

Rapportage Project Vastgoed
Financieel Expertise Centrum

Amsterdam, juli 2008

1. Inleiding

Aanleiding

De vastgoedmarkt in Nederland kenmerkt zich onder andere door de volgende elementen:

- kapitaalintensief;
- intransparante markt;
- eenvoudige civielrechtelijke vormgeving;
- zeer professionele financiële infrastructuur;
- stabiel rendement.

Omdat vastgoed voor de financiële sector en criminelen vanuit een verschillend perspectief aantrekkelijk is, bestaat de aanmerkelijke kans dat zij elkaar zullen tegenkomen. Overige zakelijke dienstverleners kunnen daarbij facilitair optreden. Vanuit dat oogpunt is het van groot belang dat financiële ondernemingen, overige zakelijke dienstverleners en pensioenfondsen zich bewust zijn van de integriteitsrisico's die uit dit contact kunnen voortvloeien.

Opdracht

De FEC-Raad heeft op 22 juni 2006 besloten tot het instellen van een projectgroep die een onderzoek uitvoert naar de wijze waarop criminelen de vastgoedsector misbruiken en de rol die financiële ondernemingen, overige zakelijke dienstverleners en pensioenfondsen daarbij spelen¹. Dit onderzoek is in december 2007 afgerond.

Projectorganisatie

De volgende FEC-participanten hebben deelgenomen in de projectgroep.

- Algemene Inlichtingen- en Veiligheidsdienst
- Autoriteit Financiële Markten
- Belastingdienst
- De Nederlandsche Bank
- FIOD-ECD
- KLPD/FIU-Nederland
- Openbaar Ministerie
- Regiopolitie Amsterdam – Amstelland

De Nederlandsche Bank was projectleider en werd daarin ondersteund door het FEC-secretariaat. De opdrachtgever was de FEC-Raad.

Doelstelling

Het project beoogt de risico's die verbonden zijn aan vastgoed inzichtelijk te maken en vervolgens adequate preventieve en handhavingsmaatregelen af te stemmen en te treffen. Indien mogelijk en opportuun wordt een zaak opgepakt.

¹ Volgens de Wet op het financieel toezicht is de definitie van financiële onderneming: een beheerder, een beleggingsinstelling, een beleggingsonderneming, een bewaarder, een clearingsinstelling, een financiële dienstverlener, een financiële instelling, een kredietinstelling of een verzekeraar. Onder andere deze financiële ondernemingen, maar ook notarissen, advocaten, makelaars/taxateurs, accountants, belastingadviseurs en trustkantoren horen in de standaardbedrijfsindeling van de Kamers van Koophandel tot de bedrijfstak bank- en verzekeringswezen/zakelijke dienstverlening. Voor deze rapportage is onderscheid gemaakt in twee groepen: financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners. Pensioenfondsen zijn in deze indeling geen financiële onderneming, verzekeraars daarentegen wel. Waar wordt bedoeld op pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen wordt de term institutionele belegger gehanteerd.

Aanpak

Voor het bereiken van de doelstelling zijn dossiers van zes strafrechtelijke onderzoeken geanalyseerd en heeft DNB toezichtonderzoeken uitgevoerd bij zes institutionele beleggers.

De projectgroep heeft zich vanwege de omvang van de zes strafrechtelijke dossiers beperkt tot het onderzoeken van 35 casusposities waarin vaak meerdere vastgoedtransacties naar voren kwamen. De meeste strafrechtelijke onderzoeken moesten ten tijde van het onderzoek nog voor de rechter komen.

De projectgroep heeft op basis van de analyse van de strafrechtelijke dossiers en de uitgevoerde toezichtonderzoeken een aantal risico-indicatoren, 'red-flags', geformuleerd. Deze red-flags kunnen aanleiding vormen om relevante instanties te informeren, om bijstand te vragen en/of een onderzoek in te stellen.

De informatie uit de strafrechtelijke onderzoeken en de toezichtonderzoeken is in beginsel alleen voor analysedoeleinden verstrekt. In geval informatie uit de strafrechtelijke onderzoeken reeds aan een participant is verstrekt voor bestuurlijke handhaving, dan is hiervoor toestemming gegeven door het Openbaar Ministerie.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de conclusies van het FEC-project Vastgoed. Hoofdstuk 3 bevat de acties en aanbevelingen. In bijlage 1 staat een beschrijving van de geconstateerde risico's, werkwijzen en constructies bij vastgoedtransacties. In bijlage 2 zijn de geformuleerde red-flags opgenomen. Deze red-flags vormen een eerste aanzet voor risico-indicatoren, die zouden moeten wijzen op mogelijke onregelmatigheden bij vastgoedtransacties. Deze indicatoren kunnen relevant zijn voor handhavende instanties, maar ook voor professionele partijen, die bij vastgoed zijn betrokken.

2. Conclusies

Het onderzoek is gebaseerd op een analyse van zes strafrechtelijke onderzoeken, waarvan de meeste nog voor de rechter moeten komen, en op toezichtonderzoeken bij zes institutionele beleggers. Het is dus niet mogelijk om de bevindingen uit dit onderzoek zonder meer te veralgemeniseren, dan wel uitspraken te doen over de mate waarin zaken zich voordoen. Feit is wel dat een en ander daadwerkelijk is aangetroffen en niet beperkt blijft tot vermoedens. Daarnaast worden de beelden die in de dossiers worden opgeroepen in bredere zin herkend door projectgroepleden.

Hieronder wordt in paragraaf 2.1. eerst de hoofdconclusie gegeven. Daarna volgen in paragraaf 2.2. de inhoudelijke conclusies. Tenslotte komen in paragraaf 2.3. de conclusies over het proces aan de orde.

2.1. Hoofdconclusie

Het hoofddoel van de verdachten is het verkrijgen van zoveel mogelijk vermogen, bij voorkeur legitiem. Vastgoedbezit en vastgoedtransacties zijn instrumenteel om dit hoofddoel te bereiken en via witwassen wordt het vermogen deels legitiem gemaakt. Daarnaast kan de crimineel met het verrichten van vastgoedtransacties criminele vorderingen en schulden vereffenen, waardoor de crimineel tracht te voorkomen dat deze worden gedetecteerd.

Uit de geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken is gebleken dat crimineel vermogen wordt geïnvesteerd in onroerende zaken in Nederland. Daarbij worden verschillende werkwijzen en constructies gehanteerd. In alle gevallen wordt gebruik gemaakt van de diensten van financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners. In een aantal gevallen zijn financiële ondernemingen verwijtbaar betrokken. In een groot aantal gevallen zijn overige zakelijke dienstverleners betrokken.

Uit de toezichtonderzoeken bij institutionele beleggers is naar voren gekomen dat de bestaande beheersingskaders terzake van integriteit te kort schieten. De waarborgen om misstanden te voorkomen of te traceren zijn in onvoldoende mate aanwezig.

2.2. Inhoudelijk

1. Er zijn diverse constructies aangetroffen waarbij vastgoed een rol speelde in financiële transacties met een criminele achtergrond. Deze transacties werden uitgevoerd om geld te verdienen en/of criminele vorderingen/schulden te vereffenen. Daarbij komen de volgende criminele gedragingen voor: witwassen, hypotheekfraude, belastingfraude, afpersing en overige commune delicten. Ook wordt smeergeld betaald in de vorm van provisies en commissiebetalingen of onder de noemer van bijvoorbeeld 'advieskosten'.
2. Om de vastgoedtransacties te kunnen uitvoeren hebben criminelen de hulp van zakelijke dienstverleners nodig. In de bestudeerde dossiers komen regelmatig financiële ondernemingen, makelaars, taxateurs, notarissen, belastingadviseurs, trustkantoren, advocaten en accountants(organisaties) naar voren. De betrokkenheid varieerde van geen vragen stellen door een notaris, via het vormen van een cruciale schakel in het proces (valse taxaties afgeven door een taxateur op initiatief van een accountmanager van een bank) tot het compleet orkestreren en (doen) uitvoeren van constructies door een belastingadviseur en een advocaat.

Bij de dienstverlening door de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners is ten aanzien van de verwijtbaarheid van hun betrokkenheid – van zwaar naar licht – het volgende onderscheid te maken.

- dienstverlening levert een strafbaar feit op;
- dienstverlener is verwijtbaar betrokken;
- dienstverlening is discutabel;
- dienstverlening is in orde.

Het handelen van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners levert in de geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken in een aantal gevallen een strafbaar feit op, of is verwijtbaar dan wel discutabel. De geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken richten zich primair op het bewijzen van de bestanddelen van de delicten die de verdachten in dat onderzoek hebben begaan. Uitbreiding van die onderzoeken in de richting van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners, of het starten van een nieuw onderzoek, vereist afzonderlijke besluitvorming.

In veel gevallen heeft bij geconstateerde strafbare feiten besluitvorming geleid tot uitbreiding van een onderzoek, danwel de voorbereiding of de start van een nieuw onderzoek. Als sprake is van verwijtbaar of discutabel handelen is niet steeds overgegaan tot uitbreiding van een onderzoek of de start van een nieuw onderzoek. In die gevallen is de precieze duiding van de rol van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners vaak niet gebleken. Deze rol was namelijk geen onderzoeksobject, waardoor er niet op is doorgerechercheerd.

Nu een reeks van vastgoedtransacties in een zestal strafrechtelijke onderzoeken in hun onderlinge samenhang is bekeken op de rol van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners, blijkt dat alleen al in deze onderzoeken een aantal personen steeds een rol vervult die op zijn minst verwijtbare betrokkenheid inhoudt. In de afzonderlijke strafrechtelijke onderzoeken heeft dit nog niet altijd geleid tot de eerder genoemde uitbreiding, voorbereiding of start van een onderzoek. De waarde van het in onderlinge samenhang analyseren van strafrechtelijke (maar ook bestuursrechtelijke) onderzoeken is daarom groot. Hierdoor wordt de rol van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners beter zichtbaar. Passende handhavingsmaatregelen kunnen vervolgens worden afgestemd en getroffen als de verwijtbare gedragingen in de afzonderlijke gevallen nog niet daartoe hebben geleid.

In een aantal gevallen is het handelen van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners of het juist nalaten daarvan 'slechts' discutabel. Omdat meerdere partijen in de keten zich op zijn minst discutabel gedragen ontstaat door de stapeling van dergelijke gedragingen een gelegenheidsstructuur. Ook is vastgesteld dat als een van de financiële ondernemingen of overige zakelijke dienstverleners zijn diensten weigert aan criminelen, de criminelen gaan 'shoppen' bij anderen en dat criminelen op zoek gaan naar een 'scherpe' dienstverlener.

Sommige financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners komen in meerdere dossiers naar voren en lijken aldus een ingang tot het financiële stelsel te vormen voor criminelen.

3. Op grond van commerciële overwegingen of motieven worden wet- en regelgeving alsmede interne procedures niet juist nageleefd door (medewerkers van) financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners. Uit de geanalyseerde dossiers blijkt dat men in de praktijk vertrouwt en beslissingen neemt op uitlatingen van cliënten-vastgoedhandelaren. Zo wordt de herkomst van gelden slechts vastgesteld op basis van verklaringen, worden hypotheeklen verleend op basis van vertrouwen zonder complete stukken, en ontbreekt in onderzochte gevallen veelal adequate dossiervorming. In enkele gevallen hebben medewerkers van banken (accountmanagers) een faciliterende rol bij het verstrekken van te hoge kredieten aan 'cliënten'. Er worden kredieten verstrekt die niet in verhouding staan tot de zichtbare inkomens- en vermogenspositie van de 'cliënten' of de waarde van het vastgoed. Zolang de aflossing en rente worden voldaan lopen de banken geen financiële schade. Soms worden de banken echter slachtoffer van hypotheekfraude, omdat gestelde zekerheden niet voldoende zijn. Als er geen financiële prikkel is om de fraude tegen te gaan zijn de financiële ondernemingen minder snel geneigd hierop actie te ondernemen. Dit is een integriteitsrisico.
4. De mate waarin de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners voorkomen is divers. Waar bij de politieonderzoeken de notaris in bijna elke transactie een rol lijkt te spelen, is er minder vaak sprake van betrokkenheid van de makelaar/taxateur. Terwijl bij de analyse van het strafrechtelijke onderzoek van de FIOD-ECD de rol van de taxateur

significant is. Alle onderzochte transacties in onderlinge samenhang bezien, geven de indruk dat de betrokkenheid van diverse financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners niet als incidenteel is af te doen. Het gedrag van deze groep en de vanzelfsprekendheid waarmee criminelen ervan uitgaan dat (medewerkers van) financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners meewerken, geven het beeld dat sprake is van systematische betrokkenheid van personen binnen bepaalde beroepsgroepen.

5. Uit de onderzochte strafrechtelijke dossiers blijkt dat het in de meeste gevallen onderzoeken betref naar complexe transacties, waarbij een verwevenheid tussen 'onder'- en 'bovenwereld' pas na diepgaand recherchewerk zichtbaar wordt. Transacties, waarbij de integriteit van de financiële sector lijkt te worden aangetast. Deze transacties zijn complex vanwege een aantal aspecten, zoals het gebruik van meerdere bankrekeningen in binnen- en buitenland; het gebruik van offshore constructies; het doorbreken van de audit-trail door gelden contant op te nemen en elders te storten, dan wel splitsen van bedragen bij doorboeking in deelbedragen; het gebruik van coderekeningen in het buitenland; het gebruik van derdengeldenrekeningen van notarissen en advocaten, waarvan de gegevens niet of nauwelijks voor handhavingdoeleinden kunnen worden verkregen; het inbedden van bepaalde betalingen tussen 'onder'- en 'bovenwereld' in ogenschijnlijk legale transacties; het gebruik van zogenaamde 'fakefacturen' om betalingen te voorzien van een ogenschijnlijke tegenprestatie; het niet willen verklaren door (vermoedelijke) slachtoffers in gevallen waarbij afpersingsbetalingen in (vastgoed)transacties worden verweven.
6. Terzake van de verwevenheid tussen 'onder'- en 'bovenwereld' is uit het onderzoek gebleken dat zaken werden of worden gedaan tussen enerzijds personen met een 'traditionele' criminele achtergrond en anderzijds personen en/of bedrijven, met een ogenschijnlijke integere uitstraling. Er werden tevens transacties bestudeerd, waarbij nette bedrijven werden misleid en werden misbruikt door of namens 'onderwereldfiguren'. Terzake van de bestudeerde vastgoedtransacties kan worden opgemerkt dat daarbij in meerdere gevallen vele miljoenen euro's betrokken zijn; in enkele gevallen zelfs tientallen miljoenen euro's. Deze transacties maken onderdeel uit van (vermoedelijk) gepleegde strafbare feiten.
7. Het verschoningsrecht is ervoor om te zorgen dat de communicatie tussen een juridische dienstverlener en een cliënt vertrouwelijk blijft en dat de cliënt vrijblijvend juridische vraagstukken en/of geschillen aan een notaris of advocaat kan voorleggen. Echter dit element wordt door enkele advocaten en notarissen misbruikt om medewerking te verlenen aan onoorbare praktijken. Zo wordt de derdengeldenrekening als 'privé-bankrekening' van een crimineel gebruikt. De wijze waarop de advocatuur en het notariaat omgaan met het verschoningsrecht is in de jurisprudentie diverse keren aan de orde geweest. In recente jurisprudentie van de Hoge Raad is de situatie aan de orde geweest waarbij de notaris zelf verdachte is². Over de kwestie notaris-niet verdachte is door de Hoge Raad nog niet beslist.
8. De projectgroep kan geen uitspraak doen over de mate waarin de vrije beroepsgroepen, waaronder notarissen, de meldplicht ongebruikelijke transacties hebben nageleefd. De vrije beroepsbeoefenaren vallen pas per 1 juni 2003 onder de meldplicht, terwijl de geanalyseerde vastgoedtransacties veelal betrekking hebben op de periode hiervoor. Uit de onderzochte strafrechtelijke dossiers blijkt dat in meerdere gevallen wel vraagtekens geplaatst kunnen worden bij het gedrag van de notaris in die casusposities.
9. Ongebruikelijke transacties worden bij FIU-Nederland vijf jaar bewaard. Verdachte transacties worden tien jaar bewaard. Hierdoor kon de projectgroep in een aantal gevallen niet onderzoeken of transacties destijds waren gemeld door de toen meldplichtigen.
10. Uit de analyse komt naar voren dat én voor de handhaving én voor financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners risico-indicatoren (red-flags) geïdentificeerd kunnen worden om malafide transacties (eerder) te onderkennen. De effectiviteit van strafrechtelijke

² HR 30 oktober 2007, LJN BA5667.

en bestuurlijke handhaving kan worden verhoogd wanneer in een vroeg stadium op basis van waargenomen red-flags andere relevante instanties worden geïnformeerd, respectievelijk om bijstand worden gevraagd en/of een onderzoek wordt ingesteld. Bijlage 2 bevat een overzicht van dergelijke red-flags.

Informatie uit opsporingsonderzoeken vormt voor toezichthouders een belangrijk signaal om een toezichtonderzoek te starten. Dit impliceert de wenselijkheid van informatieoverdracht van opsporingsdiensten aan toezichthouders. In de praktijk kan dit een belangenconflict opleveren, omdat bestuursrechtelijk optreden een strafrechtelijk onderzoek kan verstoren. Hierdoor kan het gebeuren dat een strafrechtelijk onderzoek in eerste instantie wordt afgeschermd, waardoor bepaalde informatie (nog) niet aan de toezichthouder zou kunnen worden verstrekt. De Officier van Justitie bepaalt of en wanneer informatie-overdracht aan toezichthouders kan plaatsvinden. Voor die gevallen dat het wenselijk is dat de toezichthoudende autoriteiten hun bestuursrechtelijke maatregelen (tijdelijk) uitstellen, is het Protocol Tempoverschil in het kader van het Financieel Expertise Centrum opgesteld³.

11. DNB heeft bij een aantal, op basis van risico-indicatoren geselecteerde, institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen) als onderdeel van een breder onderzoek naar hun vastgoedactiviteiten gekeken naar de beheersing van integriteitsrisico's die gepaard gaan met deze activiteiten. Gebleken is dat bij de geselecteerde bedrijven veelal geen sprake is van een expliciet integriteitbeleid, noch in opzet, noch in werking. Anderzijds zijn er wel degelijk risicovolle situaties aangetroffen, bijvoorbeeld het jarenlang sterk steunen op sleutelfunctionarissen, die mogelijk dubbelrollen hebben. De (preventieve) aard en intensiteit van het toezicht, maakt dat daadwerkelijke misstanden op transactioniveau niet snel door toezicht gedetecteerd zullen worden. Een en ander wordt verder bemoeilijkt door de zeer hoge mate van uitbesteding door institutionele beleggers.

2.3. Proces

1. Met behulp van multidisciplinaire teams zijn de omvangrijke strafrechtelijke dossiers doorgewerkt. Er zijn 35 casusposities met meerdere vastgoedtransacties geanalyseerd, waarbij de rol van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners vanuit de doelstellingen van het FEC in ogenschouw is genomen. Dit is een zeer arbeidsintensief proces. De projectgroep heeft hier van september 2006 tot en met november 2007 ettelijke manjaren aan besteed. Een dergelijke aanpak op grote schaal toepassen heeft significante capaciteitsimplicaties.
2. De uitgevoerde MOT/BLOM Analyse sessies (MBA-sessies) tijdens dit project bleken waardevol. Enerzijds leverden de MBA-sessies nieuwe inzichten op voor de deelnemende projectgroepleden, anderzijds kon het Meldpunt een aantal ongebruikelijke transacties als verdacht verklaren.
3. Het werken met verschillende disciplines biedt duidelijke voordelen doordat elkaars kennisposities worden verrijkt. In dit project heeft de FIOD-ECD kennis over witwassen gedeeld met de projectgroep en heeft DNB kennis over institutionele beleggers gedeeld met de projectgroep.

³ Het protocol is opgesteld in 2000. Het protocol ziet erop dat de tempoverschillen die intrinsiek aanwezig zijn bij een bestuursrechtelijke aanpak enerzijds en een strafrechtelijke aanpak anderzijds worden afgestemd binnen het FEC Selectieoverleg (SO). In het protocol is overeengekomen dat de deelnemers een termijn afspreken waarbinnen de deelnemer, die op grond van eigen wettelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden actie geboden acht, nog geen actie onderneemt. Daarbij behouden de deelnemers in het SO hun bevoegdheid om direct actie te ondernemen indien zij verder uitstel niet verantwoord achten.

3. Acties en aanbevelingen

Hieronder worden in paragraaf 3.1. de concrete vervolgacties naar aanleiding van signalen uit de onderzoeken toegelicht. In paragraaf 3.2. staan de overige acties en aanbevelingen.

3.1. Concrete vervolgacties naar aanleiding van signalen uit de onderzoeken

In dit project zijn vanwege beperkte capaciteit 35 casusposities, waarin meerdere vastgoedtransacties naar voren komen, uit de strafrechtelijke dossiers onderzocht. De onderzochte transacties bevatten concrete signalen voor de AFM en DNB. De toezichthouders zullen de betreffende zaakofficiërs verzoeken om deze informatie te mogen gebruiken voor toezichtdoeleinden. In een enkel geval is dit al gebeurd in verband met het verstrijken van termijnen. De onderzochte transacties bevatten ook concrete signalen voor de Belastingdienst. In veel gevallen is het mogelijk nog een fiscaal gevolg te verbinden aan het geconstateerde. Ook de Belastingdienst zal de betreffende zaakofficiërs verzoeken om deze informatie te mogen gebruiken.

De ingebrachte strafrechtelijke dossiers bevatten ook nog niet onderzochte vastgoedtransacties. De verwachting is dat ook deze transacties concrete signalen voor de toezichthouders en de Belastingdienst bevatten. Het is daarvoor noodzakelijk dat de dossiers ter inzage blijven voor de FEC-participanten.

In de onderzoeken van DNB zijn geen concrete onoorbare praktijken aangetroffen, maar er is wel een aantal risicovolle situaties aan het licht gekomen. DNB zal deze situaties verder onderzoeken.

3.2. Overige acties en aanbevelingen

1. *Het integriteitbeleid en de uitvoering daarvan rondom vastgoedactiviteiten door financiële ondernemingen behoeft verbetering. Financiële toezichthouders zouden hier meer aandacht aan moeten besteden.*

Om dit te bereiken voeren de toezichthouders onderzoeken uit op basis van risicotaxaties. De onderzoeken omvatten materieel toezicht op de wijze waarop financiële ondernemingen hun integriteitbeleid rondom vastgoedactiviteiten vormgeven en uitvoeren. Indien de toezichthouders op basis van eigen bevoegdheden tijdens deze onderzoeken fiscale malversaties constateren, dan verzoeken de toezichthouders de betreffende onder toezicht staande instelling de Belastingdienst hiervan op de hoogte te stellen. De toezichthouders inventariseren op een later moment of dit daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

2. *Meer aandacht besteden in opsporingsonderzoeken aan financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners.*

De geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken zijn gericht op het bewijzen van een of meerdere gronddelict(en). Gedrag van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners wordt vaak, mede vanwege de omvang van het onderzoek en de misdrijven en overtredingen die onderwerp van onderzoek zijn, buiten beschouwing gelaten. Het handelen van de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners levert in de geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken in een aantal gevallen een strafbaar feit op, of is verwijtbaar dan wel discutabel. Gezien de invloed van deze partijen als poort naar de bovenwereld verdient het aanbeveling om de financiële ondernemingen en overige zakelijke dienstverleners meer aandacht te geven in opsporingsonderzoeken. Dit geldt in het bijzonder voor de notarissen, gezien hun openbare ambt.

3. *Verbeteren kennis constructies en witwasmethoden vastgoed bij FEC-participanten.*

Met de uitkomsten van dit project kan tevens een impuls worden gegeven aan het delen van kennis tussen de FEC-participanten en het uitdragen van de kennis binnen de organisaties naar de werkvloer.

Iedere participant stelt vanuit zijn eigen taakstelling een implementatieplan op voor de uitrol van de red-flags binnen de eigen organisatie. Dit betreft onder meer het opstellen van procedures (wanneer andere instanties informeren of om bijstand vragen, wie binnen de eigen organisatie is aanspreekpunt, wie is het aanspreekpunt bij de andere instanties) en communicatie daarover naar de werkvloer.

Ook de kennis over werkwijzen en constructies wordt verspreid binnen de eigen organisatie.

4. *Actieve internationale gegevensuitwisseling tussen FIU's.*

De onderzochte transacties hebben vaak een internationaal element. Dit bemoeilijkt detectie en opsporing. Op dit moment bevraagt FIU-Nederland achteraf andere FIU's in concrete gevallen. MOT-meldingen in het buitenland over Nederlanders zouden altijd actief aan FIU-Nederland moeten worden gemeld met uitzondering van gemelde transacties met de T-indicator de zogenaamde money transfers.

Dit betekent dan ook dat FIU-Nederland MOT-meldingen over buitenlanders meldt aan de betreffende FIU. Het zal in sommige gevallen wel nader onderzoek vergen omdat een aantal landen een politieel meldpunt heeft. Met deze landen zullen dus aparte afspraken gemaakt moeten worden.

5. *Bespreken van de geconstateerde problematiek met onder toezicht staande instellingen en koepelorganisaties van zakelijke dienstverleners en gezamenlijk verkennen van de oplossingsrichtingen op het gebied van integriteit en het meldgedrag (eventueel met behulp van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Justitie).*

De volgende zaken kunnen daarbij aan de orde komen.

Red-flags

De red-flags zijn niet alleen van belang voor de FEC-participanten maar voor alle actoren die bij vastgoedtransacties een rol (kunnen) spelen, bijvoorbeeld in het kader van hun customer due diligence programma's en verplichtingen inzake de Wet MOT.

Te denken valt hierbij aan:

- Financiële ondernemingen
- Makelaars
- Taxateurs
- Notarissen
- Belastingadviseurs
- Trustkantoren
- Advocaten
- Accountants(organisaties)

Taxateurs staan niet onder toezicht.

Verlengen bewaartermijn ongebruikelijke transacties tot tien jaar.

De termijn van vijf jaar voor het bewaren van ongebruikelijke transacties wordt als een knelpunt gezien. Voorgesteld wordt om de bewaartermijn van ongebruikelijke transacties te verlengen tot tien jaar. Dit geldt niet voor gemelde transacties met de T-indicator de zogenaamde money transfers.

Met ingang van 14 december 2001 is witwassen als zelfstandig delict strafbaar gesteld. Vanaf dat moment kunnen criminelen vervolgd worden voor het witwassen van hun eigen criminele gelden. Uit casuïstiek komt naar voren dat het jaren kan duren voordat de criminele gelden worden aangewend en zichtbaar worden voor meldplichtigen en handhavingsinstanties. Het bewaren van ongebruikelijke transacties voor een periode van vijf jaar kan ertoe leiden dat oude meldgegevens die zien op het plaatsen of overboeken van criminele opbrengsten, niet meer voorhanden zijn op het moment dat de aanwending en investering van deze gelden zichtbaar worden. Voorgesteld wordt om de bewaartermijn te bezien en deze te verlengen naar een bewaartermijn van tien jaar. Gezien het internationale karakter van fraude is het wenselijk om dit punt ook onder de aandacht te brengen van de buitenlandse FIU's.

Transparant maken van feiten en omstandigheden bij vastgoedtransacties.

Voor het transparant maken van feiten en omstandigheden bij de levering van onroerende zaken verdient het aanbeveling de koopovereenkomst, die de titel is voor juridische eigendomsoverdracht, integraal onderdeel te laten zijn van de leveringsakte.

Economische eigendomsoverdracht is vormvrij. Het verdient aanbeveling om de economische eigendomsoverdracht van onroerende zaken te laten vastleggen bij authentieke akte en de economische eigendom te laten opnemen in de openbare registers. Deze aktes zouden integraal onderdeel moeten zijn van de leveringsakte.

Het verdient tenslotte aanbeveling om bij transacties die meerdere objecten betreffen behalve de totaalprijs voor het pakket tevens de prijs per object in de akten en openbare registers op te nemen.

Opheffen verschoningsrecht voor de financiële administratie voor notarissen en advocaten.

Aanbevolen wordt het verschoningsrecht voor de financiële administratie van notarissen en advocaten op te heffen. Dit omdat uit de onderzoeken is gebleken dat de beroepsgroepen hiervan misbruik kunnen maken of kunnen laten maken.

Koppelen antecedenten

Bij een naamswijziging van natuurlijke personen verdient het aanbeveling eerder opgelopen antecedenten te koppelen aan de nieuwe naam.

Het verdient aanbeveling de Minister van Justitie opmerkzaam te maken op dit incident en in de gelegenheid te stellen in voorkomende gevallen de procedure ten aanzien van natuurlijke personen en rechtspersonen aan te passen.

Monitoren 'provisies', 'commissiebetalingen' en 'advieskosten'

Het verdient aanbeveling dat de interne en externe accountant de posten 'provisies', 'commissiebetalingen' en 'advieskosten' monitoren en vaststellen wat de titel voor betaling is.

Standaardisering kredietdossiers

Opsporing en fiscale controle is gediend met een standaard indeling en naamgeving van de kredietdossiers bij financiële ondernemingen met bovendien een verplichte inhoud.

Bijlage 1. Geconstateerde risico's, werkwijzen en constructies bij vastgoedtransacties

1. Geconstateerde risico's bij vastgoedtransacties

In de geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken blijkt vastgoed instrumenteel te zijn voor het hoofddoel van de verdachten, het verkrijgen van zoveel mogelijk vermogen. Als nevendoeel hebben verdachten dat dit vermogen na verloop van tijd ook legitiem kan worden gebruikt.

Onroerende zaken vervullen naast een financiële ook een logistieke functie in het bedrijfsproces van de verdachten. De meest in het oog springende logistieke functie is de huisvesting van wietplantages, maar ook ander gebruik komt voor. Bijvoorbeeld de woon- of kantoorfunctie voor de verdachten of de kring van personen om hen heen.

In de geanalyseerde vastgoedtransacties is gebleken dat betrokkenen crimineel gedrag vertonen om hun doelen te bereiken: witwassen, hypotheekfraude, belastingfraude, afpersing en overige commune delicten. Ook worden vastgoedtransacties gebruikt om criminele vorderingen/schulden te vereffenen.

Een belangrijke bedreiging voor de integriteit van de financiële sector is de geconstateerde betrokkenheid van medewerkers van financiële ondernemingen (bijvoorbeeld in het kader van de hypotheekverstrekking). Deze betrokkenheid is niet alleen geconstateerd bij zogenaamde financiële dienstverleners. Ook medewerkers van hypotheekverstrekkers blijken een rol te spelen.

Uit de geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken blijkt dat betrokkenen zich niet beperken tot dienstverlening door Nederlandse financiële ondernemingen, maar een internationale oriëntatie hebben. Dit voegt een internationale dimensie toe aan de constructies en werkwijzen en daaruit voortvloeiende handhaving.

2. Geconstateerde werkwijzen en constructies

2.1. Onjuiste koopsom

Het vermelden van een onjuiste koopsom in een koopovereenkomst, in een akte van levering, in taxatierapporten of in andere in rechte te gebruiken stukken is een werkwijze om één van de in de vorige paragraaf genoemde doelen te bereiken. De volgende verschijningsvormen zijn geconstateerd:

- kopen/verkopen tegen een te lage of te hoge prijs;
- betaling buiten de akte om;
- provisies en andere betalingen zonder zakelijke grondslag.

Deze verschijningsvormen komen voor bij transacties in directe investeringen ('de stenen') en in indirecte investeringen ('de aandelen').

Kopen/verkopen tegen een te lage of te hoge prijs

Een geconstateerde werkwijze is de vermelding van een koopsom in de leveringsakte die afwijkt van de economische waarde. In veel gevallen heeft deze werkwijze tot doel het vereffenen van onderlinge vorderingen/schulden in combinatie met het voorkomen van belastingheffing. In nationale verhoudingen komt het voor dat met deze werkwijze transactiewinsten worden geplaatst in bijvoorbeeld een vennootschap met compensabele verliezen (bij een transactiewinst) of in een vennootschap met te belasten winst (bij een transactieverlies). In internationale verhoudingen komt naast de mogelijkheden van een verliescompensatie voor dat winsten worden geplaatst in een jurisdictie met een gunstig fiscaal regime. Voor beide situaties geldt dat naar behoefte allocatie van vervreemdingsresultaten plaatsvindt. Tevens is het een middel voor het plegen van hypotheekfraude door de transactie tegen een te hoge taxatiewaarde en/of koopsom als bewijs van de waarde van de onroerende zaak aan de verstrekker van de geldlening met hypothecaire

zekerheid te laten zien. Ook zijn casusposities geconstateerd waarbij bevoordeling plaatsvindt voor het bevestigen en verstevigen van de zakelijke relatie. Tenslotte zijn casusposities geconstateerd waarbij bevoordeling binnen een sociaal netwerk plaatsvindt. Dit laatste wordt ook wel gecombineerd met de stromanfunctie van een persoon uit het sociaal netwerk.

Betaling buiten de akte om

De onjuiste koopsom komt ook voor in de meer eenvoudige vorm. Een deel van de koopsom (afkomstig uit enig misdrijf) wordt buiten de notaris om contant voldaan aan de verkoper. Een van de redenen hiervoor is dat de koper op het moment dat hij de onroerende zaak weer verkoopt, op papier een vermogenswinst heeft en aldus crimineel vermogen, dan giraal beschikbaar, heeft witgewassen.

Provisies en andere betalingen

Bij een aantal transacties is geconstateerd dat (vennootschappen van) relaties van criminelen werden beloofd met provisie, andere betalingen (zoals commissies en advieskosten) of goederen zonder dat daar een concrete zakelijke aanleiding voor was. Zij fungeerden als stroman en bemoeiden zich niet met de dagelijkse gang van zaken. In verklaringen wordt daarover beweerd dat er sprake is van aanbrengprovisies, maar dit is zwak onderbouwd.

2.2. Gebruik en exploitatie

Bij het gebruiken en exploiteren van vastgoed komen de volgende gedragingen voor:

- gefingeerde huuropbrengsten;
- verhuren aan jezelf;
- uitponden van huurders met crimineel geld;
- verbouwen met (deels) crimineel geld;
- betalen van hypotheekverplichtingen met crimineel geld;
- betalen van huur met crimineel geld.

2.3. ABC-transacties

Een ABC-transactie ziet op twee of meer transacties die in één of meerdere akten van levering zijn vastgelegd en binnen een kort tijdsbestek door de notaris worden gepasseerd. Als sprake is van één akte van levering, dan wordt een pand verkocht met gebruikmaking van drie (of meer) partijen, waarbij het pand direct juridisch door partij A aan partij C wordt geleverd. Wel zijn er tussen de drie (of meer) partijen koopovereenkomsten gesloten.

Als sprake is van meerdere akten van levering dan komt het regelmatig voor dat deze notariële akten van een ABC-transactie binnen zeer korte tijd bij een en dezelfde notaris passeren. Het kan daarbij voorkomen dat de koopsom in de verschillende akten grote verschillen laat zien.

Een geconstateerde werkwijze is ook dat bewust wordt gekozen voor dienstverlening door meerdere (verschillende) notarissen. In een specifiek geval vond daarbij de B-C levering eerder plaats dan de A-B levering, hetgeen juridisch niet kan. De door de notaris in dat geval opgemaakte akte ter zake van de B-C levering is te kwalificeren als een valsheid in geschrift in een authentieke akte.

Een ABC-transactie kan een legitieme transactie zijn. Bij legitieme redenen voor een dergelijke transactie kan worden gedacht aan besparing van notariskosten en kosten van het kadaster of, als gevolg van het uitblijven van levering tussen A en B, de zichtbaarheid bij C van de voorafgaande aankoopprijs. Bij meerdere leveringen binnen een kort tijdsbestek is het ook mogelijk dat vastgoedhandelaren periodiek hun aan- en verkoopovereenkomsten laten passeren of de levering aan hen pas laten plaatsvinden op het moment dat zij zelf meteen kunnen doorleveren aan een gegadigde. Het op een dergelijke wijze besparen van financieringskosten, of reductie van het kapitaalbeslag, is legitiem.

ABC-transacties kunnen echter ook dienen om gelden die uit misdrijf afkomstig zijn in kort tijdsbestek wit te wassen door tegen te lage of te hoge waarde vastgoed te kopen of te verkopen en hiermee een schijnbaar legitieme vermogenswinst te presenteren. Ook derden kunnen op deze

wijze worden bevoordeeld en worden beloond voor verleende of te verlenen diensten (verrekening criminele vorderingen en schulden, omkoping en corruptie)⁴.

Ook andere motieven kunnen een rol spelen, bijvoorbeeld fiscale motieven. Indien eenmaal een koper is gevonden kan de verkopende partij A overwegen om eerst een (aan partij A gelieerde) partij B tussen te schuiven om de gerealiseerde waardemutatie fiscaal gunstig te alloceren, bijvoorbeeld bij een positieve mutatie in een (eigen) vennootschap met nog te verrekenen fiscale verliezen of in privé (box 3 voor de inkomstenbelasting). Andere motieven kunnen zijn het alloceren van de winst bij een bepaalde persoon en/of vennootschap, met terugvordering van de winst. Partij B is in deze gevallen te typeren als een stroman om de uiteindelijk gerechtigde (hierna ubo⁵) af te schermen.

2.4. Economische eigendomsoverdracht

Van splitsing tussen juridische en economische eigendom is in het algemeen sprake zodra ook maar enig risico van waardeverandering aanwezig is bij een ander dan de juridisch rechthebbende. Deze situatie ontstaat reeds bij het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak, een lichaam of recht waar de onroerende zaak in zit of onderdeel van uitmaakt⁶. Voor de overdrachtsbelasting is uitsluitend het verkrijgen van een recht op levering niet aan te merken als verkrijging van de economische eigendom. Daarvoor is het nodig dat ook andere rechten zijn verkregen, bijvoorbeeld het recht de zaak geheel of gedeeltelijk in gebruik te mogen nemen of daarvan de vruchten (huuropbrengsten) te mogen genieten voor de juridische levering zal geschieden. Ook bijvoorbeeld een hypotheek tot zekerheid voor de nakoming van de leveringsverplichting brengt mee dat de koper niet uitsluitend een recht op levering heeft verkregen en daarmee als economisch eigenaar is aan te merken.

Overdracht van economische eigendom is een rechtshandeling waarvan niet is voorgeschreven dat deze bij notariële akte moet geschieden en is daarmee vormvrij. Indien van de economische eigendomsoverdracht geen notariële akte is opgemaakt dan moet de vervreemder van de economische eigendom daarvan melding maken bij de Belastingdienst⁷ en is hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde overdrachtsbelasting⁸. Wordt van de economische eigendomsoverdracht een notariële akte opgemaakt, dan is de notaris hoofdelijk aansprakelijk tot het bedrag dat ingevolge de inhoud van de akte verschuldigd is⁹. Indien en voorzover een economische eigendomsoverdracht wordt gevolgd door een juridische levering, is deze voorgaande economische eigendomsoverdracht direct (door middel van de akte) of indirect (door middel van de prijs) zichtbaar voor de notaris.

Economische eigendomsoverdracht is een methode om de ubo af te schermen. Bij deze vormvrije eigendomsoverdracht kan crimineel geld overgaan in ruil voor de economische eigendom van een onroerende zaak. Bij het (terug)betalen van de juridische eigenaar kunnen constructies worden gebruikt om het vermogen witgewassen bij de crimineel te krijgen, bijvoorbeeld door lucratieve ABC-transacties op te zetten. De facto is de juridische eigenaar in een dergelijke situatie stroman voor de economisch eigenaar.

2.5. Stromannen

In de geanalyseerde vastgoedtransacties is vastgesteld dat derden worden ingezet om de ubo tot de onroerende zaken af te schermen of om de uiteindelijke bestemming van transactieresultaten te verhullen. De werkelijke eigenaar draagt het economisch risico terwijl een andere persoon (stroman) als juridisch eigenaar is opgenomen in de openbare registers. In zijn meest eenvoudige,

⁴ Zoals eerder is opgemerkt kunnen de transacties ook plaatsvinden in aandelen van de rechtspersoon die het vastgoed op de balans heeft staan. Bij deze indirecte investeringen is de signalering daarmee een groter probleem.

⁵ Ultimate beneficial owner.

⁶ Korthedshalve wordt hierna uitsluitend gerefereerd aan de onroerende zaak, een recht of een lichaam daaronder begrepen.

⁷ Artikel 54, lid 1, Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970 (WBR).

⁸ Artikel 42, lid 2, Invorderingswet 1990.

⁹ Artikel 42, lid 1, Invorderingswet 1990.

veel voorkomende vorm is deze stroman meestal iemand uit de persoonlijke omgeving en/of invloedssfeer van de ubo. Door de ubo wordt getracht de risico's die verbonden zijn aan het inzetten van een stroman te reduceren door een strakke aansturing van die stroman. Dit bereikt de ubo door gebruik te maken van personen uit de persoonlijke invloedssfeer, zoals familieleden. Ook komt het voor dat de ubo op belangrijke momenten, zoals bij het passeren van leveringsaktes, op de achtergrond aanwezig is en soms op het laatste moment ingrijpt. Voor de strakke aansturing wordt ook gebruik gemaakt van belastingadviseurs en advocaten en wordt met machtigingen en/of vertegenwoordigingen gewerkt bij rechtshandelingen, zoals het passeren van leveringsaktes.

De strakke aansturing kent ook vormen waarbij omkoping of chantage plaatsvindt, of bedreigingen worden geuit.

In een andere vorm wordt ook gebruik gemaakt van rechtspersonen als 'stroman'. Dit is hierna uitgewerkt in de volgende paragraaf.

2.6. Offshore vennootschappen

De aantrekkelijkheid van offshore vennootschappen schuilt in de anonimiteit van de ubo en de afscherming van de herkomst en bestemming van gelden. Een offshore vennootschap is goedkoop in aanschaf, eenvoudig verkrijgbaar, wordt bij voorkeur opgericht in een land met een fiscaal gunstig klimaat, een bankgeheim en de afwezigheid van een publicatieplicht. De aandelen kunnen aan toonder zijn uitgegeven en de officiële directievoering kan worden verzorgd door een lokaal trustkantoor. In de praktijk gebeurt dit ook op deze wijze.

Deze vennootschappen treden op in transacties, houden vastgoed aan en financieren vastgoed. Bij het financieren van vastgoed door offshore vennootschappen wordt het instrument loan-back constructie¹⁰ vaak gehanteerd. Ook de back-to-backlening komt voor. Bij deze instrumenten worden eigen criminele gelden teruggeleend of als zekerheid gesteld.

In het betalingsverkeer van een offshore vennootschap lopen betalingen meestal via bankrekeningen die niet gehouden worden in het land van vestiging. Veelal wordt de rekening gehouden in een land met een bankgeheim. Redenen hiervoor zijn onder andere:

- Het buiten zicht houden van geldstromen en bankafschriften (hold-mail accounts) voor het trustkantoor en het dossier aldaar. Hierdoor wordt de directievoering door het trustkantoor zeer beperkt.
- Als er wel een geldstroom zichtbaar is voor het trustkantoor, is het trustkantoor echter toch vaak afhankelijk van de wil van de ubo om antwoorden te geven op eventuele vragen dan wel het trustkantoor ontbeert mogelijkheden om antwoorden te verifiëren.
- Het frustreren van administratief en strafrechtelijk onderzoek naar de geldstromen door het bankgeheim en de gebrekkige of weigerachtige medewerking van buitenlandse autoriteiten.

Het is mogelijk dat een trustkantoor actief meewerkt aan het bereiken van de doelen van criminelen. In de geanalyseerde strafrechtelijke onderzoeken is dit niet onderzocht. Vanuit de casusposities is de indruk ontstaan dat trustkantoren bepaalde zaken niet willen zien en juist deze houding aantrekkelijk is voor criminelen. Er is één voorbeeld waarbij de dienstverlening is gestaakt. De vraag is of dit niet vaker zou moeten gebeuren.

Een van de veelvuldig gehanteerde constructies in de onderzochte strafrechtelijke dossiers is de "Antillenroute". In essentie betreft dit een afschermingsconstructie waarbij een Antilliaanse vennootschap centraal staat. De beneficial owner die bij het trustkantoor bekend is, kan nog steeds een stroman zijn. De met deze constructie verbonden geldstroom is in de meeste gevallen afkomstig van coderekeningen, onder andere uit Luxemburg.

¹⁰ Hierbij wordt eigen geld ondergebracht in een eigen buitenlandse vennootschap en teruggeleend, dus lenen van jezelf. Bij een back-to-backlening wordt geleend van een derde, maar is daarbij een niet-transparante zekerheid gesteld (zie ook FEC-rapportage 'Back tot backleningen' met daarin ook voorbeelden).

In de onderzochte casuïstiek komt het veelvuldig voor dat bankrekeningen op naam van offshore vennootschappen worden gebruikt om criminele gelden contant te storten. Deze gelden worden ingebracht in bestaande ondernemingen in Nederland zonder dat zicht bestaat op de herkomst van het geld. De Nederlandse bankafschriften geven geen uitsluitel en beperken zich tot vermeldingen als “one of our clients”.

2.7. Derdengeldenrekeningen

Via een speciale bankrekening van een notariskantoor, de derdengeldenrekening, lopen geldstromen die verband houden met aankoop, verkoop en financiering van vastgoedtransacties van derden. Door tussenkomst van een derdengeldenrekening is op de bankrekening van de koper c.q. zijn hypotheekverstrekker niet zichtbaar naar welke bankrekening het geld uiteindelijk toegaat. Op de bankrekening van de verkoper en zijn hypotheekverstrekker blijkt niet van welke bankrekening het geld afkomstig is. Genoemde partijen zien alleen als tegenrekening de derdengeldenrekening van een notaris.

Een volledig zicht op de geldstromen die via de derdengeldenrekening gaan is slechts aanwezig bij de notaris en bij de bank waar de derdengeldenrekening wordt aangehouden. De derdengeldenrekening valt onder het verschoningsrecht van de notaris. De rechter legt de verantwoordelijkheid voor de beoordeling of iets onder het verschoningsrecht valt bij de verschoningsgerechtigde. Als gevolg van het verschoningsrecht kan in het kader van bestuursrechtelijke handhaving geen inzage worden verkregen in de derdengeldenrekening bij de notaris noch bij de bank. In strafrechtelijke onderzoeken zal eerst bij een verdenking van ernstige strafbare feiten inzicht kunnen worden verkregen in de derdengeldenrekening bij de notaris en bij de bank¹¹.

Er is geconstateerd dat van deze derdengeldenrekeningen misbruik kan worden gemaakt in de vorm van het afschermen van geldstromen. Dit gebeurt onder andere door als tegenrekeningen van de derdengeldenrekeningen, buitenlandse bankrekeningen te gebruiken van landen met een bankgeheim. Op deze wijze blijven de betalingen buiten het zicht van de Nederlandse handhavende instanties.

De regelgeving ten aanzien van het gebruik en de inzage in derdengeldenrekeningen bij advocaten heeft een andere grondslag. De hiervoor beschreven beperking betreffende de inzage in bestuursrechtelijke handhaving is identiek. Het risico ten aanzien van het misbruik ten behoeve van het afschermen van geldstromen is vergelijkbaar.

2.8. Coderekeningen

In de geanalyseerde onderzoeken is geconstateerd dat contante stortingen van geld plaatsvinden op coderekeningen (bijvoorbeeld in Luxemburg, Zwitserland en/of Liechtenstein) en op gewone rekeningen (bijvoorbeeld in Turkije). Vervolgens komt het geld via het buitenland terug naar Nederland, al dan niet via de derdengeldenrekening van een notaris of een advocaat ten behoeve van de aanschaf, verbouwing of financiering van vastgoed (al dan niet via offshore vennootschappen). In een enkel geval gaat het om een erfenis van een crimineel.

¹¹ HR 30 oktober 2007, LJN BA5667. Dit is een recent arrest waarbij is besloten dat het verschoningsrecht van de notarissen moet wijken voor het belang van het strafrechtelijk onderzoek in de situatie dat de notaris zelf verdachte is.