

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

7 september 2010

fraudebestrijding en het Kadaster

Geachte voorzitter,

Met interesse heb ik kennis genomen van de brief d.d. 12 juli 2010 over bovengenoemd onderwerp van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mevrouw J.C. Huizinga-Heringa.

Het gaat om de wens bij het Kadaster tot wettelijke verplichting tot het inschrijven van het Kadaster van de koopovereenkomst. De inschrijving zou een constitutief vereiste vormen. Dat betekent dat de koop volgens het voorstel pas tot stand komt, op het moment van inschrijving van de overeenkomst. Het Kadaster hoopt hierdoor een betere bijdrage te kunnen leveren aan de bestrijding van eventuele vastgoedfraude.

Hoewel mij niet duidelijk is op welke koopovereenkomsten de wens ziet (consumenten- of handelskoop met betrekking tot woningen en/of commercieel vastgoed) en ik uit de brief niet af kan leiden op welke aspecten wordt bedoeld (inschrijving van de essentialia of de gehele koopovereenkomst), ziet de NEPROM aanleiding als volgt te reageren.

Ik heb er daarbij bewust voor gekozen (in dit stadium nog) niet (expliciet) in te gaan op de eventuele rol van de notaris bij vastgoedfraudebestrijding. Dat zou het onderwerp van bovenbedoelde brief immers te buiten gaan. In een volgende fase komen we daar wellicht nog op terug.

De door het Kadaster voorgestelde aanpak is onze mening onwerkbaar, onwenselijk en niet effectief. Ik licht dat nader toe aan de hand van 1) het systeem van het burgerlijk recht; 2) de evaluatie van de nieuwe koopregeling. Zij is eind vorig jaar door het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht uitgebracht in opdracht van het Ministerie van Justitie; 3) het huidige regeringsbeleid met betrekking tot deregulering en 4) lopende initiatieven van de NEPROM en andere Partners in de vastgoedketen om vastgoedfraude te voorkomen.

1) Het systeem van het Burgerlijk Recht

In het licht van de huidige wetsystematiek, menen wij dat de door het Kadaster bepleite inschrijving van koopovereenkomsten niet wenselijk is.

Ten eerste bevatten koopovereenkomsten veel (gebruikelijke) ontbindende en opschortende voorwaarden. Zo lang de daarvoor geldende termijnen nog lopen (en de koop in zoverre nog niet definitief is) geeft het kadaster door inschrijving een onvolledig c.q. onzeker beeld van de juridische status van de onroerende zaak. Op basis van bovengenoemde standaard koop- aannemingsovereenkomst kan de koper (in sommige gevallen) bijvoorbeeld tot het moment van levering rechtsgeldig een beroep doen op de ontbindende voorwaarde van financiering. Gevolg is dat het Kadaster informatie verstrekt, waar derden nooit helemaal met zekerheid op af kunnen gaan. Wij vinden dat onwenselijk. Volgens ons zou het Kadaster een betrouwbaar beeld en zoveel mogelijk zekerheid moeten geven.

Een belangrijk (onwenselijk) neveneffect is, dat bedrijfs- en marktgevoelige informatie in een prematuur stadium openbaar gemaakt moet worden, als het voorstel van het Kadaster werkelijkheid zou worden. Dat is schadelijk omdat op dat moment nog niet zeker is of de overeenkomst ook tot uitvoer gebracht gaat worden. Meer dan vroeger lopen transacties nu vanwege de economische crisis (en niet vanwege fraude) stuk op financieringsvoorwaarden of (het niet behalen van) voorverkooppercentages.

Een tweede aspect van belang is, dat het Kadaster op grond van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en de Kadasterwet een lijdelijke rol heeft. Aangeboden stukken die aan de nader omschreven formele vereisten voldoen, dienen ingeschreven te worden; zonder verdere controle of bevoegdheden. Wij denken dan ook dat het Kadaster door middel van inschrijving van de koopovereenkomst niet bij kan dragen aan een (goede) uitvoering van zijn taken. Inschrijving past ook niet binnen zijn wettelijke doeleinden ex art. 2a van de Kadasterwet. Die zien o.a. op het verschaffen van rechtszekerheid en het ondersteunen en bevorderen van economische activiteiten. Zoals hierboven betoogd, zijn wij van mening dat registratie van de koopovereenkomst geen positieve uitwerking heeft.

2) De evaluatie van de nieuwe Koopregeling

De brief van het Kadaster hangt nauw samen met (het onderwerp van) de rapportage Wet Koop Onroerende Zaken; de evaluatie. In opdracht van het ministerie van Justitie heeft het Molengraaff instituut voor Privaatrecht de werking van de nieuwe koopregeling geëvalueerd. Het onderwerp is na/door de val van het kabinet controversieel verklaard.

De opdracht van de wetgever is hangende het onderzoek uitgebreid. De onderzoekers dienden ook in te gaan op de vraag hoe de nieuwe koopregeling bij kan dragen aan de bestrijding van vastgoedfraude.

Bij brief d.d. 11 februari 2009 heeft de NEPROM hierop haar reactie gegeven in het kader van dit onderzoek. Ter completering van uw dossier hechten wij een uitdraai van dit document aan deze brief.

Hoofdstuk 4 van het rapport is gewijd aan de zogenoemde Vormerkung; de reeds bestaande mogelijkheid tot inschrijving van bepaalde koopovereenkomsten in het Kadaster.

Op blz. 111 concluderen de onderzoekers: “*De regeling van de Vormerkung is technisch van aard en geeft aanleiding tot veel vragen en problemen*”.

Hierin zijn volgens ons de belangrijkste redenen gelegen waarom er in de praktijk geen behoefte bestaat aan en geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid koopovereenkomsten in te schrijven in het Kadaster.

Het Kadaster ontleent aan het beperkt aantal inschrijvingen volgens ons een oneigenlijk argument om het verhogen van het aantal inschrijvingen tot doel te verheffen. De door het Kadaster gewenste toename mag volgens ons nooit een doel op zich vormen.

Dit geldt des te meer nu in het onderzoek (blz. 111) ook op de nadelen van een verplichte Vormerkunt worden genoemd: *“de immense belasting van de openbare registers en de stijlbreuk met hetgeen hieromtrent thans is bepaald.”*

3) Deregulering

De wens van het Kadaster past ook niet in het geldende beleid van de huidige regering regel-druk te verminderen. Het voostel leidt tot een aanzienlijke toename van administratieve lasten en kosten.

Het Kadaster en de notaris brengen extra kosten in rekening voor het registeren van een koop-overeenkomst. Dat vergroot hun inkomsten, maar is ongunstig voor de economie in het algemeen. Een toename van kosten voor kopers zal er namelijk (zeker in de huidige slechte markt) toe leiden dat er alleen maar minder transacties tot stand komen.

Bovendien wegen de extra kosten niet op tegen de eventuele baten. Eén van de meest voorkomende vastgoedtransacties die onze leden aangaan, is het sluiten van een standaard koop-aan-nemingsovereenkomst voor de bouw van nieuwbouwwoningen met particulieren. Er wordt daarbij (in vrijwel alle gevallen) door onze leden gebruik gemaakt van het standaardmodel dat daarvoor in het zelfreguleringsoverleg van de SER tot stand is gekomen tussen NEPROM, NVB-Bouw, Bouwend Nederland, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. Het is niet gebleken c.q. aannemelijk dat bij deze consumentenkoopovereenkomsten vastgoedfraude wordt gepleegd.

Bovendien bestaat er de mogelijkheid op basis van leveringsakten transacties te controleren. Inschrijving van de koopovereenkomst voegt in dat verband niets noemenswaardigs toe en brengt wel veel ballast met zich mee. Een alternatief in het geval van zogenoemde ABC-transacties zou zijn, partij B in vooraf te bepalen gevallen in de leveringsakte te noemen.

4) Achtergrond

Integriteit vormt een speerpunt van het huidige NEPROM-beleid. Er is een cultuuromslag nodig om het vertrouwen van stakeholders in de vastgoedbranche te herstellen. Het vertrouwen in de sector is door een aantal fraudezaken gedaald.

NEPROM-leden hebben het afgelopen anderhalf jaar flinke stappen gezet met de implementatie van de aangescherpte NEPROM-gedragscode. De meeste hebben een interne gedragscode opgesteld (of aangescherpt) en een bijbehorend integriteitsprogramma uitgerold. Daarnaast zijn velen bezig een zogenoemd transactieregister op te stellen en/of bij te houden. In het bedoelde register worden bepaalde aspecten van vastgoedtransacties vastgelegd met het doel transparantie te bevorderen.

Daarmee zijn we er niet. Daarom overlegt de NEPROM regelmatig met andere brancheorganisaties als IVBN, Aedes, Bouwend Nederland en NVM over de aanpak van het brancheoverschrijdend probleem van vastgoedfraude.

Daarnaast voert de NEPROM op dit moment verkennende gesprekken met de grote accountantskantoren. We bekijken hoe de accountant (bijvoorbeeld door middel van rapportage in het jaarverslag of managementletter over integriteit) bij kan dragen aan vastgoedfraudebestrijding. Het hierboven genoemde transactieregister kan daar een belangrijke rol bij spelen.

Volgens de NEPROM gaat het er om dat partners in de vastgoedketen in goed overleg hun verantwoordelijkheid nemen. Gezamenlijk zou gestreefd moeten worden naar een pakket van harde plus zachte maatregelen en voldoende samenhang daartussen, zodat een cultuuromslag bereikt wordt.

Conclusie

De NEPROM is positief over de gevoerde en te voeren gesprekken tussen partijen in de vastgoedketen over integriteit en vastgoedfraudebestrijding. De NEPROM neemt daarbij graag een enthousiasmerende voortrekkersrol in. Wij geven hier prioriteit aan, omdat we inzien dat een cultuuromslag noodzakelijk is en stellen daarom ook op dat vlak eisen aan onze leden.

Inschrijving in het Kadaster van de koopovereenkomst lijkt ons om bovengenoemde reden echter niet het juiste instrument om vastgoedfraude te voorkomen of op te sporen.

Wij geloven in een (pro)actieve aanpak door betrokkenen in de vastgoedketen zelf.

Gaarne ben ik bereid over dit onderwerp verder van gedachten te wisselen.

Een kopie van deze brief stuur ik aan 1) de minister van VROM, 2) de directie van het Kadaster en 3) de vaste commissies van VROM en Justitie.

Met vriendelijke groet,

Jan Fokkema
directeur

Bijlage: 1 (uitdraai brief d.d. 11 februari 2009 aan mevrouw van Oostrom)