

Vergaderjaar 2011–2012

29 911

Bestrijding georganiseerde criminaliteit

Nr. 63

BRIEF VAN DE MINISTERS VAN VEILIGHEID EN JUSTITIE EN VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 maart 2012

Aanleiding

Op 3 november 2008 is een overheidsbreed beleidsprogramma opgesteld en aan de Tweede Kamer gezonden.¹ Doel van dit beleidsprogramma was een antwoord te geven op de gesignaleerde grote kwetsbaarheid van de vastgoedsector voor misbruik en criminaliteit. Gekozen is voor een overheidsbrede en landelijk gecoördineerde aanpak, met – naast handhaving, opsporing en vervolging – een zwaar accent op eigen verantwoordelijkheid en verscherping van intern toezicht binnen de vastgoedsector.

De toenmalige bewindslieden van Justitie en Financiën stelden op 25 maart 2009 de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed (hierna: «de Regiegroep») in die tot taak kreeg gedurende een periode van 3 jaar de overheidsbrede aanpak te coördineren en aan te jagen. In de periode 2008–2011 zijn een aantal grote spelers uit de vastgoedbranche naar aanleiding van voornoemde negatieve publiciteit over «de vastgoedsector» tot de conclusie gekomen dat de sector zelf tot actie moest overgaan, wat ertoe heeft geleid dat zij zich in 2009 hebben verenigd in het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (hierna: «het IOV»)². Vanuit dit IOV is de afgelopen jaren een intensieve samenwerking ontstaan met de Regiegroep, die heeft geleid tot diverse concrete maatregelen en het aanpakken van gesignaleerde kwetsbaarheden in de vastgoedmarkt.

De Regiegroep heeft inmiddels de balans opgemaakt van de afgelopen 3 jaar. Zij is tot de conclusie gekomen dat er veel voortgang is geboekt maar dat de ernst en de complexiteit van de problematiek vergt dat de intensieve aanpak inclusief de landelijke regie daarop nog voortgezet moet worden tot 1 januari 2015 waarbij een aantal nieuwe accenten gelegd zullen worden.

¹ Kamerstuk II, vergaderjaar 2008–2009, 29 911, nr. 16.

² Het betreft de volgende partijen: Bouwend Nederland, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), Aedes (brancheorganisatie woningcorporaties), de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), Vastgoed Management Nederland (VGM NL) en FGH bank (onderdeel van de Rabobank Groep, gespecialiseerd in commercieel onroerend goed).

Wij onderschrijven deze conclusie van de Regiegroep en informeren uw Kamer (conform het Instellingsbesluit van de Regiegroep en zoals toegezegd bij gelegenheid van het Algemeen Overleg van 13 december 2011 over Kapitaaltekort Vastgoedmarkt) over de voortgang en de resultaten van de aanpak en over de thema's die de komende jaren extra aandacht verdienen.

Deze brief beperkt zich tot de hoofdlijnen. Eerst zal worden stil gestaan bij de achtergrond en aard van de problematiek binnen de vastgoedsector. Daarna zal het beleidsprogramma met de daarbij horende stand van zaken en resultaten aan bod komen.¹ Ter afsluiting zal de aanpak van misbruik van vastgoed voor de komende periode worden geschetst aan de hand van de agenda voor de toekomst.

Achtergrond en aard van de problematiek

De vastgoedsector is door zijn omvang en alom aanwezigheid in het economische leven een cruciale sector in de samenleving. Dat maakt dat misbruik en fraude in deze sector grote maatschappelijke gevolgen kan hebben: het raakt het vertrouwen in de economische instituties en het financieel-economisch verkeer.

Misbruik van vastgoed tast dit vertrouwen aan. De toenemende signalen over misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector hebben dan ook grote impact gehad². Na de «bouwfraude» in de periode 2001 t/m 2005, heeft de grootschalige fraude, die in de Klimop-zaak in 2007 aan het licht is gekomen³, hiertoe bijgedragen. De parlementaire werkgroep die in oktober 2008 onderzoek verrichtte naar de verwevenheid van de bovenwereld met de onderwereld concludeerde in zijn eindrapport⁴ dat de vastgoedmarkt kwetsbaar is voor misbruik voor en door criminele samenwerkingsverbanden, ofwel door exploitatie van panden voor criminele doeleinden ofwel door het versluieren van eigendoms- of vermogensposities en witwaspraktijken.

De kwetsbaarheid van de vastgoedmarkt voor misbruik en criminaliteit is de afgelopen jaren ook naar voren gekomen in opsporingsonderzoeken naar fenomenen als georganiseerde hennepeteelt en witwassen. Daar komt bij dat de actuele economische situatie is gebaat bij een krachtige bestrijding van misbruik en fraude in de vastgoedsector zodat deze zo vertrouwenwekkend en stabiel mogelijk opereert.

Uit de analyse eind 2008 bleek dat de vastgoedsector zeer kwetsbaar is voor misbruik en criminaliteit, gezien het enorme vermogen dat omgaat in de sector⁵ en de hoge stabiele rendementen die als magneet fungeren voor grote vermogens, waaronder ook illegaal verworven vermogens. Bovendien bleek uit de analyse dat de markt naar zijn aard als weinig transparant kon worden getypeerd, aangezien waarde- en prijsvorming lastig aan objectieve criteria kunnen worden getoetst en daarmee manipuleerbaar zijn. Het gebrek aan openbaar beschikbare informatie of een harde norm over de marktwaarde van een object is een belangrijke oorzaak van deze intransparantie.

Bestrijding van misbruik is lastig gebleken aangezien dit een zeer diffuse en complexe sector betreft, bestaande uit talloze betrokken partijen (o.a. bouwers, ontwikkelaars, beleggers, gebruikers, financiers, dienstverleners, particulieren, bedrijven, ongeorganiseerden en complexe constructies (o.a. A-B-C-transacties). Bovendien heerste er onvoldoende «fraudebewustzijn» in grote delen van de sector. Zelfs zeer grote fraudezaken zijn getypeerd als «incident» en er was onvoldoende urgentie

¹ Voor een gedetailleerd overzicht van de stand van zaken wordt verwezen naar het overzicht in de bijlage van deze brief. De bijlage is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² «Rapportage project vastgoed» van het Financieel Expertise Centrum (2008), onderzoeksrapporten «Malafide activiteiten in de vastgoedsector» (2007) en «Vastgoed en Fout» (2008).

³ Opgemerkt dient te worden dat in vrijwel alle zaken binnen Klimop hoger beroep is aangetekend; de in eerste aanleg gewezen vonnissen zijn nog niet onherroepelijk.

⁴ Kamerstuk II, vergaderjaar 2008–2009, 29 911, nr. 14.

⁵ In november 2008 werd het vermogen dat omgaat in het vastgoed geschat op meer dan € 1000 miljard.

bij marktpartijen om over te gaan tot het treffen van concrete maatregelen om de markt te zuiveren van misbruik en criminaliteit.

Beleidsprogramma en aanpak 2008–2011

Het overheidsbrede beleidsprogramma «Aanpak misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector» (hierna: «het beleidsprogramma») dat de toenmalige bewindslieden van Justitie, Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2008 opstelden kreeg als doelstelling mee dat «eind 2011 effectieve drempels zijn opgeworpen zodat de mogelijkheden tot misbruik van de vastgoedsector voor en door de georganiseerde misdaad merkbaar zijn verminderd».

Samenhangende strategie

Teneinde misbruik van en manipulatie met vastgoed fundamenteel aan te pakken, heeft het toenmalige Kabinet een samenhangende strategie opgesteld aan de hand van vier met elkaar verbonden actielijnen:

1. aanscherping interne integriteit bij juridische en financiële dienstverleners;
2. verbeteren transparantie vastgoedverkeer;
3. toespitsen extern toezicht op de vastgoedsector;
4. versteviging integrale aanpak; bestuurlijk, fiscaal en strafrechtelijk.

Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed

De reeds genoemde Regiegroep draagt zorg voor het bewaken van de samenhang tussen de diverse maatregelen uit het beleidsprogramma en voor een snelle aanpak van de in de uitvoeringspraktijk ervaren belemmeringen of knelpunten bij de bestrijding van misbruik van vastgoed. Bovendien jaagt de Regiegroep aan daar waar noodzakelijke maatregelen genomen dienen te worden.

De Regiegroep bestaat uit de ministeries van Veiligheid en Justitie, Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Openbaar Ministerie (OM), politie, Belastingdienst en toezichthouders (DNB, AFM, NMa, BFT), en waarborgt daarmee de verschillende verantwoordelijkheden. De regiegroep legt de verbinding tussen wat op landelijk niveau moet gebeuren en wat op lokaal en regionaal niveau nodig is om een effectieve (preventieve, bestuurlijke, fiscale en/of strafrechtelijke) aanpak van vastgoedfraude en witwassen te verwezenlijken.¹

Gebleken is dat de problematiek alleen dan effectief kan worden bestreden als de marktpartijen en de binnen die markt actieve juridische en financiële dienstverleners, zelf orde op zaken stellen en concrete maatregelen treffen om misbruik en fraude tegen te gaan. Vanuit de marktpartijen is hierover via het IOV contact gezocht met de Regiegroep en daaruit is de afgelopen jaren een intensieve samenwerking ontstaan tussen de vastgoedbranche en de verantwoordelijke overheidsdiensten en toezichthouders.

Aanpak misbruik vastgoed periode 2008–2011: fundament is gelegd, prioritaire aandacht blijft nodig

Geconstateerd moet worden dat de eind 2008 geformuleerde doelstelling «dat er eind 2011 effectieve drempels zijn opgeworpen zodat de mogelijkheden tot misbruik van de vastgoedsector merkbaar zijn verminderd» nog slechts gedeeltelijk is gerealiseerd. Er is zeker een goed fundament gelegd, maar de problematiek – en ook de feitelijke implementatie van maatregelen – vraagt ook de komende jaren nog de nodige aandacht. Veel

¹ TK, 2008–2009, 29 911, nr. 6.

verbeteringen van de aanpak vergden aanpassing of initiëren van nieuwe wetgeving en het kost nu eenmaal tijd voordat de concrete effecten daarvan zichtbaar worden. Het merendeel van de voornemens op het gebied van wet- en regelgeving is conform de planning voorbereid, maar in een aantal gevallen moet feitelijke inwerkingtreding nog plaatsvinden of is dat pas recent gebeurd¹.

Ook is de problematiek zo breed geschakeerd en weerbarstig gebleken dat nog gedurende een langere periode prioritaire aandacht nodig is om voornoemde doelstelling te realiseren. Nieuwe maatregelen zijn geïdentificeerd en zullen tot uitvoering worden gebracht.

De sector zelf is nadrukkelijk in beweging gekomen en heeft zich de kritiek aangetrokken. Zo heeft men onder meer een klokkenluidersregeling en een meldingsplicht voor integriteitsschendingen in het leven geroepen en is in algemene zin de aandacht voor integriteitsschendingen en het tegengaan van misbruik bij de brancheverenigingen toegenomen, hetgeen heeft geleid tot het opstellen van nieuwe of het aanscherpen van bestaande richtlijnen.

Desalniettemin geldt voor een deel van de vanuit de sector zelf geformuleerde maatregelen dat deze nog wachten op daadwerkelijke implementatie of dat het toezicht op de naleving ervan nog concreet moet worden ingevuld. Het is daarom zaak dat deze maatregelen de komende periode voortvarend en concreet tot uitvoering worden gebracht en dat de Regiegroep de dialoog met het IOV voortzet en druk blijft uitoefenen op de marktpartijen om het integer handelen in de vastgoedmarkt blijvend te verbeteren.

Stand van zaken en resultaten uit het beleidsprogramma: maatregelen «in uitvoering»

Een groot deel van de maatregelen uit het beleidsprogramma 2008–2011 is afgerond of verkeert in de fase van «werk in uitvoering».²

1. Samenhangende aanpak door versterkte coördinatie en regie

Het werken vanuit een overheidsbreed beleidsprogramma en de instelling van een Nationale Regiegroep als coördinatiemechanisme, heeft de inzet van de vele noodzakelijke maatregelen en de onderlinge samenwerking sterk verbeterd. Gebleken is dat knelpunten die door individuele overheidsdiensten of organisaties worden gesignaleerd, nu sneller zichtbaar worden en ook gemakkelijker kunnen worden geagendeerd doordat de Regiegroep een zichtbaar landelijk platform biedt. Initiatieven die voorheen binnen één kolom of overheidsdienst werden genomen zijn nu onderdeel van een meer samenhangend overheidsbreed programma. Ook is er met de Regiegroep een zichtbaar landelijk aanspreekpunt ontstaan, zowel voor afstemming tussen overheidsdiensten als voor overleg met de vastgoedbranche.

2. Toename van het risicobewustzijn en aanscherping toezicht

Het reeds genoemde samenwerkingsverband van de grotere brancheverenigingen in de professionele vastgoedmarkt duidt op een toename van het risicobewustzijn voor fraude bij ondernemingen. In een aantal sectoren is sprake van een kwaliteitsverbetering in de interne beheersing van frauderisico's, zoals o.a.:

- de invoering van de Praktijkhandreiking Vastgoed door de Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants³ waarmee de accountants van vastgoedentiteiten onder meer gericht op specifieke integriteitsaspecten

¹ Zie de relevante wetgeving in het bijgevoegde overzicht.

² Voor een gedetailleerd overzicht van de stand van zaken wordt verwezen naar het overzicht in de bijlage van deze brief.

³ 8 december 2011.

- ten controleren;
- de invoering door de Nederlandsche Bank (DNB) van strikte nieuwe regels waar financiële instellingen zich in hun integriteitsbeleid en -maatregelen aan moeten houden bij hun vastgoedactiviteiten;
- Bouwend Nederland die op verschillende terreinen aandacht heeft geschonken aan het thema integriteit (o.a. deelname aan een integriteits tafel met regionale regieraden)
- de Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) heeft onder meer een meldpunt voor misstanden en incidenten heeft ingesteld;
- de vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) die haar Gedragscode heeft aangescherpt en het zogenaamde transactieregister verplicht heeft ingesteld;
- de Vereniging van woningcorporaties Aedes die een integriteitsprogramma hanteert, waarbij het bewustzijn van en de kennis over integriteit binnen de branche worden bevorderd, en die een klokkenluidderregeling heeft ingevoerd.

Deze voorbeelden geven aan dat er sprake is van een beweging in de goede richting. Het is wel zaak dat de maatregelen voortvarend en over de hele linie worden geïmplementeerd in en door de brancheverenigingen en dat het interne toezicht op de naleving ervan stevig georganiseerd wordt en blijft.

3. Integriteit en transparantie

Een groot deel van de aangekondigde maatregelen, gericht op het opwerpen van barrières of wegnemen van geconstateerde knelpunten is gerealiseerd of in uitvoering. Daarbij gaat het vooral om maatregelen ter versterking van de integriteit van een aantal cruciale dienstverleners in de vastgoedmarkt (notarissen, advocaten, makelaars en taxateurs en financiële dienstverleners) en om maatregelen ter vergroting van de transparantie binnen de vastgoedsector zelf. Het betreft zowel maatregelen in de sfeer van wet- en regelgeving (zie de relevante wetgeving in het bijgevoegde overzicht), aanscherping van interne gedragscodes als toezichtversterkende maatregelen. Zo is de NVM, samen met andere makelaars- en taxateursorganisaties, bezig om de interne kwaliteitsborging strakker vorm te geven (bijvoorbeeld in verplichte permanente educatie en een vorm van tuchtrecht).

Aangetekend moet worden dat de genoemde wijzigingen in wet- en regelgeving weliswaar in gang zijn gezet, maar niet in alle gevallen al in werking zijn getreden, bijvoorbeeld omdat de parlementaire behandeling pas recent is afgerond of nog gaande is. Dit neemt niet weg dat met de getroffen maatregelen een fundament is gelegd voor een meer integere en transparante markt, met meer extern toezicht.

4. Handhaving, opsporing en toezicht

Alleen door een gezamenlijk overheidsbreed optreden met een mix van preventieve, strafrechtelijke, fiscale, bestuurlijke en civielrechtelijke interventies zijn complexe fenomenen zoals financieel-economische en georganiseerde criminaliteit effectief aan te pakken. De afgelopen jaren is daar ook bij de operationele aanpak veel in geïnvesteerd, ook waar het de aanpak van vastgoedgerelateerde criminaliteit betreft. Deze aanpak richt zich zowel op vastgoedfraude an sich, als op vastgoedgerelateerde criminaliteit die onderdeel uitmaakt van een breder scala aan criminele activiteiten. Bij het laatste kan gedacht worden aan vastgoedmisbruik ten behoeve van hennepcultuur, mensenhandel of witwaspraktijken. Naast strafrechtelijke interventies hebben deze onderzoeken ook geresulteerd in interventies door bijvoorbeeld AFM en BFT. De specifieke kennis die nodig

is bij de aanpak van criminaliteit in relatie tot vastgoed wordt – op basis van de ervaringen in de onderzoeken – verspreid via het netwerk van 11 Regionale Informatie en Expertise Centra (RIEC's) en het Landelijke Informatie en Expertisecentrum (LIEC).

Binnen de aanpak van misbruik vastgoed is in de periode 2008–2011 een aantal misstanden concreet aangepakt. De meest in het oog springende voorbeelden zijn:

Project Nokvorst

In het vastgoedproject Nokvorst van de Belastingdienst zijn 1 270 specifieke controles uitgevoerd, zijn correcties opgelegd van meer dan 1 miljard euro en is een totaal bedrag aan opgelegde aanslagen en boetes geïnd van 330 miljoen euro. In een aantal gevallen is een strafrechtelijk onderzoek gestart.

In dit project is de Belastingdienst samenwerkingsverbanden gestart met een aantal andere toezichthouders.

In lijn met de doelstelling van de Regiegroep om de sector vooral zelf maatregelen te laten nemen om het misbruik in te perken heeft de Belastingdienst een actieve bijdrage geleverd aan de bevordering van het zelfreinigend vermogen in de sector en het vergroten van de transparantie van de vastgoedketen. De Belastingdienst overlegt actief met de sector en geeft gerichte voorlichting over geconstateerde risico's en kwetsbaarheden. In oktober 2011 zijn de risico's zoals die uit Nokvorst naar voren zijn gekomen aan de leden van het IOV gepresenteerd.

Klimop-zaak

De «Klimop» zaak (gestart in 2006) is het strafrechtelijke onderzoek, waarbij 600 opsporingsambtenaren en 50 officieren van justitie in november 2007 op ruim vijftig adressen in Nederland invallen deden en 23 verdachten hebben aangehouden (bijna € 12 miljoen aan opgelegde boetes, ruim € 15 miljoen ontnomen wederrechtelijk verkregen voordeel en ruim € 135 miljoen aan schikkingen ten behoeve van de benadeelde partijen). In totaal is nu € 162 miljoen afgepakt van de verdachten.

Op 27 januari jl. heeft de rechtbank Haarlem tot vier jaar celstraffen opgelegd in de strafzaken tegen 11 verdachten en 4 aan hen gelieerde BV's. De 11 verdachten zijn allen veroordeeld. De inzichten die in het kader van deze zaak zijn verkregen in het misbruik binnen de vastgoedsector, zijn van grote betekenis bij de verdere verbetering van de bestrijding van vastgoedmishandeling. Naar aanleiding van de Klimop-zaak is een zogenaamde bestuurlijke rapportage opgesteld, waaruit mogelijke lessen voor de toekomst zullen worden meegenomen.

Toezicht op vastgoedfondsen en accountantscontrole

De AFM heeft toezicht op met name niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen de afgelopen jaren aangescherpt. De AFM stuitte in haar onderzoeken op ontduiking van toezicht, ondoorzichtige vennootschapsrechtelijke structuren en financieringsconstructies, gebrekkige governance, fiscale antecedenten van bestuurders en vermoedens van strafbare feiten. De AFM heeft in verschillende zaken handhavingsmaatregelen opgelegd, of aangifte gedaan bij het OM. Voorts heeft de AFM een vastgoedrisicoradar voor niet beursgenoteerde vastgoedfondsen ontwikkeld om het risico gestuurde toezicht op vastgoedbeleggingen te versterken. Met de risicoradar zijn thans tientallen vastgoedbeleggingsfondsen in beeld gebracht, en de meest risicovolle partijen geïdentifi-

ceerd. Voorts heeft de AFM in het toezicht op accountants ernstige tekortkomingen vastgesteld in de uitvoering van accountantscontrole op vastgoed. Naar aanleiding van deze en andere onderzoeksbevindingen heeft de AFM formele handhaving ingezet bij enkele Big Four kantoren.

5. Beter toezicht: informatiepositie overheid

De informatiepositie van de handhavingsdiensten over aard, verschijningsvormen en modi operandi bij misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector is aanzienlijk versterkt, onder meer door de inrichting van het Vastgoed Intelligence Centre (VIC) en de activiteiten van het al langer bestaande Vastgoed Kennis Centrum (VKC) van de Belastingdienst en het Financieel Expertise Centrum (FEC)¹. Teneinde schendingen van de integriteit in de financiële sector beter te kunnen traceren wordt informatie tussen de verschillende partners van het FEC stelselmatig uitgewisseld, geanalyseerd en opgewerkt tot onderzoekswaardige zaken. Om deze kerntaak van het FEC optimaal uit te kunnen voeren heeft het FEC hiervoor een informatieprotocol opgesteld; het Informatieprotocol FEC 2011.²

Verlenging mandaat Regiegroep en agenda voor de toekomst

Hierboven is reeds geconstateerd dat er de afgelopen jaren veel in gang is gezet om fraude en misbruik in de vastgoedsector terug te dringen, maar dat we te maken hebben met een veelomvattende en hardnekkige problematiek die nog gedurende meerdere jaren intensieve aandacht zal vergen van zowel de private partijen als van de overheid. De Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed moet hierbij zijn rol als aanjager blijven vervullen. Daarom zullen wij het mandaat van de Nationale Regiegroep verlengen tot 1 januari 2015.

Als extra aandachtspunt geldt daarbij de verslechterde toestand van de vastgoedsector mede als gevolg van de financieel-economische situatie. Rendementen en vermogensposities staan onder druk, het aantal transacties is sterk terug gelopen, kortom er is sprake van een neerwaartse spiraal. Welke effecten deze gewijzigde financieel-economische context zal hebben op de aard en omvang van fraude en misbruik in de sector valt moeilijk te voorspellen. Het is dan ook zaak deze ontwikkelingen op de voet te volgen. Daar waar nodig zullen dan tijdig extra maatregelen kunnen worden getroffen.

Agenda voor de toekomst: 2012–2015

De Regiegroep werkt op dit moment een «agenda voor de toekomst» uit, waarin de thema's worden opgenomen die naar huidig inzicht de komende jaren nog expliciete aandacht verdienen. Aangezien de besluitvorming hier nog niet over is afgerond, kunnen wij in deze fase slechts de hoofdlijnen aanduiden waarop de aanpak van misbruik en criminaliteit in de vastgoedsector zich de komende jaren zal focussen.

1. Versterking integriteit van de vastgoedsector: vaart maken met implementatie, toezicht op naleving

Het IOV heeft deels zelfstandig, deels in samenwerking met de Regiegroep een pakket aan maatregelen uitgewerkt om de integriteit binnen de sector te vergroten. Daarbij gaat het om uiteenlopende onderwerpen als de invoering van een klokkenluidersregeling, screening van (potentiële) contractpartijen of leden van een branchevereniging, aandacht voor nevenfuncties en mogelijke belangenverstrengeling, toepassing van het zgn. vier-ogen principe bij het aangaan van financiële verplichtingen of

¹ Het FEC bestaat uit de volgende partners: Autoriteit Financiële Markten (AFM), Algemene Inlichtingen- en Veiligheidsdienst (AIVD), Belastingdienst, de Nederlandsche Bank (DNB), Fiscale Inlichtingen- en Opsporingsdienst (FIOD), Openbaar Ministerie (OM), de Regioprotie Amsterdam-Amstelland (RpAA) en het Korps landelijke politiediensten (KLPD). Als waarnemers bij de niet-operationele activiteiten van het FEC zijn het ministerie van Financiën en het ministerie van Veiligheid en Justitie betrokken. Dit is vastgelegd in het Convenant FEC 2009 (Stcrt. 2009, 71) en gepubliceerd op de website van het FEC (www.fec-partners.nl).

² Zie voor meer informatie het bijgevoegde overzicht.

het afsluiten van contracten. Deze maatregelen verkeren binnen de vastgoedbranche nog in verschillende stadia van implementatie, hiermee moet de komende periode echt vaart gemaakt worden. Ook is van belang dat binnen de vastgoedmarkt het interne toezicht op de naleving van de diverse aangescherpte normen en integriteitsmaatregelen stevig wordt vormgegeven.

De Regiegroep blijft dit proces actief volgen en zal dat waar nodig ondersteunen met maatregelen aan de kant van de overheid. Actuele maatregelen die momenteel worden onderzocht zijn bijvoorbeeld:

- *het meer toespitsen van de Verklaring Omtrent Gedrag (VOG)* op het gebruik in de vastgoedsector, waardoor de VOG (meer) gebruikt kan worden bij de screening door en van marktpartijen.
- *invoering integriteitseisen bij overheidsaanbestedingen* die gelijk oplopen met de versterkte eisen die in de markt (zullen) worden gehanteerd. In dit kader worden er gesprekken gevoerd met de markt en de grote aanbestedende diensten van het Rijk in de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid.

2. Optimalisering informatiepositie en transparantie vastgoedtransacties

Essentieel om misbruik van vastgoed te kunnen bestrijden is het creëren van een zo transparant mogelijke markt. Transparantie bij vastgoedtransacties is essentieel, opdat de diverse stadia in een transactie en de daarbij betrokken partijen zichtbaar en controleerbaar blijven. Het hanteren van een transactieregister – zoals dat bijvoorbeeld bij de NEPROM is ontwikkeld – is daartoe een goed instrument. Centrale vastlegging en goede toegankelijkheid van alle relevante gegevens voor overheidsdiensten en marktpartijen – met inachtneming van ieders eigen verantwoordelijkheden – is daarbij een voorwaarde. In dit kader zal onder meer gekeken worden naar de bijdrage die bijvoorbeeld het Kadaster kan leveren en welke maatregelen mogelijk zijn om de waarde(bepaling) van commercieel vastgoed transparanter te maken.

3. Versterking en verbreding geïntegreerde aanpak

Complexe vormen van fraude en criminaliteit waarbij sprake is van risico's van verwevenheid van onder- en bovenwereld vragen om een overheidsbrede aanpak die behalve een mix van interventies ook barrières opwerpt tegen misbruik en fraude en criminogene factoren aanpakt. Een dergelijke geïntegreerde aanpak wordt niet alleen bij vastgoedgerelateerde criminaliteit maar breder bij de bestrijding van financieel-economische en georganiseerde criminaliteit toegepast. Verdere uitbouw en professionalisering van deze werkwijze zijn belangrijke aandachtspunten voor de komende jaren. Daarbij zullen de geleerde lessen uit diverse pilots, fenomenenonderzoeken en uiteraard strafrechtelijke onderzoeken op het terrein van vastgoedgerelateerde criminaliteit worden benut en ook worden gedeeld met relevante partijen. Vanzelfsprekend zullen de lessen die zijn te leren uit de recent opgestelde bestuurlijke rapportage over de Klimopzaak daarbij ook worden meegenomen.

4. Focus op specifieke deelgebieden

Binnen de Regiegroep en in overleggen met diverse partijen in de vastgoedmarkt is geconstateerd dat de volgende deelgebieden de komende jaren extra aandacht behoeven:

- *terugdringen kwetsbaarheid taxatierapporten*, met name in het commerciële vastgoed en de rol/positie van makelaars/taxateurs daarbij. In dit kader zal ook worden meegenomen hetgeen is gewisseld

in het algemeen overleg van 13 december 2011 tussen de Minister van Financiën met de Tweede Kamer.

- *hypotheekfraude*. Het afgelopen jaar heeft de Regiegroep in overleg met de relevante partijen verdere maatregelen geïdentificeerd ter voorkoming van hypotheekfraude. Deze maatregelen, zoals het verbeteren van de informatiepositie van de geldverstrekkers zodat men beter in staat is fraude te onderkennen, zullen nader worden uitgewerkt en zo mogelijk geïmplementeerd.
- *kwetsbaarheden bij pensioenfondsen en woningcorporaties* als het gaat om misbruik en fraude. De Belastingdienst wil zicht krijgen op aard en omvang van vastgoedrisico's binnen deze organisaties. Hiervoor worden sectoronderzoeken uitgevoerd met als doelstelling een representatief beeld te kunnen geven van de aard en omvang van risico's met vastgoedtransacties.

De minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten

De minister van Financiën,
J. C. de Jager