

# Analyse fraude door BFT moet anders

In *Notariaat Magazine*, december 2011, gaf Dirk Kolkman, toezichthouder WWFT bij het Bureau Financieel Toezicht (BFT), het notariaat tips voor het signaleren en voorkomen van vastgoedfraude. Advocaat Ellen Timmer (Pellicaan Advocaten uit Capelle aan den IJssel) vindt dat zijn artikel 'Herkennen van katvangers en stromannen' geen leidraad voor het notariaat oplevert.

Het kennelijke doel van het artikel is om notarissen meer *guidance* te geven bij hun activiteiten op grond van de notarisregels en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De auteur is daar naar mijn mening niet in geslaagd. Na een lange inleiding over de witwasbestrijding wordt de stroman gedefinieerd als een persoon die optreedt onder eigen naam, maar als werktuig van een ander handelt. Een katvanger is een persoon die in de akte, net als een stroman, optreedt onder eigen naam. Een stroman is vaak een tussenschakel terwijl een katvanger vaak eindschakel is en geen verhaalsmogelijkheid biedt. Kolkman

geeft wel definities van stroman en katvanger (waar wel iets op valt af te dingen), maar over het herkennen van deze lieden worden we niet veel wijzer.

De informatie in het artikel roept bij mij veel vragen op. Wat bedoelt Kolkman in de eerste volzin met het 'niet de feitelijke beschikkingsbevoegdheid' hebben? Hoe kun je dat waarnemen? Hij schrijft dat de hypotheek niet wordt betaald, maar dat wil nog niet zeggen dat er hypotheekfraude is. Waar blijkt dat dan uit? Wat bedoelt de auteur met illegaal onderverhuren? Is dat onderverhuren in strijd met het huurcontract? Dat is misschien in strijd met de hoofdhuurovereenkomst, maar niet strafbaar. Kortom, dit is informatie waar een dienstverlener voor de praktijk niets aan heeft.

Vervolgens komt Kolkman met indicaties voor het herkennen van een stroman, waarop dezelfde reactie kan worden gegeven. Zo vraag ik mezelf af waarom de door Kolkman genoemde indicaties op een stroman wijzen. Zijn voorbeelden kunnen net zo goed betrekking hebben op de opdrachtgever zelf. Verder noemt hij een aantal feiten die zeer goed in

gewone ondernemingssituaties kunnen voorkomen, zoals een familierelatie, het ontbreken van financieringsvoorbehoud of waarborgsom, het niet naleven van de waarborgsom en dat verkoper een lening aan koper verstrekt. Tot slot noemt Kolkman een aantal feiten die voor een dienstverlener onzichtbaar zijn, zoals dat de winst van een transactie bij een particulier terecht komt of dat de winst wordt afgeroomd met commissies. Het probleem van de informatie die Kolkman hier geeft, is dat het volledig is geschreven vanuit de optiek van de kennis die de opsporingsinstanties hebben. Hij probeert zich niet te verplaatsen in de positie waarin de notaris verkeert en de manier waarop de notaris gegevens krijgt aangeleverd. Het lastige van witwastransacties is dat zij er zo gewoon uitzien. Ik denk dat als BFT meer *guidance* aan de dienstverleners wil geven, de fraudezaken op een geheel andere manier geanalyseerd moeten worden om voor de praktijk van notarissen bruikbare indicaties op te leveren. Daarbij zal het veelal gaan om een combinatie van feiten die leiden tot een vermoeden van witwassen.

*Ellen Timmer, advocaat*

## Reactie Dirk Kolkman op kritiek Ellen Timmer:

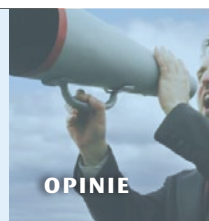
Mevrouw Timmer vindt mijn aanwijzingen voor het herkennen van stromannen en katvangers niet concreet genoeg. In hoeverre de aanwijzingen voor stromannen of katvangers zichtbaar zijn voor de notaris is echter afhankelijk van het concrete feitencomplex. In geval van twijfel dient de notaris nader onderzoek te doen. De notaris kan en moet vragen stellen over de achtergrond van partijen, de motieven voor hun aankoop, de behaalde transactiewinst en de gelopen risico's.

Volgens Timmer is het voor de notaris niet zichtbaar dat de winst van een transactie bij een particulier terecht komt. De Hoge Raad denkt daar blijkens de Surinaamse

stroman-arresten duidelijk anders over (HR 30 oktober 2007, NJ 2008/115 en artikel mr. B.C.M. Waaijer WPNR 2008, 6759). Financiële problemen van een katvanger kunnen blijken uit hypothecaire herfinanciering van persoonlijke schulden of het ontvangen van leningen om de transactie te passeren. Door een kadastrale recherche op naam op te vragen en bijbehorende leveringsakten, kan de notaris vaststellen of de koper meerdere panden op zijn naam heeft staan. Uit de leveringsakten blijkt of de koper voornemens was om het pand te gaan bewonen. Op 30 juni 2009 (LJN BJ0677) en 18 januari 2011 (LJN BP1083) heeft het Hof Amsterdam twee notarissen uit het ambt ontzet in verband met het meewerken aan ongeoorloofde ABC-transacties en hypotheekfraude. Het hof bevestigt het oordeel van de kamer Rotterdam (in eerste aanleg) dat

op basis van de aanwezige signalen van de notaris mag worden verwacht dat hij vragen stelt zoals: Waarom zijn het steeds dezelfde handelaren? Waarom treedt veelal dezelfde persoon als B op? Waarom wordt B veelal vergezeld van A? Waarom wordt de winst aan derden uitbetaald? Waarom wordt steeds gebruikgemaakt van dezelfde, niet uit de regio afkomstige taxateur? Waarom koopt C binnen een kort tijdsbestek meer dan één huis voor eigen bewoning? En waarom worden er betalingen gedaan aan onduidelijke adviseurs? Uiteraard is de praktijk niet zwart-wit. De notaris is bij uitstek de professional die zelf een inschatting kan maken van de diepgang van zijn notariële onderzoekplicht.

*Dirk Kolkman, toezichthouder WWFT*



OPINIE