

Vergaderjaar 2024–2025

29 911

Bestrijding georganiseerde criminaliteit

31 477

Bestrijden witwassen en terrorismefinanciering

Nr. 477

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 september 2025

Hierbij reageer ik, mede namens de Minister van Justitie en Veiligheid, op het verzoek van de vaste Kamercommissie voor Financiën van 28 augustus om voor het commissiedebat over de voorkoming van witwassen op 3 september een reactie te geven op het gezamenlijke paper van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) en de politie.

Hypotheek- en vastgoedfraude

Ik herken de geschetste problemen uit het paper en deel het gevoel van urgentie. De bestrijding van hypotheek- en vastgoedfraude heeft al enige tijd de aandacht van de Minister van Justitie en Veiligheid en mij. Naar schatting van de politie gaat het om meer dan 8.000 panden in het hele land: een zorgwekkende ontwikkeling waarmee criminelen zowel financiële winst als maatschappelijke verstoring nastreven.¹ Wanneer sprake is van een vermoeden van een strafbaar feit, dan kunnen hypotheekverstrekkers of andere betrokken partijen aangifte doen bij de politie. De politie en het OM kunnen dan een strafrechtelijk onderzoek instellen. Verder beschikt elke eenheid van de politie over een FinEc-team met daarin financieel specialisten. Dit zijn de teams die de grootschalige hypotheekfraudes kunnen opsporen en aanpakken. Ook zijn hypotheekverstrekkers onder de Wet ter voorkoming van witwassen (Wwft) verplicht cliëntonderzoek uit te voeren en ongebruikelijke transacties te melden bij FIU-NL. Daarnaast loopt er, onder leiding van de politie, op dit moment een onderzoek naar hypotheekfraude in het Financieel Expertise Centrum (FEC).

Momenteel worden de volgende zaken onderzocht, die ook in het paper genoemd worden:

¹ Aangangsel Handelingen II, 2024/2025, nr. 644.

- het verifiëren van inkomensgegevens via de Belastingdienst als mogelijke preventiemaatregel. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie van de leden Mutluer en Six Dijkstra²;
- het aanscherpen van poortwachtersrollen van Kamer van Koophandel (KvK) en notarissen, waaronder versterking van bevoegdheden en controles;
- betere gegevensdeling tussen politie, gemeenten en hypotheekverstrekkers.

Hieronder zijn de beleidswensen uit het paper schuin gedrukt weergegeven en wordt per wens een reactie gegeven.

Wens:

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.

Reactie:

Binnen het eerdergenoemde FEC-project wordt onder andere deze maatregel onderzocht. In het paper wordt ook voorgesteld om hypotheekverstrekkers het opgegeven inkomen van een aanvrager te controleren op correctheid bij de Belastingdienst en om dit mogelijk te maken door aanpassing van artikel 43c van de Uitvoeringsregeling algemene wet inzake rijksbelastingen (UR AWR). Een dergelijke gegevensuitwisseling vraagt daarnaast om een stevige wettelijke basis: een ministeriële regeling voldoet daar waarschijnlijk niet aan. Dit omdat ministeriële regelingen zijn bedoeld voor voorschriften van administratieve aard of uitwerking van wat in een hogere regeling (met instemming van het parlement) is bepaald. Hetzelfde geldt voor een voorziening waarbij gebruik gemaakt wordt van automatische triggers.

Bovendien regelt artikel 43c UR AWR verstrekking van gegevens door de Belastingdienst aan andere (publieke) bestuursorganen. Hypotheekverstrekkers zijn geen bestuursorganen maar private partijen. In het algemeen verstrekt de Belastingdienst geen gegevens aan private partijen, tenzij dat nodig is voor een zwaarwegend algemeen belang. Dit vergt een solide afweging ten aanzien van doelmatigheid en proportionaliteit. Het voornemen is daarnaast om art. 43c Uitvoeringsregeling niet meer uit te breiden, maar juist uit te faseren. De genoemde uitzondering kan dus niet in deze regeling worden gemaakt.

Verder is het, zoals ook in de eerdergenoemde motie van de leden Mutluer en Six Dijkstra aangegeven, van belang te kijken naar de impact op de werkbelasting van de Belastingdienst. Gelet op de reeds grote

² Kamerstukken II, 2024/2025, 29 911, nr. 446.

werklust van de dienst en het niet-fiscale karakter van de voorgestelde taak, moet hier zorgvuldig naar gekeken worden.

Wens:

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).

Reactie:

Voor gegevensuitwisselingen is een convenant niet voldoende zonder wettelijke grondslag. De informatie-uitwisseling tussen de Belastingdienst en private partijen is alleen mogelijk als het een zwaarwegend algemeen belang dient en moet gebaseerd zijn op een stevige wettelijke grondslag.

Wens:

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.

Reactie:

Het kabinet neemt deze wens mee bij de uitvoering van de motie van de leden Mutluer (GL/PvdA) en van Nispen (SP) over juridische, wettelijke en uitvoeringstechnische mogelijkheden om de bevoegdheden van de Kamer van Koophandel uit te breiden.³ De Minister van Justitie en Veiligheid en de Minister van Economische Zaken, onder wiens portefeuille de Kamer van Koophandel valt, zullen in overleg met de Kamer van Koophandel hier onderzoek naar doen waarbij rekening wordt gehouden met de rol van notarissen bij het voorkomen van inschrijvingen van dubieuze rechtspersonen. Uw Kamer wordt door de Minister van Justitie en Veiligheid nader bericht, naar verwachting is dat in het aankomende halfjaarbericht ondermijning.

Wens:

Onderzoek de mogelijkheden van versterking van de informatiepositie van de notaris als poortwachter.

Reactie:

De Minister van Justitie en Veiligheid heeft uw Kamer middels de halfjaarbrieven ondermijnende criminaliteit in juni jl.⁴ geïnformeerd over het gegeven dat naar aanleiding van de motie Bikker en Van Nispen het Bureau Financieel Toezicht (BFT), de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Ministerie van Justitie en Veiligheid de mogelijkheden hebben verkend om binnen het huidige wettelijk kader te komen tot informatie-uitwisseling tussen notarissen onderling. Gezamenlijk is men tot de conclusie gekomen dat een doorbreking van de wettelijke geheim-

³ Kamerstukken II, 2024/25, 29 911, nr. 464.

⁴ Kamerstukken II, 2024/25, 29 911, nr. 469.

houdingsplicht alleen mogelijk is na wijziging van de Wet op het notarisambt.

De nieuwe Europese anti-witwasverordening die per 10 juli 2027 in werking treedt voorziet in grondslagen voor poortwachters om informatie uit te wisselen. Voor het notariaat wordt het wel wenselijk geacht om gebruik te maken van de grondslagen zoals genoemd in de artikelen 73 en 75 van de anti-witwasverordening om informatie uit te wisselen, met dien verstande dat alleen informatie-uitwisseling van notaris tot notaris mogelijk wordt gemaakt. Dit is daarom opgenomen in de uitvoerings- en implementatiewetgeving van het Europese anti-witwaspakket, waarvan de consultatiefase op 29 augustus is gesloten. De aard van de dienstverlening van notarissen, en de daaraan verbonden geheimhoudingsplicht, laten zich niet verenigen met het uitwisselen van informatie aan derden.

Wens:

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.

Reactie:

Voor deze wens geldt dat er vanuit het Financieel Expertise Centrum (FEC) een project is gestart inzake hypotheekfraude. In het project wordt er breed gekeken naar mogelijke maatregelen die een bijdrage kunnen leveren en worden uitkomsten van verschillende lopende (analyse)trajecten betrokken. Op basis van de uitkomsten van dit project is het aan een volgend kabinet om koers te bepalen. De uitkomsten worden verwacht in het vierde kwartaal van dit jaar.

Wens:

De invoering van het initiatiefwetsvoorstel CAHR helpt om informatie over rechtspersonen transparant te maken.

Reactie:

Voor het Centraal Aandeelhoudersregister is een initiatiefwet bij uw Tweede Kamer aanhangig sinds 2017. Het is eerst aan uw Kamer om te besluiten tot voortzetting van de plenaire behandeling. Het kabinet zal zoals gebruikelijk een appreciatie geven zodra dat bij behandeling van het initiatiefwetsvoorstel door uw Kamer aan de orde is.

Wens:

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 verstrekkinggrond 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.

Reactie:

Voor deze twee wensen geldt dat het Ministerie van Justitie en Veiligheid en het Ministerie van Financiën verkennen welke wettelijke mogelijkheden er zijn om de structurele verstrekking van politiegegevens aan hypothe-caire financiers en de Belastingdienst mogelijk te maken. Verkend wordt of structurele verstrekking noodzakelijk is met het oog op een zwaar-wegend algemeen belang. Afronding van die verkenning is voorzien in het eerste kwartaal van 2026.

Ten slotte

De problemen die worden genoemd in het paper zijn ernstig en vragen om actie. Verschillende acties lopen al. Hypotheekverstrekkers kunnen signalen melden bij politie en OM die gespecialiseerde teams inzetten. Ook zijn hypotheekverstrekkers en notarissen poortwachters die ongebruikelijke transacties dienen te melden bij FIU-Nederland. Voor aanvullende acties is nader onderzoek nodig, dat wordt gedaan in het kader van het Financieel Expertise Centrum (FEC) onder leiding van de politie. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het vierde kwartaal van dit jaar verwacht. De Minister van Justitie zal uw Kamer informeren over de uitkomsten.

De Minister van Financiën,
E. Heinen