



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Amsterdam, 15 juli 2024
Betreft: Consultatie wijziging Kadasterbesluit

Zijne Excellentie,

Namens de Vereniging voor Vermogensbeheerders & Adviseurs (hierna: "VV&A") willen wij graag reageren op de consultatie met betrekking tot het voorstel tot wijziging van het Kadasterbesluit in verband met een verstrekking beperking op persoonsgegevens via ontsluiting op naam en het stellen van regels voor het afschermen van persoonsgegevens.

1. Essentie

- 1.1 Beleggingsondernemingen zijn financiële ondernemingen in de zin van de Wft en dienen ter waarborging van hun poortwachtersfunctie toegang te hebben tot het Kadaster, inclusief de mogelijkheid om op naam te zoeken. Uw Minister heeft in de Tweede Kamerbrief van 9 november 2023 aangegeven dat deze mogelijkheid er moet zijn voor alle financiële ondernemingen. Het huidige voorstel is in afwijking van hetgeen Uw Minister aan de Tweede Kamer heeft voorgehouden. Beleggingsondernemingen worden uitgesloten.
- 1.2 In de toelichting staat vermeld dat beleggingsondernemingen de toegang niet nodig zouden hebben voor de uitoefening van hun taak en de benodigde inlichtingen ook kunnen vragen aan de betrokkene(n) of via de financiële dienstverlener (als zij daarvoor werkzaam zijn). Dit is een misvatting. De poortwachtersfunctie kan uitsluitend op adequate wijze worden vervuld indien beleggingsondernemingen op objectieve en verifieerbare wijze over de benodigde informatie kunnen beschikken. Beleggingsondernemingen zijn niet voor andere dienstverleners werkzaam, de AVG verzet zich tegen overdracht van persoonsgegevens en de informatie aan de betrokken klant vragen is niet effectief met het oog op de bestrijding van witwassen.



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

- 1.3 Geheel onduidelijk is waarom financiële dienstverleners, zoals een hypotheekadviseur en een verzekeringsadviseur, wel toegang tot het Kadaster zouden moeten hebben, en een beleggingsadviseur (of vermogensbeheerder) niet. Er zijn geen alternatieven om de benodigde informatie te verkrijgen. Een beleggingsonderneming heeft immers geen rechtens afdwingbare middelen om deze informatie te verkrijgen, ook niet van de klant. En als een klant informatie verschaft, is niet te verifiëren of die informatie klopt en compleet is.
- 1.4 Indien beleggingsondernemingen geen toegang hebben tot het Kadaster, dan zullen beleggingsondernemingen het Kadaster ook niet meer raadplegen in het kader van hun poortwachtersfunctie. Voor onze Vereniging is dit ook reden om de AFM van deze voorgenomen wetswijziging de daaraan voor beleggingsondernemingen verbonden consequenties, te wijzen.

2. Toelichting

- 2.1 Allereerst een kleine opmerking ten aanzien van de terminologie in deze. In deze reactie wordt onder een beleggingsonderneming verstaan een beleggingsonderneming, niet zijnde een bank. Immers, een bank die beleggingsdiensten verleent kwalificeert niet alleen als een bank maar ook als een beleggingsonderneming. Daarnaast zijn er veel zelfstandige beleggingsadviseurs en vermogensbeheerders die niet als een bank kwalificeren en het is juist deze groep waaraan de toegang tot het Kadaster dreigt te worden ontnomen.
- 2.2 Dit brengt ons meteen bij het eerste aandachtspunt en dat is dat banken ten behoeve van hun beleggingsdienstverlening wel het Kadaster kunnen raadplegen en op naam kunnen zoeken, terwijl beleggingsondernemingen die geen bank dit niet kunnen. Dit terwijl dezelfde diensten worden verleend.

Juist cliëntèle die mogelijk belang heeft dat het Kadaster niet kan worden geraadpleegd, zal dan eerder kiezen om diensten af te nemen van een beleggingsonderneming die niet als bank kwalificeert. Hierdoor wordt het paard achter de wagen gespannen. Daarnaast heeft dit als onwenselijk neveneffect dat beleggingsondernemingen niet zijnde een bank – veelal MKB ondernemingen – extra kwetsbaar worden voor cliëntèle waaraan de toegang tot de financiële sector onthouden zou moet worden of die nauwgezet gemonitord zouden moeten worden. Beleggingsondernemingen kunnen dan eveneens hun doorlopende verplichtingen uit hoofde van de Wft en Sanctieregelgeving niet of niet goed kunnen naleven omdat zij niet over alle benodigde informatie beschikken.



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

- 2.3 Er is geen valide reden – en die wordt ook niet in de toelichting vermeld – waarom een bank, verzekeraar, verzekeringsadviseur en hypotheekadviseur wel toegang zou moeten hebben tot het Kadaster en een beleggingsonderneming niet. Het begrip ‘financieel dienstverlener’ is veel omvattend en krachtens de definitie in de Wft behoren daartoe de volgende financiële ondernemingen:

“degene die een ander financieel product dan een financieel instrument aanbiedt, die adviseert over een ander financieel product dan een financieel instrument of die bemiddelt, herverzekering bemiddelt, optreedt als gevolmachtigd agent of optreedt als ondergevolmachtigde agent”

In essentie is dat iedere financiële onderneming met uitzondering van een beleggingsonderneming. Wat maakt de dienstverlening van een beleggingsonderneming niet zijnde een bank nu zoveel anders dat aan haar wel de toegang tot het kadaster ontnomen moet worden? Dit lijkt willekeur of getuigt van een ondoordachte analyse van het financieel toezichtsrecht danwel kennis van de positie en dienstverlening in de praktijk. Een tussenpersoon die adviseert over een autoverzekering heeft dadelijk wel toegang tot het Kadaster en een beleggingsonderneming dat het vermogen van een client beheert, niet.

- 2.4 In de toelichting wordt gesteld dat er een groep gebruikers is die uit hoofde van hun beroep of taakuitvoering in concrete situaties een cruciale rol vervullen met het oog op hun maatschappelijke en wettelijke functies en het verschaffen van rechtszekerheid in het rechtsverkeer en economisch verkeer ten aanzien van registergoederen. Voor deze groep is het in een beperkt aantal concreet aangegeven situaties noodzakelijk om toegang te krijgen tot zoeken op naam.

Indien dit criterium strikt genomen wordt, dan zou alleen de notaris toegang moeten hebben tot het Kadaster. Dat is en kan niet de bedoeling zijn van de wetgever. Het is ook een onjuist criterium aangezien de toegang tot het Kadaster gewaarborgd moet zijn voor iedere professionele marktpartij die toegang dient te hebben ter uitvoering van krachtens de wet opgelegde verplichtingen. Daaronder valt dus ook de Wwft.



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

- 2.5 De eventuele gedachte dat beleggingsondernemingen toegang tot het Kadaster willen hebben met het oog op commerciële activiteiten, is niet aan de orde. In de toelichting wordt gesteld:

‘voor hun werkzaamheden zoals het beheren van een vastgoedportefeuille of beleggen in aandelen kan de financiële onderneming inlichtingen vragen aan de betrokkenen als dat nodig zou zijn of via de financiële dienstverlener als hij daarvoor werkzaam zijn’ voor financiële dienstverleners die een vergunning hebben van DNB of de AFM en opgenomen zijn in het register ‘financiële dienstverleners’ (AFM en ‘banken’ DNB) geldt dat zij de informatie die verkregen wordt via zoek op naam wel nodig hebben.

Iedere toelichting of motivering waarom een hypotheekadviseur of verzekeringsadviseur die informatie wel nodig heeft en een beleggingsonderneming niet, ontbreekt. Wij vermoeden dat sprake is van een misverstand omtrent de noodzaak voor beleggingsondernemingen om de toegang te hebben en om op naam te kunnen zoeken.

- 2.6 Beleggingsondernemingen vallen onder de reikwijdte van de Wwft en dienen een cliëntenonderzoek uit te voeren zoals bepaald in artikel 3 Wwft. Aangezien het hier niet om een eenvoudige betaal -of spaarrekening maar om belegd vermogen, is het van belang om het gehele vermogen van de klant in kaart te kunnen brengen. Dit is ook nodig teneinde het juiste risicoprofiel van de klant vast te kunnen stellen, juist in de sfeer van vermogensbeheer/private banking.

DNB heeft hierover in haar voormalige Wwft leidraad het volgende gezegd ten aanzien van het beheren van vermogen/private banking:

*“Bij cliëntenonderzoek is het uitgangspunt dat de instelling zo nodig onderzoek verricht naar de bron van de middelen die bij de zakelijke relatie of de transactie gebruikt worden. De instelling legt verklaringen en **objectieve en onafhankelijke documenten over de bron van de middelen als bewijsstukken** in het cliëntendossier vast. De instelling stelt waar nodig nadere vragen. Dat gelden afkomstig zijn van een gereguleerde instelling betekent niet dat de instelling geen zelfstandig onderzoek hoeft uit te voeren. De instelling identificeert indicatoren op basis waarvan de diepgang van het onderzoek wordt bepaald om de plausibiliteit van de legale bron van de middelen vast te stellen.*



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

*Enkele combinaties van indicatoren zijn het betreffende bedrag, de opgegeven reden van de herkomst van de middelen, leeftijd en beroep of bedrijfsactiviteiten van de klant, land van herkomst of bestemming van de middelen en geleverde product of dienst. Bij levensverzekeringen gaat het dan bijvoorbeeld om de hoogte van de eerste inleg of eventuele bijstortingen. **Zeker bij hoog-risico ligt het in de rede door middel van onafhankelijke, betrouwbare bronnen de plausibiliteit van de bron van de middelen vast te stellen en vast te leggen in het cliëntendossier. Dit geldt ook voor private banking klanten.***¹

En:

*Om de bron van de middelen die bij de zakelijke relatie gebruikt wordt te kennen, kan het met name bij hoogrisico cliënten ook nodig zijn om inzicht te hebben in de vermogenspositie van de cliënt. Bij cliënten die hun vermogen spreiden, is het voor de instelling ook nodig om kennis te hebben van **het verdere vermogen** teneinde een correct risicoprofiel te kunnen opstellen. De instelling draagt zorg voor vastlegging van het uitgevoerde onderzoek naar de bron van de middelen.*²

Voor het beheren van een vastgoedportefeuille of het beleggen in aandelen is deze informatie niet nodig. Dat is op zich juist. Het is wel nodig met het oog op de bestrijding van financieel economische criminaliteit. Onderzoek naar de herkomst van vermogen en inzicht in de financiële positie van de klant, is daarvoor nodig.

2.7 Beleggingsondernemingen zijn niet werkzaam voor financiële dienstverleners. Waarop de toelichting doelt, is niet duidelijk. Andersom is dat wel het geval: er zijn verzekeringsadviseurs en hypotheekadviseurs die gebruikmakend van het Nationaal MiFID II regime, cliënten introduceren en verwijzen naar beleggingsondernemingen of zelf beleggingsdiensten verlenen.

Dan de situatie waarin een particuliere belegger zijn effectenportefeuille in vermogensbeheer geeft aan een beleggingsonderneming en - voor wat betreft de effectenbewaarneming en orderuitvoering - gebruik maakt van de diensten van een depotbank. Ook daar is geen sprake van een samenwerking of dienstverlening van de ene professionele marktpartij aan de andere professionele marktpartij. Dit is een misvatting. Het is de klant die tegelijkertijd gebruik maakt van de diensten van twee verschillende marktpartijen.

¹ De Nederlandsche Bank, 'Leidraad Wwft en Sw' (versie december 2020), pag. 41.

² De Nederlandsche Bank, 'Leidraad Wwft en Sw' (versie december 2020), pag. 41.



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

Het belegd vermogen wordt door de klant aangehouden bij zijn depotbank en de klant verstrekt aan zijn vermogensbeheerder een volmacht om dat belegd vermogen (de effectenportefeuille) te beheren. In dat geval zal de vermogensbeheerder zelfstandig moeten nagaan wat de herkomst is van dat vermogen. Die herkomst kan gerelateerd zijn aan het bezit van registergoederen waaronder onroerend goed. Ook kan het zijn dat de gehele financiële positie van de klant in kaart gebracht moeten worden.

- 2.8 Daarnaast geldt dat de AVG eraan in de weg staat dat buiten de klant om, de ene professionele marktpartij aan de andere professionele marktpartij persoonsgegevens van de klant verstrekt. Kortom: verstrekking is in strijd met de geldende privacywetgeving.
- 2.9 De conclusie is derhalve dat er geen redenen zijn waarom een beleggingsonderneming in tegenstelling tot andere financiële ondernemingen, geen toegang zou moeten hebben tot het Kadaster en ook niet de mogelijkheid zou moeten hebben om op naam te kunnen zoeken.
- 2.10 Dit alles heeft tot gevolg dat beleggingsondernemingen – indien het voorstel op dit punt ongewijzigd wordt aangenomen – geen toegang meer zullen hebben tot het Kadaster en het Wwft cliëntenonderzoek niet kunnen verrichten gebruikmakend van de informatie van het Kadaster.

Een valide of rechtens toelaatbaar alternatief hiervoor, is niet voorhanden. Dit betekent dat onze Vereniging de AFM als toezichthouder op beleggingsondernemingen heeft geïnformeerd dat rekening gehouden moet worden dat beleggingsondernemingen in de toekomst niet het Kadaster kunnen raadplegen en ook geen alternatieven hebben om het benodigde cliëntenonderzoek ten aanzien van vastgoed of andere registergoederen, te kunnen verrichten. Informatie kan aan de klant worden opgevraagd maar de verkregen informatie kan niet worden (i) afgedwongen en niet worden gecontroleerd op (ii) juistheid en (iii) compleetheid.

- 2.10 Het is overigens opmerkelijk te noemen dat – vanuit het perspectief van beleggingsondernemingen – de ene overheidsinstantie aandringt op een voldoende diepgaand cliëntenonderzoek en aan de andere overheidsinstanties de mogelijkheden daartoe onnodig beperkt.



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

3. Praktijkvoorbeeld

- 3.1 Graag lichten wij het bovenstaande toe aan de hand van een concreet praktijkvoorbeeld, ontleend aan een daadwerkelijk voorgekomen situatie.

Fictief voorbeeld:

- 3.2 Een klant meldt zich bij een beleggingsonderneming. Deze beleggingsonderneming vraagt naar de financiële positie van de klant waaronder de vraag of de klant vastgoed bezit. De klant antwoordt onroerend goed te bezitten voor een bedrag van € 1.000.000. De klant verklaart tevens dat dit onroerend goed zijn eigen woning is en hypotheek vrij is.
- 3.3 Bij controle in het Kadaster blijkt dat de klant niet alleen over dit onroerend goed beschikt maar via een B.V. ook beschikt over andere panden in Nederland. Niet duidelijk is hoe deze klant rechthebbende kan zijn op andere panden gelet op de informatie die de klant over zijn financiële situatie heeft verstrekt aan de beleggingsonderneming. Zijn financiële positie brengt niet met zich dat de klant zou kunnen beschikken over een eigen vastgoedportefeuille van miljoenen euro's. Hier dreigt witwassen.
- 3.4 Een dergelijke situatie noopt om verdere vragen te stellen aan de klant, mede nu vastgoed een sector is die traditioneel gevoelig is voor witwasactiviteiten. Een situatie waarin de klant panden kan verkopen en de opbrengst middels een B.V. als dividend aan zichzelf kan uitkeren en dat geld vervolgens in beheer kan geven bij een beleggingsonderneming, zonder dat (i) de herkomst van dat vermogen voor de beleggingsonderneming verifieerbaar is en zonder dat (ii) een melding van een ongebruikelijke transactie kan worden gedaan gelet op de financiële situatie van de belegger, wordt nu uitgesloten.



Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

DNB waarschuwt al – in het kader van de Wwft - sinds 2011 voor het witwasrisico bij vastgoed:

*“Met dit artikel maakt DNB duidelijk dat een zakelijke **vastgoedactiviteit** als een activiteit gezien wordt die een **hoger risico op witwassen** met zich brengt als bedoeld in artikel 8 van de Wwft. Dit artikel van de beleidsregel heeft daarom slechts betrekking op de instellingen bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft-instelling)”³*

- 3.5 Indien de beleggingsonderneming niet de mogelijkheid had om zelfstandig op naam te zoeken in het Kadaster dan had de beleggingsonderneming wel moeten vertrouwen op de informatie die de klant verstrekt, te weten dat sprake is van een hypotheekvrije woning van € 1.000.000.

Slotbeschouwing

Tot zover onze reactie op het consultatiedocument.

Dat commerciële redenen die ten grondslag liggen aan de wens om toegang te hebben tot het Kadaster, is onjuist. Waar het hier om gaat is relatief eenvoudig samen te vatten: van beleggingsondernemingen mag niet worden verwacht dat zij objectief en verifieerbare informatie kunnen opvragen ter naleving van de Wwft, indien aan hen de toegang tot het Kadaster wordt onthouden.

Hoogachtend

Erik Bakker

Voorzitter Vereniging van Vermogensbeheerders & Adviseurs

³ Beleidsregel van De Nederlandsche Bank N.V. met betrekking tot integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten (Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten). Toelichting bij artikel 3 Wwft.