



‘We moeten niet in een kramp schieten’

NRS

Het appel van toezichthouders aan notarissen om waakzamer te zijn, roept veel praktische vragen op bij de deelnemers aan de NRS-cursus over vastgoedfraude. NRS-bestuurslid Jeffrey Koenecke is blij met de discussie. ‘Dit krijgt een vervolg.’

| TEKST Peter Steeman

Hoe zorg je dat je als notaris herkent wanneer je met criminelen te maken hebt? Waar moet je op letten? Met dat doel sloegen eind vorig jaar de KNB en NRS samen met de Belastingdienst en het Bureau Financieel Toezicht (BFT) de handen ineen. Het resulteerde in twee cursussen op 11 februari en 14 maart waar de sprekers van de Belastingdienst en het BFT konden rekenen op een aandachtig gehoor. Koenecke was als bestuurslid betrokken bij de voorbereiding van beide cursussen, maar onderscheidt zich in kennis van fraude niet van de gemiddelde notaris. De cursus was daarom ook voor hem een eyeopener. ‘Ik schrok van sommige zaken die ik hoorde. De *hardcore* zaken zijn voor een notaris makkelijk te herkennen. Wanneer er bijvoorbeeld geld van een partij uit Jemen rechtstreeks op je rekening wordt gestort, is dat een duidelijke indicator voor fraude. Als je daar niet op aanslaat als notaris gaat er iets niet goed.

‘We moeten niet in een kramp schieten’

Daarvoor hoeft je niet naar een cursus te gaan. Maar criminelen kunnen ook op een wijze te werk gaan die op het eerste gezicht legaal lijkt. Bijvoorbeeld wanneer een koop niet doorgaat en de waarborgsom wordt via de rekening van de notaris doorbetaald aan de verkoper. Het is een truc die criminelen gebruiken om geld wit te wassen. Ik kan mij voorstellen dat je zoiets als notaris niet door hebt. Zelf doe je immers niets fout. Het is belangrijk voor notarissen – en voor registergoedspecialisten in het bijzonder – te horen op welke manieren de onderwereld gebruikmaakt van de bovenwereld. Ik ben daar zelf ook nieuwsgierig naar. Ik wil weten wat ik niet weet.’

OP DE MAN AF

Een succes, noemt Koenecke de cursussen, al maken de bijeenkomsten ook duidelijk dat de verwachtingen van de Belastingdienst en het BFT niet helemaal in de pas lopen met de ervaringen van de gemiddelde notaris. Koenecke geeft een voorbeeld. ‘De Belastingdienst vindt dat de notaris moet opmerken of er een discrepantie is tussen marktwaarde en

koop prijs. Daar barstte in de zaal een discussie over los. Veel notarissen vinden dat ze weliswaar verstand hebben van vastgoed, maar dat maakt ze nog niet tot een taxateur. Geef ons eerst maar eens een goede set van regels en extra kennis om die rol te vervullen. Een ander voorbeeld is de onderzoeksplicht die de notaris heeft naar geldstromen bij vastgoedtransacties. Je ziet steeds vaker dat mensen met particuliere gelden vastgoed financieren. Het geld dat op de kwaliteitsrekening van de notaris wordt gestort, komt dan niet van een bank maar van een bv of privépersonen. De BFT wil dat we naar de herkomst van dat geld vragen. Wanneer je dat als notaris op de man af vraagt, krijg je als antwoord: “Dat heb ik verdiend.” Dat is niet genoeg. Maar hoe ver moet je dan gaan in het onderzoek naar de herkomst van het geld? We worden geacht ondernemer te zijn, maar hoe houd je klanten over als je per dossier duizenden euro’s extra moet rekenen om tien jaar aan IB-aangiften door te spitten? Daar had de BFT ook geen antwoord op.’

LOSSE EINDJES

Koenecke tilt niet te zwaar aan de losse eindjes in het debat. ‘Die discussie is juist goed. Voor je een sterke weerbare notaris kan zijn die “nee” durft te zeggen, moet je eerst weten wat er speelt. Het heeft geen zin als het BFT beleid maakt en het vervolgens over de schutting gooit. We moeten als NRS, KNB, Belastingdienst en BFT leren van elkaars inzichten. Dat kan alleen als je elkaar, net als collega’s, in de haren durft te vliegen. Het grootste gevaar is dat notarissen achterover leunen en wachten op regelgeving. We moeten niet in een kramp schieten, maar nieuwsgierig blijven en de dialoog zoeken door middel van dit soort bijeenkomsten. Dit krijgt een vervolg.’ ■