder volgt een overzicht van de maatregelen die met betrekking tot het externe toezicht zijn genomen. Het gaat hierbij om maatregelen ter uitbreiding van de mogelijkheden van toezichthouders, en om maatregelen door de toezichthouders zelf.

#### **3.1 Uitbreiding BIBOB**

De overheid heeft op vele manieren en op verschillende momenten in de vastgoedketen een betrokkenheid bij vastgoedtransacties. De overheid krijgt met de uitbreiding van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB) de mogelijkheid om bij vastgoedtransacties de achtergrond van de partij die wordt gecontracteerd te onderzoeken.

Dergelijk onderzoek kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij het ontwikkelen van projecten, de aan- en verkoop van commercieel vastgoed en ook bij de (ver)huur van panden. Het instrument BIBOB is vanuit integriteitsoogpunt bij uitstek geschikt om te voorkomen dat de overheid bij vastgoedtransacties ongewild criminele activiteiten faciliteert. Inzet van het instrument past in het gezamenlijk aanpakken van plegers van misbruik en degenen die hen daarbij helpen.

Het wetsvoorstel ten aanzien van de uitbreiding van de werkingsfeer van de Wet BIBOB naar de vastgoedsector (inclusief grondtransacties) en andere sectoren die vatbaar zijn voor criminele beïnvloeding, maar die niet vergunningplichtig zijn, ligt reeds ter behandeling bij de Tweede Kamer. Naar verwachting zal dit wetsvoorstel per 1 juli 2012 in werking treden. Vanaf dan kunnen bestuursorganen een BIBOB-toets opleggen bij vastgoedtransacties. In het implementatietraject van de wetswijziging zal de nodige aandacht worden besteed aan de juiste, risicogerichte en effectieve inzet van het nieuwe instrument bij bestuursorganen.

### **3.2 DNB**

Door de verhoogde inherente risico's in de vastgoedactiviteiten heeft DNB vanaf 2008 de toezichtintensiteit op vastgoedactiviteiten geïntensiveerd. Er is onderkend dat onder toezicht staande banken, verzekeraars, pensioenfondsen en trustkantoren op verschillende wijzen in aanraking komen met het fenomeen vastgoed: als ontwikkelaar, als financier en als belegger. Voorts zijn variaties te onderkennen in de mate waarin onderdelen van de relevante processen al dan niet zijn uitbesteed. Al die verschillende verschijningsvormen kennen hun eigen risico's. De toezichtsaanpak is daarop afgestemd.

#### *Banken en verzekeraars*

In 2008 tot 2010 zijn diverse specifieke onderzoeken uitgevoerd bij alle (achttien) banken en een drietal verzekeraars die bij vastgoedactiviteiten betrokken zijn, om de risicoperceptie en de getroffen maatregelen in kaart te brengen. Daaruit is gebleken dat er een risico is op belangenverstremgeling door het hoger management en integriteitschendingen door niet professionele uitvoering van tegenpartij-analyse. Dit heeft ertoe geleid dat deze instellingen maatregelen hebben genomen om het risico op belangenverstremgeling verder te mitigeren. Voorts heeft DNB begin 2011 de beleidsregel "Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten" uitgevaardigd, waarbij aan de sector handvatten worden aangereikt voor de uitvoering van de tegenpartij analyse. Daarnaast wordt bij presentaties en publicaties door DNB uitgedragen dat de vastgoedsector rekening moet houden met verhoogde integriteitsrisico's die verbonden zijn aan zakelijke vastgoedactiviteiten.

#### *Pensioenfondsen*

In 2008 zijn onderzoeken uitgevoerd bij zes pensioenfondsen, teneinde het integriteitbewustzijn in de sector te vergroten en te sturen op verbetering in de beheersing en monitoring van risico's. Daarbij werd onder meer specifiek gekeken naar de gehanteerde risicoanalyse, (integriteit)beleid, beheersingsmaatregelen en de "tone at the top". Voorts zijn in de onderzoeken aan- en verkooptransacties onderzocht, en is de uitbestedingsrelatie van pensioenfondsen nader onderzocht. Gebleken is dat de pensioenfondsen de directe beleggingen in vastgoed aan het

afbouwen waren, vanwege de verhoogde integriteitsrisico's daarvan. In plaats van directe belegging in 'stenen' gingen de pensioenfondsen over op indirecte vastgoedbeleggingen. Deze ontwikkeling heeft mede geleid tot de eerder genoemde beleidsregel vastgoed. Het themaonderzoek heeft geleid tot specifieke aanbevelingen aan elk van de onderzochte pensioenfondsen en een toename van het bewustzijn omtrent integriteitsrisico's bij vastgoedbeleggingen bij de onderzochte instellingen. Het effect hiervan is gemeten tijdens een vervolgonderzoek in 2010, waaruit bleek dat de onderzochte fondsen alle stappen hadden gezet om hun risicobeheersing verder te versterken.

#### *Trustkantoren*

DNB heeft in 2009 onderzoek gedaan naar vastgoedgerelateerde dienstverlening door trustkantoren en de daarbij te onderkennen integriteitsrisico's. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan de vaststelling en onderbouwing van de uiteindelijke belanghebbende en de complexe internationale structuren en intransparante eigendoms- en zeggenschapsverhoudingen, alsmede de geldstromen die met de vastgoedtransacties samenhangen. Op basis van deze onderzoeken is besloten het (thematisch) toezicht op trustkantoren in 2010 mede te richten op vastgoedstructuren en -activiteiten bij doelvennootschappen van trustkantoren alsmede de dienstverlening van trustkantoren aan dergelijke doelvennootschappen.

#### *Beleidsregel vastgoed*

Mede ingegeven door de bovengenoemde onderzoeksbevindingen heeft DNB in februari 2011 de Beleidsregel "Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten" uitgevaardigd. Met deze strikte beleidsregel geeft DNB aan, dat financiële instellingen in hun wettelijk vereiste integriteitbeleid en de daarop gebaseerde procedures en maatregelen (waaronder 'customer due diligence', CDD) rekening moeten houden met verhoogde integriteitsrisico's die verbonden zijn aan zakelijke vastgoedactiviteiten. Zij dienen, op basis van de specifieke inherente integriteitsrisico's in deze activiteiten, adequate beheersmaatregelen te nemen. De beleidsregel geeft handvatten om de bestaande regels na te kunnen leven. DNB zal de beleidsregel in 2012 evalueren.

### **3.3 AFM**

De AFM houdt toezicht op de vastgoedbeleggingsmarkt. Dit betreft zowel beursgenoteerde als niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen waarin consumenten kunnen deelnemen. Daarbij ziet de AFM toe op de naleving van de gedragsregels van de Wet op het financieel toezicht. (Vastgoed-)beleggingen die zijn vrijgesteld van het Wft-toezicht worden sinds 2008 gecontroleerd op basis van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc). Verder ziet de AFM toe op de juiste waardering van vastgoed in de jaarrekening van beursgenoteerde ondernemingen en op de kwaliteit van de accountantscontrole bij vastgoedondernemingen.

De vastgoedsector is hard geraakt door de economische crisis. Het is bovendien een sector met verhoogde integriteitsrisico's. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op de beleggingsmarkt voor vastgoed. De compliance en integriteit van vastgoedfondsen komen onder druk te staan, evenals de juiste waardering van de vastgoedbeleggingen. Hierdoor kunnen beleggers worden benadeeld. Om deze redenen heeft de AFM het toezicht op vastgoed geïntensiveerd.

Enkele fondsen met een vergunning staan onder verhoogd toezicht. Daarbij heeft de AFM waar nodig maatregelen getroffen; de bestuurder is heengezonden, of er zijn aanwijzingen gegeven om de bedrijfsvoering en de informatieverstrekking te verbeteren.

#### *Waardering van vastgoedbeleggingen*

De huidige negatieve marktontwikkelingen zijn voor de AFM aanleiding om de waardering van, en toelichting op vastgoedbeleggingen in de financiële verslaggeving van de vastgoedbeleggingsinstellingen en financiële instellingen nader te onderzoeken. De AFM is waakzaam voor (bewust) onjuiste waardering van vastgoed, waardoor beleggers kunnen worden gedupeerd. De AFM zal bijzondere aandacht geven aan de methoden en de aannames die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De AFM let daarbij vooral op de impact van zogenoemde 'huurincentives' zoals huurvrije perioden, leegstand en de gehanteerde disconteringsvoeten.

#### *Accountantscontrole*

Fraudes met vastgoed hebben in 2010 aanleiding gegeven tot diverse incidentonderzoeken in het toezicht op accountantsorganisaties. De AFM stelde tekortkomingen vast in de accountantscontrole door de grote kantoren, waaronder in de sectoren bouw/vastgoed en in de publieke sector (gemeenten en woningcorporaties). De AFM oordeelde dat externe accountants een onvoldoende professioneel-kritische instelling hebben bij de uitvoering van accountantscontroles. Dit geldt onder meer ten aanzien van:

- de waardering van de balanspost onroerend goed;
- de beoordeling of sprake is van signalen van fraude of andere overtredingen van wet- en regelgeving.

Naar aanleiding van deze en andere onderzoeksbevindingen heeft de AFM formele handhaving ingezet bij enkele Big Four kantoren.

#### *Vastgoedfondsen*

De AFM heeft sinds 2009 ruim 20 onderzoeken ingesteld naar vrijgestelde vastgoedfondsen. De AFM stuitte in haar onderzoeken op ontduiking van toezicht, ondoorzichtige vennootschapsrechtelijke structuren en financieringsconstructies, gebrekkige governance, fiscale antecedenten van bestuurders en vermoedens van strafbare feiten. De AFM heeft in verschillende zaken handhavingsmaatregelen opgelegd, of aangifte gedaan bij het OM. Enkele zaken zijn openbaar geworden.

Van belang is ook dat op 1 januari 2012 de vrijstellingsgrens voor de vergunningplicht voor aanbieders van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen (participaties) en beleggingsobjecten van beleggingsproducten (niet zijnde effecten) van €50.000 naar €100.000 is gegaan. Dit betekent dat vastgoedfondsen die participaties aanbieden van €50.000 tot €100.000 een vergunning moeten hebben op grond van de Wft. Met een vergunning komen deze aanbieders onder het doorlopend toezicht van de AFM en moeten zij voldoen aan de gedragsregels die de Wft stelt. Dit werpt een drempel op voor niet-integer gedrag in de vastgoedbeleggingssector.

### *Vastgoedrisicoradar*

Om het risicogestuurd toezicht op vastgoed te versterken, heeft de AFM een vastgoedrisicoradar ontwikkeld. Niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen worden daarmee gescreend met behulp van risico-indicatoren. Met de risicoradar zijn thans negentig vastgoedfondsen in beeld gebracht, waarbij de meest risicovolle partijen zijn geïdentificeerd.

### **3.4 BFT**

Het BFT fungeert onder meer als toezichthouder op de naleving van de Wwft voor onder meer notarissen, accountants, belastingadviseurs en overige juridische dienstverleners.

De inmiddels aangenomen wet tot wijziging van de Wet op het notarisambt bepaalt dat, naar alle waarschijnlijkheid per 1 juli 2012, het BFT integraal toezicht gaat houden op het notariaat, derhalve ook op de integriteit van het notariaat. In het kader van het uit te oefenen toezicht krijgt het BFT zelfstandige inzagebevoegdheid in cliëntendossiers. Bij een klacht van zeer ernstige aard jegens een notaris bestaat sinds 2009 de mogelijkheid tot het opleggen van een spoedheidshalve schorsing door de tuchtrechter. Het BFT krijgt per 1 juli 2012 tevens de mogelijkheid om bij een vermoeden dat een (kandidaat)notaris een misdrijf heeft gepleegd, hiervan aangifte te doen bij het OM. Deze maatregelen maken een scherper en beter extern toezicht mogelijk. De intensivering van het toezicht op de integriteit op notarissen leidt tot een uitbreiding van de formatie van het BFT met acht formatieplaatsen. De actuele herinrichting van de organisatie van het BFT is erop gericht de effectiviteit te vergroten door een verdergaande risicogerichtheid van het toezicht en het op efficiënte wijze inrichten van het toezichtsproces, gericht op het beoogde toezichtseffect.

De effectiviteit van het BFT is in 2009 geëvalueerd door een commissie onder leiding van prof. Dr. J.G. Kuijl RA. Tevens heeft er een evaluatieonderzoek door het WODC plaatsgevonden naar het handhavingsinstrumentarium dat het BFT ter beschikking staat voor het toezicht op de naleving van de Wwft. Beide rapporten zijn met uw Kamer besproken tijdens een Algemeen overleg op 27 april 2011 over georganiseerde en financieel-economische criminaliteit.<sup>13</sup> Naar aanleiding van het rapport van de commissie Kuijl en de uitkomsten van het evaluatieonderzoek, is verbetering van het handhavingsinstrumentarium noodzakelijk gebleken. Dit heeft geleid tot een ter consultatie voorliggend Wwft-wetsvoorstel om naast een wettelijk tuchtrechtelijke procedure het BFT de mogelijkheid te bieden om te kiezen voor het opleggen van een bestuurlijke boete of dwangsom, teneinde het beoogde toezichtseffect van naleving van de Wwft door het melden van een ongebruikelijke transactie bij het meldpunt, de Financial Intelligence Unit (FIU), te bewerkstelligen. Ook zal conform de aanbeveling vanuit de evaluaties, structureel overleg van het BFT met de FIOD worden opgezet en wordt deelname van het BFT aan het FEC geagendeerd.

### **3.5 Bestuurlijke boetes**

Om de effectiviteit van het toezicht verder te vergroten, hebben toezichthouders per 1 juli 2009 meer (en zwaardere) mogelijkheden gekregen bij het opleggen van bestuurlijke boetes.<sup>14</sup> De

---

<sup>13</sup> Verslag vastgesteld op 7 juni 2011 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 29 911, nr. 50.

<sup>14</sup> Kamerstukken II, vergaderjaar 2008-2009, 31 458.



bestuurlijke boete bedraagt thans maximaal €4.000.000, of het dubbele daarvan ingeval van recidive. Bij het opleggen van een sanctie kan steeds rekening worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van het geval. Als verzwarende factor kan naast recidive ook de opstelling richting toezichthouders en benadeelden, en de omvang van maatschappelijke schade worden meegewogen.

### **3.6 Herziening toezicht rechtspersonen**

Een andere maatregel waarmee het toezicht in algemene zin is versterkt, is de herziening van het toezicht op rechtspersonen. Uw Kamer is hierover bij brief van 14 december 2011 geïnformeerd.<sup>15</sup> Op 1 juli 2011 is de Wet controle op rechtspersonen in werking getreden. Met deze wet is de verklaring van geen bezwaar die vereist was bij oprichting en bij een statutenwijziging van een besloten vennootschap of naamloze vennootschap, komen te vervallen. Hiervoor in de plaats vindt nu doorlopende screening van rechtspersonen plaats. Hiermee kunnen rechtspersonen vaker worden gecontroleerd op misbruik, en kunnen risicomeldingen worden gedaan bij de handhavende instanties en toezichthouders. Hoewel deze maatregel zich niet specifiek richt op de vastgoedsector, zal deze doorlopende screening ook binnen deze sector de betrokken instanties beter in staat stellen om op te treden tegen misbruik.

#### **Actielijn 4: Versteving integrale aanpak: bestuurlijk, fiscaal en strafrechtelijk**

**Hard en in gezamenlijkheid aanpakken:** de fiscale, bestuurlijke en strafrechtelijke instanties zoomen samen in op de plegers van het misbruik en degenen die hen daarbij helpen.

Door gezamenlijke inzet van de fiscale, bestuurlijke en strafrechtelijke instanties kan vastgoedmisbruik effectiever worden bestreden. De integrale aanpak is gericht op het aanpakken van alle schakels in de keten van misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector, het opwerpen van barrières en het wegnemen van onderliggende structurele factoren die misbruik bevorderen. Hieronder volgt een overzicht van activiteiten en maatregelen die de bestuurlijke, fiscale en strafrechtelijke partners individueel en in gezamenlijkheid hebben uitgevoerd.

#### **4.1 Focus op vastgoed**

Van 2007 tot en met 2011 heeft de Belastingdienst onder de naam "Nokvorst" een groot aantal controles in de vastgoedsector verricht, waarbij breed is ingezet op alle onderdelen van de sector. In deze periode zijn samenwerkingsverbanden gestart met een aantal andere toezichthouders en is overleg gestart met vertegenwoordigers van de sector zelf. De Belastingdienst is steeds beter in staat gebleken risico's te selecteren; zo is bij de helft van de onderzoeken fiscaal gecorrigeerd. In een beperkt aantal gevallen is een strafrechtelijk onderzoek gestart. Er bestaat nauwe samenwerking met de FIOD.

---

<sup>15</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 29 911, nr.57.

Per 1 november 2011 zijn er in totaal 1451 afgeronde onderzoeken. Er heeft een inkomenscorrectie tot een bedrag van ruim 1 miljard euro plaatsgevonden en de belastingopbrengst is 339 miljoen euro (rente).

Bij de Belastingdienst, maar ook bij de andere toezichthouders, heerst tot op heden het beeld dat de vastgoedsector kwetsbaar is voor onregelmatigheden. De Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed stuurt erop dat de sector zelf maatregelen neemt om misbruik in te perken, waarbij de Belastingdienst een actieve bijdrage levert aan de bevordering van het zelfreinigend vermogen in de sector en het vergroten van de transparantie van de vastgoedketen. De Belastingdienst voert onder meer actief overleg met de sector en geeft gericht voorlichting over geconstateerde risico's en kwetsbaarheden. In oktober 2011 zijn de risico's zoals die uit Nokvorst naar voren zijn gekomen aan de leden van het IOV gepresenteerd. Deze bijeenkomst is door alle partijen als waardevol ervaren. Deze activiteiten zullen ook in 2012 worden voortgezet. De activiteiten zullen met name gericht zijn op:

- Vergroten van het gevoel van urgentie binnen de vastgoedsector, met voorstellen voor concrete maatregelen. Hiermee, en door resultaten uit de onderzoeken die blijven plaatsvinden, wordt het gevoel van urgentie bij de sector om maatregelen te nemen versterkt. Tevens wordt met de sector nagedacht over concrete maatregelen die transparantie vergroten en risico's in beeld brengen. Te denken valt hierbij aan de praktijkhandreiking vastgoed, die in december 2011 is uitgebracht door de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA), en aan het transactieregister, ontwikkeld door de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM).
- Presenteren van een objectief en onderbouwd beeld van deelsectoren. Om een zo objectief mogelijk beeld te ontwikkelen, wordt deels op basis van risico's gecontroleerd en deels op basis van een steekproef, waarbij tevens informatie wordt verzameld over de interne controle en corporate governancestructuur.
- Voortzetten controle op specifieke risico's. Hierbij richt de Belastingdienst zich met name op transacties tussen gelieerde partijen.

#### *Breder beeld*

De Belastingdienst heeft, naast de bovengeschetste aanpak, twee gerelateerde projecten en er zijn diverse regionale activiteiten, waarbij ook samengewerkt kan worden met andere toezichthouders (bijvoorbeeld in RIEC-verband). Tevens is het Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum (VKC) momenteel betrokken bij twee regionale projecten (beide in samenwerking met de AFM). Bij zijn aanpak zet de Belastingdienst sterk in op samenwerking, zowel met toezichthouders als met partijen binnen de sector. Centraal staat daarbij de effectiviteit en efficiency van het toezicht, alsmede verlichting van (toezichts-)lasten voor het bedrijfsleven.

## **4.2 Klimopzaak**

Het strafrechtelijk onderzoek Klimop is de afgelopen periode veel in beeld geweest wanneer het ging over de aanpak van vastgoedfraude. De in 2006 gestarte Klimopzaak betreft het onderzoek waarbij in 2007 een zeer groot aantal (600) opsporingsambtenaren en 50 officieren van justitie op ruim vijftig adressen in Nederland invallen deden en 23 verdachten aanhielden. Het onderzoek is

begonnen op grond van signalen van de Belastingdienst en is uitgemond in een zeer omvangrijk strafrechtelijk onderzoek door de FIOD. Bij deze omvangrijke fraudezaak zijn vele tientallen miljoenen weggesluisd naar 125 verdachten.

Op 27 januari 2012 is door de rechtbank Haarlem uitspraak gedaan tegen de hoofdverdachten in deze strafzaak. Hierbij zijn onder andere vrijheidsstraffen opgelegd van maximaal 4 jaar. Enkele medeverdachten zijn eerder al veroordeeld tot (kortere) vrijheidsstraffen. Ook zijn eerder al meerdere schikkingen overeengekomen tussen de verdachten en benadeelde partijen, voor een totaalbedrag van 135 miljoen euro. Daarnaast is er voor bijna 12 miljoen aan geldboetes en voor 15 miljoen aan ontnemingsvorderingen opgelegd. In totaal is nu €162 miljoen afgepakt van de verdachten. Tegen een groot aantal uitspraken van de rechtbank is hoger beroep aangetekend.

De impact van de Klimopzaak is groter dan alleen de rechterlijke uitspraken tegen de individuele verdachten. Deze zaak heeft bij alle betrokken partijen het besef vergroot, dat fraude in de vastgoedsector voortvarend moet worden aangepakt. De inzichten die in het kader van deze zaak zijn verkregen in het misbruik binnen de vastgoedsector, zijn van grote betekenis bij de verdere verbetering van de bestrijding van vastgoedmishandeling. Uit de Klimopzaak zijn meerdere lessen te trekken, door de bij de bestrijding van vastgoedmishandeling betrokken partijen. Deze conclusies zullen in vervolg op de uitspraak worden uitgebracht in een bestuurlijke rapportage.

Naast de Klimopzaak zijn ook in andere recente strafzaken verdachten veroordeeld voor vastgoedfraude:

- Een voormalige directeur van een woningcorporatie is eind december 2011 veroordeeld tot drie jaar gevangenisstraf. Een medeverdachte werd veroordeeld tot 2,5 jaar gevangenisstraf. De rechtbank achtte de voormalige directeur schuldig aan oplichting, valsheid in geschrift en witwassen. Daarnaast oordeelde de rechtbank dat hij schuldig is aan het als oprichter deelnemen aan een criminele organisatie. De ex-directeur wordt ervoor verantwoordelijk gehouden dat hij een met betrekking tot de aankoop van een drietal vastgoedprojecten de Raad van Toezicht van de woningcorporatie, met wie hij een vertrouwensrelatie had, opzettelijk onjuist heeft geïnformeerd. De vastgoedprojecten werden aangekocht door een onderneming waaraan de medeverdachte leiding gaf en vervolgens korte tijd later voor een veel hogere prijs verkocht aan de woningcorporatie.
- Een voormalig vastgoeddirecteur van een pensioenbeheerder is begin februari veroordeeld tot negen maanden gevangenisstraf, voor valsheid in geschrifte en belastingfraude. Volgens de rechter staat vast dat de directeur geld heeft ontvangen uit vastgoedtransacties waar de pensioenbeheerder als koper of verkoper bij betrokken was. Hij verzweeg de steekpenningen voor zijn werkgever.

### **4.3 Versterking witwasbestrijding en ontnemen wederrechtelijk verkregen voordeel**

In de afgelopen jaren zijn per jaar meer dan 1.000 witwaszaken bij het OM aangebracht. Deze zaken worden door verschillende opsporingsdiensten aangeleverd, onder andere regionale politie, FIOD en KMAR. Ter versterking van de witwasbestrijding is uitvoering gegeven aan het programma Financieel-economische criminaliteit. In het kader van dit programma zijn er twee operationele

witwasteams opgezet en is de liaisonfunctie bij de FIU uitgebreid. De FIOD is uitgebreid met 37 fte aan capaciteit. Dit maakt het mogelijk om signalen van FIU-Nederland sneller op te pakken en komt mede ten goede aan de bestrijding van misbruik van vastgoed, met name daar waar vastgoedtransacties plaatsvinden met het oog op witwassen. Daarnaast versterkt de Nationale Recherche (DNR) de financiële opsporingsfunctie op het gebied van witwassen. De FIU werkt door middel van accountmanagement aan het verkrijgen van een beter zicht op het gebruik van MOT-informatie. FIU verantwoordt in het jaaroverzicht wat er met de MOT-meldingen is gedaan.

Ten aanzien van de FIU-Nederland geldt de wettelijke verplichting omtrent het terugkoppelen van kennis over witwassen aan de melders. Gebleken is dat dit in de praktijk stuit op juridische problemen, hetgeen in de aanstaande wetwijziging van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) zal worden aangepast.

In de aanpak van het misbruik van vastgoed biedt het instrument van ontneming van het wederrechtelijk voordeel extra kansen, vanwege de evidente mogelijkheid tot inbeslagneming. In de zomer van 2011 zijn de mogelijkheden omtrent voordeelontneming verruimd. De bevoegdheden van het OM en de opsporingsdiensten zijn verruimd om onderzoek te doen en beslag te leggen, ook in de executiefase.

#### **4.4 Versterking bestuurlijke en geïntegreerde aanpak**

De geïntegreerde aanpak, bestaande uit een combinatie van strafrechtelijke, bestuurlijke en fiscale instrumenten, is in de periode 2008-2011 toegepast in diverse pilots en proeftuinen op thema's als witwassen, onverklaarbaar vermogen en vastgoedfraude. De in deze proeftuinen opgedane kennis en ervaring is uitgedragen binnen de politie, het OM en bij de andere betrokken partners. Naast concrete handavingsinterventies heeft deze aanpak geresulteerd in het vergroten van de expertise op het gebied van vastgoed gerelateerde criminaliteit, waardoor er tevens meer zicht is op de kwetsbaarheid van de sector voor misbruik en de verschillende verschijningsvormen. In dit kader zijn bestuurlijke dossiers opgesteld met aanbevelingen aan publieke en private partijen, bijvoorbeeld op het vlak van de fiscale wetgeving en het controlesysteem bij het afsluiten van hypotheeken.

De geïntegreerde aanpak wordt gefaciliteerd door de Regionale Informatie- en Expertisecentra (RIEC's). Met ingang van 1 januari 2012 hebben de 11 RIEC's en het Landelijke Informatie- en Expertisecentrum (LIEC) een structureel karakter gekregen. Hiermee is een belangrijke stap gezet richting nog intensievere samenwerking tussen het lokale bestuur, politie, Openbaar Ministerie en Belastingdienst. Vastgoedfraude is benoemd als één van de aandachtsgebieden van de RIEC's. De RIEC's spelen een belangrijke rol bij het stimuleren van de bestuurlijke aanpak van misbruik van vastgoed.<sup>16</sup> Vergroting van kennis en kunde bij gemeenten over de toepassing van de wet BIBOB en andere bestuursrechtelijke instrumenten vormt een onmisbaar element van een effectieve aanpak van georganiseerde criminaliteit, juist ook daar waar er verbindingen zijn met vastgoedtransacties en sprake is van verwevenheid van onder- en bovenwereld.

---

<sup>16</sup> Zie ook: Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 29 911, nr. 54.

Ook de samenwerking tussen de Belastingdienst en de NMa past in de geïntegreerde aanpak van de overheid om misbruik in de vastgoedsector tegen te gaan. De NMa heropende in 2009 een eerder gestart onderzoek naar executieveilingen nadat de Belastingdienst relevante informatie aan de NMa had overgedragen. De Belastingdienst gaat nu na of handelaren betrokken in het onderzoek aangifte hebben gedaan van hun verdiensten.

#### **4.5 Financieel Expertise Centrum**

Het Financieel Expertise Centrum (FEC) is een samenwerkingsverband tussen acht verschillende autoriteiten met een toezichts-, opsporings- en vervolgingstaak in de financiële sector.<sup>17</sup>

Door het bij elkaar brengen van financiële expertise en informatie vanuit verschillende handhavings-invalshoeken wordt gekeken naar de samenhang en verbanden in de financiële keten. Hiermee wordt getracht misbruik van financiële instellingen te stoppen of te voorkomen, met als doel het versterken van de integriteit van de financiële sector. Hieronder valt ook de aanpak van misbruik van vastgoed, aangezien de vastgoedsector op vele vlakken nauw verbonden is met de financiële sector.

Om snel te kunnen reageren op schendingen van de integriteit in de financiële sector is het noodzakelijk dat informatie tussen de verschillende FEC-partners snel en betrouwbaar wordt uitgewisseld. Een kerntaak van het FEC is het creëren van structurele informatie-uitwisseling tussen FEC-partners. Het FEC heeft hiervoor een informatieprotocol opgesteld; het Informatieprotocol FEC 2011. Een belangrijk onderdeel van de FEC-eenheid is het FEC-informatieplatform. In dit informatieplatform wordt door de FEC-partners informatie ingebracht, waaronder vastgoedgerelateerde informatie, die door de verschillende experts gezamenlijk wordt geanalyseerd en zo nodig doorgezet voor vervolgaanpak.

Naast deze belangrijke, meer casuïstische, aanpak van mogelijk misbruik van vastgoed heeft het FEC de volgende acties op dit terrein ondernomen:

- De FEC-rapportage Vastgoed uit 2008 bevat red flags, die relevant kunnen zijn bij de signalering van mogelijk misbruik van vastgoed door handhavende instanties, maar ook door professionele partijen die bij vastgoed zijn betrokken (zoals financiële ondernemingen, makelaars, notarissen en pensioenfondsen). Het FEC heeft de red flags in 2010 geactualiseerd. Daarbij is onder meer gebleken dat de red flags op ruime schaal en naar volle tevredenheid in de praktijk worden toegepast.
- In FEC-verband is in 2011 door de Belastingdienst, DNB en FIOD een onderzoek gestart naar de beheersing van integriteitrisico's bij beleggingen in direct vastgoed door pensioenfondsen.

---

<sup>17</sup> Het FEC bestaat uit de volgende partners: Autoriteit Financiële Markten (AFM), Algemene Inlichtingen- en Veiligheidsdienst (AIVD), Belastingdienst, de Nederlandsche Bank (DNB), Fiscale Inlichtingen- en Opsporingsdienst (FIOD), Openbaar Ministerie (OM), de Regiopolitie Amsterdam-Amstelland en het Korps landelijke politiediensten (KLPD). Als waarnemers bij de niet-operationele activiteiten van het FEC zijn het ministerie van Financiën en het ministerie van Veiligheid en Justitie betrokken. Dit is vastgelegd in het Convenant FEC 2009 (Stcrt. 2009, 71) en gepubliceerd op de website van het FEC ([www.fec-partners.nl](http://www.fec-partners.nl)).

- Tot slot voert het FEC sinds 2011 overleg met de koepelorganisatie van geldverstrekkers (FSH) om verdere maatregelen in te voeren tegen hypotheekfraude in de particuliere woningmarkt.

#### **4.6 VIC**

Het Vastgoed Intelligence Center (VIC) is een samenwerkingsverband van OM, Belastingdienst en politie, dat is opgericht in het kader van de programmatische aanpak van vastgoedgerelateerde (georganiseerde) criminaliteit. Het VIC voert strategische, tactische en operationele analyses uit, in opdracht van de handhavingspartners. Deze analyses verbeteren het inzicht in vastgoedmisbruik én faciliteren de partners bij het uitvoeren van bestuurlijke, fiscale en/of strafrechtelijke interventies. Het VIC is in 2009 gestart als pilotproject en eind 2011 geëvalueerd. De looptijd is verlengd tot eind oktober 2012, waarna zal worden beoordeeld of het zelfstandig zal blijven bestaan, of zal worden gecombineerd met de inrichting van een zogenaamde Crimineel Vermogen Infobox.

## 2 Relevante wetgeving (wetgevingsoverzicht)

Wet	Omschrijving	In consul- tatie	Raad van State	Tweede Kamer	Eerste Kamer	In werking treding
<b>EK, 32 250, nr D</b> <i>Wet op het notarisambt (Wna)</i>	Wet van 29 september 2011 tot wijziging van de Wet op het notarisambt naar aanleiding van de evaluatie van die wet, alsmede regeling van enkele andere onderwerpen in die wet en wijziging van de Wet op het centraal testamentenregister en van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.					<b>1 juli 2012</b>
<b>TK, 32 700. nr. 5</b> <i>De Wijziging van de Wet op het notarisambt in verband met de invoering van een informatieplicht ten aanzien van gegevens betreffende de bijzondere rekening, bedoeld in artikel 25 van die wet (informatieplicht derdengeldenreke- ning notariaat) is</i>	Een wettelijke plicht voor de notaris om aan de Belastingdienst en in het kader van strafrechtelijk onderzoek aan de opsporingsambtenaar, de officier van justitie of de rechter-commissaris desgevraagd bepaalde gegevens te verstrekken over betalingen die zijn verricht via de bijzondere rekening van de notaris. Daarmee wordt de geheimhoudingsplicht van de notaris beperkt.			<b>3-11-11</b>	<b>22-11-11</b>	<b>1 januari 2012</b>
<i>Wijziging van de Advocatenwet (herziening van het toezicht op de naleving van voorschriften door advocaten).</i>	Eén (landelijk) toezichthoudend orgaan, het college van toezicht, die de eindverantwoordelijkheid draagt voor het toezicht op alle advocaten. Dit college van toezicht is een orgaan van de Nederlandse orde van advocaten (NOvA). Er worden wettelijke maatregelen getroffen om de onafhankelijkheid van het orgaan - en daarmee de onafhankelijkheid van het toezicht - ten opzichte van de beroepsbeoefenaren en de centrale overheid te waarborgen.	<b>X</b>		<b>Medio 2012</b>		

<i>Wetsvoorstel tot verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken</i>	In dit wetsvoorstel worden wijzigingen voorgesteld in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering met als doel de executoriale verkoop van onroerende zaken (vooral huizen) transparanter en toegankelijker te maken voor particulieren zodat de opbrengst van te veilen zaken hoger zal zijn.		<b>X</b>	(naar verwachting eind van het jaar)		
<i>Wet gebruik BSN in de financiële sector</i>	Ingetrokken/niet ingediend n.a.v. kritisch advies College Bescherming Persoonsgegevens alsmede omdat kredietinstellingen en verzekeraars over voldoende andere instrumenten bleken te beschikken om het beoogde doel te bereiken					
<i>Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme</i>	De regelgeving met een specifiek stelsel van maatregelen toegesneden op het voorkomen van witwassen is verder aangescherpt en samengevoegd in de nieuwe Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Deze regelgeving is dus ook toegesneden op het voorkomen van misbruik van vastgoed. De aanscherping zit onder meer in een verdere uitwerking van «customer due diligence» en de zogenaamde UBO-verplichting.					<b>1-8-2008</b>
<i>Wijziging van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme</i>	Met dit wetsvoorstel worden enkele maatregelen verder aangescherpt, zoals ten aanzien van de uiteindelijk belanghebbende (UBO) in een transactie. Tevens wordt anti-stromanbepaling ingevoerd.		<b>X</b>			
<b>TK, 32 676, nr. 3</b> <i>Wijziging van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur naar aanleiding van de evaluatie</i>	Met dit wetsvoorstel wordt het aantal sectoren waarop de Wet Bibob van toepassing is uitgebreid. Een belangrijke sector is de vastgoedsector, andere sectoren zijn de kanspelsector en de vuurwerkimporteurs. Ook wordt door dit wetsvoorstel de informatiepositie van de bestuursorganen en de			<b>X</b>		(beoogde datum 1 juli 2012)



<i>van die wet, alsmede uitbreiding van de reikwijdte ervan en wijziging van enige andere wetten (Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob)</i>	rechtspositie van betrokkenen verbeterd en wordt de adviestermijn voor het Bureau Bibob verlengd.					
<i>Verruiming openbaarheid WOZ-waarde</i>	Per 1 januari 2009 is de mogelijkheid om aan de hand van de basisregistratie waarde onroerende zaken de WOZ-waarde op te vragen door bestuursorganen verruimd. Een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet WOZ om te realiseren dat de WOZ-waarde geheel openbaar wordt zal in 2012 ingediend worden bij de Tweede Kamer.			<b>2012</b>		<b>01-01-2009</b>  <b>01-01-2014</b>
<b><u>SB 2009 327</u></b> <i>Wet van 18 juli 2009 tot wijziging van de in de Wet op het financieel toezicht en enige andere wetten opgenomen regels met betrekking tot de uitoefening van de bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete (Wet wijziging boetestelsel financiële wetgeving)</i>	Dit wetsvoorstel scherpt het boetestelsel in een aantal financiële wetten aan. De maximale bestuurlijke boete wordt verhoogd naar 2 miljoen of 4 miljoen euro bij recidive. Met deze verhoging krijgen de boetes een meer afschrikwekkende werking en komen ze meer op het niveau van de ons omringende landen					<b>1-8-2009</b>
<b><u>EK, 32 194, D</u></b> <i>Wijziging van het Wetboek van Strafrecht, het</i>	Dit voorstel is gebaseerd op de overweging, dat het wenselijk is de regeling van de maatregel van ontneming van wederrechtelijk verkregen voordeel aan te vullen met				<b>X</b> (29-3-11; aanvaard)	

<p><i>Wetboek van Strafvordering en enige andere wetten ter verbetering van de toepassing van de maatregel ter ontneming van wederrechtelijk verkregen voordeel (verruiming mogelijkheden voordeelontneming)</i></p>	<p>een wettelijk bewijsvermoeden met betrekking tot de herkomst van vermogen, alsmede dat het wenselijk is de mogelijkheden tot het leggen van conservatoir beslag te vergroten en te voorzien in bevoegdheden ten behoeve van de tenuitvoerlegging van de maatregel ter ontneming van wederrechtelijk verkregen voordeel.</p>					
--	--	--	--	--	--	--