Financieel Expertise Centrum

Hypotheekfraude, een complex fenomeen

21 mei 2026

Inhoud

Managementsamenvatting....3
1. Inleiding....4
2. Wat is hypotheekfraude? 5
3. Complexe problematiek met grote maatschappelijke impact 6
4. Geschatte omvang en impact in cijfers....7
5. Mogelijke oplossingsrichtingen 9
6. Gedeelde oproep voor maatregelen in de vastgoedketen....13
7. Tot slot 14

Managementsamenvatting

Hypotheekfraude raakt de integriteit van het financiële stelsel, de vastgoedmarkt en de samenleving als geheel. De maatschappelijke impact hiervan is groot. Uit opsporingsonderzoeken blijkt dat allerhande (verborgen) criminaliteit plaatsvindt in of met behulp van fraudepanden – van witwassen tot drugsopslag en van illegale verhuur tot arbeidsuitbuiting en mensenhandel. Naast aantasting van de woningmarkt is er ook sterke verwevenheid met andere vormen van (financieel-economische) criminaliteit.

Het Financieel Expertise Centrum (FEC) heeft in het project Hypotheekfraude onderzoek laten doen naar aard, omvang en kwetsbaarheden in de hypotheekketen. Hieruit blijkt dat hypotheekfraude een complex fenomeen is dat zich lastig laat detecteren, onder meer door beperkte registratiemogelijkheden en versnipperde informatie. De Financial Crime Analysis (FCA) heeft een inschatting gemaakt die laat zien wat de mogelijke omvang is van hypotheekfraude in Nederland.

Op basis van extrapolatie van vermoedelijke gevallen van hypotheekfraude komt een indicatieve landelijke schatting uit op 6.300 tot 10.700 gevallen tussen 2020 en 2024. Dit komt neer op gemiddeld 1.260 tot 2.140 gevallen van hypotheekfraude per jaar. Op basis van de door FCA in de extrapolatie gehanteerde gemiddelde hypotheeksom van €435k over de onderzoeksperiode ligt het financiële belang tussen de €2,7 tot €4,6 miljard.

De betrokken FEC-partners hebben een aantal mogelijke oplossingsrichtingen geformuleerd die hypotheekfraude kunnen voorkomen en terugdringen. Hierbij wordt de beschikbare capaciteit gericht ingezet om de grootste maatschappelijke impact te bereiken. De meeste maatregelen zijn gericht aan de wetgever en vergen aanpassingen in de bestaande wet- en regelgeving. De oplossingsrichtingen die in dit rapport worden beschreven zijn:

1. Inkomensverificatie bij de Belastingdienst en mogelijkheid tot terugmelding bij wijziging
2. Uitbreiding bevoegdheden van de Kamer van Koophandel, het Kadaster en invoering van het Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR)
3. Overige instrumenten voor notarissen
4. Informatiedeling publiek-privaat
5. Uniforme registratie van hypotheekfraude
6. Bewustwordingscampagnes en sectorinformatie

De FEC-partners hebben zorgen over de geschatte omvang en de maatschappelijke impact van hypotheekfraude. Deze zorgen leven bij veel organisaties in de hypotheekketen. In meerdere beleidswensenbrieven is in 2025 aan de overheid gevraagd om structurele maatregelen. Deze brieven, onafhankelijk van het FEC-project, maken duidelijk dat de noodzaak tot een structurele bestrijding van hypotheek en vastgoedfraude breed wordt erkend.

Conclusie

De aanpak van hypotheekfraude vraagt om een samenhangende strategie van wetgever, toezichthouders, opsporing en vervolging, financiële instellingen en d poortwachters
De betrokken FEC-partners stellen een aanpak voor waarbij de nadruk wordt gelegd op het treffen van proactieve maatregelen. Dit rapport richt zich specifiek op (nieuwe) mogelijkheden om hypotheekfraude aan de poort effectiever te ondervangen, zonder daarbij een volledig beeld te schetsen van alle bestaande interventies.

1. Inleiding

Uit politieonderzoeken komt naar voren dat criminelen zich steeds vaker op de vastgoedmarkt richten. Zij zetten daarbij onder meer hypotheekfraude in, om zich in die markt te vestigen. Via een netwerk van facilitators worden bijvoorbeeld frauduleuze loonstroken, jaarcijfers en werkgeversverklaringen gebruikt om hypotheken te krijgen. Hierbij wordt ook crimineel geld witgewassen en is sprake van verwevenheid met andere financieel-economische criminaliteit.

Binnen het project Hypotheekfraude hebben de FEC-partners onderzoek laten doen door het team Financial Crime Analysis (FCA). Het team Financial Crime Analysis is een samenwerkingsverband van politie en FIOD dat analyses uitvoert. De FCA heeft, op basis van voornamelijk expert-inschattingen, een schatting gemaakt van de vermoedelijke omvang van hypotheekfraude in Nederland.

Het FEC-project Hypotheekfraude werd geleid door de politie. De volgende publieke FEC-partners werkten hierin samen: de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Belastingdienst, Fiscale Inlichtingen en Opsporingsdienst (FIOD), Bureau Financieel Toezicht (BFT), Financial Intelligence Unit-Nederland (FIU-NL) en het Openbaar Ministerie (OM).

Het Financieel Expertise Centrum (FEC) is een publiek samenwerkingsverband van autoriteiten met een toezicht-, controle-, vervolgings- of opsporingstaak in het financiële stelsel. Daarnaast is er ook een publiek-privaat samenwerkingsverband met private partijen die de rol van poortwachter hebben in het financiële stelsel, zoals banken. Het FEC heeft drie kerntaken: het uitwisselen van informatie, het samenwerken in projecten en het delen van kennis. Een betere kennis- en informatiepositie en een gezamenlijke aanpak maken het mogelijk om effectiever op te treden tegen financieel-economische criminaliteit

2. Wat is hypotheekfraude?

Binnen het project en voor dit rapport hanteren we de volgende definitie van hypotheekfraude: *Het opzettelijk misleiden van een aanbieder van hypothecaire financieringen met als doel een hypothecaire lening te verkrijgen of te behouden. Dit gebeurt door onjuiste, vervalste of valse informatie te verstrekken, waardoor de geldverstrekker bewogen wordt een lening te verlenen die anders niet, of onder andere voorwaarden, zou zijn verstrekt.*

Hypotheekfraude kan zich als zodanig kwalificeren door (niet limitatief) het verstrekken van valse gegevens [1]over huurinkomsten, inkomen, schenkingen, vermogen of verzwijgen schulden(lasten). Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan door middel van het oprichten van fictieve bedrijven. Vanuit deze bedrijven ontvangen de personen fictief loon, winst en/of andere vergoedingen zonder dat er werkzaamheden plaatsvinden.

[1] Strafbaar gesteld als valsheid in geschrifte (artikel 225 WvSr) c.q. oplichting (artikel 325 WvSr) c.q. witwassen (artikel 420bis WvSr) c.q. belastingfraude (artikel 68/69 AWR).

3. Complexe problematiek met grote maatschappelijke impact

Hypotheekfraude raakt de integriteit van het financiële stelsel, de woningmarkt en de samenleving als geheel. De maatschappelijke impact is groot: misbruik van woonruimte, witwassen van crimineel geld en een toenemende druk op de betaalbaarheid van de al onder druk staande woningmarkt. Recente voorbeelden van politieonderzoeken laten zien hoe groot de verwevenheid van hypotheekfraude met andere (ernstige) vormen van misdaad en fraude is[2].
In dit rapport staat het versterken van de informatiepositie centraal omdat alle betrokken partners hier kansen zien voor het effectief bestrijden van hypotheekfraude.

3.1 Voorkomen hypotheekfraude effectiever dan opsporen

Wat de problematiek complex maakt, is dat hypotheekfraude vele verschijningsvormen kent en er diverse modus operandi worden toegepast. Fraudeurs maken gebruik van uiteenlopende constructies en schakels in de keten, waardoor het lastig is om uniforme maatregelen te treffen. Dit vraagt om een stapsgewijze en meerzijdige benadering waarin het *voorkomen* van fraude centraal staat. Voorkomen is niet alleen effectiever dan opsporen, maar ook aanzienlijk goedkoper en minder belastend voor de toch al overbelaste opsporings- en rechtsketen.

3.2 Technologische ontwikkelingen vergroten risico's

Detectie en opsporen van hypotheekfraude is vaak lastig. De oorzaak ligt onder meer in het ontbreken van het juiste instrumentarium en beperkingen in het delen van informatie. Daarbij komt dat technologische ontwikkelingen razendsnel gaan en deze de frauderisico's verder vergroten. Artificial Intelligence (AI) maakt het bijvoorbeeld mogelijk om documenten steeds overtuigender te vervalsen. Dit verlaagt de drempel voor fraude en bemoeilijkt de mogelijkheden tot detectie.

Zonder tijdige politieke en wettelijke anticipatie is het volgens de FEC-partners reëel te verwachten dat hypotheekfraude zal blijven toenemen. Mede door de actuele signalen, modus-operandi en beperkingen in registratie en detectie. Dit vraagt om een gezamenlijke, strategische aanpak in de volledige hypotheekketen, zodat maatregelen zowel adequaat als toekomstbestendig zijn.

[2] https://www.parool.nl/nederland/zeven-aanhoudingen-in-onderzoek-naar-hypotheekfraude~bd1203dc
https://www.parool.nl/amsterdam/tien-aanhoudingen-voor-grootschalige-hypotheekfraude-met-vervalste-inkomensgegevens~b8c0fd077

4. Geschatte omvang en impact in cijfers

Op verzoek van de FEC-partners is door het team Financial Crime Analysis (FCA) een analyse gemaakt van de omvang van hypotheekfraude. De FCA is een samenwerkingsverband van politie en FIOD. De registratie van hypotheekfraude is helaas beperkt. Daardoor kan de omvang niet betrouwbaar uit systemen worden afgeleid. De FCA heeft er om die reden voor gekozen om basis van expert-schattingen met behulp van extrapolatie een schatting te maken van de totale omvang van hypotheekfraude. De FCA-analyse dient gezien te worden als een bijlage bij dit rapport.

4.1 Vaak onzichtbaar in registratiesystemen

Uit onderzoeken van de politie en de FIOD komt naar voren dat hypotheekfraude regelmatig samenloopt met andere, zwaardere delicten zoals witwassen, drugscriminaliteit of mensenhandel. In zulke gevallen vervolgt het Openbaar Ministerie, uit opportuniteitsoverwegingen, doorgaans het zwaarste delict. Hierdoor wordt hypotheekfraude niet altijd afzonderlijk geregistreerd of vervolgd. Dit maakt het lastig om de daadwerkelijke omvang van het fenomeen te achterhalen. Daarnaast is de informatie die wel aanwezig is versnipperd. Er is geen centraal punt voor aangiftes en meldingen die naar aanleiding van hypotheekfraude door partijen buiten de opsporing worden gedaan. Hierdoor ontstaat een structurele onderschatting van de werkelijke problematiek van het fenomeen hypotheekfraude.

Wat ook meespeelt is dat hypotheekfraude ogenschijnlijk een slachtofferloos delict is. Zolang de maandlasten tijdig worden voldaan, vinden kredietverstrekkers doorgaans geen directe aanleiding om nader onderzoek te doen, waardoor detectie beperkt blijft. Daardoor is er, voor zover het al wordt ontdekt, geen motivatie om aangifte te doen. Dit leidt ertoe dat een substantieel deel van de gevallen buiten het zicht van de opsporingsketen blijft.

Om, ondanks de beperkte zichtbaarheid en de structurele onder-registratie, toch een indicatie van de landelijke omvang van hypotheekfraude te kunnen schetsen, is er door het FCA een extrapolatie uitgevoerd. Deze is gebaseerd op expert inschattingen uit enkele politieregio's, waardoor de uitkomsten als richtinggevend moeten worden beschouwd en niet als exacte weergave van de werkelijkheid.

4.2 Jaarlijks gemiddeld 1.260 tot 2.140 keer hypotheekfraude

De FCA heeft data verzameld uit verschillende systemen van de politie en de FIOD, waaronder verdacht verklaarde transacties, aangiftes en opsporingsonderzoeken. Deze gegevens zijn samengevoegd en ontdubbeld wat resulteerde in 364 unieke geregistreerde gevallen van hypotheekfraude over de onderzoeksperiode 2020-2024.

Vervolgens heeft het FCA interviews gehouden met respondenten uit publieke en private ketenpartners. Daarbij heeft het FCA negen experts uit drie politieregio's gevraagd om op basis van hun ervaring en expertise voor hun eenheid een schatting te geven van de omvang van hypotheekfraude. Deze schattingen zijn in combinatie met gegevens van CBS Statline en het Kadaster geëxtrapoleerd. Het FCA hanteert in haar eindrapportage hierbij een onzekerheidsmarge van 25%.

Uit de extrapolatie volgt een indicatieve landelijke schatting van circa 6.300 tot 10.700 geconstateerde gevallen van hypotheekfraude in de periode 2020-2024. Dit komt neer op gemiddeld 1.260 tot 2.140 geconstateerde gevallen per jaar. Dergelijke aantallen zouden zich, gekeken naar de gemiddelde hypotheeksom over de onderzoeksperiode, vertalen naar een financieel belang tussen de €2.7 en de €4.6 miljard in de jaren 2020-2024.

Uit politieonderzoeken blijkt dat criminele facilitators het fenomeen behoorlijk kunnen opschalen, waardoor één dienstverlener tientallen of zelfs honderden fraudegevallen mogelijk maakt. Kortom, de cijfers alleen geven onvoldoende uitdrukking aan de totale omvang van hypotheekfraude en de maatschappelijke schade die hieruit voortvloeit.

De beschikbare cijfers alleen geven geen volledig beeld van de totale omvang van hypotheekfraude en de maatschappelijke schade die hieruit voortvloeit. Door middel van de FCA-analyse is geprobeerd om dit beeld te verrijken, resulterend in een schatting van de mogelijke omvang van het probleem. Hiermee geeft de FCA-analyse richting aan de urgentie en prioritering van mogelijke oplossingsrichtingen die de FEC-partners aandragen.

5. Mogelijke oplossingsrichtingen

Wanneer een probleem de gehele keten raakt, dan bestaan er geen eenvoudige oplossingen. Alle betrokken partijen erkennen het fenomeen en zien de noodzaak om barrières op te werpen. De FEC-partners richten zich op het aandragen van maatregelen die kunnen bijdragen aan de strategische aanpak van hypotheekfraude. De meeste maatregelen zijn gericht aan de wetgever en vragen aanpassingen in de bestaande wet- en regelgeving.

De voorgestelde mogelijke oplossingsrichtingen verschillen sterk in impact en complexiteit van de uitvoerbaarheid. De meest effectieve suggesties, zoals inkomensverificatie en automatische terugmelding bij wijziging en het bestrijden van schijnconstructies, vereisen complexe wetswijzigingen en technische oplossingen van de betrokken organisaties.
Tegelijkertijd zijn er maatregelen die sneller te realiseren zijn, maar die een beperkter effect hebben.

Hieronder volgt een overzicht van mogelijke oplossingsrichtingen, geprioriteerd op basis van impact.

1. Inkomensverificatie bij de Belastingdienst en mogelijkheid tot terugmelding bij wijziging

   Deze maatregel gericht op de wetgever heeft volgens de betrokken ketenpartners de grootste impact. Dit wordt bevestigd in de uitkomsten van een uitvraag aan hypotheekleningverstrekkers naar noodzakelijke maatregelen[3]. In de huidige situatie moeten hypotheekverstrekkers bij het verstrekken van hypothecair of ander krediet in beginsel afgaan op de inkomens- en vermogensgegevens die de cliënt aanlevert. De Belastingdienst kan fraude niet zelfstandig constateren en informatie nu niet actief delen, maar de informatie kan op basis van wettelijke grondslagen wel worden gevorderd bij de Belastingdienst door de politie, FIOD en OM. In sommigen gevallen is het dan ook mogelijk dat de informatie achteraf met hypotheekverstrekkers wordt gedeeld, maar dan is het kwaad al geschied.

   Om snel en effectief te kunnen handelen en het verifiëren van informatie tijdens hypotheek-verstrekking (en de mogelijkheid tot terugmelden van wijzigingen) mogelijk te maken, is een wetswijziging nodig. Hierbij staan dataminimalisatie en privacy-waarborgen vanzelfsprekend centraal. Het zou een belangrijke stap kunnen zijn in het afsluiten van de hypotheekfrauderoute door kredietverstrekkers in staat te stellen om verstrekte inkomens- en vermogensgegevens rechtstreeks bij de Belastingdienst te verifiëren of een terugmelding te ontvangen als de fiscale inkomens- en vermogensgegevens in de periode na hypotheekverstrekking worden gewijzigd.

   Om deze oplossingsrichting mogelijk te maken is een wetswijziging nodig. De Belastingdienst heeft immers een geheimhoudingsplicht ten aanzien van alle informatie die bij de uitvoering van de Belastingwet bekend is geworden. Het gebruik van fiscale gegevens voor niet-fiscale doeleinden vormt daarop een inbreuk die alleen mogelijk is na een zorgvuldige belangenafweging door de staatssecretaris. Het is aan de politiek om hier een besluit over te nemen.

   Voordat deze oplossingsrichting kan worden geïmplementeerd is, nader onderzoek naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van deze gegevensdeling noodzakelijk. Daarbij kan heel specifiek in kaart worden gebracht welke fiscale gegevens op welk moment, cruciaal kunnen zijn in de bestrijding van hypotheekfraude en hoe deze zouden kunnen worden uitgewisseld.

[3] In januari 2026 is een uitvraag gedaan onder hypotheekleningverstrekkers door de NVB op verzoek van de FEC-projectleider. Eén van de vragen luidde: Welke informatie van externe partijen acht u noodzakelijk voor het identificeren van mogelijk frauduleuze hypotheekaanvragen, en van welke externe bronnen zou deze informatie afkomstig moeten zijn?[4]
Initiatiefvoorstel-Van der Lee en Van Nispen Wet centraal aandeelhoudersregister (34.661) - Eerste …

2. Uitbreiding bevoegdheden van de Kamer van Koophandel, het Kadaster en invoering van het Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR)

Het doorbreken van schijnconstructies en het bestrijden van het inzetten van facilitators door criminelen is essentieel bij het tegengaan van georganiseerde fraude. De invoering van het Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR) en een uitbreiding van de bevoegdheden van het Kadaster zijn hiervoor cruciaal[4], omdat zo meer zicht kan worden verkregen op de eigenaar en/of uiteindelijk belanghebbende, en de oprichting van ondernemingen die worden misbruikt voor frauduleuze of witwasdoeleinden. Hierdoor kan fraude beter bij de poort worden gedetecteerd en tegengehouden.

Het CAHR vormt een centraal digitaal register waarin gegevens over aandelen en aandeelhouders van bv's en niet-beursgenoteerde nv's op een uniforme en gestructureerde wijze worden vastgelegd, waardoor eigendomsverhoudingen helder en traceerbaar worden. Het register ondersteunt de bestrijding van hypotheekfraude doordat het inzicht verschaft in de betrokkenheid van rechtspersonen bij financiële constructies en zo mogelijke misbruikscenario's eerder aan het licht brengt.

Het wetsvoorstel CAHR is in 2015 geconsulteerd en legt een moeizame weg af. De initiatiefwet is op 19 januari 2017 bij de Kamer ingediend en het is aan de Kamer om deze voor behandeling te agenderen. Gelet op de urgentie van de problematiek en de verwevenheid met hypotheekfraude verdient de initiatiefwet een versnelde behandeling. In aanvulling daarop zou de Kamer van Koophandel, waar alle ondernemingen landelijk geregistreerd worden, een uitbreiding moeten krijgen van artikel 5 van het Handelsregisterbesluit om twijfelachtige inschrijvingen te kunnen weigeren en signalen te delen met relevante ketenpartners (zoals de notaris en BFT). Verder zou het uitbreiden van de onderzoeksmogelijkheden van het Kadaster mogelijkheden kunnen bieden.

De mogelijke oplossingsrichting rondom de invoering van het CAHR is een oproep aan de Kamer. De voorgestelde uitbreiding van bevoegdheden van het Kadaster is gericht aan het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

3. Overige instrumenten voor notarissen

Notarissen vervullen een belangrijke poortwachtersrol, maar missen instrumenten om fraude tijdig te kunnen herkennen en te voorkomen. Toegang tot relevante registers, zoals Bureau Krediet Registratie (BKR) en andere informatiebronnen die verificatie kunnen bieden, kan hen helpen om tot een beter onderbouwd oordeel van de integriteit van de klant te komen.

Het notariaat pleit al geruime tijd voor de oprichting van een centraal register waar geweigerde verzoeken kunnen worden geregistreerd en worden geraadpleegd door andere notarissen. Via een centraal register van geweigerde diensten kan zogeheten shopgedrag van criminelen worden tegengegaan. Fraudeurs bezoeken een notaris, doen daar een verzoek, wanneer dit verzoek beargumenteerd wordt geweigerd kan de fraudeur zijn modus operandi verbeteren en bij de volgende notaris zijn verzoek anders inkleden en aldus zijn modus operandi steeds verbeteren. Een centraal register vraagt om een juridische basis en technische koppelingen, met duidelijke gebruiksvoorwaarden en het loggen van het daadwerkelijk gebruik.

[4] Initiatiefvoorstel-Van der Lee en Van Nispen Wet centraal aandeelhoudersregister (34.661) - Eerste ...

De Anti-Money Laundering Directive (AMLD) creëert in artikel 75 een mogelijkheid voor notarissen om een partnerschap op te richten, waarbinnen informatiedeling mogelijk is over hoog risicoklanten.

Een andere nuttige en essentiële stap vooruit kan worden gemaakt als er een verplichte koppeling komt, waardoor de koop- en de leveringsakte door dezelfde notaris moet zijn opgesteld. Dit sluit een bekende modus operandi af waarbij fraudeurs meerdere notarissen gebruiken om op die manier toezicht te omzeilen.

De onder punt 3 opgenoemde mogelijke oplossingsrichtingen zijn gericht op het ministerie van Justitie en Veiligheid.

4. Informatiedeling publiek-privaat

Publiek-private uitwisseling kan de doorlooptijd van interventies verkorten en de trefzekerheid vergroten, mits er een structurele juridische basis met strikte waarborgen is. De huidige Wpg-route (art. 19) laat alleen incidentele verstrekking toe als sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, dat is onvoldoende voor een continue, ketenbrede informatiepositie. Parallel aan het FEC-project Hypotheekfraude loopt al een aanvraag vanuit de politie richting het ministerie van Justitie en Veiligheid met de wens om op basis van een structurele verstrekkingsgrond relevante politiegegevens te kunnen verstrekken aan financiële instellingen om (hypotheek)fraude te bestrijden.[5] De FEC-partners ondersteunen deze wens en willen hier ook via deze weg aandacht aan vragen.

5. Uniforme registratie van hypotheekfraude door alle ketenpartners

De ruimte voor het nemen van maatregelen is afhankelijk van (en beperkt door) de beschikbare capaciteit in toezicht, opsporing, vervolging en rechtspraak. De Algemene Rekenkamer laat in haar rapport ‘Door de mazen van toezicht en handhaving (2025)’ zien dat de pakkans bij ernstige feiten onder druk staat en dat informatie-uitwisseling en keuzes in de keten vaak tekortschieten. Hierdoor lopen de doorlooptijden op en neemt de effectiviteit af.

Het FCA-rapport benadrukt dat uniforme en volledige registratie van hypotheekfraude essentieel is om een betrouwbaar beeld te krijgen van de omvang en aard ervan. In de huidige systemen worden relevante gegevens, zoals het adres van het pand, de periode van de fraude, betrokken bemiddelaars en de koop- en hypotheeksom, niet altijd eenduidig vastgelegd. Hierdoor ontstaan dubbeltellingen en blijft inzicht in patronen beperkt.

Wanneer alle ketenpartners gegevens op dezelfde wijze registreren, inclusief twijfelgevallen, ontstaat een gemeenschappelijk en actueel informatiebeeld. Dit maakt het mogelijk om trends eerder te signaleren, gerichter capaciteit in te zetten en maatregelen effectiever te laten aansluiten op de werkelijkheid. Zo draagt uniforme registratie direct bij aan het vergroten van de pakkans en het verminderen van doorlooptijden.

De politie gaat de coördinatie hiervan oppakken.

6. Bewustwordingscampagnes en sectorinformatie

Bewustwording levert een belangrijke bijdrage aan het vergroten van de alertheid binnen de keten. Hiervoor zijn al eerder stappen gezet door verschillende partners. Zo heeft de AFM bijvoorbeeld een sectorbericht voor hypotheekadviseurs verspreid en een themapagina over

[5] Hiervoor is in 2024 een aanvraag wijziging Bpg ingediend door de politie bij het ministerie voor Justitie en Veiligheid. De aanvraag is nog in behandeling.

hypotheekfraude beschikbaar op de website. Daarbij hebben ook alle financieel dienstverleners met een AFM-vergunning in adviseren/bemiddelen van hypothecair krediet een sectorbrief met deze informatie ontvangen.
Het Bureau Financieel Toezicht (BFT) heeft in 2025 aandacht gevraagd voor de poortwachtersrol van belastingadviseurs, notaris-, accountants en (salaris)administratiekantoren bij hypotheek-fraude. De verhoging van de bewustwording moet bijdragen aan het vergroten van de alertheid binnen de gehele keten. Poortwachters zijn verplicht melding te maken bij de FIU van ongebruikelijke transacties. Gebleken is dat de effectiviteit van de opvolging door de opsporing kan worden verhoogd als de kwaliteit van de meldingen verbetert.

FIU-Nederland gaat bewustwording vergroten door middel van alerts en kennisupdates. Het BFT gaat verder met gerichte voorlichting en door red-flag-lijsten (onderhanden) onder de leden te verspreiden. De FEC-partners roepen de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) om ook stappen te zetten in het vergroten van de alertheid bij haar leden.

Binnen het FEC is het bestaande Informatieplatform (IP) belangrijk voor informatie-uitwisseling, een van de kerntaken van het FEC. Door middel van het IP wisselen publieke FEC-partners informatie uit over subjecten, trends en fenomenen. In datarooms worden casussen en signalen gedeeld en initiatieven voor interventies verkend en afgestemd. Het FEC gaat naar aanleiding van het onderzoek extra aandacht besteden aan de informatie-uitwisseling van signalen over hypotheekfraude.

6. Gedeelde oproep voor maatregelen in de vastgoedketen

De FEC-partners zijn bezorgd over de geschatte omvang en de waarneembare maatschappelijke impact van vastgoed- en hypotheekfraude. Deze zorgen leven bij veel organisaties.
In mei 2025 hebben de politie, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) de overheid gevraagd om maatregelen te nemen om vastgoed- en hypotheekfraude tegen te gaan. In een beleidswensenbrief riepen zij het kabinet op om maatregelen te treffen om de weerbaarheid van de vastgoedketen te vergroten. Hierop is door de ministers van Financiën en van Justitie en Veiligheid een inhoudelijke reactie gepubliceerd in september 2025. In zijn reactie op de genoemde beleidswensenbrief noemt de minister ook het FEC-project Hypotheekfraude.

In december 2025 hebben bovengenoemde partijen aangevuld met o.a. de Kamer van Koophandel (KvK), de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA), de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) en Vastgoed Nederland een beleidswensenbrief gestuurd aan de informateur prof. dr. Letschert. Hierin staan voorstellen voor een brede samenwerking in de vastgoedketen, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor preventie, informatiestromen en gezamenlijke signalering.

Deze brieven, onafhankelijk van het FEC-project, maken duidelijk dat de noodzaak tot een structurele bestrijding van hypotheek en vastgoedfraude breed wordt erkend.

7. Tot slot

De maatschappelijke impact van hypotheekfraude komt op verschillende manieren naar voren. De FEC-partners constateren dat deze vorm van criminaliteit alleen kan worden teruggedrongen door een gezamenlijke inspanning van wetgever, toezichthouders, opsporing en vervolging, financiële instellingen en de overige poortwachters.

www.fec-partners.nl

fec@fec-partners.nl

Frederiksplein 61, 1017 XL Amsterdam

linkedin.com/company/financieel-expertise-centrum