

Vergaderjaar 2008–2009

**31 700 XVIII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2009**

**Nr. 83**

### **LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 12 mei 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup>, heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie naar aanleiding van de brief van 2 februari 2009 inzake fraude met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) (Kamerstuk 31 700 XVIII, nr. 63).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 12 mei 2009. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Van Gent

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GL), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (CU), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV), Van Toorenburg (CDA), Vacature (CDA) en Vacature (SP).  
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GL), Vacature (SGP), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Nicolai (VVD), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voordewind (CU), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Vacature (PvdD), Madlener (PVV), Willemsse-van der Ploeg (CDA), Vacature (CDA) en Karabulut (SP).

## **Inleiding**

Bij brief van 12 maart 2009 heeft de commissie voor Wonen, Wijken en Integratie een aantal aanvullende vragen gesteld betreffende fraude met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De vragen zijn gesteld naar aanleiding van een vervolg op mijn eerdere brief van 2 februari 2009 (Kamerstuknr. 31 700 XVIII, nr. 63, Tweede Kamer).

Zoals ik in voornoemde brief heb aangegeven is het tegengaan van misbruik en fraude een proces dat continu in ontwikkeling is. Het WEW is al jaren actief in het beperken van de verliezen van de NHG, daartoe door de achtervangers VROM/WWI en VNG aangemoedigd en ondersteund. Het tegengaan van fraude en misbruik is hier een onderdeel van. Het WEW onderneemt, zoals in bovenvermelde brief aangegeven en uitgewerkt, verschillende activiteiten om oneigenlijke verliezen te beperken.

Naast de inzet van het WEW verdient ook de inzet van de gemeente Rotterdam speciale vermelding. Ik wijs erop dat de in de aanvullende vragen aangehaalde gevallen van fraude in Rotterdam in de periode 2003–2006 hebben plaatsgevonden.

In 2006 heeft de gemeente Rotterdam, met meerdere betrokken instanties (waaronder het WEW), een convenant gesloten voor de gezamenlijke aanpak van hypotheekfraude. De wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, de heer Karakus, meldt hierover in zijn brief van 18 september 2008, kenmerk 193122 (uw kenmerk 2008ZO4681/2008D13363):

«Dankzij de intensivering van onze Alijda-aanpak en dit convenant is het aantal gevallen van hypotheekfraude gedaald van 700 (2003–2006) tot 10 en zijn hierbij geen gevallen meer bekend van personen die twee of meer NHG-garanties op hun naam hebben staan.»

Aangezien een groot deel van de vragen de uitvoering van het NHG-instrument door het WEW betreft, heb ik deze ter beantwoording aan het WEW voorgelegd. Meer specifiek gaat het om de vragen 1 tot en met 13 en vraag 16. Deze vragen zijn door het WEW beantwoord. Op het tweede deel van vraag 13 en de vragen 14 en 15 ga ik onderstaand nader in.

## **Antwoord van de Minister**

13

*Wat is het oordeel van de minister van Justitie hierover (het aanbrengen van een webschil met eigen inlogcodes voor banken) in het kader van het terugdringen van fraude bij executieveilingen?*

De minister van Justitie concludeert in zijn brief aan de Tweede Kamer van april 2008, kenmerk 5532878/08 het volgende; «Het door NHG/WEW via Internet toegankelijk maken van een systeem, waarmee hypothecaire financiers kunnen nagaan of een aanvrager voor een hypothecaire geldlening al een hypotheek (al dan niet met NHG) heeft, voegt niets toe aan de mogelijkheid die een hypothecaire financier nu al heeft om een en ander via het Kadaster te verifiëren. Bovendien bevatten de registers van het kadaster de gegevens van alle hypotheeken, terwijl een systeem van NHG/WEW slechts de hypotheeken mét NHG zou kunnen bevatten. Een via Internet toegankelijk (incompleteet) systeem van NHG/WEW zal daarom niet bijdragen tot het terugdringen van fraude met vastgoed».

14

*Is het u bekend dat de statuten van het WEW een overeenkomst met het Rijk voorschrijven, die zich verplicht leningen te verstrekken onder omstandigheden als die in de overeenkomst zijn bepaald (art. 5 lid 2). Bent u bereid in het kader van deze overeenkomst alsnog de voorwaarden*

*– eigen controles door het WEW op verleende garanties en een controle-systeem ten behoeve van de garanties afgevendende banken – op te nemen?*

Het gaat hier om de standaardovereenkomst van borgtocht. Dit is mij bekend. Gezien de door het WEW gestelde Voorwaarden en Normen, de wijze waarop deze aan de hypothecaire financiers onder de aandacht worden gebracht en de inzet van het WEW om te komen tot de aanpak van oneigenlijke verliezen, bestaat geen noodzaak de huidige wijze van repressief toezicht aan te passen.

15

*Het WEW stelt dat betere samenwerking tussen brancheverenigingen voor makelaars/taxateurs en centrale registratie van taxatierapporten zullen bijdragen aan het tegen gaan van fraude met NHG. Voldoet het nieuw opgerichte NWWI aan die wensen en is het WEW voornemens om de rapporten via dit onafhankelijke instituut te laten valideren? Kan het ministerie van VROM, als achtervang voor NHG, de voorwaarde stellen dat taxatierapporten voorzien zijn van het «NWWI-stempel»?*

Het initiatief tot oprichting van het NWWI is veelbelovend en kan een bijdrage leveren aan het tegengaan van fraude. Op dit moment vinden gesprekken met alle betrokkenen plaats om te bezien op welke wijze NWWI-taxatierapporten – mede uit oogpunt van fraudebestrijding en risicobeperking voor de achtervangers van het WEW (VROM en VNG) – kan worden ingevoerd, zonder daarbij in conflict te komen met de Mededingingswet.

#### **Antwoord van het WEW**

1

*De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft aangegeven dat de 58 fraudegevallen uit Rotterdam waar één persoon op twee of meer woningen een Nationale Hypotheekgarantie (NHG) heeft gekregen, aanleiding waren tot een intensivering van de aanpak. Welke acties heeft het WEW zelf ondernomen, ter voorkoming dat ook in andere steden aan een woningbezitter meer dan twee NHG's wordt verleend zonder dat er sprake is van verhuizing?*

In tegenstelling tot het verleden, krijgt de geldgever sinds 2007, ongeacht de locatie van de woning, een brief van het WEW zodra sprake is van een tweede NHG. Overigens toetsen bijna alle geldgevers, in tegenstelling tot de jaren 2003–2006, bij de verstrekking van een hypothecaire lening in het Kadaster of sprake is van eigendom van een woning.

2

*In de brief van november 2008 heeft het WEW (2009D04807) laten weten dat twee NHG's per persoon mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij verhuizing van de ene naar een andere koopwoning. Is het u bekend dat dit ook voorkomt bij personen waar geen sprake is van verhuizing? In Rotterdam zijn de volgende NHG-garanties verstrekt aan de volgende gedupeerden van hypotheekfraude (hier slechts initialen, bij de gemeente Rotterdam ter inzage):*

- Dhr./mw. L. op 9/11, 18/11, 22/11 en 22/12/2004 (zie ook onder vraag 3)*
- Dhr./mw.. Z. op 24/9, 28/9, 4/10 en 4/11/2004 (zie ook onder vraag 3)*
- Dhr./mw. van V. op 29/11/05 en 7/2/2006 (zie ook onder vraag 3)*
- Dhr./mw. T. tweemaal op 13/1/2005 en op 21/2/2005 (zie ook onder 3)*
- Dhr./mw. B. D. op 26/5, 9/6, 15/6 en 26/6/2005*
- Dhr./mw. R. op 13/1 en 11/2/2004*
- Dhr./mw. B. op 23/12/04 en 18/12/2005*

- Dhr./mw. U. op 27/12/2004 en 18/1/2005
- Dhr./mw. J. op 11/11/2004 en 17/1/2005

Bent u van mening dat er geen sprake kan zijn van verhuizing als de koper binnen enkele dagen tot twee weken een nieuwe woning koopt? Bent u van mening dat er geen sprake kan zijn dat de bezitter van meerdere NHG's op één en dezelfde dag twee woningen koopt en daarna binnen twee tot vier weken zelfs een derde en vierde woning koopt? Klopt het dat het WEW deze garanties zonder extra vragen of controle heeft afgegeven? Wat heeft het WEW in haar werkprocessen veranderd om te voorkomen dat dit nog steeds voor kan komen?

Zoals de gemeente Rotterdam in haar brief van 18 september 2008, kenmerk 193122, heeft laten weten komen genoemde gevallen waarbij sprake is van fraude met NHG's gevallen uit de periode tot 2006. Vanaf 2006 is de hypotheekfraudeaanpak geïntensiveerd. Dankzij deze aanpak zijn er na 2006, zoals wethouder Karakus van de gemeente Rotterdam heeft laten weten, geen fraudegevallen meer bekend van personen die twee of meer NHG-garanties op hun naam hebben staan. Het is bekend dat twee NHG's per persoon mogelijk zijn. Om dubbele (of zelfs meerdere) garantstellingen te voorkomen heeft het WEW sinds 1995 een opschortende voorwaarde ingesteld. Deze voorwaarde bepaalt dat bij een schadedeclaratie wordt vastgesteld of de voormalige woning is verkocht. Is dit niet het geval, dan stelt het WEW vast dat de NHG op grond van de opschortende voorwaarde niet is ingegaan. Er vindt geen betaling van het verlies plaats.

Bij de overgang van gemeentegarantie naar NHG in 1995 is door alle partijen bewust gekozen voor repressief toezicht. Dit houdt in dat het WEW pas *ná* verstrekking van de hypotheek een melding van de geldgever ontvangt dat een lening met NHG is verstrekt. Deze melding wordt geregistreerd. Het WEW is niet bij de verstrekking van de hypotheek betrokken, dit is gemandateerd aan de geldgever.

3

*In de brief van november 2008 (2009D04807) heeft het WEW eveneens laten weten dat «om te voorkomen dat het WEW voor twee leningen borg staat, er in de NHG-regelgeving een opschortende voorwaarde is opgenomen. In voorkomende gevallen gaat de borgstelling voor de opvolgende lening niet eerder in dan nadat de vorige woning is verkocht. Indien blijkt dat bij een schadedeclaratie ten aanzien van de opvolgende woning de vorige woning nog niet is verkocht, dan stelt het WEW vast dat de NHG op grond van de opschortende voorwaarde niet is ingegaan en vindt geen betaling van het verlies plaats.» Bent u bekend dat van een aantal van bovengenoemde voorbeelden (zie vraag 2), het WEW wel degelijk de banken het verlies heeft uitbetaald (zie bijlage 1)? En klopt het dat in tegenpraak tot wat het WEW schrijft er ook banken zijn die de schade betaald hebben gekregen voor meerdere woningen op de dezelfde persoon met meerdere NHG's? Hoe moet tegen deze achtergrond de uitspraken in de brief van het WEW, die stelt dat dit niet voor kan komen, worden beoordeeld?*

Op het moment dat de financiering met NHG voor een woning geheel is afgelost vervalt, conform de regelgeving, de opschortende voorwaarde voor de opvolgende woning. In de aangehaalde voorbeelden zijn de woningen «in de juiste volgorde omgevallen». Met andere woorden: de eerst aangekochte woning is als eerste verkocht, vervolgens de tweede, etc. Zoals uit de door Rotterdam verstrekte informatie blijkt, is voor iedere woning bij een andere geldgever een hypotheek aangevraagd. Immers, indien deze bij één en dezelfde geldgever zou worden aangevraagd, dan wist de geldgever dat de opvolgende woning niet voor eigen bewoning

zou worden aangekocht. Bij de aanvraag is verzwegen dat men reeds woningen in eigendom had en dat sprake is van meerdere hypotheeken. Ook is in het verleden veel minder gebruik gemaakt van de beschikbare informatie in het Kadaster, waardoor deze vorm van fraude voorkomen had kunnen worden. Door de getroffen maatregelen door alle betrokken partijen is deze vorm van fraude zo goed als uitgesloten.

4

*In de brief van november 2008 heeft het WEW eveneens laten weten dat uit onderzoek is gebleken dat in het garantiesysteem van het WEW 14 huishoudens met drie NHG's staan geregistreerd en drie huishoudens met vier NHG's, dat in alle gevallen de lening is verstrekt in de periode 2003–2006 en dat deze gevallen nader worden bekeken. Bent u bekend dat in al deze gevallen de door de banken geleden schade al door het WEW is vergoed? Betekent de formulering dat het WEW deze gevallen nader gaat bekijken dat ze geld terug gaat vorderen bij de betrokken banken? Is het conform de regels om de banken de schade te vergoeden als er meerdere NHG's op één persoon rusten?*

De door het WEW genoemde 17 gevallen betreffen allen nog lopende NHG's waarbij de geldgever op de hoogte is gesteld van de opschortende voorwaarde. Er heeft derhalve geen uitkering plaatsgevonden aan de geldgever. Indien er meerdere NHG's op één persoon rusten, treedt zoals eerder vermeld, de opschortende voorwaarde in werking.

5 en 6

*Is het u bekend dat in voornoemde (en diverse andere) gevallen het WEW procedures tot verhaal van de schades voert uitsluitend tegen de gedupeerden? Kunt u verklaren waarom het WEW geen enkele procedure voert tegen andere, en veelal de werkelijke schulddigen van de fraudes, te weten de notaris, de taxateur, de verkoper, de bemiddelaar en de hypotheekadviseur?*

*Kunt u verklaren, waarom het WEW slechts de gedupeerde vervolgt, die weliswaar valsheid in geschifte heeft gepleegd (zij het onder valse voorspiegeling van zaken), bij wie vrijwel niets van de schade te verhalen valt, maar niet degenen vervolgt waar de frauduleuze winsten heen zijn gegaan en het geld te halen valt?*

In genoemde gevallen is sprake van meerdere eigendommen van onroerend goed waarbij de woningen niet zijn aangekocht voor eigen bewoning. Het kan niet zo zijn dat het WEW haar vorderingen op anderen dan de debiteuren verhaalt. Daarvoor ontbreken juridische gronden. Het WEW heeft uit hoofde van de garantieverlening alleen een rechtsverhouding met de geldgevers en de geldnemers.

In een viertal zaken hebben de debiteuren bezwaar aangetekend wegens het invorderen van het verliesbedrag en hebben een gerechtelijke procedure tegen het WEW gestart. Deze zaken zijn allen door de rechter afgewezen.

7

*Kunt u toelichten waarom het WEW nooit in is gegaan op het verzoek van gemeente Rotterdam om zich te voegen in de zaken tegen de bij de fraude betrokken taxateurs, bemiddelaars, verkopers en notarissen?*

Deze veronderstelling berust op een misverstand. Immers, het WEW heeft zich gevoegd in verschillende zaken tegen notarissen. Voorts heeft het WEW tegen 68 taxateurs met 159 taxatierapporten klachten ingediend bij de verschillende brancheverenigingen.

8 en 9

*Klopt het dat het WEW geen eigen controles uitvoert op verleende garanties, getuige de grote hoeveelheid verstrekte 2-, 3- en 4-dubbele garanties voor frauduleuze transacties? Is dat verantwoord mede in het licht van de discussie over de eventuele uitbreiding van de NHG?*

*Klopt het dat het WEW het verstrekken van NHG-garanties volledig heeft gemandateerd aan de banken.*

Het klopt dat het WEW geen eigen controles uitvoert. Deze verantwoordelijkheid ligt zoals onder 2 is vermeld bij de geldgever. Tevens is onder 4 aangegeven dat indien er meerdere NHG's op één persoon rusten de opschortende voorwaarde in werking treedt. Hierover wordt de geldgever in kennis gesteld.

De achtergrond van de oprichting van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen was de wens van het Rijk en van de gemeenten om te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft de stichting per 1 januari 1995 de NHG geïntroduceerd. De verstrekking van de NHG is gemandateerd aan de geldgevers. Deze verstrekkingen vinden plaats conform de door de minister van VROM en de VNG goedgekeurde, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen.

Het klopt ook dat het WEW het verstrekken van NHG-garanties volledig heeft gemandateerd aan de geldgevers. Er vindt controle achteraf plaats bij het ontvangen van een verliesdeclaratie. Op het moment dat de stichting een verliesdeclaratie ontvangt wordt beoordeeld of de geldgever heeft gehandeld conform de gestelde voorwaarden en normen. Indien hieraan niet is voldaan, wordt de verliesdeclaratie niet of niet volledig gehonoreerd.

10 t/m 13

*Klopt het dat de NHG geen eigen controlesysteem heeft waar banken kunnen natrekken of op één persoon meerdere NHG's rusten?*

*Is het niet efficiënter als banken i.p.v. dergelijke kadastercontroles, bij de NHG terecht zouden kunnen? En is het niet noodzakelijk dat het WEW, die garanties afgeeft, dit bijhoudt zodat banken er vooraf snel en laagdrempelig kunnen controleren of er meerdere NHG's afgesloten zijn door desbetreffend persoon? Zou deze vorm van preventie niet veel schade kunnen voorkomen?*

*Is het u bekend dat een alternatief en laagdrempelig controlesysteem is voorgesteld in de Rotterdamse publicatie «De Fraude Voorbij»?*

*Hoe denkt u over een webschil om het eigen administratiesysteem van de WEW/NHG? Een webschil waarbij elke bank een eigen inlogcode krijgt en met minimaal tijdsbeslag en zonder kosten kan zien of de aanvrager al een NHG garantie heeft lopen en waarbij de bank dus ook kan aangeven dat hij inderdaad een controle heeft gedaan?*

*Wat is het oordeel van de minister van Justitie hierover in het kader van het terugdringen van fraude bij executieveilingen?*

Het WEW beschikt niet over een eigen controlesysteem waar banken kunnen natrekken of op naam van één persoon meerdere NHG's rusten. Hypothecaire financiers kunnen uitsluitend bij het Kadaster controleren of een aanvrager al een woning op zijn/haar naam heeft staan.

De NHG-database heeft slechts betrekking op 30% van de woningmarkt. Het Kadaster registreert alle eigendommen van onroerende goederen, terwijl de NHG-database betrekking heeft op slechts 30% van de woningmarkt. Tevens is het zo dat de database van het Kadaster actueel is, terwijl de NHG-database minder recente informatie bevat. Immers, de melding van de aankoop en financiering met NHG van een woning en de melding van de aflossing van de lening van de verkochte woning vindt achteraf plaats. Zo kan het zijn dat een eigenaar bewoner voorkomt in de database



van het WEW terwijl uit de database van het Kadaster blijkt dat de woning is verkocht. De database van het Kadaster is daarom een beter instrumentarium voor de uit te voeren controles door de geldgevers dan de NHG-database.

Omdat verschillende partijen grote waarde hechten aan het zichtbaar maken aan of sprake is van NHG, vinden er op dit moment gesprekken plaats tussen het WEW en het Kadaster om te bezien of de verschillende bestanden aan elkaar gekoppeld kunnen worden die vervolgens betrokken kunnen worden in de «Online Toets» van de NHG. In de Online Toets toetsen geldgevers of een aanvraag van een hypotheek voldoet aan de gestelde voorwaarden en normen.

16

*In de brief schrijft u dat op verzoek van het WEW bij een aantal geldgevers expliciet is aangedrongen op aanscherping van het interne proces omdat zij relatief veel schadelast veroorzaakte. Een alinea verder schrijft u dat «naming and shaming» niet nodig is omdat er geen geldgevers negatief uitspringen qua schadelast. Hoe zijn deze beide passages met elkaar te rijmen?*

Bedoelde schadelast heeft betrekking op de verhouding binnen de totale verliesdeclaraties. Op basis hiervan heeft het WEW haar accountmanagement aangescherpt. Op basis van de verhouding tussen het aantal NHG's en het aantal schades zijn er geen geldgevers die significant slechter scoren dan andere geldgevers. De geldgevers die meer schades genereren hebben verhoudingsgewijs ook meer NHG's.

#### **Bijlage 1**

- De schulden aan de banken van Dhr./mw. L. voor de vier geveilde woningen zijn door het WEW aan de betreffende banken vergoed, getuige het feit dat het WEW met succes een gerechtelijke procedure tot verhaal tegen betrokkene heeft gevoerd (waarbij de schade voor één woning na op bevel van de rechter niet is verhaald omdat betrokkenen daar wel gewoond heeft)?
- De schulden aan de banken van Dhr./mw. Z. voor in ieder geval twee van de vier geveilde woningen zijn door het WEW aan de betreffende banken vergoed, getuige het feit dat het WEW met succes een gerechtelijke procedure tot verhaal tegen betrokkene heeft gevoerd?
- De schulden aan de banken van Dhr./mw. Van V. voor de geveilde woningen zijn door het WEW aan de betreffende banken vergoed, gezien het feit dat betrokkene met WEW een betalingsregeling heeft moeten afsluiten?
- De schulden aan de banken van Dhr./mw. T. voor de geveilde woningen zijn door het WEW aan de betreffende banken vergoed, getuige het feit dat deze persoon voor deze schades door een deurwaarder namens WEW wordt vervolgd?