

Besluit tot het opleggen van twee bestuurlijke boetes

Besluit van de Autoriteit Financiële Markten tot het opleggen van twee bestuurlijke boetes aan Achmea Real Estate B.V. wegens overtredingen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Datum: 24 april 2025

Ons kenmerk: [...]

1 Samenvatting

De Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) heeft vastgesteld dat Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. (**SAREF**) er in de periode 2018-2022 niet in alle gevallen voor heeft zorggedragen dat haar beleggingsinstellingen voldoende cliëntenonderzoek verrichtten en dat ongebruikelijke transacties onverwijld bij de Financial Intelligence Unit Nederland (**FIU**) werden gemeld.

SAREF had een vergunning van de AFM als beheerder van beleggingsinstellingen; zij beheerde tot 1 oktober 2024 vastgoed- en hypotheekfondsen. Per 1 oktober 2024 heeft SAREF haar activiteiten gesplitst en is deels verdergegaan onder de naam Achmea Real Estate B.V. (**Achmea Real Estate**).¹ De constatering van de AFM zien op hypotheekactiviteiten van SAREF. Deze verricht Achmea Real Estate niet, zij beperkt zich tot vastgoedgerelateerde activiteiten.

Beleggingsinstellingen hebben onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (**Wwft**) een rol als poortwachter, om te voorkomen dat het financieel stelsel wordt gebruikt voor witwassen of financieren van terrorisme. SAREF was als beheerder verantwoordelijk voor de naleving van de Wwft-verplichtingen door haar beleggingsinstellingen, en is daarin tekortgeschoten. Tussen 25 juli 2018 en 14 september 2022 heeft SAREF ten aanzien van twee beleggingsinstellingen elf ongebruikelijke transacties te laat bij de FIU gemeld. Deze bleven maanden liggen en in één geval zelfs meer dan twee jaar. Het ging bovendien om cliënten waarbij ook hoge witwasrisico's speelden [...]. Desondanks werd lange tijd geen onderzoek gedaan naar die cliënten of de transacties die werden verricht.

De AFM heeft besloten om Achmea Real Estate twee bestuurlijke boetes op te leggen van totaal € 1.700.000 wegens overtredingen van:

- (i) artikel 1a, zesde lid, juncto artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, Wwft in de periode van 1 augustus 2018 tot 12 mei 2022; en
- (ii) artikel 1a, zesde lid, juncto artikel 16, eerste lid, Wwft in de periode van 25 juli 2018 tot 4 september 2020; 29 december 2020 tot 4 maart 2021; en 20 juli 2022 tot 14 september 2022.

¹ Achmea Real Estate staat geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33306313. De onderneming maakt onderdeel uit van de Achmea Groep.

Achmea Real Estate erkent de overtredingen. Zij heeft de oorzaken geanalyseerd en heeft maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen. De AFM en Achmea Real Estate hebben de boetezaak vereenvoudigd afgedaan. Dit betekent dat de zaak met dit besluit is afgerond. Het boetebesluit wordt hieronder nader toegelicht.

2 Verloop van het onderzoek en boeteproces

Inleiding – benaming onderneming

Voor zover het gaat om de periode tot 1 oktober 2024 wordt in dit besluit gesproken over SAREF en voor zover het gaat om de periode daarna over Achmea Real Estate.

Procesverloop

Naar aanleiding van een melding van SAREF in september 2022 bij de FIU heeft de AFM op 1 november 2022 aan SAREF een informatieverzoek gestuurd. De AFM stelde vragen over de gedane melding en het meldgedrag van SAREF in bredere zin, dit als onderdeel van een steekproef. Daarna zijn op 30 januari 2023 een tweede en op 7 augustus 2023 een derde informatieverzoek verstuurd. In een gesprek op 12 april 2023 heeft de AFM aan SAREF de cautie gegeven, omdat een bestuurlijke boete werd overwogen. In het derde informatieverzoek is deze cautie ook schriftelijk opgenomen.

Op 20 juni 2024 heeft de AFM haar voornemen kenbaar gemaakt om aan SAREF bestuurlijke boetes op te leggen wegens overtreding van artikelen 1a, zesde lid, Wwft juncto 3, tweede lid, aanhef en onder d, Wwft en 1a, zesde lid, Wwft juncto 16, eerste lid, Wwft. Op 14 oktober 2024 heeft Achmea Real Estate, bijgestaan door mr. Nuijten en mr. Van der Eerden, mondeling haar zienswijze op dit voornemen gegeven en schriftelijke aantekening overgelegd.²

Zienswijze Achmea Real Estate

Achmea Real Estate erkent dat er tekortkomingen bij SAREF zijn geweest. Daarom is in 2019 al een hersteltraject opgezet om processen aan te scherpen en te versnellen. Tegelijkertijd meent zij dat er redenen zijn om af te zien van het opleggen van bestuurlijke boetes dan wel om het bedrag van de boetes te matigen. Zo meent zij dat niet SAREF maar de kredietaanbieder normadressaat is waar het hypothecaire geldverstrekkingen betreft, dat het tijdsverloop in de weg staat aan boeteoplegging en dat het onderzoek van de AFM te beperkt is geweest om een overtreding van de voortdurende controle te kunnen vaststellen. Ook heeft zij een aantal formele punten aan de orde gesteld.

Vereenvoudigde afdoening

Achmea Real Estate heeft te kennen gegeven dat zij, mocht het komen tot boeteoplegging, in beginsel zou openstaan voor vereenvoudigde afdoening van de boetezaak. In dat kader is er overleg geweest tussen Achmea Real Estate en de AFM, wat – na het besluit van de AFM tot het opleggen van twee bestuurlijke boetes – heeft geleid tot vereenvoudigde afdoening van deze zaak. Achmea

² Op 20 januari 2025 heeft Achmea Real Estate een aanvulling op de zienswijze gegeven ten aanzien van aanvullende stukken die de AFM op 6 januari 2025 had toegestuurd en aan het dossier toegevoegd.

Real Estate erkent de overtredingen en accepteert de boetes, de AFM beperkt zich tot een verkort boetebesluit en vermindert de boetebedragen met 15%.

3 Feiten en beoordeling

De verplichtingen

De Wwft verplicht beleggingsinstellingen 'een voortdurende controle op zakelijke relatie en de tijdens de duur van deze relatie verrichte transacties uit te oefenen', om zich ervan te verzekeren dat deze overeenkomen met de kennis die de instelling heeft van de cliënt en diens risicoprofiel, met zo nodig een onderzoek naar de bron van de middelen die gebruikt worden. Ook moeten beleggingsinstellingen een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie onverwijld melden bij de FIU, nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bekend is geworden. Beheerders van beleggingsinstellingen moeten ervoor zorgdragen dat hun beleggingsinstellingen hieraan voldoen.

De overtredingen

Gebleken is dat SAREF elf ongebruikelijke transacties van drie cliënten niet onverwijld bij de FIU heeft gemeld. Ten aanzien van die drie cliënten is ook onvoldoende voortdurende controle verricht. Alvorens dit wordt toegelicht merkt de AFM in reactie op de zienswijze van SAREF nog kort het volgende op.

Het gaat in dit besluit om twee beleggingsfondsen: PVF Particuliere Hypothekenfonds (**PVF PH**) en PVF Zakelijke Hypothekenfonds (**PVF ZH**). De beleggingsfondsen hebben tot doel om op lange termijn inkomsten te genereren door te beleggen in hypothecaire geldleningen. Omdat de fondsen geen rechtspersoonlijkheid hebben, treden Stichting PVF PH en Stichting PVF ZH op als juridisch eigenaar en worden vermogensbestanddelen van de beleggingsfondsen op naam van de stichtingen gezet. Diezelfde stichtingen zijn ook contractspartij bij de geldleningen. Hypothecaire vorderingen en aanverwante rechten komen echter toe aan PVF PH en PVF ZH. De geldleningen zijn dus onlosmakelijk verbonden met de hoofdactiviteiten van de fondsen. In deze constructie bestaat dan ook een zakelijke relatie tussen de beleggingsinstellingen en de personen aan wie een geldlening wordt verstrekt. De AFM merkt SAREF dan ook aan als de normadressaat voor de Wwft-verplichtingen die hier zijn overtreden.

SAREF had een volmacht om met de vermogensbestanddelen te handelen en was belast met alle werkzaamheden die verband hielden met de hypothecaire geldleningen. Omdat SAREF als beheerder verantwoordelijk was en ook operationeel alle werkzaamheden uitvoerde, wordt hierna ook SAREF genoemd waar zij handelde namens haar beleggingsinstellingen.

Dossier 1: [dossiernummer]

Voor deze cliënt is relevant dat bij aanvang van de relatie [...] SAREF werd getipt dat de cliënt niet zou werken bij de opgegeven werkgever. Na onderzoek concludeerde SAREF dat zij dit niet hard kon maken en is de relatie wel voortgezet.

Op [datum], [datum] en [datum] werd steeds € [bedrag] extra afgelost, terwijl het bij SAREF bekende inkomen € [bedrag] bruto per maand bedroeg. Op zichzelf zijn dit al opvallende aflossingen, maar zeker gezien de twijfel rondom deze cliënt hadden de aflossingen aanleiding moeten geven om bij de cliënt navraag te doen naar de herkomst daarvan.³ Pas op [datum] is SAREF een onderzoek gestart naar de aflossingen. Door gedurende de periode van [datum] tot [datum] geen nader onderzoek te doen, heeft SAREF, althans haar beleggingsinstelling, geen voortdurende controle op de zakelijke relatie en op de tijdens deze relatie verrichte transacties uitgeoefend en wist zij daardoor niet of de transacties van de cliënt overeenkwamen met de kennis die zij had over deze cliënt. Daarmee heeft zij artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, Wwft overtreden.

Op het moment dat het – uitdrukkelijke – vermoeden bestond dat de inkomensgegevens van de cliënt niet klopten was er aanleiding voor een FIU-melding. De situatie gaf immers aanleiding te veronderstellen dat sprake was van hypotheekfraude en de transactie dus verband kon houden met witwassen.⁴ Omdat sprake is van een voortdurende overtreding en de per 25 juli 2018 wettelijk ingevoerde verplichting van artikel 1a, zesde lid, Wwft onmiddellijke werking had, beging SAREF deze overtreding vanaf 25 juli 2018.

Ook andere, latere transacties waren meldingsplichtig. Op basis van wat SAREF bekend was, geldt dat de transacties op [datum], [datum] en [datum] ook steeds aanleiding gaven te veronderstellen dat deze verband konden houden met witwassen. De AFM is van oordeel dat dit resulteert in vier afzonderlijke overtredingen van de meldplicht. Dat volgens SAREF sprake is van een voortgezette handeling laat de AFM onbesproken, nu de overtredingen niet leiden tot cumulatie van bestraffing.

De AFM hanteert het uitgangspunt dat een ongebruikelijke transactie zo snel als mogelijk moet worden gemeld, maar in ieder geval binnen uiterlijk veertien dagen nadat het ongebruikelijke karakter bekend is. De AFM benadrukt daarbij dat een oordeel van een Compliance Officer niet noodzakelijk is om een ongebruikelijk karakter vast te stellen. Pas op 4 september 2020 zijn in dit geval de transacties bij de FIU gemeld.⁵ De AFM is dan ook van oordeel dat SAREF artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 16, eerste lid, Wwft heeft overtreden in de periode van 25 juli 2018 tot 4 september 2020, van [datum] tot 4 september 2020, van [datum] tot 4 september 2020 en van [datum] tot 4 september 2020.

Dossier 2: [dossiernummer]

In dit dossier was bekend dat [...] veroordeeld was voor onder meer witwassen [...]. Vervolgens werd [...] voldaan. Dit had aanleiding moeten geven om navraag te doen naar de herkomst van de stortingen.⁶ Pas op [datum] is SAREF een onderzoek gestart naar de rentebetalingen. Door in de periode van [datum] tot [datum] geen nader onderzoek te doen, heeft SAREF, althans haar beleggingsinstelling, geen voortdurende controle op de zakelijke relatie en op de tijdens deze

³ Dat de Wwft nog niet van toepassing was op het moment het vermoeden van hypotheekfraude rees maakt dit niet anders, nu bij SAREF de informatie bekend was en vanaf 25 juli 2018 op haar de verplichting rustte de Wwft na te leven.

⁴ Hypotheekfraude gaat in de praktijk om een vorm van valsheid in geschrifte of oplichting. Dit zijn mogelijke gronddelicten van witwassen en dus meldingsplichtig.

⁵ De eerste transactie staat niet in het FIU-formulier, maar informatie daarover staat in onderliggende documentatie.

⁶ [...].

relatie verrichte transacties uitgeoefend en wist zij niet of de transactie van de cliënt overeenkwam met de kennis die zij had over deze cliënt. Daarmee heeft zij artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, Wwft overtreden.

Op 14 december 2020 werd door [...] het verzoek doorgezet deze casus te melden bij de FIU, omdat het vermoeden was dat de middelen uit het vermogen van [...] afkomstig waren. Het ongebruikelijke karakter van deze transacties is op dat moment bekend. Pas op 4 maart 2021 zijn de transacties gemeld. SAREF heeft derhalve tweemaal artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 16, eerste lid, Wwft overtreden, in de periode van 29 december 2020 tot 4 maart 2021.

Dossier 3: [dossiernummer]

De derde cliënt heeft in [jaartal] een hypothecaire lening van € [bedrag] afgesloten, met een inkomen lager dan € [bedrag] netto per maand. Vervolgens werd op [datum], [datum], [datum] en [datum] steeds € [bedrag] extra afgelost. Iedere extra aflossing gaf aanleiding om bij de cliënt navraag te doen naar de herkomst van het geld. Het gaat om een relatief hoog bedrag waarvoor het inkomen geen verklaring geeft. Pas op [datum] is SAREF een onderzoek gestart naar de aflossingen. Door gedurende [datum] tot [datum] geen nader onderzoek te doen, heeft SAREF, althans haar beleggingsinstelling, geen voortdurende controle op de zakelijke relatie en op de tijdens deze relatie verrichte transacties uitgeoefend en wist zij daardoor niet of de transacties van de cliënt overeenkwam met de kennis die zij had over deze cliënt. Daarmee heeft zij artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, Wwft overtreden.

Lopende het onderzoek van SAREF loste de cliënt, op [datum], nog eens € [bedrag] af. [...]. Hiermee ontstond zonder meer aanleiding te veronderstellen dat de transacties, vijf in totaal, verband konden houden met witwassen: deze cliënt kluste hoogstwaarschijnlijk zwart bij. Pas op 14 september 2022 zijn de transacties bij de FIU gemeld. SAREF heeft daardoor vijfmaal artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 16, eerste lid, Wwft overtreden in de periode van 20 juli 2022 tot 14 september 2022. Dat SAREF de vijf ongebruikelijke transacties op één moment gezamenlijk heeft gemeld leidt er, anders dan SAREF stelt, niet toe dat sprake was van slechts één overtreding.

4 Opportuniteit boeteoplegging

De AFM acht het opleggen van twee bestuurlijke boetes passend voor deze overtredingen. SAREF heeft als beheerder steken laten vallen zowel bij de voortdurende controle als bij het onverwijld melden van ongebruikelijke transacties bij de FIU. Het risico dat door cliënten werd witgewassen bestond hierbij een langere tijd. In totaal zijn negen – deels met elkaar samenhangende – ongebruikelijke transacties niet tijdig onderzocht. Ook werd onnodig lang gewacht met melden. In totaal zijn elf ongebruikelijke transacties maanden tot zelfs jaren te laat gemeld. In de desbetreffende dossiers zijn de signalen en de meldingsplichten kortom onvoldoende opgepakt.

De bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie, gericht op overtredingen in het verleden. Daarvan gaat ook een preventieve werking uit. Boeteoplegging is tegen die achtergrond in dit geval een noodzakelijk en geschikt middel om aan het doel van de Wwft bij te dragen: voorkomen van

het gebruik van het financieel stelsel voor witwassen of financieren van terrorisme. Een lichtere maatregel zoals een waarschuwing vindt de AFM van onvoldoende gewicht voor de overtredingen.

De AFM ziet dat SAREF haar rol als poortwachter afgelopen jaren heeft versterkt en maatregelen heeft getroffen om adequaat aan haar verplichtingen onder de Wwft te voldoen. Dat is positief, maar tegelijkertijd was zij daarmee ook te laat. Deze omstandigheid maakt voor de AFM dan ook niet dat een bestuurlijke boete niet langer noodzakelijk zou zijn. Ditzelfde geldt voor het feit dat SAREF op 13 mei 2020 uit eigen beweging een incidentmelding bij de AFM heeft gedaan. SAREF is zonder meer transparant naar de AFM geweest. Tegelijkertijd is er langere tijd te weinig oog geweest voor de voortdurende controle en het tijdig doen van meldingen, in ieder geval in de desbetreffende dossiers. Ook bleven de overtredingen plaatsvinden tot ver na de incidentmelding.

Ook in het tijdsverloop ziet de AFM geen reden om af te zien van boeteoplegging. De bevoegdheid tot het opleggen van een boete bestaat tot vijf jaren nadat de overtreding heeft plaatsgevonden.⁷ Die termijn is nog niet verstreken voor de aan dit besluit ten grondslag liggende overtredingen.

Tot slot zijn de boetes in dit geval niet onredelijk bezwarend voor Achmea Real Estate. Dat de overtredingen zijn begaan is aan SAREF te wijten en had voorkomen kunnen worden. De AFM houdt bij het bepalen van de ingangsdatum van de meldplicht bovendien steeds rekening met een periode voor SAREF om onderzoek te doen en een zorgvuldige afweging te maken. Pas daarna gaat de veertien dagen-termijn lopen. Meer in het algemeen is belangrijk dat SAREF de twee kernverplichtingen uit de Wwft meermaals heeft overtreden. Van een feitelijke samenloop is daarbij geen sprake; het gegeven dat SAREF te laat is met het uitvoeren van cliëntenonderzoek leidt niet automatisch ook tot het overtreden van de meldplicht en vice versa. De meldplicht is pas aan de orde op het moment dat het ongebruikelijke karakter van een (voorgenomen) transactie bekend is. Aan dat bekend worden draagt cliëntenonderzoek bij, maar SAREF had ongeacht haar cliëntenonderzoek ervoor kunnen instaan dat ongebruikelijke transacties alsnog onverwijld werden gemeld, nadat deze op welke manier dan ook kenbaar werden. De wijze waarop de AFM in dit geval handhaaft is derhalve redelijk en evenwichtig.

Overige omstandigheden

SAREF heeft in haar zienswijze benoemd dat de AFM bij het geven van de cautie haar ten onrechte niet heeft gewezen op het recht op rechtsbijstand en dat de mededeling van de AFM dat beantwoording door SAREF niet verplicht is voor zover het wilsafhankelijke informatie betreft, niet voldoet aan de eisen die in de jurisprudentie aan een 'restrictie' worden gesteld. De AFM merkt op dat beide punten onlosmakelijk samenhangen met de vraag of er nadien wilsafhankelijke informatie is verkregen die wordt gebruikt als bewijs bij boeteoplegging. Dat is hier niet het geval, zodat deze verweren verder onbesproken blijven.

Verder heeft SAREF gesteld dat de nieuwe anti-witwasverordening AMLR⁸ gunstiger voor haar is ten

⁷ Artikel 5:45, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht (**Awb**). Deze termijn wordt in het geval van bezwaar of beroep opgeschort tot onherroepelijk op het bezwaar of beroep is beslist (derde lid).

⁸ Verordening (EU) 2024/1624 van het Europees Parlement en de Raad van 31 mei 2024 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor witwassen of terrorismefinanciering (**AMLR**).

aanzien van de meldplicht dan de huidige regeling, waardoor geen boete kan worden opgelegd voor onvoldoende onderzoek naar ongebruikelijke transacties tenzij de bedoelde transacties ook kwalificeren als verdacht. De AFM gaat hierin niet mee. Hoewel de meldplicht onder de AMLR is gericht op verdachte transacties, neemt dat niet weg dat instellingen verplicht blijven “*de zakelijke relatie doorlopend [te] monitoren, met inbegrip van een nauwlettende controle van tijdens de gehele duur van de zakelijke relatie verrichte transacties, om ervoor te zorgen dat de transacties stroken met de kennis van de [instelling] over de cliënt en diens bedrijfsactiviteit en risicoprofiel, indien noodzakelijk ook inzake de oorsprong van geldmiddelen*”.⁹ In de betreffende dossiers was steeds aanleiding voor deze controle, ongeacht of de monitoring uiteindelijk tot de vaststelling van een ongebruikelijke of verdachte transactie leidde. Daarnaast moet nog blijken hoe het begrip verdachte transactie op Europees niveau zal worden uitgelegd en welke invulling daaraan op nationaal niveau zal worden gegeven.¹⁰ Dat onverwijld gemeld moet worden blijft ongewijzigd.

Tot slot reageert de AFM nog op het punt zij op voorhand geen inzicht geeft in de voorgenomen boetehoogte en publicatie van het eventuele besluit. In de brief met het voornemen tot boeteoplegging en het onderzoeksrapport staat alle informatie die de AFM in die fase kan (en moet) geven. Daarop kan de betrokken onderneming haar zienswijze geven.¹¹ De AFM ziet geen aanleiding om in deze procesgang wijzigingen aan te brengen.

5 Besluit

5.1 Besluit tot boeteoplegging

Op grond van het voorgaande heeft de AFM besloten aan Achmea Real Estate:

- I. een bestuurlijke boete op te leggen wegens overtreding van artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 3, tweede lid, aanhef en onder d, Wwft in de periode van 1 augustus 2018 tot 12 mei 2022; en
- II. een bestuurlijke boete op te leggen wegens overtreding van artikel 1a, zesde lid, Wwft juncto artikel 16, eerste lid, Wwft in de periode van 25 juli 2018 tot 4 september 2020; 29 december 2020 tot 4 maart 2021; en 20 juli 2022 tot 14 september 2022.^{12, 13}

5.2 Hoogte van de boetes

De AFM stelt de hoogte van de boetes vast op elk € 850.000, na vereenvoudigde afdoening. De AFM licht dit als volgt toe.¹⁴

⁹ Artikel 20, eerste lid, onder f, AMLR.

¹⁰ Ook zullen er door de Europese toezichthouder nog richtsnoeren inzake indicatoren voor verdachte activiteiten of gedragingen worden verstrekt.

¹¹ Conform artikel 5:53, tweede en derde lid, juncto artikel 5:48, tweede lid, Awb.

¹² De AFM heeft de bevoegdheid om een boete op te leggen op grond van artikel 30 Wwft. Deze besluiten tot boeteoplegging zijn genomen door het bestuur van de AFM en conform het tekeningsmandaat ondertekend door de boetefunctionaris en een plaatsvervangend boetefunctionaris.

¹³ Volledigheidshalve wijst de AFM erop dat de overtredingen waarvoor deze boete is opgelegd, gelden als een [toezichtantecedent](#) voor alle (mede)beleidsbepalers en de leden van het toezichthoudend orgaan ten tijde van de overtreding(speriode).

¹⁴ De AFM volgt hierbij het stappenplan zoals opgenomen in het Boetetoemetsingsbeleid AFM 2021 (het **Boetetoemetsingsbeleid**). Zie: [Bestuurlijke boete en publicatie](#) (Hoogte van de boete).

Wettelijk basisbedrag van € 2.000.000

Voor beide overtredingen geldt op grond van artikel 31, tweede lid, Wwft en artikel 13, eerste lid, van het Besluit bestuurlijke boetes financiële sector (**Bbbfs**) een basisbedrag van € 2.000.000.

Ernst/duur overtreding en mate van verwijtbaarheid: neutraal

In de ernst en/of duur van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid ziet de AFM geen aanleiding voor een verlaging of verhoging van het basisbedrag. SAREF meent dat meegewogen zou moeten worden dat klanten geen verliezen hebben geleden. De AFM vindt dit geen omstandigheid voor verlaging van de boetebedragen. Het begaan van overtredingen als deze zal in algemene zin niet snel leiden tot een – direct – verlies voor de klant. De normen zijn immers niet primair gericht op bescherming (van gelden) van de cliënt maar op het voorkomen van witwassen of financieren van terrorisme. In dat grotere plaatje is het uitblijven van een verlies voor een klant dan ook geen omstandigheid die een verlaging rechtvaardigt. De AFM ziet ook geen verlagende omstandigheid in het feit dat er uiteindelijk wel door SAREF is gemeld. In alle drie dossiers is, ondanks meerdere signalen, veel te lang gewacht met melden. De beide bedragen blijven na deze stappen dus staan op € 2.000.000.

Omvang van de onderneming heeft geen invloed op de boetehoogtes

Aan de hand van de omvangtabel die is opgenomen in het Boetetoemeteringsbeleid hanteert de AFM voor Achmea Real Estate de 100%-categorie, zodat de boetebedragen niet worden verlaagd.

Overige omstandigheden leiden tot verlaging tot € 1.000.000 per boete

SAREF heeft zonder meer een meewerkende houding richting de AFM laten zien en heeft proactief een verbetertraject op het gebied van Wwft-compliance ingezet. Zij heeft de AFM ook op de hoogte gehouden van haar voortgang en eigen bevindingen op dit gebied. Deze mate van medewerking aan het onderzoek en getroffen maatregelen om herhaling te voorkomen zijn voor de AFM reden voor een verlaging van de beide boetebedragen.¹⁵

Hoewel naar het oordeel van de AFM geen sprake is van meerdaadse samenloop in de zin van de wet, wil de AFM er niet aan voorbij gaan dat de feiten onderliggend aan beide boetes met elkaar samenhangen. Ook dit is reden voor een verlaging van beide boetebedragen.

Hierboven heeft de AFM al uiteengezet dat het tijdsverloop geen reden is om van boeteoplegging af te zien en evenmin ziet de AFM hierin aanleiding om de bedragen te verlagen. De redelijke termijn is immers niet verstreken.

Per saldo verlaagt de AFM de beide boetes tot een bedrag van € 1.000.000 per boete.

Achmea Real Estate wordt geacht deze boetes te kunnen dragen.

¹⁵ Zie stap 5 Boetetoemeteringsbeleid, en artikel 1b, eerste lid, juncto artikel 4, tweede lid, Bbbfs.

5.3 Boetevermindering wegens vereenvoudigde afdoening

Zoals hierboven opgemerkt, is de AFM met Achmea Real Estate vereenvoudigde afdoening van de boetezaak overeengekomen. Dit houdt in dat:

- Achmea Real Estate de door de AFM geconstateerde overtredingen van de Wwft erkent te hebben begaan;
- de AFM aan Achmea Real Estate in een verkort boetebesluit een bestuurlijke boete oplegt;
- de AFM op het boetebedrag een vermindering toepast van 15%; en
- Achmea Real Estate deze boete van de AFM accepteert.

Concreet betekent dit dat beide boetes worden verlaagd van € 1.000.000 naar € 850.000.

5.4 Betaling van de boete

De boetes moeten worden betaald binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit¹⁶ op [bankrekeningnummer] ten name van AFM te Amsterdam, onder vermelding van [factuurnummer]. Achmea Real Estate ontvangt geen afzonderlijke factuur voor dit bedrag. Bij betaling na de termijn van zes weken is Achmea Real Estate wettelijke rente verschuldigd.¹⁷

6 Publicatie

Voor onderhavige boetes geldt dat de AFM het besluit zo spoedig mogelijk openbaar moet maken, maar niet eerder dan na vijf werkdagen na verzending ervan.¹⁸ De AFM zal daarom na deze vijf werkdagen tot openbaarmaking overgaan, of eerder als daarover in het kader van de vereenvoudigde afdoening afspraken worden gemaakt.¹⁹

Wijze van publicatie

De AFM publiceert de boete door een openbare versie van het boetebesluit op haar website te plaatsen. Deze openbare versie bevat de volledige tekst van dit besluit, met uitzondering van vertrouwelijke gegevens. De openbare versie is als **bijlage 1** bij dit besluit gevoegd.

De openbare versie van het boetebesluit wordt geplaatst onder begeleiding van een persbericht. Van het persbericht kan een Engelse vertaling worden opgenomen. De AFM plaatst daarnaast een bericht over de boete in haar periodieke nieuwsbrieven en op LinkedIn en X²⁰ en maakt gebruik van een RSS-feed²¹ en een news-alert²². Het te publiceren persbericht is als **bijlage 2** bij dit besluit opgenomen. De AFM kan, al naargelang de omstandigheden op het moment van publicatie, deze publicatietekst nog wijzigen of aanvullen.

¹⁶ Artikel 4:87, eerste lid, en de artikelen 3:40 en 3:41 Awb.

¹⁷ Zie artikel 4:97 e.v. Awb en artikel 32b, tweede lid, Wwft.

¹⁸ Artikel 32f, vierde lid, en artikel 32i, eerste lid, Wwft.

¹⁹ Er is geen sprake van de in artikel 32g Wwft genoemde uitzonderingsgronden.

²⁰ Het bericht op LinkedIn en X zal bestaan uit de kop en de intro van het persbericht (voor zover het aantal tekens dat toestaat) en een link naar het persbericht op de website van de AFM. De AFM is actief op deze kanalen omdat dit in belangrijke mate bijdraagt aan het bereik van specifieke doelgroepen.

²¹ Een RSS-feed is een automatische melding van aanpassingen op de website.

²² Persbureaus en andere geabonneerden ontvangen per e-mail persberichten van de AFM via news-alerts.

Ten slotte wordt de boete opgenomen op een pagina van de AFM-website waarop alle door de AFM gepubliceerde sancties zijn opgenomen. De pagina bevat een link naar de pagina met het persbericht en de overige bovengenoemde informatie.

Amsterdam, 24 april 2025

Autoriteit Financiële Markten

[was getekend]
Plaatsvervangend boetefunctionaris

[was getekend]
Boetefunctionaris

Achmea Real Estate kan tegen dit besluit bezwaar maken door binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij de AFM, t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Een bezwaarschrift kan ook per e-mail (bezwarenbox@afm.nl) worden ingediend. Aan deze elektronische verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht (www.afm.nl/bezwaar). Een van die eisen is dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM e-mailadressen dan de hier genoemde kan worden gestuurd. De AFM neemt het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling als aan deze eisen is voldaan.