

Vastgoed- en hypotheekfraude: de criminele financiële snelweg van onder- naar bovenwereld

Terwijl Nederland kampt met woningnood, en poortwachters zich dagelijks inzetten voor het schoonhouden van ons financiële systeem, wordt ons vastgoed gebruikt door fraudeurs om hun vermogen de bovenwereld in te brengen, het wit te wassen en zelfs te laten groeien. Het wettelijk kader inzake vastgoed- en hypotheekfraude biedt criminelen nog té veel ruimte. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Politie Eenheid Amsterdam, de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) slaan de handen ineen om uw aandacht hiervoor te vragen. Het is hoog tijd om deze criminele snelweg af te sluiten.

Wat is vastgoed- en hypotheekfraude?

Hoewel de meeste vastgoedtransacties volkomen legaal zijn, komt misbruik regelmatig voor, zoals hypotheekfraude en witwassen met vastgoed. Hypotheekfraude vindt plaats wanneer onjuiste of vervalste inkomensgegevens worden verstrekt om een hypothecaire lening te verkrijgen die zonder die informatie niet verkregen zou zijn. Door de snelle technologische ontwikkelingen worden de vervalsingen steeds overtuigender. Voor de fraudeur heeft dit meerdere positieve gevolgen. Zo kan de fraudeur de aflossing van die hypotheek de facto doen met crimineel geld¹, wat bij verkoop van het huis dus is 'witgewassen', of kan de fraudeur het vastgoed verhuren en daarmee 'wit' vermogen opbouwen. De fraudeur kan het vastgoed ook gebruiken voor illegale activiteiten (zoals arbeidsuitbuiting, illegale prostitutie, drugshandel, hennepcultuur, of opslagplaats van wapens, geld of illegaal vuurwerk, of illegaal verblijf).

De impact van vastgoed- en hypotheekfraude is groot. Zo zorgt het ervoor dat het speelveld op de huizenmarkt nog ongelijker wordt, dat fraudeurs zelfs winst op hun criminele geld kunnen maken én dat de bankbalans risicovoller wordt, omdat de hypotheekontvanger de hypotheeklasten eigenlijk niet kan dragen met legitiem geld. Immers: bij een gedegen risicoafweging met verifieerbare legitieme documenten, was de hypotheek niet verstrekt. Ook is het illegaal gebruik van de woning in strijd met de verleende hypotheekvoorwaarden.

Hoe werkt vastgoed- of hypotheekfraude en hoe kunnen we deze snelweg afsluiten?

Bij het plegen van fraude met of misbruik van vastgoed, neemt een fraudeur mogelijk meerdere stappen. Het is nodig om barrières op te werpen bij elk van deze mogelijke afslagen. We nemen u hieronder mee in de criminele financiële snelweg van onder- naar bovenwereld bij deze vorm van fraude, en in de mogelijkheden om deze fraudeur de pas af te snijden.

De eerste afslag: het oprichten en inschrijven van ondernemingen

De fraudeur is geholpen bij het oprichten en inschrijven van een niet-bestaande onderneming. Dit biedt de fraudeur namelijk de ruimte om de onderneming later te gebruiken bij de aanvraag van bijvoorbeeld een hypotheek of zakelijk krediet, om personeel op in te schrijven of om als referent op te geven. Het fijne voor de fraudeur: voor het inschrijven van een eenmanszaak, een maatschap of een vennootschap onder firma (VOF) hoeft hij alleen maar langs bij KVK. KVK heeft beperkte mogelijkheden om een inschrijving van een onderneming in het Handelsregister te weigeren. Voor het oprichten van een rechtspersoon (B.V., N.V., formele vereniging en stichting) is een gang naar de notaris verplicht, die als poortwachter misbruik zoveel mogelijk voorkomt. Van een nieuwe rechtspersoon moet opgave aan KVK worden gedaan ter inschrijving in het Handelsregister.

Gewenste actie:

- Vanuit onze professies is het wenselijk om te onderzoeken of en zo ja hoe de mogelijkheden voor KVK om een inschrijving in het Handelsregister te weigeren, kunnen worden uitgebreid.
- Onderzoek de mogelijkheden van versterking van de informatiepositie van de notaris als poortwachter.

De tweede afslag: het aanvragen van financiering

Na inschrijving in het Handelsregister gaat de fraudeur, of iemand waarmee hij samenwerkt, door naar de bank voor het aanvragen van een (zakelijke) betaalrekening en het aanvragen van een hypothecaire lening. Voor het verkrijgen van die hypotheek moet de fraudeur aantonen dat hij deze financieel kan dragen met zijn inkomen, ofwel uit dienstverband, danwel uit zijn onderneming. De fraudeur levert deze keurig aan: een vervalste loonstrook, een

¹ Het bedrag voor de aflossing zal giraal worden overgeboekt naar een financier. Het witwassen van het crimineel verkregen geld zal eerder in het financieel stelsel hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld door stortingen op betaalrekeningen. Aflossing wordt gedurende 30 jaar gedaan of door extra aflossingen te verrichten.

goed opgemaakte werkgeversverklaring én een referent van de onderneming waar hij werkzaam is en die is ingeschreven bij KVK. Als hij zelfstandige is, levert hij vervalste jaarcijfers en een belastingaangifte aan.

Vaak plust hij de jaarcijfers (een beetje) bij, soms met hulp van malafide boekhoudkantoren die hier op hun beurt ook een businessmodel van gemaakt hebben, (bijvoorbeeld bij ondernemers in de dienstensector die in werkelijkheid deels zwartwerken), en in het ergste geval verzint hij het hele inkomen (dan is het dienstverband of de onderneming 'nep'). Op de bankrekening komt wel inkomen binnen, onder vermelding van 'salaris maand x' of 'factuur x'. In werkelijkheid staat hier dan een contante storting tegenover op een derdenrekening, gegenereerd uit zwart werken of uit inkomsten uit een verboden beroep of bedrijf, zoals drugs- of mensenhandel. Bij samenwerking tussen werkgever en werknemers worden de benodigde bedragen overgeboekt. Uiteindelijk verkrijgt hij de hypotheek: de hypotheekverstrekker kan immers nergens controleren of, bijvoorbeeld, de belastingaangiften of de loonstroken wel kloppen.

Mogelijke barrières om op te werpen

- Sta hypotheekverstrekkers toe om het opgegeven inkomen van een aanvrager te controleren op correctheid bij de Belastingdienst. Dit schrikt af, want vervalsing en oplichting kunnen niet langer leiden tot het verkrijgen van een hypothecaire lening; ook in de verhuursector voor Woningcorporaties bestaat deze mogelijkheid;
- De meer doordachte oplichter zal echter zijn inkomen aanpassen bij de Belastingdienst, want inkomensgegevens zijn tot 5 jaar terug aanpasbaar. Voor een goede werking moeten er dan ook automatische triggers worden ingebouwd bij een sterke daling van het reeds geverifieerde inkomens- en vermogenscijfers (x% aanpassing binnen x tijd) die kunnen duiden op fiscale of financiële fraude;
- De maatregel kan mogelijk worden gemaakt door een uitzondering toe te voegen aan [artikel 43c Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen](#) voor hypothecaire financiers;
- Op grond van die uitzondering zou de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en daaraan verbonden hypothecaire financiers een convenant kunnen sluiten met de Belastingdienst, naar voorbeeld van het convenant dat in 2019 is opgesteld tussen de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst (dit staat verhuurders en woningcorporaties toe om aan de Belastingdienst te vragen of het huishoudinkomen van huurders van sociale huurwoningen hoog genoeg is voor een huurverhoging, en beschermt op die manier de huursector).

De derde afslag: de afronding van de aankoop van, en speculatie met, vastgoed

Met de verkregen financiering betaalt de fraudeur het aangekochte vastgoed, waarna de gelden vanuit de verkregen hypothecaire financiering naar de derdengeldenrekening van de notaris worden overgeboekt. De notaris speelt als wettelijk verplichte schakel bij vastgoedtransacties een belangrijke poortwachtersrol. In dat kader voert de notaris een uitgebreid cliëntenonderzoek uit. Als naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden sprake is van vastgoedfraude, zal de notaris dienst weigeren. Verder geldt er een meldplicht van (voorgenomen) ongebruikelijke transacties bij FIU-Nederland.

De notaris onderzoekt de transactie en financiering vaak pas na het sluiten van de koopovereenkomst. Het is in Nederland namelijk nog niet geregeld dat de notaris verplicht de koopovereenkomst opstelt. Dit beperkt de mogelijkheden om misstanden, fraude en witwassen tijdig te signaleren en te voorkomen. Door de notaris eerder bij de koop te betrekken en de koopovereenkomst te laten opstellen, kan de notaris eerder en beter de onderzoekende en controlerende taken en zijn poortwachtersrol uitvoeren.

Mogelijke barrières om op te werpen

- Betrek de notaris eerder verplicht bij de koop. Door hem de koopovereenkomst te laten opstellen, kan de notaris eerder en beter de onderzoekende en controlerende taken en zijn poortwachtersrol uitvoeren.
- De invoering van het [initiatiefwetsvoorstel CAHR](#) helpt om informatie over rechtspersonen transparant te maken.

Bij vastgoedfraude kunnen ook rechtspersonen betrokken zijn. Nu is voor opsporingsdiensten niet altijd zichtbaar wie hiervan de aandeelhouders zijn. Waar het UBO-register beperkt is tot aandeelhouders met meer dan 25% eigendom of zeggenschap, biedt het Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR) inzicht in alle aandeelhouders. De invoering van het [initiatiefwetsvoorstel CAHR](#) kan hier dan ook bij helpen. Het CAHR verzamelt en ontsluit

Contactgegevens:

Politie Eenheid Amsterdam: Luuk Zaal, Bestuursadviseur Politie Eenheid Amsterdam, luuk.zaal@politie.nl

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie: Gineke Barelds, Adviseur Belangenbehartiging, g.barelds@knbn.nl

Nederlandse Vereniging van Banken/Stichting Fraudebestrijding Hypotheken: Remco López Antezana, Public Affairs Adviseur, lopez@nvb.nl

informatie over aandelen en aandeelhouders voor de Belastingdienst en andere publieke diensten, notarissen en bepaalde instellingen die verplicht zijn om hun klanten te onderzoeken volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Het CAHR geeft hierdoor zicht op wie schuil gaan achter vennootschappen en levert hierdoor een noodzakelijke bijdrage aan de voorkoming en bestrijding van financieel-economische criminaliteit door middel van rechtspersonen. Omdat de notaris de registratie verzorgt is het CAHR geen lastenverzwaring voor bonafide aandeelhouders.

Plaatsen van barrières na de snelweg

Het gebeurt helaas nog te vaak dat het de fraudeur wél lukt. Mede door het ontbreken van bovenstaande middelen en bevoegdheden. Hij heeft de snelweg uitgereden, een hypothecaire lening afgesloten en vastgoed aangeschaft waarin hij woongenot ervaart, dat hij uitbuit of waarmee hij zijn vermogen witwast. De fraudeur heeft het geluk dat alle informatie die nodig is voor het beoordelen van een hypotheekaanvraag door de fraudeur zelf aangeleverd wordt en dat de hypothecaire financier geen mogelijkheid heeft om de verkregen informatie op echtheid te controleren, en daarnaast is het strafrecht en de bijbehorende capaciteit onvoldoende toegerust om elk afzonderlijk geval van hypotheekfraude op te sporen en te vervolgen. En als dat al zou gebeuren, dan houdt de fraudeur zijn huis vaak nog wel, ook bij een boete of bij een gevangenisstraf. Ook kan de politie niet de gegevens delen met de hypotheekverstrekker die nodig zijn om de hypothecaire lening te laten opeisen. Met andere woorden: de fraudeur zit er goed bij.

Mogelijke barrières om op te werpen

- Hypotheek- en vastgoedfraude staan niet op zichzelf en betreft geen incidenteel geval, waardoor een verstrekking op grond van artikel 19 Wet Politiegegevens (WPG) niet volstaat. Daarom verzoekt de opsporing om een structurele verstrekking grond voor hypothecaire financiers op basis van [artikel 4:3](#) Besluit Politiegegevens (hierna: BPG) op te nemen. Dit zorgt ervoor dat in voorkomende en noodzakelijke gevallen specifieke opsporingsinformatie op verzoek van hypotheekverstrekkers met ze kan worden gedeeld op grond waarvan het fraudeonderzoek door hypotheekverstrekkers kan worden afgerond. Zo weet de hypotheekverstrekker dat het fraude betreft, en kan het de lening opeisen;
- Die wens bestaat ook voor de Belastingdienst: pas artikel 4:3 BPG aan waardoor een structurele verstrekking aan de Belastingdienst op grond van artikel 18 WPG ook mogelijk wordt. Het gaat dan om de verstrekking van gegevens die betrekking hebben op fiscale fraude dat vaak hand in hand gaat met hypotheekfraude, zodat de Belastingdienst kan overgaan tot een juiste inning en heffing in het kader van haar wettelijke taak.

Samen kunnen we deze criminele snelweg afsluiten

Wij geloven dat Nederland gebaat is bij het plaatsen van de barrières die dit paper benoemt. Zolang wij dat niet doen, zal ook dit crimineel geld van de onderwereld naar de bovenwereld vloeien. Als poortwachters zetten wij ons elke dag in om dit te voorkomen: notarissen en hypotheekverstrekkers toetsen hun klanten op wie ze zijn en waar hun vermogen vandaan komt. Bij geconstateerde fraude of witwassen wordt een klantrelatie beëindigd, de hypotheek opgeëist en de fraude geregistreerd. De opsporing tot slot kan fraude en witwassen strafrechtelijk onderzoeken en vastgoed of de overwaarde daarop in beslag nemen. Samen bestrijden wij de criminele snelweg, maar liever sluiten we deze zo goed mogelijk af. Wij vragen dan ook uw hulp om hierin samen op te trekken.

Voor verdere toelichting op dit paper staan wij altijd klaar.

Pim Jansonius
Politie Eenheid Amsterdam

Barbara van Kampen
Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Medy van der Laan
Nederlandse Vereniging
van Banken

Eelco Dubbeling
Stichting Fraudebestrijding
Hypotheken

Contactgegevens:

Politie Eenheid Amsterdam: Luuk Zaal, Bestuursadviseur Politie Eenheid Amsterdam, luuk.zaal@politie.nl
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie: Gineke Barelds, Adviseur Belangenbehartiging, g.barelds@knbnl.nl
Nederlandse Vereniging van Banken/Stichting Fraudebestrijding Hypotheek: Remco López Antezana, Public Affairs Adviseur, lopez@nvbnl.nl