

De woningmarkt op slot en vrij spel voor de onderwereld

Het is de wereld op zijn kop. Terwijl Nederland kampt met een structureel woningtekort, worden er duizenden woningen onttrokken aan de markt door hypotheekfraude.¹ Een fraudevorm met grote maatschappelijke ontwrichtingen als gevolg: van witwassen tot arbeidsuitbuiting, en van overlast tot drugscriminaliteit. Zonder een samenhangend pakket aan wettelijke maatregelen, zowel aan de preventieve- als aan de repressieve zijde, blijft de fraudeur de lachende derde. De politieke aandacht groeit, maar actie ontbreekt. Daarom trekken alle ondertekenende partijen, vanuit de gehele vastgoedketen, nu één lijn: tot hier en niet verder. Het is hoog tijd om deze criminele snelweg te sluiten.

Wat is hypotheekfraude?

Hypotheekfraude is het op onrechtmatige wijze verkrijgen van een hypothecaire lening door het aanleveren van onjuiste of vervalste inkomensgegevens. De technologische ontwikkelingen zorgen ervoor dat vervalsingen steeds overtuigender worden. Zo kan de fraudeur de aflossing van die hypotheek de facto doen met crimineel geld en bij de verkoop witwassen², of kan deze het vastgoed verhuren en daarmee 'wit' vermogen opbouwen. De huizenmarkt wordt ongelijker én de bankbalans instabieler wanneer fraudeurs winst maken. Immers: normaliter was de hypotheek niet verstrekt. Verder is illegaal gebruik van woningen in strijd met hypotheekvoorwaarden. Er zijn meerdere stappen te herkennen bij hypotheekfraude. Barrières kunnen de criminele snelweg van de onder- naar bovenwereld blokkeren. Hieronder lichten wij deze in vier stappen nader toe.

Stap 1: het oprichten en inschrijven van ondernemingen

De fraudeur is geholpen bij het oprichten en inschrijven van een 'neppe' onderneming. Fraudeurs kunnen de onderneming gebruiken bij de aanvraag van een hypotheek of zakelijk krediet, om omzet te fingeren, om personeel op in te schrijven of om als referent op te geven. Het oprichten van eenmanszaak, maatschap of vennootschap onder firma (VOF) kan bij de KVK. De KVK heeft beperkte mogelijkheden om deze inschrijvingen in het Handelsregister te weigeren.

Daarnaast is alleen strafrechtelijke handhaving op de deponeringsplicht van de jaarrekening mogelijk. Al langer leeft de wens om, de veel effectievere bestuursrechtelijke handhaving ook mogelijk te maken. Voor het oprichten van een rechtspersoon (B.V., N.V., vereniging of stichting) is een gang naar de notaris verplicht. Mocht notaris A dienst weigeren, kan de fraudeur naar notaris B gaan, want zij mogen onderling geen informatie met elkaar uitwisselen. Daarnaast heeft een notaris ook niet alle informatie om schijnconstructies te kunnen doorbreken. De komst van een Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR) zou zicht geven op alle aandeelhouders – en tussenliggende aandeelhouders belangen.

We willen daarom:

- weigeringsgronden van de KVK worden uitgebreid en geobjectiveerd, zodat twijfelachtige inschrijvingen kunnen worden tegengehouden of gemarkeerd;
- versterking van de controle- en validatierol van de KVK, inclusief handhaving op de deponeringsplicht;
- onderzoek naar een systeem van "doorhaling", waarmee dubieuze inschrijvingen zichtbaar worden voor ketenpartners en risico-afwegingen mogelijk worden;
- spoedige invoering van het initiatiefwetsvoorstel 'Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR)', dat inzicht biedt in alle aandeelhouders en schijnconstructies helpt doorbreken;
- invoering hit/no-hit systeem: mogelijkheid voor notarissen om elkaar te informeren over dienstweigeren.

¹ 'Naar schatting van de politie gaat het om meer dan 8000 panden in het hele land: een zorgwekkende ontwikkeling waarmee criminelen zowel financiële winst als maatschappelijke verstoring nastreven' (*Kabinetsreactie* op beleidswensenbrief 02.09.2025).

² 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.



Stap 2: het zoeken, selecteren en taxeren van het gewenste vastgoed

Met de inschrijving bij de KVK onder de arm, gaat de fraudeur op zoek naar het geschikte vastgoed voor zijn criminele activiteiten. Makelaars en verhuurprofessional vervullen steeds nadrukkelijker een poortwachtersrol in de strijd tegen ondermijning, witwassen en hypotheekfraude, terwijl het beroep van makelaar niet wettelijk is gereguleerd. Daarnaast heeft de makelaar geen instrumenten om identiteitsfraude tegen te gaan. Dit leidt tot grote kwaliteitsverschillen en onduidelijkheid over aantallen en verantwoordelijkheden: de fraudeur maakt hier gebruik van. En: als de makelaar, notaris, taxateur, accountant of andere poortwachter toch een melding doet, kan de fraudeur hen (fysiek) onder druk zetten. Poortwachters moeten kunnen rekenen op brede bescherming en ondersteuning van alle betrokken partijen.

Nadrukkelijk vragen we daarom om:

- een wettelijke kwaliteitstandaard voor makelaars met minimumnormen, opleiding, gedragscode en tuchtrecht;
- gecontroleerde toegang voor makelaars tot de Basisregistratie Personen (BRP) voor identiteits- en bewonersverificatie; en het verplicht uitvoeren van taxaties door Register-Taxateurs voor alle partijen;
- stevige bescherming van melders, zodat poortwachters niet bang zijn voor represailles.

Stap 3: het aanvragen van financiering

De volgende stap is 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, of uit zijn onderneming. De fraudeur levert deze keurig aan met vervalste loonstrook, een goed opgemaakte werkgeversverklaring én referent van de onderneming waar hij werkzaam is en die is ingeschreven bij KVK. Als frauderend 'zelfstandige', kan iemand vervalste jaarcijfers en belastingaangiften aanleveren. Het aanleveren van vervalste cijfers kan al dan niet plaatsvinden met hulp van malafide boekhoudkantoren.

Alleen bij de NBA ingeschreven accountants zijn gehouden aan beroepsreglementering, waaronder het fundamentele beginsel integriteit en zijn onderhevig aan toezicht en wettelijk tuchtrecht. Op de bankrekening komt wel inkomen binnen, onder vermelding van 'salaris maand x' of 'factuur x'. In werkelijkheid staat hier een contante storting tegenover op een andere rekening, gegenereerd uit illegale activiteiten. Bij samenwerking tussen werkgevers en werknemers worden de benodigde bedragen overgeboekt. Uiteindelijk verkrijgt de fraudeur een hypotheek: ook de hypotheekverstrekker kan niet controleren of de belastingaangiften of de loonstroken kloppen. In sommige gevallen zorgt de fraudeur voor een 'echte' aangifte, door zijn belastingaangifte na indiening te 'corrigeren' – dat kan namelijk tot 5 jaar terug bij de Belastingdienst.

Het is daarom van belang dat:

- hypotheekverstrekkers het inkomen van aanvragers kunnen controleren op correctheid bij de Belastingdienst. Hierbij zijn automatische triggers nodig om correctie van een sterke daling van geverifieerde inkomens- en vermogenscijfers (wat kan duiden op financiële fraude) nader te onderzoeken. Dit kan door een uitzondering toe te voegen aan artikel 43c. Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen voor hypothecaire financiers;
- op grond van deze uitzondering wil SFH een convenant kunnen sluiten met de Belastingdienst, naar voorbeeld (convenant, 2019) tussen de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst;
- vergroten herkenbaarheid van accountants ingeschreven in het accountantsregister (AA/RA).



Stap 4: plaatsen van barrières na de snelweg

Momenteel is het strafrecht en de bijbehorende capaciteit onvoldoende toegerust om elk afzonderlijk geval van hypotheekfraude op te sporen en te vervolgen. Als dat al gebeurt, dan behoudt de fraudeur achteraf vaak toch het vastgoed, zelfs bij een veroordeling. De politie kan gegevens niet delen, waardoor hypotheekverstrekkers malafide hypothecaire leningen niet kunnen opzeggen. Veel informatie is dus wél bekend, maar mag niet gedeeld worden. Zo beschikken gemeenten, vanuit Bibob-onderzoeken, regelmatig over informatie die voor andere overheidspartners cruciaal is, maar niet gedeeld mag worden. Daardoor blijven belangrijke signalen onbenut en worden gemeenten belast met de maatschappelijke ontwrichting die deze fraudevorm veroorzaakt. Er is dan ook meer publiek-private samenwerking nodig.

Specifiek vragen wij daarom:

- een verstekkingsgrond voor hypothecaire financiers op basis van de Wet politiegegevens (Wpg), zo weten hypotheekverstrekkers dat het fraude betreft en kunnen zij de lening opeisen;
- aanpassing Wpg t.a.v. de Belastingdienst (BD) waardoor structurele verstrekking mogelijk wordt. Het gaat dan om de verstrekking van gegevens die betrekking hebben op fiscale fraude, zodat de BD kan overgaan tot juiste inning en heffing in het kader van haar wettelijke taak.

Samen zetten we de onderwereld op slot

Wij geloven dat Nederland gebaat is bij het plaatsen van voornoemde barrières. Zolang wij dat niet doen, zal het geld van de onderwereld naar de bovenwereld vloeien. Wij denken dat deze brede coalitie met hulp van de wetgever de juiste maatregelen kan treffen om dit te stoppen. Het systeem moet weerbaarder worden tegen deze maatschappelijke ontwrichting. Wij schrijven deze brief dan ook voor de starter die hierdoor wordt belemmerd op de woningmarkt en voor de bewoner die de buurt ziet veranderen en zich niet meer veilig voelt.

Wij hopen samen met u op te trekken om deze criminele snelweg met al haar afslagen af te zetten en zijn graag bereid om deze nader toe te lichten.

Alvast veel dank voor het in overweging nemen van voornoemde voorstellen.

Hoogachtend,

Mevr. De Jong – Muhren
Dhr. Jansonius
Dhr. Engering
Mevr. Van Kampen
Mevr. Van der Laan
Mevr. Goutsmits-Gerssen
Dhr. Van Musscher
Dhr. Van der Ploeg
Dhr. Dubbeling
Dhr. Hamming

voorzitter van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Accountants
directeur Operatie Eenheid Amsterdam, namens de Nationale Politie
voorzitter van de Raad van Bestuur, Kamer van Koophandel
voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken
voorzitter NVM Wonen
directeur NRVt a.i.
directeur Vastgoed Nederland
voorzitter van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken
Burgemeester van gemeente Zaandam

