

De drie brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar, hierna ook te noemen de Nederlandse makelaars en taxateurs), maken graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op consultatie Implementatiewet registratie uiteindelijk belanghebbenden.

Onmisbaar onderzoeksinstrument

Een centraal register met informatie over uiteindelijk belanghebbenden vormt een essentieel instrument voor het uitvoeren van het wettelijk verplichte cliëntenonderzoek bij vastgoed-transacties. Zo'n register kan een belangrijke bijdrage leveren aan het voorkomen van witwassen en terrorisme-financiering. Voorwaarde is uiteraard wel dat de in het register opgenomen UBO-informatie voldoende toegankelijk is voor alle personen en organisaties op wie een wettelijke taak rust op het gebied van voorkomen van witwassen en terrorisme-financiering.

Vanwege het ontbreken van overheidsbevoegdheden geldt dat in het bijzonder voor de meldingsplichtige instellingen van de Wwft. Deze instellingen worden immers beschouwd als poortwachters van het financiële systeem. De consultatieversie van de implementatiewet biedt hen weliswaar zicht op een geschikt onderzoeksinstrument, maar dreigt tegelijkertijd het effectief gebruik van dat instrument in te perken door structureel een gedeelte van de "UBO-gegevens" af te schermen voor meldingsplichtige entiteiten. Terzijde merken wij op dat deze problematiek ook speelt bij het wetsvoorstel "centraal aandeelhoudersregister".

Makelaars en taxateurs

Zowel makelaars als taxateurs worden in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) aangewezen als meldingsplichtige entiteiten. Beide beroepsgroepen vervullen een actieve rol in de strijd tegen witwassen en terrorismefinanciering. De Nederlandse makelaars en taxateurs zijn gaarne bereid om een bijdrage aan die strijd te blijven leveren. In hun gezamenlijke reactie op het consultatiedocument betreffende de implementatie van de 4^e witwasrichtlijn benadrukten zij het belang dat niet alleen duidelijk wordt wat de wetgever van makelaars en taxateurs verwacht, maar ook dat de uit de wet voortvloeiende verplichtingen praktisch uitvoerbaar zijn. In onderstaande reactie wordt dieper ingegaan op de praktische uitvoerbaarheid van de Wwft-onderzoeksplicht.

Zorgplicht Nederland

Nederland dient er op grond van de richtlijn (art. 30 lid 5) voor te zorgen dat "de informatie over de uiteindelijk begunstigde in alle gevallen toegankelijk is voor (...) de meldingsplichtige entiteiten, in het kader van het cliëntenonderzoek". Aan deze verplichting wordt in de consultatieversie niet voldaan. De minister lijkt te veronderstellen dat het slechts gedeeltelijk voldoen aan genoemde zorgplicht van de Nederlandse Staat "in lijn is met artikel 30, achtste lid, van de richtlijn, dat voorschrijft dat Wwft-instellingen zich bij hun cliëntenonderzoek niet uitsluitend mogen verlaten op het centraal register." De Nederlandse makelaars en taxateurs kunnen de Minister hierin niet volgen. Al was het maar omdat "het zich niet uitsluitend mogen verlaten op informatie" iets heel anders is dan "het zich totaal niet kunnen verlaten op informatie".

Omdat de Nederlandse makelaars en taxateurs bovendien van mening zijn dat afscherming van een voor cliëntenonderzoek relevant gedeelte van het register niet te rijmen valt met de aanbevelingen van de FATF, verzoeken zij de Minister te verifiëren of de FATF zijn veronderstelling deelt.

Privacy-bescherming versus effectieve bestrijding van witwassen en terrorismefinanciering

Nederland heeft gekozen voor een ruime omkadering van de groep Wwft-instellingen. Het aan zo'n omvangrijke groep toegang bieden tot alle UBO-informatie staat op gespannen voet met bescherming van de privacy. Omdat het privacy-belang op zijn beurt op gespannen voet staat met het belang van het voorkomen van witwassen en het financieren van terrorisme, moeten deze belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen worden.

De Nederlandse makelaars en taxateurs vinden het opmerkelijk dat Nederland er blijkens de consultatieversie enerzijds voor kiest om meer gegevens te registreren dan uit de richtlijn voortvloeit (1) en om het register een openbaar karakter toe te kennen terwijl de richtlijn daar niet toe verplicht (2), en anderzijds er uit privacy-overwegingen voor kiest om in strijd met de richtlijn bepaalde op grond van de richtlijn te registreren UBO-gegevens af te schermen voor onderzoeksplichtige Wwft-instellingen.

Met het -in strijd met de richtlijn- vanwege privacy-redenen structureel afschermen van geregistreerde UBO-informatie voor meldingsplichtige entiteiten, lijkt Nederland -in ieder geval ten aanzien van die groep- meer gewicht toe te kennen aan het privacy-belang van geregistreerden dan aan het effectief voorkomen van witwassen resp. financieren van terrorisme. De Nederlandse makelaars en taxateurs onderschrijven beide belangen. Zij willen niet treden in de onderlinge afweging daarvan. Wel merken zij op dat een logische vervolgstap van de kennelijk gemaakte afweging zou zijn om de onderzoeksplichtigen voor wie de UBO-informatie gedeeltelijk wordt afgeschermd te ontheffen van hun onderzoeksplicht. Toegespitst op de eigen achterban zouden makelaars dan onder hetzelfde Wwft-regime komen te vallen als taxateurs (wel meldplicht, maar vrijgesteld van de plicht tot cliëntenonderzoek).

Onmogelijke taak of schijnveiligheid?

Als de hier boven genoemde vervolgstap niet wordt gezet, dreigt de onevenwichtige situatie te ontstaan dat bepaalde wettelijk omkaderde groepen belast blijven met een wettelijke onderzoeksplicht, terwijl hen het gebruik van het daartoe ontwikkelde instrumentarium goeddeels wordt ontzegd. Tenzij de onderzoeksplichtige instelling afhankelijk wordt gesteld van de te onderzoeken (rechts)persoon zelf, doemt het dilemma op dat de verplichting om zonder verdere toegang tot het register "verder te spitten" ofwel een onuitvoerbare taak is, ofwel dat het register in feite overbodig is omdat de gezochte informatie (ook) op andere wijze achterhaald kan worden. In het laatste geval zou de door het register geboden privacy-bescherming in feite slechts schijnveiligheid bieden (en moet de onderzoeksplichtige onnodig veel moeite doen om de gegevens op andere wijze te achterhalen). Ten overvloede wordt opgemerkt dat gezien de achtergrond van de onderzoeksplicht -het in beeld brengen

van fraudeurs en andere criminelen- het niet voor de hand ligt om onderzoeksplichtigen afhankelijk te maken van de medewerking van de te onderzoeken (rechts)persoon zelf.

Toegang tot UBO-gegevens of opheffing/vrijstelling onderzoeksplicht?

Zoals gemeld blijven de Nederlandse makelaars en taxateurs gaarne bereid om een bijdrage te leveren aan het voorkomen en bestrijden van witwaspraktijken. Voor een goede en efficiënte uitvoering van de wet is het in hun ogen cruciaal dat in ieder geval alle onderzoeksplichtige instellingen die bemoeienis hebben met vastgoedtransacties, rechtstreeks toegang krijgen tot alle geregistreerde UBO-gegevens. Omdat Wwft-instellingen een wettelijk omkaderde groep vormen, kan hen rechtstreeks toegang tot het register worden verleend zonder het register geheel openbaar te maken. In combinatie met het registreren van minder gegevens (uitsluitend gegevens die op grond van de richtlijn geregistreerd moeten worden) lijken privacy-bescherming en effectieve bestrijding van witwassen en terrorismefinanciering beter gecombineerd te kunnen worden.

Gezien de praktische gevolgen van gedeeltelijke afscherming van het register, pleiten de Nederlandse makelaars en taxateurs secundair voor opheffing resp. vrijstelling van de onderzoeksplicht voor Wwft-instellingen voor wie relevante UBO-informatie wordt afgeschermd.

Toegesplitst op de makelaardij pleiten de branche-organisaties primair voor rechtstreekse toegang voor makelaars tot alle in het register opgenomen UBO-informatie. Secundair pleiten zij dat makelaars in de Wwft op één lijn worden gesteld met taxateurs. Dit houdt in dat makelaars blijven vallen onder de meldplicht voor ongebruikelijke transacties, maar ontheven worden van de plicht om een UBO-onderzoek etc. uit te voeren.

De Nederlandse makelaars en taxateurs beseffen dat het laatste mogelijk op gespannen voet staat met de verplichtingen die Nederland op zich heeft genomen in het kader van de witwasrichtlijnen (op de naleving waarvan de FATF toezicht houdt). Zij merken daarbij op dat dat in hun ogen evenzeer geldt voor het formeel opleggen van een onderzoeksverplichting waarvan de praktische uitvoerbaarheid wordt belemmerd door afscherming van voor het onderzoek benodigde gegevens.

Tot slot tekenen de Nederlandse makelaars en taxateurs aan dat als de Wwft zodanig aangepast kan worden dat bij het cliënten-onderzoek volstaan kan worden met het in het dossier opnemen van een of meer aan het register te ontlene codes (die alleen door bevoegde overheidsinstanties tot natuurlijke personen herleid kunnen worden) dat mogelijk kan leiden tot een evenwicht tussen privacy-belangen, waarheidsvinding en praktische uitvoerbaarheid van de wettelijke onderzoeksverplichtingen.

De Nederlandse makelaars en taxateurs zijn graag bereid om mee te denken over het op een praktisch uitvoerbare wijze neutraliseren van de in deze brief gesignaleerde spanningsvelden. Dat geldt uiteraard ook voor andere aandachtspunten zoals onduidelijkheid rond het begrip “UBO”, de toename van administratieve lasten (N.B. als privacy-waarborg!), de terugmeldingsplicht en de boeteproblematiek.