



Betreft: reactie op consultatie nieuwe sanctiewet
Datum: 9 augustus 2024
Partijen: NVM, RICS, TEGOVA Netherlands, VBO en Vastgoedpro
Contactpersoon: Rolph Limpens (r.limpens@vastgoedpro.nl, 06-52420685)

Geachte ministerie(s),

De branche- en beroepsorganisaties NVM, RICS, TEGOVA Netherlands, VBO en Vastgoedpro maken graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie inzake de wijziging van de sanctiewet.

Wij staan positief tegenover de keuze om bij vernieuwing van de sanctiewet aan te sluiten bij de Wwft. Als belangenbehartigers van makelaars en taxateurs is het voor onze achterban een verzwarende van hun werkzaamheden. Indien dat op proportionele wijze bijdraagt aan een hogere effectiviteit van sanctiemaatregelen is dat acceptabel.

Makelaars

Daarbij denken wij dat als er een duidelijk helder en eenvoudig meldpunt komt voor de sanctiewet, de extra werkzaamheden voor een makelaar, zowel in de (ver)huur als in de (ver)koop relatief beperkt zijn. Dit mede omdat de (ver)koop makelaar al een uitgebreide identificatie en persoons/rechtspersoonscheck doet in het kader van de Wwft. In deze check wordt ook de sanctiewetgeving meegenomen.

Voor de (ver)huurmakelaar willen wij graag opmerken dat deze pas bij een maandhuur van hoger dan € 10.000,- onder de Wwft valt en dat verhuur van onroerend goed objecten onder de € 10.000,- per maand niet onder de Wwft vallen, maar in het kader van goed verhuur, dient voor iedere verhuurtransactie een goed onderzoek te worden gedaan naar de huurder door de (ver)huurmakelaar. Voor de (ver)huurmakelaar zullen de gevolgen van de sanctiewet dus ook proportioneel blijven.

Taxateurs

De taxateur is in de Wwft een bijzondere doelgroep. Er is bij de toevoeging van de taxateur aan de Wwft bewust voor gekozen door de wetgever, op advies van de toezichthouder, FIU en de branche- en beroepsorganisaties om de taxateur alleen een meldplicht te geven en geen identificatie- en onderzoek plicht. Wij pleiten ervoor om de sanctiewet op dit punt meer aan te laten sluiten met de Wwft in die zin dat ook in de sanctiewet een vergelijkbare positie aan de taxateur wordt toegekend als in de Wwft. Met andere woorden dat de taxateur ook in de sanctiewet uitsluitend een meldplicht wordt opgelegd resp. een meldrecht wordt toegekend.

In onze ogen is de sanctiewet-rol die nu aan taxateurs is toebedacht niet proportioneel: In het werkproces van de taxateur zou een identificatie- en onderzoek plicht een enorme impact hebben. Het zou de werkdruk verhogen, processen moeten anders worden ingericht en de doorlooptijd van taxaties zal veel langer worden. Er zal in veel gevallen een lastige zo niet onmogelijke werksituatie ontstaan.

Ter illustratie een tweetal voorbeelden. Deze zijn niet limitatief en op verzoek kunnen wij nog meerdere voorbeelden aandragen.

1. Een woningtaxateur krijgt vaak de taxatieopdracht via het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut). De opdracht wordt daar 'ingeschoten' via een hypotheekadviseur, die de opdracht namens een klant (koper dan wel eigenaar bij hypotheekoversluiting) verstrekt. De



eerste vraag die zich hierbij aandient is vervolgens wie is formeel (volgens de sanctiewet) de opdrachtgever, de hypotheekadviseur, dan wel de particulier. Ervan uitgaande dat dit de particulier is, moet de taxateur vervolgens contact zoeken met de particulier (hetgeen nu bewust niet gebeurt) om deze te identificeren en te onderzoeken. Dat alles kost de nodige tijd, die zeker in geval van koop en financieringsvoorbehoud, vaak slechts beperkt beschikbaar is. Daarnaast brengt deze extra inspanning een verhoging van het tarief met zich mee.

Tevens is het zo dat in het proces van hypotheekverstrekking, de hypotheekadviseur, de financier en de notaris (en als het verkoop is, ook de makelaar) allen al een onderzoek doen en zo nodig melden bij het sanctieloket.

2. Een taxateur in het commercieel vastgoed kan een opdracht via een accountant krijgen om een winkelcentrum te taxeren voor een balanswaardering. Het winkelcentrum kan in eigendom zijn bij meerdere eigenaren (bijvoorbeeld met verschillende aandeelhouders, een VOF of een CV). Bij die eigenaren kunnen er weer diverse structuren zijn met rechtspersonen (zowel binnen als buiten Nederland). Het gaat veel tijd kosten om dit te identificeren en te onderzoeken. Daar komt bij dat door het beperkte inzicht in het UBO-register er mogelijk niet eens een compleet beeld ontstaat. Het is overigens zelden dat de taxateur met alle eigenaren contact heeft. Vaak treedt er één eigenaar op als contactpersoon of is er een beheerder die de taxateur van alle informatie over het object voorziet. Het moge duidelijk zijn dat ook hier er een nieuw werkproces moet worden ingericht, met extra werk en tijd. Ook in dit proces zal dit lijden tot tijdsverlies en extra kosten. Terwijl ook hier voor de balanswaardering al een andere partij, de accountant, aan de identiteitscontrole en onderzoek plicht heeft voldaan.

Waar wij voor de makelaar (zowel bij koop als bij huur) uitdrukkelijk een rol zien in de transactie van het onroerend goed of mutatie van de bezetting van het onroerend goed, heeft de taxateur een compleet andere rol. De taxateur maakt een neutraal product (het taxatierapport) op basis van feitelijkheden en dat product wordt vervolgens ergens voor gebruikt. Dat zou een financiering of een balanswaardering kunnen zijn (zie bovenstaande voorbeelden). Maar daarmee heeft de taxateur geen actieve rol bij een transactie of een mutatie. Dat is mede de reden waarom de taxateur een uitzonderingspositie in de Wwft heeft.

De opname van taxateurs in de Wwft betreft een pure Nederlandse nationale opname. Taxateurs worden in de AML niet genoemd. Gezien dat de sanctiewetgeving bedoeld is om aan te sluiten op de internationale sanctiewetgeving zou het voor de hand liggen om met de doelgroepen de aansluiting bij de AML te houden en taxateurs dus uit de sanctiewetgeving te laten.

Indien de taxateur wel in de sanctiewet opgenomen blijft, willen wij erop wijzen dat de sanctiewet verplichtingen dan uitdrukkelijk voor alle taxateurs dienen te gelden, dus ook voor taxateurs die zogenaamde hybride-waarderingen of desktoptaxaties (taxaties waarbij geen fysieke inspectie van het object plaatsvindt) verrichten. Juist omdat bij een desktop taxatie het object niet bezocht wordt, bestaat hier eerder een risico op witwassen of omzeiling van sanctiewetgeving dan bij een Professionele Taxatiedienst (PTD) zoals uitgevoerd door een Register-Taxateur onder toezicht van het NRVT.

Poortwachtersrol / sanctiewet melders

Omdat er meerdere ministeries betrokken zijn bij de nieuwe sanctiewet willen wij er tot slot op wijzen dat de makelaar beperkt is en/of wordt in de vervulling van zijn poortwachtersfunctie en



RICS®



vastgoedpro

onderzoek plicht. Hoewel er bij de voorlichting op 5 augustus 2024 door het ministerie van Buitenlandse Zaken is aangegeven dat er zoveel mogelijk openbare registers geraadpleegd kunnen

worden, worden in een gedeelte van deze registers de makelaar (en taxateur) wel beperkingen opgelegd.

Zo had de makelaar slechts (toen het UBO-register nog beschikbaar was) beperkt inzage in het UBO-register en ziet het er niet naar uit dat de makelaar volledige inzage in het UBO-register gaat krijgen. Wij zijn van mening dat indien de makelaar zijn poortwachtersfunctie en onderzoek plicht goed moet uitvoeren, de makelaar daar ook de middelen voor moet krijgen en dus volledige inzage in het UBO-register.

Daarnaast kunnen wij ons voorstellen dat de makelaar na controle van de identiteitsgegevens ook een controle in het Kadaster uitvoert op het bezit of bezittingen van onroerend goed van de gesanctioneerde. Helaas ligt er momenteel echter een voorstel om het kadasterbesluit te wijzigen, zodat voor de makelaar zoeken op naam niet meer mogelijk is. Om de sanctiewet recht te doen lijkt het ons verstandig om de makelaar niet de mogelijkheid te ontnemen om op naam te zoeken. en de melding in het kader van de sanctiewet te vervolledigen met het onroerende goed bezit van de gesanctioneerde. In een voorlichtingssessie is in ieder geval duidelijk geworden dat het Kadaster niet actief onroerend goed van gesanctioneerden heeft gemerkt en de makelaar hier dus weldegelijk een actieve rol in zou kunnen spelen, mits zoeken op naam mogelijk blijft voor de makelaar.

Uiteraard zijn wij bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

NVM

Kees Vlaanderen, senior beleidsadviseur

RICS

Joël Scherrenberg, voorzitter

TEGOVA Netherlands

Rolf Harder, voorzitter

VBO

Tristan Bons, adjunct-directeur

Vastgoedpro

Rolph Limpens, beleid en advies