

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3458

Vragen van de leden **Irrgang** en **De Wit** (beiden SP) aan de ministers van Financiën en van Justitie over *de aanpak van vastgoedfraude*. (Ingezonden 22 juli 2008)

- 1 Heeft u kennisgenomen van het artikel «Aanpak vastgoedfraude faalt»?¹
- 2 Deelt u de stelling dat de aanpak van vastgoedfraude faalt? Zo neen, waarom niet?
- 3 Besteden de toezichthouders De Nederlandsche Bank (DNB) en De Autoriteit Financiële Markten (AFM) voldoende aandacht aan de frauderisico's rond vastgoed? Gaat u een extra inspanning vragen van de toezichthouders op dit terrein?
- 4 Hoe staat u tegenover de suggestie om de termijn voor het bewaren van gegevens over ongebruikelijke transacties te verlengen van vijf naar tien jaar?
- 5 Wat gaat u doen met de aanbeveling van het Financieel Expertise Centrum (FEC) om behalve de juridische ook de economische eigendomsoverdracht van eigendom van vastgoed openbaar te maken?
- 6 Klopt het dat er bij pensioenfondsen geen integriteitsbeleid is? Zo ja, hoe

dient dit naar uw idee te worden verbeterd?

7 In hoeverre worden accountants gecontroleerd op de juiste manier van facturering?

8 Kunt u inzicht geven in de mate waarin offshore-vennootschappen worden gebruikt in de vastgoedsector?

9 Ziet u het uitlekken van het FEC-rapport als een potentieel probleem, aangezien vastgoedfraudeurs de conclusies kunnen gebruiken om sporen te wissen of toekomstige frauduleuze praktijken te verfijnen?

¹ Het Financieele Dagblad, 21 juli 2008.

Antwoord

Antwoord van minister **Bos** (Financiën), mede namens de minister van Justitie. (Ontvangen 4 september 2008), zie ook Aanhangsel Handelingen nr. 3281, vergaderjaar 2007–2008

1 Ja.

2 Nee, die stelling delen wij niet. Onder de term «vastgoedfraude» kunnen zeer uiteenlopende criminele gedragingen worden verstaan, van hypotheekfraude, investering en

witwassen van criminele gelden, frauduleuze vastgoedtransacties, misbruik rondom beleggingen en vastgoed bv's tot allerlei vormen van misbruik in de sfeer van exploitatie en bewoning. Er kunnen strafrechtelijke, bestuurlijke en fiscale middelen ingezet worden, zowel op landelijk als op lokaal niveau. Deze middelen worden steeds meer in combinatie ingezet. De overheid ontwikkelt in toenemende mate initiatieven om misbruik van vastgoed gericht te bestrijden. Te denken valt aan de thematische aanpak vastgoed van de Belastingdienst, strafrechtelijke onderzoeken door de FIOD-ECD en de KLPD naar grote vastgoedzaken, de bestuurlijke aanpak in onder andere de gemeente Amsterdam (Emergo), Limburg-Zuid (schone handen), de bestrijding van vastgoedfraude in de gemeente Rotterdam, maar ook een grote bewustwording bij brancheorganisaties zoals de KNB en NVB om een bijdrage te leveren aan de bestrijding van misbruik van vastgoed. Voor een overzicht van de maatregelen door de overheid zie onder meer de beleidsprogramma's «versterking aanpak georganiseerde misdaad» en «bestrijding financieel-economische criminaliteit» (op 13 december 2008 aangeboden aan de Tweede Kamer), het programma «bestuurlijke aanpak georganiseerde misdaad van de

minister van BZK (15 februari 2008) en de brief van de minister van Justitie (9 april 2008) aan de Tweede Kamer naar aanleiding van het rapport «De fraude voorbij» van de gemeente Rotterdam. Dit najaar zal de Tweede Kamer een beleidsbrief vastgoed ontvangen waarin de diverse maatregelen in onderlinge samenhang worden gepresenteerd. Wij verwachten dat de versterkingsprogramma's en de in dat kader ontwikkelde of nog te ontwikkelen initiatieven de komende jaren hun vruchten zullen afwerpen. Ook in indirecte zin omdat spraakmakende casussen een afschrikwekkende werking zullen hebben.

3, 4, 5 en 9

De beantwoording van de vragen die betrekking hebben op de rapportage van het Project Vastgoed van het Financieel Expertise Centrum (FEC) zullen worden meegenomen in onze integrale beleidsreactie op de volledige rapportage. Wij vinden het voorbarig om nu al op onderdelen van de rapportage een reactie te geven. Betreffende beleidsreactie zal binnenkort aan de Kamer worden toegezonden. De FEC-rapportage biedt nuttige aanknopingspunten voor versterking van de aanpak van vastgoedfraude.

6

Pensioenfondsen dienen op basis van artikel 143 van de pensioenwet zorg te dragen voor een beheerste en integere bedrijfsvoering. Dit vergt onder meer een integriteitsbeleid die gebaseerd is op een systematische analyse van de integriteitrisico's.

7

De vraag in hoeverre accountants worden gecontroleerd op de juiste manier van facturering ziet waarschijnlijk op de zinsnede in het artikel in het Financieele Dagblad van 21 juli 2008 dat accountants commissies, provisies en advieskosten beter moeten controleren. Deze zinsnede, althans zo begrijp ik deze, ziet niet op de juiste manier van facturering *door* accountants (aan hun cliënten) maar op door de wijze waarop accountants de door hun cliënten opgestelde facturen aan derden alsmede de facturen van derden aan hun cliënten controleren. In algemene zin geldt dat accountants zich op grond van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) en de verordeningen van de

beroepsorganisaties hebben te houden aan diverse normen ten aanzien van de objectiviteit, onafhankelijkheid en integriteit. Niet-naleving kan leiden tot een tuchtrechtelijke procedure leiden. De AFM kan accountantsorganisaties sancties opleggen die in strijd met de op grond van de Wta geldende voorschriften handelen.

Wat betreft het toezicht op de werkzaamheden van accountants in het kader van het voorkomen van witwassen, kan worden gewezen op de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) die op 1 augustus jl. in werking is getreden (Stb. 2008, 303). Onder de reikwijdte van die wet vallen (onder meer) externe registeraccountants indien zij handelingen verrichten in het kader van de uitoefening van hun beroepsactiviteiten. Op grond van die wet dienen accountants bij het aangaan van een cliëntrelatie een cliëntenonderzoek te verrichten. De Wwft kent ter zake van dit cliëntenonderzoek een risicogeoriënteerde benadering. Deze benadering houdt – kort samengevat – in dat instellingen, zoals accountants, zelf een inschatting (moeten) maken van de risico's die bepaalde cliënten of producten meebrengen opdat hun inspanningen en middelen kunnen worden afgestemd op die risico's. Op deze wijze kan meer aandacht worden geschonken aan vormen van dienstverlening of aan cliënten die een verhoogd risico op witwassen vormen, zoals bepaalde partijen die betrokken zijn (geweest) bij onroerend goedtransacties. Of het door een instelling verrichte cliëntenonderzoek daadwerkelijk voldoet aan de in de Wwft neergelegde maatstaf wordt beoordeeld door de toezichthouder. De rol van de toezichthouder is ook van belang bij de inschatting door een instelling van de risicogevoeligheid van cliënten en producten.

8

Voor de beantwoording van deze vraag worden onder offshore vennootschappen verstaan die vennootschappen die zijn gevestigd in landen waar een aantal toezichtmogelijkheden ontbreekt, bijvoorbeeld als gevolg van het bankgeheim of het ontbreken van een registratieplicht van

aandeelhouderschap. Het gebruik van offshore vennootschappen in de vastgoedsector kent een tweetal verschijningsvormen, te weten het participeren in de eigendom van vastgoed en de betrokkenheid bij de financiering van vastgoed. Bij het participeren in de eigendom kan er sprake zijn van directe en van indirecte participatie. Offshore vennootschappen participeren direct in 2190 objecten in Nederland met een waarde van ongeveer € 800 miljoen. Er is sprake van indirecte participatie als een offshore vennootschap door middel van het direct of indirect verwerven van aandelen in Nederlandse vastgoedvennootschappen participeert in Nederlands vastgoed. Informatie over de omvang hiervan is niet voorhanden. Ook bij het financieren van Nederlands vastgoed door offshore vennootschappen zijn een directe en een indirecte vorm te onderkennen. Er zijn 436 offshore vennootschappen die direct 23.000 vastgoedobjecten in Nederland financieren met een waarde van € 3 miljard. Over de omvang van de indirecte financiering (bijvoorbeeld door middel van aandelenbezit van Nederlandse financierende vennootschappen of het doorlenen van gelden uit offshore gebieden via overige (rechts)personen) zijn geen gegevens voorhanden.