



**HANDREIKING NOTARIAAT**

**MODUS OPERANDI**

**AANDACHTSPUNTEN**

**EN Q&A**

Bij het verzorgen van lezingen voor notarissen over de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) blijkt dat er diverse vragen leven bij de beroepsgroep. Deze vragen hebben vaak betrekking op wat er gebeurt met meldingen van ongebruikelijke transacties (OT's), de veiligheid van melders, de geheimhoudingsplicht en dergelijke. Ook is er behoefte aan meer praktijkvoorbeelden.

Dit is de reden dat het Openbaar Ministerie (Functioneel Parket) en het RIEC Amsterdam-Amstelland<sup>1</sup> in overleg met het Bureau Financieel Toezicht (BFT) en met inbreng van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) onderstaande handreiking hebben opgesteld.

---

<sup>1</sup> Het RIEC staat voor Regionaal Informatie- en Expertise Centra (<https://www.riec.nl/>).



## De rol van notarissen

Notarissen hebben een poortwachtersrol te vervullen, zowel op grond van de Wet op het notarisambt (Wna) als de Wwft. Een belangrijk onderdeel van deze poortwachtersrol is het doen van cliëntenonderzoek.

De notaris dient onder andere onderzoek te doen naar de cliënt, de eigendom en zeggenschapsstructuur en de achtergrond en het doel van een beoogde transactie of zakelijke relatie. Het is daarbij van belang dat de notaris de identiteit van de cliënt vaststelt alsmede van de eventuele uiteindelijk belanghebbenden. Naast het doen van cliëntenonderzoek is het van groot belang dat notarissen OT's tijdig en volledig melden bij de FIU-Nederland (FIU).

### MELDEN

Een transactie kan op basis van een objectieve of subjectieve meldindicator<sup>1</sup> als ongebruikelijk worden aangemerkt. Als sprake is van een OT, dan moet deze worden gemeld bij de FIU. Middels een melding helpen notarissen vroegtijdig ongebruikelijkheden te signaleren en leveren zij een bijdrage aan het opsporen en bestrijden van ondermijnende criminaliteit.

### NA HET MELDEN

Een OT wordt door de FIU beoordeeld en eventueel verrijkt met andere informatie. Op deze manier kan de FIU bepalen of de transactie wel of niet verdacht wordt verklaard. Als een OT verdacht wordt verklaard, spreken we van een verdachte transactie (VT). Alleen wanneer een transactie verdacht wordt verklaard, wordt deze gedeeld met opsporings- en inlichtingendiensten. Hierover meer in de Q&A verderop in deze handreiking.

---

<sup>1</sup> Als objectieve meldindicator geldt een transactie voor een bedrag van € 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomen van de instelling in onder meer contanten. Een subjectieve meldindicator is een transactie waarbij de instelling aanleiding heeft om te veronderstellen dat deze verband kan houden met witwassen of financieren van terrorisme.

# VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

Hier volgen enkele voorbeelden waarbij een notaris alert dient te zijn en over moet gaan tot het melden van een OT:

## CASUS WAARBORG SOM



In de praktijk zien we soms dat schijnoverdrachten worden opgezet waarbij met opzet een waarborgsom wordt verbeurd. In eerste instantie wordt er een overeenkomst aangegaan door verschillende partijen. Als de beoogde transactie vervolgens niet doorgaat, wordt de waarborgsom alsnog door de notaris aan de verkoper uitgekeerd. Het niet doorgaan van de transactie vormt de legitimatie voor de geldstroom naar de verkoper. Koper en verkoper hadden een juridische titel nodig om gelden te verplaatsen.



## CASUS FINANCIERING DOOR DERDEN ZONDER HYPOTHEEK

Een natuurlijk persoon koopt vastgoed aan. De financiering vindt plaats door verschillende natuurlijke personen, zonder hypotheek. Het is niet duidelijk wat de achtergrond van en de verhouding is tussen de koper en de financiers alsmede wat de herkomst is van de gelden (ECLI:NL:GHAMS:2016:4061).



## CASUS ONDERHANDSE AANKOOP VOOR EEN OPVALLEND LAGE PRIJS

Een vastgoedbedrijf koopt vastgoed aan van een kwetsbaar natuurlijk persoon die onder bewind staat. Bij deze verkoop wordt opvallend weinig winst gemaakt en wordt het pand verkocht onder de WOZ-waarde, iets dat niet passend is gezien de locatie, staat en moment van verkoop. Ook blijkt dat het pand onderhands wordt aangekocht en dezelfde dag doorverkocht wordt aan een andere partij. We spreken hier van een ABC-transactie.



## CASUS OPRICHTEN STICHTING MET VOLMACHT EN ONLOGISCH ADRES

Een cliënt verzoekt de notaris verschillende keren om diverse stichtingen op te richten. Het adres van de op te richten stichtingen blijkt het vestigingsadres van een penitentiële inrichting en/of van de Kamer van Koophandel te zijn. Hiervoor wordt steeds gebruik gemaakt van (wisselende) volmachten waar geen logische verklaring voor is.



## CASUS OFFSHORE FINANCIERING

Door een natuurlijk persoon wordt vastgoed aangeschaft. Financiering van de aankoop vindt plaats door een Panamese offshore vennootschap die tevens hypothecaire zekerheid verlangt. De notaris ontvangt de gelden op de derdengeldrekening vanuit een bankrekening in Liechtenstein op naam van de Panamese offshore vennootschap. De notaris heeft zijn bedenkingen en meldt de transactie als ongebruikelijk bij de FIU. De koper van het vastgoed wordt later veroordeeld tot 12 maanden cel voor witwassen (ECLI:NL:RBROT:2018:5653), de bedenker van de constructie tot 18 maanden cel (ECLI:NL:RBROT:2018:5657).



## CASUS OVERNAME AANDELEN TAXI BEDRIJF

Voor de overname van een taxi B.V., waar een tussenpersoon bij betrokken is, meldt zich een (potentiële) koper zonder geldig identiteitsbewijs (deze stonden als gestolen geregistreerd). Deze koper haakt echter op een gegeven moment af. Uiteindelijk worden de aandelen in het taxi-bedrijf voor een zeer laag bedrag gekocht door een 18-jarige koper. Uit de BRP (De Basisregistratie Personen) wordt duidelijk dat de koper in een woonvoorziening woont voor drugsverslaafden. Op het moment van de verkoop worden er overigens geen activiteiten uitgevoerd in de onderneming en is deze gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw (ECLI:NL:TNOAMS:2022:8).



### **Animatie witwassen via vastgoed**

Over witwassen via vastgoed is een animatie gemaakt. Hierin wordt uitgelegd hoe het witwassen met vastgoed werkt en hoe dit kan worden gestopt. Bekijk de animatie: <https://youtu.be/z0513BltnHQ>

# QUESTIONS AND ANSWERS

## Q1

### **Hoe staat melden in relatie tot de geheimhoudingsplicht waartoe ik gehouden ben?**

Notarissen hebben op grond van de Wwft de plicht om OT's te melden bij de FIU. Notarissen kunnen zich tegenover de FIU, indien en voor zover de FIU bevoegdheden uit de Wwft uitoefent, niet beroepen op hun geheimhoudingsplicht. De wettelijke verplichting van het melden van een OT bij de FIU doorbreekt dus de notariële geheimhoudingsplicht.

## Q2

### **Wat gebeurt er met mijn meldingen bij de FIU?**

De FIU registreert de melding als een melding OT. Vervolgens heeft de FIU als taak om deze OT nader te onderzoeken en te verrijken met aanvullende informatie. Op deze manier kan de FIU bepalen of de desbetreffende transactie al dan niet verdacht kan worden verklaard en zodoende gedeeld kan worden met opsporings- en inlichtingendiensten.

## Q3

### **Ik ben bang dat ik onterecht een melding doe bij de FIU. Wat nu?**

De notaris moet zorgvuldig onderzoek doen en bij twijfel OT's melden. Het criterium voor het melden van een OT is laagdrempelig. De notaris hoeft niet vast te stellen dat sprake is van witwassen. Genoeg is dat een transactie verband kan houden met witwassen of de financiering van terrorisme. Het ten onrechte doen van een melding bij de FIU zal niet snel aan de orde zijn. Alleen wanneer de FIU na grondig onderzoek vaststelt dat er sprake is van een VT, zal deze transactie worden gedeeld met opsporings- en inlichtingendiensten. Er wordt vervolgens alleen tot strafvervolging overgegaan als er, naast de VT, voldoende bewijslast is. Als er voor de FIU geen redenen zijn om de OT verdacht te verklaren, wordt er verder niets meer met de melding gedaan.

# Q4

## **Ik ben bang dat ik in het strafdossier van mijn cliënt kom als ik een melding bij de FIU doe. Wat nu?**

Een OT melding komt bij de FIU in een afgeschermd database terecht. Deze database is ook niet toegankelijk voor de politie. Pas wanneer de melding is onderzocht binnen de FIU en er genoeg reden blijkt om de transactie verdacht te verklaren, wordt deze VT in het politiesysteem opgenomen. Daarbij wordt de melder/meldende instantie inderdaad zichtbaar. De VT is een politiegegeven, waarvan de opsporingsinstanties kunnen kennisnemen. Er wordt uiterst zorgvuldig omgegaan met de gegevens van de meldende instelling. Echter, afhankelijk van de onderzoeksfase en het doel van het gebruik van de VT's, kan de VT-informatie een belangrijk onderdeel zijn van de bewijsvoering en kunnen de onderzoekende rechercheurs, op last van het bevoegd gezag, contact opnemen met één van de transactiepartijen. Daarom is de informatie van de melder/meldende instantie wel van belang ten behoeve van opsporing en vervolging. Belangrijk hierbij te weten is dat voormalig Minister van Justitie en Veiligheid dhr. Grapperhaus in 2020 voor de uitvoering van een aangenomen motie heeft aangegeven de veiligheid van een melder beter te waarborgen.<sup>1</sup> Indien een VT afkomstig is van een kleine ondernemer<sup>2</sup> moet het onderzoeksteam van de politie/FIOD<sup>3</sup> eerst nagaan of er een (voorziene) dreiging bestaat tegen deze ondernemer (in dit geval de notaris). Op basis van deze uitkomst neemt de zaakofficier uiteindelijk de beslissing of de VT al dan niet wordt opgenomen in het strafdossier.

<sup>1</sup> [https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven\\_regering/detail?id=2020Z21607&did=2020D46057](https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z21607&did=2020D46057).

<sup>2</sup> Hieronder wordt verstaan een onderneming waarvan de bedrijfs- of kantoor naam direct valt te herleiden tot een natuurlijk persoon bij die onderneming.

<sup>3</sup> Fiscale inlichtingen- en opsporingsdienst.

# HANDELINGSPERSPECTIEF

## **Maak van elke OT een melding bij de FIU**

Vermoed je een ernstig misdrijf? Of ben je bang dat je al te veel betrokken bent en weet je niet hoe je er uit kan komen?

Meld je (hierbij rekening houdend met je geheimhoudingsplicht) bij:

Meld Misdaad Anoniem (0800-7000) of  
Team Nationale Inlichtingen (088-6617734)