

Hoe kunnen makelaars verdachte transacties herkennen?

01-06-2019 12:00

Makelaars hebben een poortwachtersrol om verdachte vastgoedtransacties te herkennen en te onderscheppen. Daar komt heel wat bij kijken, zo signaleert Rogier van Heijnsbergen in VJ. Toch hoeft het nauwelijks extra ballast te kosten.

“Hier en daar vlogen er in de vroege ochtend wat deuren uit de sponningen”. Dit is niet het begin van een nieuwe roman van Ludlum of Dan Brown; nee, dit is gewoon een zin uit een verslag van de FIU.

De FIU: dat klinkt als een opsporingsdienst zoals de FBI of CIA en dat is het ook. FIU staat voor Financial Intelligence Unit. Dit is een organisatie die deel uitmaakt van de keten die nationaal en internationaal strijdt tegen witwassen en financiering terrorisme. Het is tevens de organisatie waar makelaars ongebruikelijke transacties moeten melden.

Een quote van de website van de FIU: “Een voor 500.000 euro aangekocht pand werd 6 maanden later voor 1.300.000 euro doorverkocht.’ Een duidelijk geval die gemeld moet worden aan de FIU, toch?

Voldoende vermoeden

Dat is nog niet eens zo logisch als het lijkt; althans...voor makelaars. Uit het jaarverslag van de FIU blijkt dat van de 361.015 meldingen in 2017 er 159 afkomstig waren uit de makelaardij. Als we dat afzetten tegen het recordaantal woningtransacties in 2017, namelijk 243.000, dan is in slechts 0,07% van alle transacties sprake van voldoende vermoeden van een verdachte transactie door een makelaar.

Uit deze cijfers zou moeten blijken dat in Nederland nagenoeg geen geld witgewassen wordt via koopwoningtransacties. Er is jaarlijks ca. €15 miljard met witwassen gemoeid, een enorm bedrag.

Veel mogelijkheden

Juist bij woningen, met grote volumes en forse prijsstijgingen, zijn er veel mogelijkheden om geld wit te wassen.

Heel dicht bij huis valt te denken aan:

- Oncontroleerbare waardestijgingen door verbouwingen*
- Vooropgezette te hoge of te lage taxatie of waardering*
- ABC-constructies*
- Niet bestaande huurders, maar toch een huurstroomb*

En wat meer complex:

- Ingewikkelde gestructureerde leningen en/of hypotheke*
- Spookfinanciering*
- Fiscale structuren onder andere via investeringsprogramma's*

Als makelaars zitten wij bovenop deze transacties. Vandaar dat de Belastingdienst de makelaars een poortwachtersfunctie heeft gegeven. Controleer aan de poort, vraag, signaleer en herken de verdachte transactie: sluit de poort en roep de bewaking.

Nog mooier is het natuurlijk als we ‘fout volk’ al van verre zien aankomen en de poorten gesloten kunnen houden.

Wennen aan nieuwe functie

Zit de makelaar al lekker in de rol van poortwachter? Welnu, dat is nog niet duidelijk aan de cijfers te zien. De beroepsgroep moet nog sterk wennen aan deze nieuwe functie. De poortwachtersrol is een beetje rare functie, want er wordt niet voor betaald. Extra ballast voor de toch al drukbezette makelaar in deze tijd.

Toch is het geen extra ballast: het is het logisch gevolg van een vak dat blijft evolueren en ontwikkelen. In 1989 bestond een koopovereenkomst uit wel anderhalve A4 en het technisch hulpmiddel was een typemachine met carbonpapier. Dertig jaar later leveren we een compleet juridisch onderbouwd document van enkele tientallen pagina's aan via onze volledig geautomatiseerde kantoorsoftware.

Kleine aanpassing

Omgaan met onze verplichtingen volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) is dus niet meer dan verder gaan waarmee we al bezig zijn. En met een kleine aanpassing in ons denken en onze werkwijze.

In ons denken zullen we moeten wennen aan de vragen die wij onze klanten moeten stellen gedurende het gehele verkoopproces. Vragen over het inkomen, het vermogen en de herkomst van het geld. Vragen die wij als Nederlanders een aantasting van de privacy vinden. Privacy: is het dan in strijd met die andere wet, de AVG? Daar kunnen we kort over zijn: nee. De Wwft schrijft voor dat we het moeten onderzoeken en vragen hierover dienen te stellen. Dus moet het zelfs.

De werkwijze zal ook een beetje moeten worden aangepast. Klantonderzoeken en risicoanalyses moeten we uitvoeren voordat we een dienst gaan verlenen. En: we hebben niet alleen de verantwoordelijkheid voor onze eigen klanten, maar juist voor alle betrokkenen in het koop/verkoopproces.

Hoe te voldoen?

Een makelaarskantoor kan in een paar stappen voldoen aan de eisen van de Wwft:

- Breng in kaart of het kantoor een verhoogd risico heeft om met witwassen en/of financiering terrorisme in aanraking te komen*
- Pas de werkwijze aan op de momenten waarop klantenonderzoek moet worden uitgevoerd*
- Instrueer de buitendienst op het stellen van de juiste vragen op het juiste moment*
- Leer de binnendienst indicatoren te herkennen*

Maar dan? Dan komt er het moment dat er een verdachte transactie is. Die moet gemeld worden. Maar als de melding gedaan wordt, gaat de transactie dan nog wel door en hoe zit het met de belangen van de eigen klant?

Hoe melden

De melding zelf is eenvoudig: u registreert zich via www.fiu-nederland.nl en volgt de procedure. En of u moet melden eigenlijk ook. Het is een verplichting die boven andere belangen uitstijgt.

En realiseert u zich als makelaar: het niet melden kan grote gevolgen voor u en uw kantoor hebben.

In de markt zijn thans voldoende initiatieven om u als kantoor te laten voldoen aan de Wwft door het inzetten van handige software en applicaties. Wellicht wordt het eens tijd om u eens goed hierop te oriënteren.

Rogier van Heijnsbergen is directeur-oprichter Van Heijnsbergen & Partners NVM-Makelaars in Den Haag.