

AANGETEKENDE / PERSOONLIJKE

Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V.

T.a.v. [naam]

[adres]

[postcode en plaats]

Datum: 22 december 2023
Ons kenmerk: [...]
Betreft: Bestuurlijke boete

Behandelaar: [naam]
Telefoon: 030 - 2516984
E-mail: bft.post@bureaufn.nl

Geachte [naam],

In vervolg op ons boetevoornemen van 30 oktober 2023 (kenmerk [...]) heeft het Bureau Financieel Toezicht (hierna: BFT) besloten om aan Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V.¹ een bestuurlijke boete op te leggen van € 29.000. [...]

Hieronder volgt eerst de bestuurlijke boete [...]. Daarna volgt een toelichting van de mogelijkheid om hiertegen bezwaar te maken. Wij hebben uw schriftelijke zienswijze van 27 november 2023 ontvangen. Onze reactie op de zienswijze is opgenomen in de boete.

BESTUURLIJKE BOETE

Overtredingen

Deze boete ziet op de onderstaande overtredingen die tijdens het onderzoek zijn geconstateerd in de volgende dossiers:

Dossier 1: Akte van levering [adres]

Dossier 2: Lening- en hypotheekakte

Voor verdere toelichting op de overtredingen wordt verwezen naar het onderzoeksrapport d.d. 19 september 2023 (kenmerk [...]).

Op [datum] is de leveringsakte gepasseerd van [registergoed] [adres]. De overeengekomen koopsom bedroeg € [...]. Op dezelfde datum is de lening- en hypotheekakte gepasseerd, waarbij de verkoper de koopsom leent aan de kopers. In de akte is opgenomen dat de schuldenaar verplicht is de lening te gebruiken voor de aankoop van [adres].

¹ De organisatie geldt bij de verrichting van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten als een instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, jo. artikel 1a, eerste lid, jo. artikel 1a, vierde lid, aanhef en onder d en e Wwft.

Een instelling moet een voortdurende controle op de zakelijke relatie en de tijdens de duur van deze relatie verrichte transacties uitoefenen om te verzekeren dat deze overeenkomen met de kennis die de instelling heeft van de cliënt en diens risicoprofiel, met zo nodig een onderzoek naar de bron van de middelen die bij de zakelijke relatie of de transactie gebruikt worden. Dit volgt uit artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, van de Wwft. Het feit dat de instelling volgens dit artikellid in staat moet zijn “een voortdurende controle” uit te oefenen, veronderstelt dat de instelling de daartoe benodigde relevante gegevens (met betrekking tot het risicoprofiel) heeft vastgelegd. Dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:CBB:2020:120 van het CBB.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat beide onderzochte dossiers geen risicoprofiel bevatten. Hierdoor is niet voldaan aan de monitoringsplicht van artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, van de Wwft.

Voorts was sprake van de volgende omstandigheden:

- De overeengekomen koopsom ad € [...] wijkt sterk af van de daadwerkelijke waarde in het economisch verkeer welke volgens de WOZ-waarde op [datum] € [...] bedroeg waarbij de waarde van [registergoed] ([adres]) nog niet was meegenomen.
- Volgens het CBS waren woningen in Nederland in [datum] gemiddeld 18,5% duurder dan een jaar eerder. Tussen de peildatum van de WOZ-waarde van [datum] en de koopovereenkomst van [datum] zitten nagenoeg negen maanden, de waardeverhoging zou dan ongeveer ($18,5\% : 12 \times 9 =$) 13% zijn en leiden tot een waarde van € [...] x 13% = € [...], hierbij is de waarde van [registergoed] nog niet meegenomen.
- Het taxatie verslag was zeer summier. Er wordt geen onderbouwing van de getaxeerde waarde gegeven. Het was bovendien verouderd, namelijk van [datum]. Het kan derhalve niet dienen ter onderbouwing van de koopovereenkomst van [datum], terwijl de koopsom ook nog € [bedrag] lager is dan de getaxeerde waarde.
- De WOZ-waarden per peildatum van [datum] zijn van 21 maanden eerder dan de datum van de koopovereenkomst en daarmee ook verouderd. Daarnaast is de werkelijke waarde van het gehele [registergoed] hoger omdat de waarde van [registergoed] niet is meegenomen.
- De verkoper leent de koopsom aan de kopers.
- In de hypotheekakte is opgenomen dat op verzoek van de schuldeiser de schuldenaar ook op andere wijze kan betalen of op een rekeningnummer bij een bank die niet in Nederland is gevestigd. Betalingen op andere wijze dan giraal overboeken of betalingen op een rekeningnummer bij een bank die niet in Nederland is gevestigd verhogen het mogelijke risico op witwassen.

De instelling had in deze omstandigheden aanleiding moeten zien voor het doen van verder onderzoek, het stellen van aanvullende vragen en het verkrijgen van nadere onderbouwing. Zowel ten aanzien van de leveringsakte, als ten aanzien van de lening- en hypotheekakte. Door dat onderzoek niet te verrichten heeft Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V. niet voldaan aan de verplichtingen omtrent de monitoringsverplichting. Dit betreft twee overtredingen van artikel 3 lid 2 sub d Wwft.

Door de genoemde omstandigheden was bij de levering van [registergoed] bovendien sprake van een ongebruikelijke transactie. In dit kader verwijst het BFT naar bijlage I bij de Specifieke leidraad BFT 2018. De volgende voorbeelden zijn hier van toepassing:

- D 2. Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn;

- E 2. Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen;
- E 3. Het betaalverkeer vertoont een ongebruikelijk patroon. De gelden waarover de cliënt beschikt zijn afkomstig uit onduidelijke bronnen of de door de cliënt aangegeven bronnen zijn onwaarschijnlijk of onvoldoende gedocumenteerd;
- G 9. Financiering of uitbetaling via meerdere (buitenlandse) rekeningen zonder plausibele verklaring; en
- I 14. De koopsom wordt door de koper geheel of gedeeltelijk schuldig gebleven, waarbij de verkoper al dan niet optreedt als hypotheekhouder.

Het BFT heeft in de dossiers 'Akte van levering [adres]' en de 'Lening- en hypotheekakte' één ongebruikelijke transactie geconstateerd die onverwijld bij de FIU-NL gemeld had moeten worden. Aangezien deze ongebruikelijke transactie niet tijdig bij de FIU-NL gemeld is, is sprake van één overtreding van artikel 16 Wwft.

Zienswijze

Uit uw zienswijze blijkt dat u moeite heeft met het oordeel van het BFT over de mate van verwijtbaarheid en de hoogte van de boete die daaruit volgt. U geeft aan in de onderzochte dossiers wel degelijk stappen te hebben ondernomen om de voldoen aan de bepalingen uit de Wwft. U bent bereid te leren van de door het BFT getrokken conclusies. Omdat het de eerste keer is dat er een tekortkoming is geconstateerd bij uw instelling en u zich tijdens het onderzoek coöperatief hebt opgesteld en alle medewerking heeft verleend bent u van mening dat een meer gematigde boete meer op zijn plaats zou zijn.

Reactie op zienswijze

Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij de boetehoogte nogmaals beoordeeld. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat gelet op het boetebeleid van het BFT een verdere matiging van de boete dan de [...] % van de omzet niet passend is. Dit gelet op de ernst van de overtreding en de samenloop van overtreding van het cliëntenonderzoek en overtreding van de meldplicht. Voor het boetebeleid van het BFT verwijzen wij u naar onze website ([2021-Boetebeleid-BFT.pdf \(bureaufn.nl\)](#)).

Bestuurlijke boete

Het BFT concludeert dat door de instelling in de dossiers 'Akte van levering [adres]' en 'Lening- en hypotheekakte' de monitoringsverplichting niet is nageleefd (2 overtredingen van artikel 3 lid 2 aanhef en onder d Wwft). Tevens heeft het BFT in deze dossiers samen één overtreding van de meldplicht geconstateerd (artikel 16 Wwft).

Het BFT heeft de bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te leggen op grond van artikel 1d, eerste lid, aanhef en onder c, jo. artikel 30, aanhef en onder a, van de Wwft.

Hoogte bestuurlijke boete

De hoogte van de bestuurlijke boete wordt bepaald op grond van artikel 31 Wwft jo. artikel 2, 4 en 13, eerste lid, van het Besluit bestuurlijke boetes financiële sector. In geval van de overtredingen van artikel 3 en artikel 16 van de Wwft is het basisbedrag voor de boete € 2.000.000,- per overtreding.

Datum: 22 december 2023

Ons Kenmerk: [kenmerk]

Bij het opleggen van een boete wordt door het BFT gekeken naar de draagkracht, naar de ernst en duur van de overtreding en naar de mate van verwijtbaarheid. Als deze omstandigheden daar aanleiding voor geven, dan wordt het basisbedrag gematigd.

Het BFT gaat bij de beoordeling van de draagkracht van Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V. uit van een omzet van € [...] over 2022.

Door niet te voldoen aan de monitoringsverplichting noch aan de meldplicht heeft de instelling onvoldoende invulling gegeven aan de taak die zij als poortwachter heeft bij het herkennen en beheersen van risico's om witwassen tegen te gaan. Dit terwijl de verplichtingen in het kader van de Wwft genoegzaam bekend mochten worden verondersteld. Gezien het vorenstaande is er sprake van verwijtbare overtredingen.

Het BFT had aan Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V. het voornemen kenbaar gemaakt om een boete op te leggen van € 29.000 ([...] % van de omzet). In hetgeen naar voren is gebracht in de zienswijze ziet het BFT geen aanleiding om van dit voornemen af te zien.

Op grond van de draagkracht, de ernst, duur en verwijtbaarheid heeft het BFT besloten om aan Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V. een boete gematigd tot in totaal € 29.000 ([...] % van de omzet) op te leggen voor de geconstateerde overtredingen van artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, van de Wwft (monitoringsplicht) en artikel 16 Wwft (meldplicht).

Besluit

Gelet op het vorenstaande besluit het BFT om aan Notariaat Winschoten Kruize Rolfers B.V. een boete van in totaal € 29.000 (zegge: negenentwintig duizend euro) op te leggen voor de geconstateerde overtredingen van artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, van de Wwft (monitoringsplicht) en artikel 16 Wwft (meldplicht).

[...]

[...]

BEZWAAR TEGEN BOETE [...]

Tegen dit boetebesluit [...] kan iedere belanghebbende bezwaar aantekenen door binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij het BFT, t.a.v. 'Juridische Zaken/ Handhaving', Postbus 14052, 3508 SC Utrecht.

Hoogachtend,

Bureau Financieel Toezicht,
de voorzitter van het bestuur,
voor deze,

[naam]

jurist