

Rondetafelgesprek Dreigingsbeeld Ondernijning Nederland

Position paper aanpak hypotheekfraude

Het notariaat staat voor rechtszekerheid en rechtsbescherming in de samenleving en het economisch verkeer. Daarbij hebben notariële diensten een preventieve werking: door zaken vooraf goed te regelen bij een notaris, wordt achteraf veel leed voorkomen. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) zorgt ervoor dat notarissen in Nederland hun werk goed kunnen doen

Inleiding

Het [Dreigingsbeeld Ondernijning Nederland](#) (DON) 2026 laat zien hoe georganiseerde criminaliteit onze samenleving en economie aantast – en daarmee ook onze rechtsstaat ondermijnt.

Het DON geeft een overkoepelend beeld weer van ondermijning in Nederland door georganiseerde criminaliteit. Het notariaat zoomt in op een van de vormen die in het DON zijn genoemd, hypotheekfraude

Hypotheekfraude ondermijnt de woningmarkt en biedt criminelen allerlei mogelijkheden om illegale vermogen wit te wassen. Deze vorm van fraude volgt een vaste route en is door gebrekkige wetgeving en beperkte mogelijkheden tot informatie-uitwisseling, lastig grijpbaar.

In andere woorden: dergelijke criminelen zijn in Nederland zeer moeilijk vervolgbaar. Naar schatting gaat het om ruim 8000 woningen die aan een toch al zeer krappe markt worden onttrokken. In samenwerking met een [brede coalitie uit de vastgoedketen](#), sloeg de KNB eerder dit jaar al alarm over dit maatschappelijke fenomeen in een gezamenlijke brief aan de informateur.

Er is daarnaast in 2025 een beleidswensenbrief opgesteld, waarin de genoemde coalitie het kabinet oproept tot een samenhangend pakket aan maatregelen om deze lacunes aan te pakken. In de kabinetsreactie op deze brief, onderstreepte minister Heinen van Financiën de urgentie hiervan. Echter er is sindsdien aan wetgeving niets veranderd.

De minister gaf aan dat de uitkomsten van een nog lopend onderzoek van het Financieel Expertise Centrum (FEC) naar hypotheekfraude 'de koers' van het kabinet zullen bepalen.

De KNB ziet dan ook uit naar de uitkomsten hiervan en roept de politiek op om vooruitlopend op de resultaten van dit onderzoek in actie te komen om hypotheekfraude en het daarmee gepaard gaande witwassen, arbeidsuitbuiting en drugscriminaliteit, te stoppen.

Maar hoe dan?

Nu zien banken, notarissen en andere poortwachters slechts een deel van het geheel. Hierdoor kunnen relevante signalen tussen organisaties verloren gaan. Het gevaar is dat criminelen zo blijven profiteren als gevolg van beperkte gegevensuitwisseling.

In lijn met het [KPMG-rapport 'Krachten gebundeld'](#) (2023), kan het notariaat een wezenlijke bijdrage aan dit vraagstuk leveren, door meer informatie-uitwisseling onderling en door aan de voorkant belangrijke barrières op te werpen tegen fraude, witwassen en andere vormen van ondermijning.

Een effectieve poortwachtersrol vraagt om:

1. Informatiedeling bij dienstweigering
2. Behoud van effectieve preventieve controles in nieuwe wet- en regelgeving

Toelichting

1. Informatiedeling bij dienstweigering

Hypotheekfraude laat zien waarom betere informatie-uitwisseling tussen poortwachters noodzakelijk is. Wanneer een notaris vanwege een vermoeden van hypotheekfraude of andere criminaliteit dienstverlening weigert, kan een kwaadwillende cliënt het – met aangepaste informatie of een beter verhaal – bij een andere notaris opnieuw proberen zonder dat die weet dat een collega fraude heeft gesignaleerd.

De KNB pleit er daarom voor dat notarissen dienstweigeringen onderling kunnen delen. Zo kan worden voorkomen dat de ene notaris dienstweigert aan een kwaadwillende persoon, maar deze persoon – daardoor wijzer geworden – bij een andere notaris wel de gevraagde dienst verleend krijgt. Zo kan shopgedrag van kwaadwillende personen worden tegengegaan. Een voorstel hiervoor wordt naar verwachting opgenomen in de wet ter implementatie van het nieuwe Europese AML-pakket.

2. Behoud van effectieve preventieve controles

Een effectieve aanpak van ondermijning vraagt daarnaast om consistent beleid. Van poortwachters wordt verwacht dat zij steeds meer verantwoordelijkheid dragen voor fraudepreventie, terwijl nieuwe regelgeving preventieve controles tegelijkertijd vermindert.

De voorgestelde EU Inc. illustreert deze spanning. De KNB ondersteunt het streven naar een sterke Europese interne markt en eenvoudig grensoverschrijdend ondernemerschap. Dit moet echter samengaan met adequate controles op identiteit, fraude, misbruik en witwassen.

Een rechtsvorm met beperktere controles vooraf kan juist een nieuwe kwetsbaarheid creëren voor fraude, misbruik en witwassen. Dat staat op gespannen voet met de verantwoordelijkheid die tegelijkertijd bij poortwachters wordt gelegd.

Nieuwe regelgeving moet daarom aansluiten bij het Europese anti-witwaskader en bestaande preventieve waarborgen versterken. Eenvoud en snelheid mogen niet leiden tot nieuwe kwetsbaarheden voor fraude, misbruik en witwassen.

Start met uitvoering beleidswensenbrief

Het notariaat kan een belangrijke bijdrage leveren aan het voorkomen van ondermijning, juist voordat crimineel vermogen onderdeel dreigt te worden van de reguliere economie.

De KNB roept de Tweede Kamer daarom op de informatiepositie van poortwachters te versterken, het onderling delen van dienstweigeringen mogelijk te maken en te zorgen dat nieuwe wetgeving de preventieve poortwachtersrol niet ondermijnt, maar ondersteunt of versterkt.