

Reactie van NVM, VBO en Vastgoedpro op het wetsvoorstel “plan van aanpak witwassen”

De Nederlandse makelaars en taxateurs (NVM, VBO en Vastgoedpro) hebben kennis genomen van de consultatieversie van het wetsvoorstel met bijbehorende memorie van toelichting “plan van aanpak witwassen”. Zij maken graag gebruik van de mogelijkheid om daarop te reageren.

Algemeen

De Nederlandse makelaars en taxateurs onderschrijven het belang van de anti-witwaswetgeving voor de samenleving. Witwassen en het financieren van terrorisme vormen een bedreiging. Tegelijkertijd maken de Nederlandse makelaars en taxateurs zich zorgen over de telkens toenemende regeldruk op dit gebied. De anti-witwaswetgeving is continue ‘werk in uitvoering’. De wijzigingen volgen elkaar in hoog tempo op. De materie wordt steeds ingewikkelder en omvangrijker en de (financiële) lastendruk neemt hand over hand toe. Het onderhavige voorstel bevat elementen die het voor “kleine poortwachters” zoals makelaars extra bezwaarlijk maakt om hun functie goed uit te oefenen. De Nederlandse makelaars en taxateurs pleiten voor meer maatwerk om de regelgeving niet onnodig bezwarend te maken.

Informatie delen

Het wetsvoorstel “plan van aanpak witwassen” omvat onder meer een maatregel om meer informatie te kunnen delen tussen Wwft-instellingen. De Nederlandse makelaars en taxateurs juichen het doel van de maatregel van harte toe. Zij hebben herhaaldelijk aandacht gevraagd voor de onevenwichtige situatie die onder andere voor makelaars dreigt te ontstaan. Enerzijds worden makelaars belast met steeds zwaardere onderzoeksplichten, terwijl daar anderzijds nauwelijks bevoegdheden tegenover staan. Naast rechtstreekse toegang tot het afgesloten gedeelte van het UBO-register en tot het Centraal Aandeelhouders Register, zouden ruimere mogelijkheden om onderling informatie te delen een efficiënte uitvoering van de Wwft ten goede komen.

Verplicht karakter

De maatregel zelf roept helaas diverse principiële bedenkingen op met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de verplichtingen alsmede de daaruit voortvloeiende administratieve en financiële lasten. De maatregel omvat onder andere de zoveelste - naar het zich laat aanzien verstrekkende - uitbreiding van de onderzoeksverplichting. Wwft-instellingen moeten bij een verscherpt cliëntenonderzoek navraag gaan doen bij de vorige dienstverleners van de klant. Uit de memorie van toelichting blijkt dat die verplichting beperkt is tot dezelfde categorie Wwft-instelling, maar er wordt niet nader toegelicht hoe een instelling kan (moet?) achterhalen bij welke andere instelling(en) de opdrachtgever eerder heeft aangeklopt.

Omdat met name “foute cliënten” niet scheutig zullen zijn met het vrijwillig verstrekken van betrouwbare relevante informatie op dat punt, ligt het niet voor de hand dat het de bedoeling is dat een Wwft-instelling in beginsel volstaat met het stellen van vragen aan de potentiële klant. Maar hoe ver strekt het onderzoek dan wel? Diverse categorieën Wwft-instellingen omvatten vele duizenden (rechts)personen. Het zou onbegonnen werk zijn om bij hen na te vragen of zij aan de betreffende potentiële opdrachtgever in een eerder stadium diensten hebben verleend, dan wel geweigerd

hebben om hun diensten te verlenen. Niet alleen vanwege de grote aantallen, maar ook vanwege de onderlinge verhoudingen. Tenslotte zijn “collega Wwft-instellingen” op hun vakgebied doorgaans tegelijkertijd concurrenten en is een potentiële opdrachtgever voor de één, vaak tegelijkertijd een potentiële opdrachtgever voor de ander.

Meer maatwerk

De verplichting om bij soortgelijke Wwft-instellingen navraag te doen is een typisch voorbeeld van de al vaker bekritiseerde “one size fits all”-gedachte die aan de Wwft ten grondslag lijkt te liggen. De maatregel lijkt vooral geschreven te zijn voor grote (financiële) instellingen. Het aantal financiële instellingen is zodanig beperkt dat navraag bij de andere Wwft-instellingen van dezelfde categorie praktisch uitvoerbaar is. Zoals hierboven aangegeven wordt echter onvoldoende rekening gehouden met het feit dat diverse categorieën Wwft-instellingen vooral bestaan uit grote aantallen kleine zelfstandigen met alle praktische en financiële beperkingen van dien.

Hoewel de voorgestelde verplichtingen voor de zogenoemde “beschermde beroepen” ook zeer belastend zijn, is het voor die categorieën in ieder geval nog relatief gemakkelijk om na te gaan welke personen/bedrijven onder dezelfde categorie vallen. Voor een aantal andere kleine instellingen - waaronder de makelaarskantoren - is de verplichting extra bezwarend vanwege het diffuse karakter van de categorie waartoe zij behoren.

Door kleine onderzoekplichtige instellingen te confronteren met dezelfde maatregel als beursgenoteerde internationaal opererende banken en verzekeraars, wordt hun poortwachtersfunctie uitgehold in plaats van versterkt. Niet vanwege onwil van de zijde van kleine onderzoekplichtigen, maar omdat van hen in feite het onmogelijke wordt gevraagd.

Concreet voorbeeld

In de huidige markt is het met name bij zogenoemde “gerichte aankoopopdrachten” (waarbij een woningzoekende een te koop staand huis heeft gevonden en zich bij de aankoop graag wil voorzien van deskundige bijstand) nu soms al onmogelijk om op tijd het cliëntenonderzoek uit te voeren. Omdat de makelaar geen bod namens zijn cliënt mag uitbrengen voordat hij het onderzoek heeft afgerond, vist zijn opdrachtgever achter het net omdat het huis al aan een andere woningzoekende is verkocht. Als een makelaar in het kader van het onderzoek ook nog navraag moet doen bij evt. vorige dienstverleners, wordt een bepaalde groep cliënten in feite gedwongen om af te zien van deskundige bijstand. Voor zo ver dat cliënten betreft die van plan waren om geld wit te wassen dan wel terrorisme te financieren is dat een gewenst gevolg. Maar cliënten zonder verkeerde bedoelingen maar bij wie wel verscherpt onderzoek geboden is, kunnen daardoor in feite geen gebruik maken van de gewenste dienstverlening. Min of meer deskundige woningzoekenden zoals particuliere beleggers, zullen daar overigens minder door geraakt worden dan consumenten die voor het eerst een huis kopen, terwijl het in een krappe markt juist voor die groep van belang is om goed beslagen ten ijs te komen.

Bevoegdheid in plaats van verplichting

De Nederlandse makelaars en taxateurs verzoeken om nader te bezien of volstaan kan worden met het toekennen van een bevoegdheid om informatie onderling uit te wisselen, zonder daar direct allerlei extra verplichtingen aan te koppelen. Voor het geval vastgehouden wordt aan het in het leven roepen van de voorgestelde nieuwe verplichtingen, verzoeken zij die te beperken tot grote Wwft-instellingen met een vergunningsplicht.

Voor het geval (ook) makelaars bij een verscherpt cliëntenonderzoek navraag dienen te doen bij de vorige dienstverleners van de klant, dan wel zij verplicht worden om op dergelijke tot hen gerichte informatieverzoeken van collega-Wwft-instellingen te reageren, verzoeken de Nederlandse makelaars en taxateurs om flankerend beleid te ontwikkelen op grond waarvan makelaars door middel van een register of anderszins kunnen checken of resp. welke, individuele personen/bedrijven onder dezelfde categorie Wwft-instellingen vallen. De Nederlandse makelaars en taxateurs denken daarbij bijvoorbeeld aan een vergunningstelsel, verplichte aansluiting bij een branchevereniging, onafhankelijk tuchtrechtelijk toezicht, dan wel nadere wettelijke verankering van het beroep.

Verdere verruiming

In het verlengde van het verzoek om te volstaan met het toekennen van een bevoegdheid, adviseren de Nederlandse makelaars en taxateurs de mogelijkheid te onderzoeken om het delen van informatie niet te beperken tot dezelfde categorie Wwft-instelling. Een bevoegdheid om onderling informatie te delen (ook) met instellingen van een of meer andere categorieën, zal instellingen beter in staat stellen om hun cliëntenonderzoek effectiever en efficiënter uit te voeren. Zo spelen in het koopproces van vastgoed over het algemeen een viertal soorten Wwft-instellingen een rol: een makelaar, een taxateur, een notaris en een financiële instelling.

Daadwerkelijk geconstateerde integriteitsrisico's?

Een ander aandachtspunt is de beperking tot (het delen van) informatie inzake "daadwerkelijk geconstateerde integriteitsrisico's". Houdt dat in dat de betreffende instelling melding heeft - resp. zou hebben - moeten doen van een al dan niet voorgenomen ongebruikelijke transactie, of kan dat ook minder zwaarwegende info betreffen? De Nederlandse makelaars en taxateurs verzoeken op dat punt meer duidelijkheid te bieden.

Meedenken

Tot slot merken de Nederlandse makelaars en taxateurs op dat zij graag bereid zijn om mee te denken over het op praktisch uitvoerbare wijze uitwerken van bovengenoemde suggesties resp. neutraliseren van gesignaleerde spanningsvelden.

Voor nadere informatie over de visie van de Nederlandse makelaars en taxateurs kunt u contact opnemen met:

Kees Vlaanderen Lid commissie Meldplicht Wwft

k.vlaanderen@nvm.nl tel: 030 – 608 51 85