



Juli 2024

Betreft : Beperking functie 'zoeken op naam' voor makelaars en taxateurs

De branche- en beroepsorganisaties NVM, VBO Makelaar en Vastgoedpro maken graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie inzake de wijziging van het Kadasterbesluit.

Als poortwachters in de zin van de Wwft kunnen onze leden zich goed voorstellen hoeveel impact het kan hebben als kwaadwillenden misbruik maken van persoonsgegevens om het privéleven van individuen te ontwrichten. Wij vinden het dan ook belangrijk dat personen goed beschermd worden tegen onbeperkte en eenvoudige toegang tot hun privé persoonsgegevens, zeker als dit leidt tot onveilige en bedreigende situaties.

Tegen die achtergrond juichen wij van harte toe dat de registers niet langer anoniem of te eenvoudig geraadpleegd kunnen worden. Hetzelfde geldt voor het verruimen van de mogelijkheden om persoonsgegevens af te schermen. Dergelijke maatregelen verkleinen effectief de kans op misbruik van persoonsgegevens in de registers van het kadaster.

Verplicht inloggen via eHerkenning vormt een goed instrument om invulling te geven aan de door de Kamer uitdrukkelijk uitgesproken wens om de toegang tot privé- en huisadressen in het Kadaster te beperken tot alleen die professionele gebruikers van wie redelijkerwijs verwacht mag worden dat zij uit hoofde van hun taakuitvoering en met het oog op het goed functioneren van de vastgoedmarkt deze toegang nodig hebben, zoals makelaars, notarissen en banken.¹

Overkill

Helaas gaat het voorgestelde pakket aan maatregelen op diverse punten beduidend verder dan de door de Kamer uitgesproken wens. Hierdoor dreigt een overkill te ontstaan met alle gevolgen van dien. Niet alleen voor de beroepsbeoefenaars aan wie de toegang tot zoeken op naam wordt ontzegd, maar vooral ook voor hun opdrachtgevers, de wederpartijen van de opdrachtgevers en andere derden zoals financiers, burens, familieleden etc.

Afwijkingen van de motie

In 'de motie Sneller' worden 'makelaars' expliciet genoemd als voorbeeld van professionele gebruikers van wie redelijkerwijs verwacht mag worden dat zij uit hoofde van hun taakuitvoering en met het oog op het goed functioneren van de vastgoedmarkt deze toegang nodig hebben. In de motie worden makelaars op één lijn gesteld met notarissen en banken.

In het onderhavige voorstel wordt echter voorgesteld om makelaars anders te behandelen dan notarissen en banken. Notarissen en banken kunnen gewoon zonder nadere eisen blijven zoeken op naam. Voor makelaars, rentmeesters en taxateurs wordt echter voorgesteld om hen -in afwijking van de motie- voortaan in alle gevallen de toegang tot 'zoeken op naam' te ontfeggen. Alleen in het kader van hun wettelijke poortwachtersfunctie wordt een uitzondering gemaakt.

Ook op objectniveau gaat het maatregelenpakket veel verder dan door de Kamer verzocht. Het niet kunnen zoeken op naam heeft namelijk niet alleen tot gevolg dat makelaars, rentmeesters en taxateurs geen (privé- en huis)adressen van eigenaren van koopwoningen kunnen verkrijgen. De voorgestelde maatregel ziet ook op adressen van winkels, kantoren, loodsen, industrieterreinen etc.

¹ Kamerstukken II 2022/23, 36171, nr. 11.



De maatregel heeft bovendien gevolgen voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoed anderszins specifieke adressaanduiding, Anders dan soms verondersteld wordt, betreft dit niet alleen weilanden, landgoederen, vakantieparken etc. in het landelijk gebied. Ook in de stedelijke omgeving zijn tal van voorbeelden te noemen van vastgoed zonder specifieke adressaanduiding, zoals parkeerplaatsen, bergingen bij appartementencomplexen, brandgangen, groenstrookjes etc.

Cruciaal instrument

De voorgestelde inperking van de mogelijkheid om op naam te zoeken belemmert makelaars, rentmeesters en taxateurs bij het verantwoord uitoefenen van hun taken in de vastgoedketen.

In het voorstel wordt onvoldoende onderkend dat het bij (ver)koop en taxatie van vastgoed – en overigens ook bij (ver)huurtransacties- van essentieel belang is om een goed beeld te hebben van de percelen die opdrachtgevers in eigendom hebben of willen verwerven.

‘Zoeken op naam’ vormt een cruciaal instrument om goed en efficiënt te kunnen rechercheren. Dat geldt niet alleen voor notarissen, deurwaarders en banken. Uit hoofde van het goed functioneren van de vastgoedmarkt en de rechtszekerheid van partijen, geldt dat ook voor makelaars, rentmeesters en taxateurs. Op dit punt ligt de voorgestelde maatregel uitdrukkelijk niet in het verlengde van de motie. De maatregel druist zelfs rechtstreeks tegen de motie in.

Extra kans op fouten

Het Ministerie stelt zich op het standpunt dat makelaars, taxateurs en rentmeesters de benodigde gegevens ook op andere wijze zouden kunnen verkrijgen, bijvoorbeeld door ieder object handmatig via de kaart op te zoeken en de daaraan gekoppelde (eigendoms)rechten te analyseren.

Als genoemde beroepsbeoefenaars het wegvallen van de rechtermogelijkheid om op naam te zoeken op die manier moeten proberen te compenseren, dan wordt de kans op fouten onaanvaardbaar vergroot.

Genoemde professionals zullen zich vaak min of meer genoodzaakt zien om te gokken welke percelen nader gerechercheerd moeten worden. Een vastgoedobject bestaat heel vaak uit meerdere kadastrale percelen. Zeker als het ander vastgoed dan woningen betreft, komt regelmatig voor dat de eigenaar niet precies weet welke percelen er wel/niet bij horen. Maar ook bij woningen komt het regelmatig voor dat er, bijvoorbeeld bij losstaande bijgebouwen of parkeerplaatsen, aparte kadastrale percelen zijn. Als de makelaar, rentmeester of taxateur optreedt voor een ander dan de eigenaar wordt dat gokken helemaal problematisch.

Het niet langer mogen zoeken op naam, vergroot de kans dat een object gemist wordt en achteraf ‘herstelwerkzaamheden’ noodzakelijk zijn. Als fouten niet snel kunnen worden rechtgezet, zal dat tot vertraging in de levering leiden. Naast afbreuk aan de rechtszekerheid, legt dat een extra beslag op het notariaat en vergroot het de kans op civiele procedures.

Financiële gevolgen

Ook financieel zal het ontzeggen van de mogelijkheid om op naam te kunnen zoeken grote gevolgen hebben: elke opvraging (lees: gok) kost geld. Zeker als er relatief veel percelen bij een transactie betrokken (kunnen) zijn, kan dat behoorlijk oplopen. Hetzelfde geldt voor eerder genoemde herstelwerkzaamheden als gevolg van onvoldoende rechtermogelijkheden gemaakte fouten.



Privacy-aspecten

Het standpunt dat de gegevens ook te verkrijgen zijn door ieder object handmatig op te zoeken, gaat er bovendien aan voorbij dat beroepsbeoefenaars daarmee min of meer gedwongen worden om meer persoonsgegevens op te vragen en te verwerken dan achteraf bezien nodig is. De beroepsbeoefenaars zullen zich -met name in het geval de opdrachtgever geen eigenaar is- immers gedwongen zien om te gokken welke percelen hij nader moet onderzoeken. Als gevolg daarvan zullen ongetwijfeld ook persoonsgegevens worden opgevraagd die niet relevant blijken voor het uitvoeren van de opdracht. Dit past niet bij het door de AVG beoogde doel van dataminimalisatie en privacy-bescherming.

Belemmering uitvoering (maatschappelijke) poortwachtersfunctie

Een ander effect van eerder genoemde overkill is dat de voorgestelde beperking tot wettelijke(!) poortwachterstaken ten koste gaat van de maatschappelijke poortwachtersfunctie in het kader van verhuur. Het is algemeen bekend dat voor criminele activiteiten, zoals illegale prostitutie of hennepcultuur, vaak gebruik wordt gemaakt van verhuurde panden. Makelaars en rentmeesters hebben een belangrijke functie bij het voorkomen dat vastgoed misbruikt wordt voor criminele activiteiten. Een aanwijzing dat er mogelijk iets aan de hand is, is dat een aspirant-huurder zelf vastgoedeigenaar is. Vastgoedbezit van huurders kan goed te verklaren zijn – bijvoorbeeld in het kader van een echtscheiding – maar vormt voor verhuurbemiddelaars vaak aanleiding om extra alert te zijn op criminele activiteiten (red flag). Omdat de de Wwft uitdrukkelijk geen betrekking heeft op verhuur van vastgoed als de maandhuur lager is dan €10.000 per maand(!), heeft de voorgenomen inperking tot uitsluitend de wettelijke poortwachtersfunctie (Wwft-taken) een negatief effect op het tegengaan van ondermijning en witwassen in het kader van (ver)huur.

Verzoek

Gezien het bovenstaande verzoeken wij u om het huidige voorstel meer in lijn te brengen met eerder genoemde motie, door makelaars, rentmeesters en taxateurs op één lijn te stellen met notarissen en banken.

Met andere woorden om genoemde beroepsgroepen in te delen bij categorie A.

Voor het geval u daar onverhoopt niet toe bereid bent, verzoeken wij om de doeleinden te verruimen met de eerder tijdens de ambtelijke gesprekken genoemde werkzaamheden (zie onze mail d.d.3 april 2024).

Nadere informatie

Voor nadere informatie over de visie van NVM, VBO en Vastgoedpro kunt u contact opnemen met:

Kees Vlaanderen:	k.vlaanderen@nvm.nl
Thomas Decat:	thomas.decat@vbo.nl
Rolph Limpens:	r.limpens@vastgoedpro.nl