

Herkennen van katvangers en stromannen

In 2010 is Nederland door het IMF (Internationaal Monetair Fonds) geëvalueerd in het kader van de naleving van de aanbevelingen van de FATF (Financial Action Task Force) op het gebied van bestrijding van witwassen en terrorismefinanciering. Het IMF heeft onder andere geadviseerd om een algemene en een specifieke leidraad te ontwikkelen voor de private sector. Aan de hand van deze leidraden kunnen instellingen (waaronder notarissen en kandidaat-notarissen) hun wettelijke verplichtingen ten aanzien van de witwasbestrijding en terrorismefinanciering beter uitvoeren, aldus het IMF.

In februari 2011 heeft het Ministerie van Financiën een algemene leidraad opgesteld. Daarnaast heeft Het BFT in april 2011, na consultatie van de KNB, een specifieke leidraad WWFT voor notarissen en kandidaat-notarissen (hierna: de notaris) gepubliceerd en daarbij de voorbeelden bij de subjectieve indicator in een aparte bijlage nader geconcretiseerd¹. In dit artikel worden enkele aspecten uit de specifieke leidraad WWFT voor notarissen nader belicht en worden tevens enkele hulpmiddelen voor de praktijk aangereikt om stromannen en katvangers te herkennen.

Witwassen

Witwassen kent diverse verschijningsvormen en definities. De klassieke definitie van witwassen is het vermengen van illegale geldstromen met legale geldstromen, met als doel dat de illegale geldstromen een ogenschijnlijk legale status verkrijgen. De strafrechtelijke definitie van witwassen is zeer ruim, zo vallen bijvoorbeeld ook fiscale fraude en hypotheekfraude onder het witwasbegrip. Het verhullen van de criminele herkomst van gelden en/of de uiteindelijk belanghebbende zijn de belangrijkste elementen bij witwassen.

Vastgoed is aantrekkelijk voor witwassers omdat de waarde van onroerende zaken in het algemeen niet transparant is. Vanwege het niet transparante karakter ontstaat de mogelijkheid om in officiële documenten (de notariële akte) een andere waarde op te nemen dan dat er feitelijk is overeengekomen. Betalingen in de vorm van (contante) bedragen die buiten het zicht van de notaris blijven, kunnen het verschil vormen tussen de waarde in de akte en de feitelijk overeengekomen prijs bij de transactie.

De waardering van aandelen is vaak ook niet transparant met als gevolg dat door overdracht van dergelijke aandelen mogelijkheden bestaan om geld wit te wassen. Een (bekend) voorbeeld is de overdracht van een aandelenpakket (al dan niet met vastgoedlichamen) tegen een te hoge prijs. De (voormalig) vriendin van een bekende vastgoedhandelaar werd strafrechtelijk veroordeeld voor witwassen van geld nadat zij haar aandelen met een forse boekwinst (400% in drie jaar tijd) had verkocht aan een andere handelaar, die connecties had met de onderwereld. Door partijen werd niet onderhandeld over de hoogte van de koopsom, noch werden er vragen gesteld door verkoper. Voor de notaris bestaat op grond van de WWFT en de WNA de verplichting om het realiteitsgehalte van de koopsom te onderzoeken. Bij overdracht van aandelenpakketten kan de notaris bijvoorbeeld een tussentijdse balans van de vennootschap die wordt overgenomen opvragen, de jaarrekeningen van de afgelopen jaren of indien aanwezig een overname balans. De notaris

¹ Daarnaast is er een specifieke leidraad voor advocaten en een voor accountants, belastingadviseurs en administratiekantoren. De Algemene Leidraad en alle drie de (specifieke) leidraden, alsmede de bijlage met voorbeelden bij de subjectieve indicator zijn te vinden op www.bureauft.nl onder 'Toezicht WWFT'.

kan bij onroerende zaken bijvoorbeeld een taxatierapport opvragen, FUNDA raadplegen, een vergelijking maken met de WOZ-waarde, huur opvragen etc. De koopsom dient in overeenstemming te zijn met de waarde van hetgeen wordt overgedragen.

Meldingsplicht

Bij het vermoeden van witwassen (ongebruikelijke transactie) geldt een meldingsplicht op grond van de WWFT, mits sprake is van een WWFT-plichtige dienst. Bovendien zal de notaris in dat geval moeten beoordelen of hij zijn diensten moet weigeren. De FIU-NL heeft bij een andere beroepsgroep, de accountants, onderzoek gedaan naar de patronen die naar voren komen bij de ongebruikelijke transacties die verdacht zijn verklaard. Uit dat onderzoek blijkt dat fiscale fraude, waaronder ongeoorloofde vermenging tussen zakelijk gebruik en privé gebruik, alsmede valsheid in geschrifte, de meest voorkomende redenen zijn om een ongebruikelijke transactie als verdacht door te melden. Deze informatie is ook voor het notariaat van belang. Een vermoeden van fiscale fraude of een valse (verbouwings)factuur zijn redenen voor een notaris om een melding van een ongebruikelijke transactie te doen.

Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering

Notarissen moeten op grond van de WWFT een verscherpt cliëntenonderzoek uitvoeren wanneer er een verhoogd risico is op witwassen of financieren van terrorisme. Als er sprake is van een verhoogd risico is er niet automatisch sprake van een meldingsplicht. Wel zal de notaris nader onderzoek moeten doen en in het concrete geval moeten beoordelen of er sprake is van een ongebruikelijke transactie. In de leidraad zijn aandachtspunten opgenomen met type landen, cliënten, transacties en/of type dienstverlening met een mogelijk verhoogd risico. De notaris moet zelf, afhankelijk van de concrete feiten en omstandigheden en in onderlinge samenhang, beoordelen of van een meldingsplicht sprake is.

Bij vastgoedfraude onderzoeken zijn onder meer de volgende landen met een hoger risico naar voren gekomen: Andorra, Curaçao, Delaware, Panama, Zwitserland, Kaaimaneilanden, Guernsey, Jersey, Britse Maagdeneilanden, Anguilla, Liechtenstein, Luxemburg en Hong Kong. Het risicoprofiel van de cliënt is niet alleen afhankelijk van het type land waar de cliënt vandaan komt, maar ook van het type transactie dat wordt uitgevoerd en de branche waarin de cliënt opereert. Het BFT heeft in de specifieke leidraad enkele praktijkvoorbeelden uit de jurisprudentie voor het notariaat opgenomen waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico. Als voorbeeld wordt genoemd de notaris die een hypothecaire geldleningsovereenkomst moet opmaken voor X BV in het kader van de aanschaf van een onroerende zaak. De financiering is afkomstig uit Zwitserland van X AG welke gelieerd is aan X BV. In dit geval moet onderzoek worden gedaan naar de herkomst van de gelden.

Het type cliënt is ook van belang voor de beoordeling van het risicoprofiel. Indien de cliënt werkzaam is in een branche waarin veel contant geldverkeer omgaat (bijvoorbeeld een antiekhandelaar of autohandelaar) kan ook een hoger risico ontstaan omdat daar gemakkelijk illegale geldstromen kunnen vermengen met legale geldstromen. In de leidraad zijn ook nog andere voorbeelden genoemd van cliënten die een mogelijk hoger risico op witwassen kunnen vormen (bijvoorbeeld cliënten met onduidelijke of vage bedrijfsactiviteiten, wisselende vestigingsadressen).

Voorbeelden van type transacties met een mogelijk verhoogd risico zijn transacties waarbij cliënten gebruik maken van financiering buiten de reguliere sector om (bijvoorbeeld geldleningen van familie uit het buitenland), het gebruik maken van lege- of slapende vennootschappen en overdrachten van aandelen waarvan de waarde moeilijk bepaalbaar is.

Bij dienstverlening met een mogelijk verhoogd risico kan worden gedacht aan het aankopen van vastgoedpakketten tegen 1 totaalprijs waarna enkele vastgoedobjecten afzonderlijk worden doorverkocht. Op deze wijze is niet inzichtelijk wat de individuele prijs is per object en kunnen prijsverschillen worden verhuuld.

Modus operandi witwassen en hypotheekfraude

Aan de hand van jurisprudentie (tuchtrechtspraken) en literatuur heeft het BFT enige modus operandi van witwassen en hypotheekfraude in kaart gebracht. Deze zijn verwerkt in de specifieke leidraad. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele begrippen zoals stroman en katvanger nader te duiden. Een stroman is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar als werktuig van een ander handelt. Een katvanger is een persoon die in de akte net als stroman optreedt onder eigen naam. Deze persoon beschikt wel over de eigendom van het pand, maar heeft er niet de feitelijke beschikkingsbevoegdheid over. Een katvanger werkt soms vrijwillig mee vanwege de vergoeding die daar tegenover staat, maar wordt soms ook onder druk gezet om mee te werken. In bepaalde gevallen wordt de verschuldigde hypotheek in het geheel niet betaald (hypotheekfraude), in andere gevallen wordt deze jarenlang netjes voldaan maar wordt het pand illegaal onderverhuurd, of wordt er een hennepkwekerij in gehuisvest.

Een stroman is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar handelt als werktuig van een ander. Een katvanger is een persoon die in de akte net als een stroman optreedt onder eigen naam. Deze persoon beschikt wel over de eigendom van het pand, maar heeft er niet de feitelijke beschikkingsbevoegdheid over. Een katvanger werkt soms vrijwillig mee vanwege de (korte termijn) vergoeding die daar tegenover staat, maar wordt soms ook onder druk gezet om mee te werken. In bepaalde gevallen wordt de verschuldigde hypotheek in het geheel niet betaald (hypotheekfraude), in andere gevallen wordt het pand illegaal onderverhuurd, of wordt er bijvoorbeeld een hennepkwekerij in gehuisvest.

Stroman

Een stroman is vaak een tussenschakel terwijl een katvanger vaak eindschakel is en geen verhaalsmogelijkheid biedt. Enige indicaties voor het herkennen van een stroman (B) (niet alle indicaties zijn noodzakelijkerwijs tegelijkertijd aanwezig):

- Onlogische constructies. Voorbeeld: handelaar A verkoopt aan particulier B die doorverkoopt aan C (particulier of ondernemer). Winst komt terecht bij particulier (B);
- Partij B hanteert verschillende post adressen;
- Partij B is vaak een familielid of bekende;
- Geen financieringsvoorbehoud opgenomen;
- Geen waarborgsom afgesproken of niet nageleefd;
- B beschikt vaak niet over eigen geld (financiering uit C);
- Handtekeningen van dezelfde persoon wijken af (koopovereenkomst, volmachten, legitimatiebewijzen);
- Verkoper verstrekt een lening (soms met afwijkende voorwaarden) aan koper;

- Andere partijen regisseren de transactie (o.a. opstellen koopovereenkomst, nota van afrekening, datum levering, correspondentie etc.);
- Winst van B wordt afgeroomd met commissies, winstaandelen, verbouwingsfacturen etc.

Een stroman kan soms ook als eindschakel als verlengstuk van een criminele organisatie optreden (let op afwijkende financiering).

Katvangers

In grote steden komt het voor dat katvangers worden uitgezocht door criminelen, die daarvoor de zogenaamde 'probleemwijken' uitkiezen. Katvangers hebben vaak financiële problemen en stellen hun naam en handtekening ter beschikking tegen betaling van enkele duizenden euro's. Naar de notaris wordt (soms) de schijn gewekt dat de katvanger het pand voor eigen bewoning gaat gebruiken. In de praktijk blijkt (bijvoorbeeld uit GBA gegevens) dat katvangers wisselende adressen hebben (post en woonadres zijn verschillend), hebben meerdere panden op hun naam staan, al dan niet verkregen met NHG (Nationale Hypotheek Garantie). NHG is alleen toegestaan voor één onroerende zaak, namelijk het woonadres. De katvanger zet vaak alleen zijn handtekening, al dan niet bij volmacht. De afwikkeling van de correspondentie (o.a. koopovereenkomst, accorderen nota van afrekening) worden geregeld door een ander. Deze 'ander' kan terugkomen in het dossier als bijvoorbeeld partij A, makelaar of tussenpersoon. In sommige gevallen regelt een op het oog willekeurige derde alles voor de katvanger en ontvangt hier dan geen enkele vergoeding voor. Deze personen hebben regelmatig in werkelijkheid de touwtjes in handen. Een katvanger fungeert meestal als eindschakel, krijgt een fictief dienstverband toegekend (i.v.m. hypothecaire financiering) en biedt geen verhaalsmogelijkheid.

Praktijkvoorbeelden

Aan de hand van jurisprudentie (tuchtrechtsuitspraken) en literatuur heeft het BFT enige modus operandi van witwassen en hypotheekfraude (waaronder stromannen en katvangers) in kaart gebracht en verwerkt in de specifieke leidraad naleving WWFT voor notarissen en kandidaat notarissen. De voorbeelden bij de subjectieve indicator, die voorheen in de brochure van het Ministerie van Financiën en in de handleiding van de KNB stonden, zijn geactualiseerd. Naast enkele nieuwe voorbeelden die ook voor andere instellingen gelden, zijn er ook nieuwe voorbeelden specifiek voor het notariaat ingevoegd (zie onderdeel 5.1 van de bijlage 1). Tevens zijn praktijkvoorbeelden voor het notariaat opgenomen met een mogelijk verhoogd risico op witwassen.

De volledige specifieke leidraad naleving WWFT van het BFT is beschikbaar via de website van het BFT (www.bureauft.nl onder actueel/publicaties) en NotarisNet (onder praktijk/praktijkdossiers/WWFT). De specifieke leidraad en de praktijkvoorbeelden zijn de notaris behulpzaam om ongebruikelijke transacties te herkennen en verhoogd risico situaties op witwassen beter in te schatten. De integriteit van het financiële stelsel én de notarispraktijk zijn daarmee gebaat.

mr. D.S. Kolkman

Toeziethouder Wwft