

Januari 2019

**Middels deze reactie maken de brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar, hierna ook te noemen de Nederlandse makelaars en taxateurs) gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een reactie op de voorgelegde Implementatiewet wijziging vierde anti-witwasrichtlijn.**

#### Samenvatting

De Nederlandse makelaars en taxateurs staan positief ten aanzien van de meeste voorgestelde wijzigingen. Praktische uitvoerbaarheid van de Wwft blijft voor hen echter een punt van zorg. Gezien het risico op witwassen en terrorismefinanciering is het goed dat huurovereenkomsten onder de reikwijdte van de Wwft gebracht worden. Wel vraagt dit om een duidelijker afbakening wanneer bemiddeling voor (ver)huur onder de Wwft valt en wanneer niet. Omdat met een ondergrens van € 10.000 per maand het overgrote deel van de huurtansacties nog steeds niet onder de Wwft zullen vallen, zouden de Nederlandse makelaars en taxateurs ook een lagere ondergrens kunnen onderschrijven. Specifiek met betrekking tot de meldplicht stellen zij voor om geen ondergrens te hanteren, waardoor ongebruikelijke verhuurtransacties altijd gemeld moeten worden. Tot slot bevat onderhavige reactie nog enkele opmerkingen van meer (wets)technische aard.

#### Praktische uitvoerbaarheid blijft voortdurende zorg

Waar in eerdere reacties op de praktische uitvoerbaarheid van anti-witwaswetgeving werd gewezen, willen de Nederlandse makelaars en taxateurs in voorliggende reactie vooral ingaan op de uitbreiding van de reikwijdte van de Wwft naar bemiddeling bij (ver)huur van onroerend goed. Praktische uitvoerbaarheid blijft overigens een punt van grote en voortdurende zorg. Zoals bij herhaling opgemerkt, dreigt voor makelaars de onevenwichtige situatie te ontstaan dat zij enerzijds belast worden met steeds zwaardere onderzoeksplichten, terwijl hen anderzijds het gebruik van het daartoe benodigde instrumentarium gedeeltelijk wordt ontzegd. Voor een goede en efficiënte uitvoering van de Wwft is het in de ogen van de Nederlandse makelaars en taxateurs cruciaal dat (ook) makelaars rechtstreeks en volledig (!) toegang krijgen tot het in te voeren UBO-register en het Centraal Aandeelhouders Register. Een ander aspect dat de praktische uitvoerbaarheid bedreigt, is het feit dat de anti-witwaswetgeving een continue 'werk in uitvoering' is en de daaruit voortvloeiende wijzigingen elkaar in ras tempo opvolgen. De praktijk moet voldoende ruimte krijgen om zich op deze wijzigingen voor te bereiden resp. nieuwe en aangescherpte verplichtingen in de vingers te krijgen. Dat laatste is niet altijd even gemakkelijk omdat er in de Wwft relatief veel gebruik gemaakt wordt van 'open normen'. Omdat het gebruik van open normen bovendien ten koste gaat van de rechtszekerheid, adviseren de Nederlandse makelaars en taxateurs het gebruik van open normen zo veel mogelijk te beperken.

### **Uitbreiding reikwijdte**

Tot nu toe gelden verplichtingen tot het doen van cliëntenonderzoek en het melden van ongebruikelijke transacties voor makelaars grosso modo alleen voor bemiddeling bij overeenkomsten waarbij vastgoed van eigenaar wisselt. Bij (ver)huurtransacties is het risico op witwassen en terrorismefinanciering echter mogelijk nog groter dan bij (ver)koop. Huurovereenkomsten worden niet in openbare registers ingeschreven waardoor de markt niet transparant is en 'toezicht' van bijvoorbeeld een notaris ontbreekt. De Nederlandse makelaars en taxateurs gaan er van uit dat het onder de Wwft brengen van bemiddeling bij (ver)huurtransacties bij kan dragen aan een gezonde huurmarkt waar criminelen minder snel voet aan de grond krijgen. Zij ondersteunen daarbij de keuze voor het hanteren van een ondergrens. De Nederlandse makelaars en taxateurs merken echter op dat een ondergrens van € 10.000 per maand tot gevolg heeft dat het overgrote deel van de huurtransacties buiten beschouwing blijft. Alleen indien er indicaties zijn dat met name op het gebied van (groot)zakelijk vastgoed risico op witwassen bestaat, ligt een dergelijke ondergrens voor de hand. De inschatting van de Nederlandse makelaars en taxateurs is echter dat ook andersoortige vastgoedobjecten met een lagere huurprijs voor witwassen en terrorisme-financiering worden gebruikt. Tegen die achtergrond geven zij aan niet afwijzend te staan tegenover een lagere ondergrens. Uitgangspunt is daarbij wel dat zij over een adequaat instrumentarium beschikken om efficiënt uitvoering te kunnen geven aan de uit de Wwft voortvloeiende verplichtingen.

### **Onduidelijke afbakening**

De Nederlandse makelaars en taxateurs verzoeken om duidelijker tot uitdrukking te brengen hoe en op welk moment moet worden vastgesteld of sprake is van bemiddeling in het kader van de Wwft. Zij gaan ervan uit dat per transactie vastgesteld moet worden of sprake is van bemiddeling in de zin van de Wwft. Met andere woorden: dat een bemiddelaar voor bemiddelingswerkzaamheden in het kader van een huurprijs per maand van €10.000,- of meer onder de Wwft kan vallen terwijl hij tegelijkertijd voor gelijksoortige werkzaamheden in het kader van transacties met een lagere huurprijs niet onder de Wwft valt. Graag zien zij bevestigd of deze aanname correct is. Ook moet worden verduidelijkt op welk moment aan het criterium van een maandelijkse huurprijs van €10.000,- of meer voldaan moet worden. Bij het sluiten van de opdracht tot bemiddeling, of bij het moment van sluiten van de huurovereenkomst? Het is namelijk goed denkbaar dat er uiteindelijk voor een lager resp. hoger bedrag verhuurd wordt dan waarop de opdracht tot bemiddeling gebaseerd is. Verwant hieraan is de vraag of het mogelijk is dat bemiddeling in het kader van een en dezelfde opdracht in eerste instantie niet en later wel (of omgekeerd) onder de Wwft valt.

Ook is het belangrijk om te verduidelijken welke uitgangspunten gehanteerd moeten worden om vast te stellen of aan het criterium van een maandelijkse huurprijs van €10.000,- of meer wordt voldaan. In de praktijk wordt vaak gewerkt met kortingen, bijvoorbeeld een initiële korting die na verloop van tijd vervalt, of juist het tegenovergestelde: een huurprijs die afneemt naarmate er langer wordt gehuurd. Bovendien wordt bij het vaststellen van de huurprijs soms rekening gehouden met het feit dat een huurder bepaalde investeringen in een pand doet. Daarnaast kan de huurprijs (mede) afhankelijk zijn van de omzet, wel of geen servicekosten-component bevatten etc.

### **Meldplicht voor ongebruikelijke transacties**

De Nederlandse makelaars en taxateurs vragen aandacht voor de situatie dat een bemiddelaar geconfronteerd wordt met een ongebruikelijke huurovereenkomst onder de €10.000,- per maand, terwijl een hogere prijs voor de hand ligt. Het gaat daarbij niet zozeer om de situatie dat de huurprijs bewust afgestemd lijkt op de wettelijke ondergrens om onderzoek/melding te voorkomen. In dat geval ligt namelijk een meldingsplicht voor de hand. Voor andere situaties is echter niet duidelijk in hoeverre beneden de ondergrens wel of niet beschermd gemeld moet of kan worden. Ook is onduidelijk of de ondergrens daarbij mogelijk een rol speelt. Om onduidelijkheid te voorkomen en om de melder te beschermen tegen aansprakelijkheidsclaims zou de meldingsplicht losgekoppeld kunnen worden van de onderzoeksplicht. In dat geval zou voor bemiddeling onder de gestelde ondergrens een regime kunnen gelden dat vergelijkbaar is met de positie van een taxateur. Taxateurs zijn net als makelaars verplicht om ongebruikelijke transacties te melden, maar op taxateurs rust geen Wwft-onderzoeksplicht.

### **Opmerkingen van wetstechnische aard**

Graag merken de Nederlandse makelaars en taxateurs op dat de tekst van artikel 1a, vierde lid onderdeel h tot onduidelijkheden kan leiden. Vanuit taalkundig oogpunt bezien vallen “huurovereenkomsten inzake onroerende goederen” reeds onder het begrip “overeenkomsten inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen”. Slechts uit de wetsgeschiedenis valt af te leiden dat “overeenkomsten” in de bestaande wettekst beperkt uitgelegd moet worden en dat het tot op heden niet de bedoeling was om de wet ook op huurbemiddelingsdiensten van toepassing te verklaren. Om die reden heeft de voorgestelde toevoeging “met inbegrip van ...” zelfstandige betekenis en is zij niet overbodig. Opvallend is dat er op bladzijde 24 van de Memorie van Toelichting vanuit gegaan lijkt te worden dat “overeenkomsten” ruim uitgelegd dient te worden. Een en ander kan tot verwarring leiden, bijvoorbeeld in het kader van de vraag of bemiddeling bij pachtovereenkomsten wel of niet onder de Wwft valt. Het zou de rechtszekerheid ten goede komen als de voorgestelde – ogenschijnlijk overbodige – toevoeging wordt vervangen door een passage waarin wordt aangegeven welke overeenkomsten eventueel niet onder de wet vallen.

Het vervangen van de passage neemt tegelijkertijd een andere onduidelijkheid weg. In de Memorie van Toelichting lijken op verschillende plaatsen “bemiddeling bij (ver)huur” op een lijn gesteld te worden met “(ver)huur”. Zo staat op bladzijde 16 (paragraaf 4.1.1.): “Voor makelaars geldt dat ook (het bemiddelen bij) de verhuur van onroerend goed (...) onder de reikwijdte van de Wwft komt te vallen”. Omdat makelaars ook huurovereenkomsten ten behoeve van zichzelf kunnen sluiten (dus waarbij zij zelf partij zijn en niet als bemiddelaar optreden) kan dit tot misverstanden leiden. De Nederlandse makelaars en taxateurs gaan er van uit dat een professioneel bemiddelaar die een pand verhuurt waarvan hij zelf eigenaar is (en waarbij hij dus niet optreedt in zijn hoedanigheid van bemiddelaar) m.b.t. de verhuur van dat pand in beginsel niet onder de Wwft valt.

Zeker omdat vanuit taalkundig oogpunt bezien de toe te voegen passage “*met inbegrip van het tot stand brengen en sluiten van een overeenkomst tot huur (...) bedraagt*” uitsluitend een zelfstandige betekenis heeft als zij betrekking heeft op “bemiddelen”, zien de Nederlandse makelaars en taxateurs graag verduidelijkt dat de in artikel 1a, vierde lid onderdeel h toe te voegen passage geen betrekking heeft op “bemiddelen”.

**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