

## Hoe herkent u stromannen en katvangers?

Twee notarissen zijn recentelijk aangehouden voor hun mogelijke betrokkenheid bij vastgoedfraude. Vervelende publiciteit voor het notariaat. Helemaal omdat bestrijding van (het faciliteren van) vastgoedfraude een van de speerpunten is van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), zo lees ik op de site knb.nl. Hoe kunt u vastgoedfraude signaleren en voorkomen? In dit artikel enkele nuttige aanwijzingen over het herkennen van zogenoemde stromannen en katvangers.

### STROMAN VERSUS KATVANGER

Een stroman is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar handelt als werktuig van een ander. Ook een katvanger treedt, net als een stroman, op onder eigen naam. Verschil met de stroman is dat hij wel de eigendom van een pand heeft, maar daarover niet feitelijk beschikkingsbevoegd is. Een katvanger werkt soms vrijwillig mee vanwege de (kortetermijn)-vergoeding die daar tegenover staat, maar wordt soms ook onder druk gezet om mee te werken. In bepaalde gevallen wordt de verschuldigde hypotheek in het geheel niet betaald (hypotheekfraude), in andere gevallen wordt het pand illegaal onderverhuurd, of wordt er bijvoorbeeld een hennepkwekerij in gehuisvest.

### STROMAN IS TUSSENSCHAKEL

Een stroman is vaak een tussenschakel, terwijl een katvanger vaak eindschakel is en geen verhaalsmogelijkheid biedt. Enige indicaties voor het herkennen van een stroman (B) (niet alle indicaties zijn noodzakelijkerwijs tegelijkertijd aanwezig):

- onlogische constructies. Voorbeeld: handelaar A verkoopt aan particulier B die doorverkoopt aan C (particulier of ondernemer). Winst komt terecht bij particulier (B);
- partij B hanteert verschillende postadressen;
- partij B is vaak een familielid of bekende;
- geen financieringsvoorbehoud opgenomen;
- geen waarborgsom afgesproken of niet nageleefd;

- B beschikt vaak niet over eigen geld (financiering uit C);
- handtekeningen van dezelfde persoon wijken af (koopovereenkomst, volmachten, legitimatiebewijzen);
- verkoper verstrekt een lening (soms met afwijkende voorwaarden) aan koper;
- andere partijen registreren de transactie (onder andere opstellen koopovereenkomst, nota van afrekening, datum levering, correspondentie enzovoort);
- winst van B wordt afgeroomd met commissies, winstaandelen, verbouwingsfacturen enzovoort.

Een stroman kan soms ook als eindschakel als verlengstuk van een criminele organisatie optreden (let op afwijkende financiering).

### KATVANGER IS EINDSCHAKEL

In grote steden komt het voor dat katvangers worden uitgezocht door criminelen, die daarvoor de zogenaamde 'probleemwijken' uitkiezen. Katvangers hebben vaak financiële problemen en stellen hun naam en handtekening ter beschikking tegen betaling van enkele duizenden euro's. Naar de notaris wordt (soms) de schijn gewekt dat de katvanger het pand voor eigen bewoning gaat gebruiken. In de praktijk blijkt (bijvoorbeeld uit GBA-gegevens) dat katvangers wisselende adressen hebben (post- en woonadres zijn verschillend) of meerdere panden op hun naam hebben staan, al dan niet verkregen met NHG (Nationale Hypotheek Garantie). NHG is alleen toegestaan voor één onroerende zaak, namelijk het woonadres.

De katvanger zet vaak alleen zijn handtekening, al dan niet bij volmacht. De afwikkeling van de correspondentie (onder andere koopovereenkomst, accorderen nota van afrekening) wordt geregeld door een ander. Deze 'ander' kan terugkomen in het dossier als bijvoorbeeld partij A, makelaar of tussenpersoon. In sommige gevallen regelt een op het oog willekeurige derde alles voor de katvanger en ontvangt hier dan geen enkele vergoeding voor. Deze personen hebben regelmatig in werkelijkheid de touwtjes in handen. Een katvanger fungeert meestal als eindschakel,

*Katvangers hebben vaak financiële problemen en stellen tegen betaling hun naam en handtekening ter beschikking*

krijgt een fictief dienstverband toegekend (in verband met hypothecaire financiering) en biedt geen verhaalsmogelijkheid.

### ACTUALISATIE PRAKTIJKVOORBEELDEN

Aan de hand van jurisprudentie (tuchtrechtuitspraken) en literatuur heeft het Bureau Financieel Toezicht (BFT) enkele standaardwerkwijzen van witwassen en hypotheekfraude (waaronder stromannen en katvangers) in kaart gebracht en verwerkt in de specifieke leidraad naleving WWFT voor notarissen en kandidaat-notarissen. De voorbeelden bij de subjectieve indicator, die voorheen in de brochure van het ministerie van Financiën en in de handleiding van de KNB stonden, zijn geactualiseerd. Naast enkele nieuwe voorbeelden die ook voor andere instellingen gelden, zijn er ook nieuwe voorbeelden specifiek voor het notariaat ingevoegd (zie onderdeel 5 letter I van de bijlage 1). Tevens zijn praktijkvoorbeelden voor het notariaat opgenomen met een mogelijk verhoogd risico op witwassen. De volledige specifieke leidraad naleving WWFT van het BFT is beschikbaar via de website van het BFT ([www.bureauft.nl](http://www.bureauft.nl) onder *actueel/publicaties*) en NotarisNet (onder *Praktijk/Praktijkdossiers/WWFT*). Een uitgebreidere versie van dit artikel is tevens beschikbaar op de website van het BFT. De specifieke leidraad en de praktijkvoorbeelden zijn de notaris behulpzaam om ongebruikelijke transacties (beter) te herkennen en verhoogdrisicosituaties op witwassen beter in te schatten. De integriteit van het financiële stelsel én de notarispraktijk zijn daarmee gebaat.

*Nadere informatie: BFT, mr. D.S. Kolkman, Toezichthouder WWFT, telefoon 030 2516984 ([bft.post@bureauft.nl](mailto:bft.post@bureauft.nl))*