Omvang Hypotheekfraude

Bijlage bij het FEC-project hypotheekfraude

Financial Crime Analysis (FCA)

FIOD
Belastingdienst

POLITIE

Inhoud

Inleiding 3
Beperkingen 3
Verantwoording 4
Leeswijzer 4
Conclusie 5
Bevindingen 6
Systeembevragingen 6
Interviews met ketenpartners 7
Extrapolatie 8
Aanbevelingen 10
Bronnenlijst 11

Inleiding

De Nederlandse woningmarkt kampt met forse druk. Dit komt zowel door een structureel woningtekort als door de toenemende financiële kwetsbaarheid van de samenleving (Politie, 2025). Tegelijkertijd ontvangen de politie en ketenpartners vanuit verschillende kanalen signalen van hypotheekfraude, zoals (Meld Misdaad Anoniem) meldingen, aangiftes en operationele informatie (AFM, 2025; Politie, 2025). Volgens Van Gestel (2010) is het plegen van deze vorm van fraude betrekkelijk eenvoudig, onder andere vanwege beperkte controlemogelijkheden van aangeleverde informatie. Daarnaast zouden criminelen hypotheekfraude niet alleen gebruiken als methode om crimineel vermogen wit te wassen, maar ook als zelfstandig verdienmodel (Berkhout & Moeliker, 2024). In deze context neemt het belang van een integere hypotheekverstrekking sterk toe.

De schade die gepaard gaat met valselijk verkregen hypothecaire leningen is meerledig. Enerzijds ondermijnt het de integriteit van de financiële sector wanneer deze wordt misbruikt om via criminele wegen vastgoed te verkrijgen. Daarnaast heeft hypotheekfraude ook maatschappelijke gevolgen, bijvoorbeeld doordat het voor eerlijke kopers moeilijker wordt om aan een huis te komen (Van Gestel, 2010). Ook kunnen buurtbewoners overlast ervaren wanneer een woning gebruikt wordt voor criminele activiteiten zoals drugshandel of overbewoning (Vuik, 2021). In sommige gevallen zijn de achterliggende constructies zelfs zodanig schrijnend dat gesproken kan worden van moderne slavernij (Financieel Expertise Centrum, 2025). Dit alles maakt hypotheekfraude tot een urgent probleem met grote maatschappelijke en politieke relevantie.

Tegen deze achtergrond heeft het Financieel Expertise Centrum een onderzoeksproject opgezet om de omvang van hypotheekfraude gezamenlijk met de FEC-partners in kaart te brengen en de hieruit geconcludeerde kwetsbaarheden te laten toetsen, te onderschrijven en te komen met gedragen adviezen richting verantwoordelijke bewindslieden. Als onderdeel daarvan heeft het team Financial Crime Analysis (FCA), een samenwerkingsverband van politie en FIOD, de opdracht gekregen om in kaart te brengen wat de omvang van hypotheekfraude is. In dit onderzoek is hypotheekfraude gedefinieerd als (poging tot) het verkrijgen van een woning in Nederland middels een hypothecaire lening, niet zijnde een bouwdepot, verkregen middels valsheid in geschrifte bij een vergunde hypotheekverstrekker. De onderzoeksvraag die hierin centraal staat luidt:

> *"Wat is de omvang van valsheid in geschrifte bij de verkrijging van een woning in Nederland middels een hypothecaire lening bij vergunde hypotheekverstrekkers in de periode van 2019 tot en met 2024?"*

Beperkingen

De scope van het onderzoek betreft een analyse naar woningen voor eigen bewoning. Dit houdt in dat opslagboxen, zakelijk vastgoed of *buy-to-let* hypotheken niet in het onderzoek zijn meegenomen. Ook bouwdepotfraude of het frauderen met consumptief krediet vallen niet binnen de onderzoeksvraag. Een andere afbakening is dat alternatieve financieringen, zoals een familiehypotheek of het gebruik van niet-vergunde financiers, buiten de scope vallen.

Verder gelden op het gebied van dataverzameling enkele beperkingen. Middels verschillende query's is gezocht naar zoveel mogelijk operationele data. Bepaalde onderzoeken zijn echter niet toegankelijk. Daarnaast is hypotheekfraude geen eenduidig strafbaar feit dat voorkomt in het Wetboek van Strafrecht. Juridisch gezien wordt het veelal geregistreerd als het plegen van valsheid in geschrifte, oplichting of witwassen. Omdat er geen uniforme afspraken bestaan over hoe hypotheekfraude in de systemen wordt geregistreerd, gebeurt dit in de praktijk op verschillende manieren. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de dataverzameling incompleet was.

Gelet op het bovenstaande heeft dit onderzoek een indicatief karakter. Het is bedoeld om een beeld te schetsen van de omvang van hypotheekfraude in Nederland, maar mag niet worden beschouwd als een volledige of uitputtende weergave van het onderwerp.

Verantwoording

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het FEC ter onderbouwing van een breder onderzoek naar hypotheekfraude. De gegevensverwerking heeft plaatsgevonden binnen de wettelijke kaders en afspraken van de Wet politiegegevens en het FEC-samenwerkingsverband, gericht op de bestrijding van financieel-economische criminaliteit. De gebruikte gegevens zijn in beginsel afkomstig uit politiegegevens van de politie en FIOD, met aanvullingen uit openbare gegevens.

De gegevensverwerking in dit onderzoek is uitgevoerd op grond van de Wet gegevensverwerking door samenwerkingsverbanden (Wgs). Er is uitsluitend gewerkt met gegevens die noodzakelijk waren voor het analyseren van hypotheekfraude, binnen een beveiligde omgeving en met beperkte toegang. De rapportage bevat geen persoonsgegevens maar alleen geaggregeerde informatie.

Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend. De bevindingen zijn een momentopname en kunnen op termijn hun actualiteit verliezen. De informatie is uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van beleidsontwikkeling en gezamenlijke duiding binnen het FEC-verband. Interpretatie en vervolgacties zijn nadrukkelijk voorbehouden aan de individuele FEC-partners en verantwoordelijke autoriteiten.

Leeswijzer

Het rapport opent met de conclusie, waarin de belangrijkste zaken uit de rapportage worden weergegeven. Deze bevindingen worden vervolgens uitgebreider toegelicht in de opvolgende hoofdstukken. Hierbij is eerst aandacht voor de omvang van hypotheekfraude zoals gevonden in de verschillende systemen binnen de opsporing. Vervolgens wordt de zienswijze van ketenpartners op deze cijfers besproken. Daarna wordt, op basis van enkele regionale expertschattingen, een landelijke inschatting van de omvang gemaakt. Afsluitend worden aan de hand van de bevindingen enkele aanbevelingen gegeven.

In Bijlage 1 wordt een eerste inzicht gegeven in de aard en modus operandi van hypotheekfraude die zijn gesignaleerd tijdens het analyseproces. De inhoud van deze bijlage komt voort uit de dataverzameling, maar is niet nader onderzocht noch gevalideerd en is daarom uitsluitend ter illustratie.

Conclusie

In dit onderzoek is getracht een antwoord te formuleren op de volgende hoofdvraag:

"Wat is de omvang van valsheid in geschrifte bij de verkrijging van een woning in Nederland middels een hypothecaire lening bij vergunde hypotheekverstrekkers in de periode van 2019 tot en met 2024?"

Om tot een antwoord te komen zijn ten eerste de systemen van de politie van FIOD bevraagd naar hypotheekfraude en de uitkomsten getoetst aan de door ons gehanteerde definitie en onderzoeksscope. Vervolgens zijn interviews gehouden met ketenpartners uit de publieke en private sector. De zoekslag in de systemen leverde een fractie op van het vermeende aantal gevallen van hypotheekfraude in Nederland. Zo waren ketenpartners het er vanuit hun praktijkervaring over eens dat het daadwerkelijke aantal hypotheekfraudes vele malen hoger moest zijn dan de aantallen uit de zoekslag. Hierbij moet worden opgemerkt dat de gehanteerde definitie van hypotheekfraude in dit onderzoek een limiterend effect op het resultaat heeft gehad. Daarnaast speelt bij het onderwerp een grote verborgen omvang.

Daarom is er voor gekozen om inzichten uit interviews te combineren met openbare data van CBS Statline en het Kadaster om middels een extrapolatie tot een schatting te komen van het aantal hypotheekfraudes in Nederland van de afgelopen vijf jaar, wat overeenkomt met de periode 2020-2024. Deze extrapolatie leverde met een ruime onzekerheidsmarge een landelijke schatting op van circa 6.300 tot 10.700 gevallen van hypotheekfraude in de periode 2020-2024. Dit komt neer op gemiddeld circa 1.260 tot 2.140 gevallen per jaar. Dergelijke aantallen zouden zich, op basis van de gemiddelde hypotheeksom over de onderzoeksperiode, vertalen naar een fraudebedrag tussen de €2.74 miljard en €4.65 miljard in de periode 2020-2024.

De cijfers geven geen exact beeld, maar schetsen op onderbouwde wijze een voorstelbare orde van grootte. Een dergelijke omvang van hypotheekfraude heeft een groot effect op de woningmarkt, waaronder oneerlijke concurrentie op een reeds oververhitte woningmarkt.

Aanbevelingen

Uit het onderzoek volgen een aantal aanbevelingen om beter inzicht te verkrijgen in de omvang en aard van hypotheekfraude. Dit verbeterde inzicht kan vervolgens gebruikt worden om tot effectieve handelings-perspectieven te komen.

Verbeter de registratie

Wanneer informatie over hypotheekfraude uniform en volledig wordt geregistreerd in de relevante systemen, inclusief twijfelachtige gevallen, ontstaat een beter en vollediger beeld van de omvang (en aard) van hypotheekfraude.

Verhoog de capaciteit

Door extra capaciteit vrij te maken voor de aanpak van hypotheekfraude kunnen meer signalen worden opgepakt en geregistreerd. Dit vergroot het aantal casussen in de systemen, versterkt de informatiepositie en biedt aanknopingspunten om het fraudesysteem effectiever te verstoren.

Neem criminele facilitators in onderzoek en werp tegen hen barrières op

Hypotheekfraude kan worden beperkt door criminele facilitators die veelvuldig meewerken aan hypotheekfraude aan te pakken en preventieve barrières in het voortraject op te werpen. Wanneer deze criminele facilitators worden onderzocht en aangepakt zou dit kunnen leiden tot een aanzienlijke inperking van de omvang van hypotheekfraude.

Creëer zicht op alternatieve financiering

Het is voorstelbaar dat criminelen zullen uitwijken naar nieuwe en alternatieve vormen van fraude voor de verkrijging van een woning, als er meer aandacht is voor (reguliere) hypotheekfraude. Identificatie van en inzicht in de mechanismen rondom alternatieve en innovatieve vastgoedfinancieringen zijn nodig om deze verplaatsing tijdig in beeld te krijgen.

Bevindingen

In dit hoofdstuk zal eerst de omvang van hypotheekfraude worden besproken zoals zichtbaar in de verschillende systemen van de politie en FIOD. Vervolgens is er aandacht voor de gesprekken die gevoerd zijn met ketenpartners om de data van duiding te voorzien. Afsluitend is op basis van deze gesprekken een extrapolatie uitgevoerd om tot een landelijke schatting van de omvang van hypotheekfraude te komen.

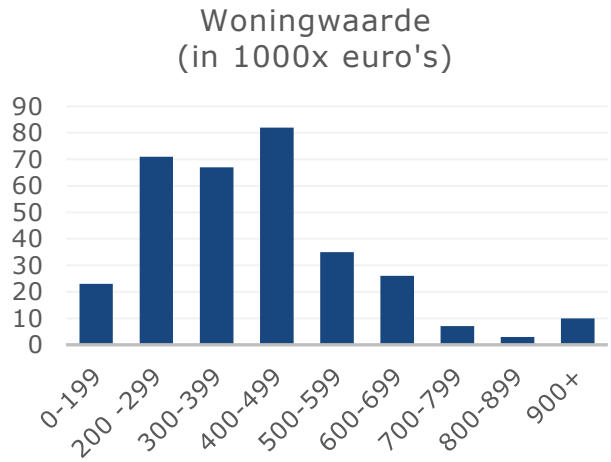
De data is opgehaald uit verschillende systemen van de politie en FIOD en bestond uit verdacht verklaarde transacties, aangiftes en opsporingsonderzoeken. Voor de verdacht verklaarde transacties is gezocht op zoekwoorden en woordcombinaties die verband houden met hypotheken, fraude, valsheid en woningen. Dit leverde in totaal 677 bruto resultaten op, die nader zijn geanalyseerd op relevantie. Casemanagementsysteem Summ-IT is op eenzelfde wijze bevraagd om inzicht te krijgen in opsporingsonderzoeken van de politie en FIOD, waaruit een lijst van 271 onderzoeken naar voren kwam als bruto resultaat. Afsluitend is het politiesysteem Basisvoorziening Handhaving (BVH) geraadpleegd voor aangiftes op de maatschappelijke klasse code "krediet-, hypotheek- en depotfraude". Dit resulteerde in 262 bruto hits. Een uitgebreide toelichting op de verschillende zoekvragen is te vinden in een op te vragen methodologisch rapport.

De brutoresultaten van de dataverzameling zijn doorlopen en getoetst aan de onderzoeksvraag. Relevante resultaten zijn vervolgens gestructureerd op labels als periode, woningwaarde en adres. Omdat het mogelijk is dat fraudegevallen in meerdere databronnen voorkwamen zijn de resultaten van elke bron samengevoegd en op basis van adres en periode ontdubbeld. Vervolgens zijn adressen omwille van analyse geaggregeerd naar provincies.

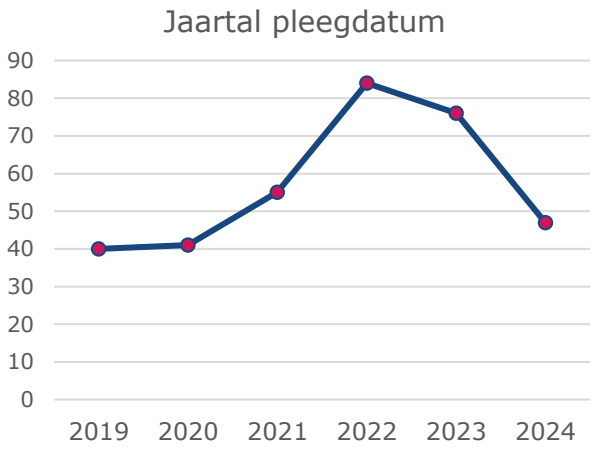
Systeembevragingen

Nadat de resultaten uit alle bronnen waren samengevoegd en ontdubbeld, kwamen in totaal 364 unieke gevallen van hypotheekfraude naar voren. Deze omvang is voor een periode van zes jaar vrijwel zeker een fractie van de werkelijke omvang.[1] De omvang moet dan ook worden bezien in het licht van de beperkingen zoals benoemd in de inleiding van het rapport en de duiding van ketenpartners, zoals verderop in het rapport vermeld.

De woningwaarden binnen de geobserveerde hypotheekfraudes lagen voornamelijk tussen de €200.000 en €500.000, met een gemiddelde van €417.978 (SD = €185.361) en een mediaan van €400.000 (IQR = 289.900-499.000). Gekeken naar het jaartal van de pleegdatum was er een piek te zien in het jaar 2022. Een kanttekening is dat er binnen de analyse zuiver naar pleegdatum gekeken is. Een registratie uit 2020 die betrekking had op een hypotheekfraude in 2018 is dan ook niet meegenomen. Deze methodiek kan een beperkend effect hebben op de aantallen. Databevragingen werden immers gedaan tot 1 mei 2025. Hypotheekfraudes uit bijvoorbeeld 2024 die na deze datum geregistreerd werden, zijn dan ook niet meegenomen in onze analyse.



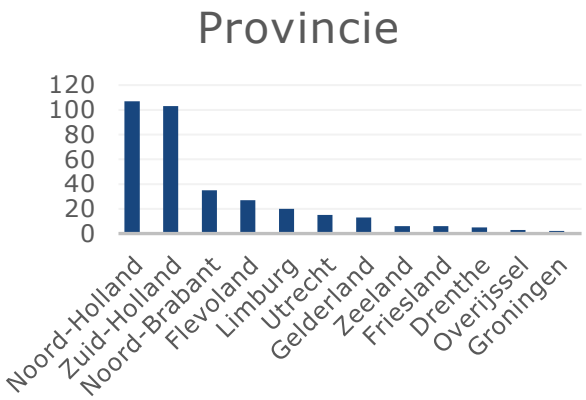
***Figuur 1**. Verdeling van de woningwaarde*



***Figuur 2.** Verdeling van de jaren*

[1] Er is verkend of de registraties in BVH met oplichting en valsheid in geschrifte bruikbare resultaten opleverden, maar dit bleek onvoldoende om verder te analyseren. Mede omdat werd verwacht dat een bruto-nettobewerking alsnog een onderrapportage zou opleveren.

Bij de verdeling over de provincies valt op dat Noord-Holland en Zuid-Holland met 210 hypotheekfraudes samen ruim 57% van het totale aantal op zich nemen. Enkele mogelijke verklaringen kunnen zijn dat er in deze provincies meer hypotheekfraude plaatsvond, dat er meer doorgepakt werd op hypotheekfraude in plaats van andere delicten of er meer focus was op bemiddelaars. Naar de exacte reden is geen onderzoek gedaan. Het aandeel van deze regio's op het geheel kan daarom niet per definitie als representatief worden gezien.



Figuur 3. *Verdeling van provincies*

Interviews met ketenpartners

Om de cijfers van de systeembevragingen te toetsen, praktijkervaringen te horen en een breder beeld te krijgen van de omvang van hypotheekfraude zijn acht gesprekken gevoerd met 17 respondenten werkzaam bij ketenpartners in de publieke en private sector. Uit de gesprekken, die anoniem zijn verwerkt, volgde dat de cijfers zoals zichtbaar in de systemen slechts het topje van de ijsberg zouden zijn en dat hypotheekfraude in de praktijk vele malen vaker zou voorkomen.

Deze beperkte registratie zou verschillende oorzaken kunnen hebben. Ondanks het feit dat hypotheekfraude in bijna alle onderzoeken naar zware criminaliteit of drugscriminaliteit zou voorkomen, zou het als delict beperkt worden vastgelegd en/of weinig opvolging krijgen. Dergelijke gevallen van hypotheekfraude zouden echter niet gemakkelijk terug te vinden zijn in de data, omdat de aandacht niet op hypotheekfraude zou liggen. Verder zou de beschikbaarheid van data beperkt zijn vanwege onderzoeken die om verschillende redenen afgeschermd zijn. Een andere reden is dat het denkbaar is dat niet voor ieder afzonderlijk geval een apart zaaksdossier wordt opgesteld, bijvoorbeeld om een onderzoek beheersbaar te houden of omdat het voor de strafmaat niet noodzakelijk is om alle individuele gevallen volledig uit te werken.

Naast beperkte registratie van hypotheekfraude zou er ook een beperkte registratie van criminele facilitators zijn. Facilitators zijn in dergelijke gevallen personen die hypotheekfraude mogelijk maken. Dit doen zij bijvoorbeeld door beroepsmatig valse documenten op te stellen of in te dienen voor een hypothecaire lening. Omdat een facilitator herhaaldelijk valse documenten kan produceren of indienen, kan één individu verantwoordelijk zijn voor een groot aantal fraudegevallen. Dit maakt dat de daadwerkelijke omvang van de fraude aanzienlijk kan toenemen. In opsporingsonderzoeken zouden criminele facilitators in veel gevallen niet worden geregistreerd of niet als verdachte worden meegenomen, in tegenstelling tot de hypotheekaanvrager. Dit zou het gevolg kunnen zijn van het veronderstelde geringe afpakpotentieel, opsporingsprioriteiten, capaciteitsgebrek en beleidsmatige keuzes. Dat betekent dat facilitators in een groot aantal onderzoeken kunnen voorkomen zonder zelf nader onderzocht te worden én dat het aantal geregistreerde gevallen van hypotheekfraude zou kunnen toenemen als zij wel worden onderzocht.

De hierboven genoemde factoren spelen ook een rol bij politie-eenheden in minder bevolkte regio's. Opsporingsteams benadrukten dat hypotheekfraude geen typisch (rand)stedelijk verschijnsel is. Hoewel de aantallen in dichtbevolkte gebieden logischerwijs hoger liggen, worden in kleinere en minder bevolkte gebieden vergelijkbare netwerken en modus operandi waargenomen. Tegelijkertijd kan de beperkte capaciteit van kleinere eenheden ervoor zorgen dat zij minder snel capaciteit vrijmaken voor hypotheekfraude, mede doordat dergelijke onderzoeken zeer tijdsintensief zouden zijn. Daardoor zou de beschikbare capaciteit eerder naar thema's met een hogere prioriteit gaan, zoals drugszaken en *high impact crime*[2].

Vanwege de hierboven genoemde afwegingen zouden aangiftes van banken over hypotheekfraude mogelijk lager worden geprioriteerd door de opsporing. Dergelijke aangiftes zouden namelijk concurreren met andere vormen van criminaliteit. Deze voorstelbare praktijk kan als gevolg hebben dat aangiftes en meldingen van banken met betrekking tot hypotheekfraude weinig terugkoppeling ontvangen. Hierdoor maken hypotheekverstrekkers mogelijk de afweging om deze meldingen dan ook achterwege te laten en fraudegevallen intern af te handelen. Dit kan vervolgens als gevolg hebben dat de gevallen van hypotheekfraude niet landen in de politiesystemen.

[2] High impact crime is een verzamelnaam voor delicten met grote persoonlijke gevolgen voor slachtoffers en hun omgeving, zoals woninginbraak, overvallen, straatroof en geweldsmisdrijven.

Naast bovenstaande punten, werd in de interviews ook aangegeven dat er signalen zijn voor alternatieve en innovatieve wijzen van vastgoedfinanciering. Er werd gesproken over een verschuiving waarbij de aankoop van een woning buiten de grootbanken om wordt geregeld. Op dit moment ontbreekt het zicht op deze nieuwe manier van financiering en de verschuiving hiervan.

Dark number

Uit het voorgaande volgt dat er verschillende oorzaken zijn waardoor de daadwerkelijke omvang van hypotheekfraude afwijkt van de omvang zoals geregistreerd in systemen. Het deel van de criminaliteit dat door politie of andere instanties niet geregistreerd wordt en dat niet op andere manieren gemeten kan worden, wordt ook wel het *dark number* genoemd (Smit, et al. 2018). In het geval van hypotheekfraude speelt bovendien mee dat dit delict vaak als slachtofferloos wordt gezien. Zolang de maandelijkse hypotheekbetalingen worden voldaan en de fraude onopgemerkt blijft, zal er geen aangifte volgen. Dit kan er vervolgens toe leiden dat een aanzienlijk deel van de gevallen buiten beeld blijft. Mede hierdoor zal het dark number bij financieel-economische criminaliteit hoger liggen dan bij traditionele vormen van criminaliteit (Shoham, Knepper & Kett, 2010). Om deze redenen is middels een extrapolatie, op basis van andere bronnen dan de systeemaantallen, getracht om tot een voorstelbare totaalinschatting van hypotheekfraude te komen.

Extrapolatie

Gebruikte data

Gezien de beperkte registratie kan de omvang van hypotheekfraude niet op basis van systeembevragingen worden vastgesteld. Om die reden is ervoor gekozen om niet de systeemaantallen maar expert-schattingen van de afgelopen 5 jaar te gebruiken als startpunt voor een extrapolatie. Uit drie politie-eenheden hebben 9 financieel specialisten werkzaam bij de districtsrecherche en analyse en onderzoek, in interviews hun inschatting gedeeld van het aantal hypotheekfraudes dat in hun eenheid heeft plaatsgevonden in de periode 2020-2024. De gekozen eenheden representeerden, gezien hun urbanisatiegraad[3] volgens het CBS (2025), de drie type stedelijkheidscategorieën in Nederland. Eenheid A, B en C noemden respectievelijk 800, 500 en 500 gevallen van hypotheekfraude over de periode 2020-2024, gebaseerd op ervaringen uit de praktijk. Deze drie geanonimiseerde datapunten vormden het startpunt van de extrapolatie.

Vervolgens is aan deze drie datapunten per politie-eenheid het aantal woningtransacties uit het Kadaster toegevoegd.[4] Dit resulteerde in een dataset met drie politie-eenheden uit vijf (delen van) provincies, waarvoor zowel een ingeschat aantal hypotheekfraudes (in totaal 1.800) als het aantal woningtransacties (in totaal 220.335) over de periode 2020-2024 beschikbaar was. Voor de overige politie-eenheden was enkel het aantal woningtransacties beschikbaar. Er is gekozen voor extrapolatie op basis van volbrachte woningtransacties.

Berekening

Om tot een extrapolatie ratio te komen, is het ingeschatte aantal fraudes in de politie-eenheden gedeeld door het aantal woningtransacties van de drie politie-eenheden:

$$Extrapolatie\ ratio = \frac{ingeschatte\ aantal\ hypotheek\ fraudes}{woningtransacties} = \frac{(800 + 500 + 500)}{220.335} = 0{,}0082\ \approx 1\ op\ 122\ gevallen$$

In de drie politie-eenheden vond dus in de periode 2020-2024 vermoedelijk circa iedere 122 woningtransacties één geval van hypotheekfraude plaats.

[3] Urbanisatiegraad, ook bekend als de stedelijkheid, is een maat voor de concentratie van menselijke activiteiten en gebaseerd op de gemiddelde omgevingsadressendichtheid. Het CBS onderscheidt vijf categorieën, van niet-stedelijk tot zeer sterk stedelijk. Uit analyse van deze cijfers kwam naar voren dat de Nederlandse provincies in de afgelopen jaren in drie categorieën vielen (laag/middel/hoog).

[4] Woningtransacties worden hier gebruikt omdat hypotheekfraude volgens de definitie van dit onderzoek enkel plaatsvindt bij woningtransacties. Een alternatief, op basis van beschikbare data, zou het totaal aantal geregistreerde hypotheken kunnen zijn. Deze bevatten echter ook hypotheken voor andere doeleinden dan een woningtransactie. Ook kunnen er meerdere hypotheken worden afgesloten per transactie. Het aantal geregistreerde hypotheken voor één van de politie-eenheden was echter niet beschikbaar.

Resultaat

Voor de overige politie-eenheden was enkel het aantal woningtransacties bekend. Daarom is het aantal transacties gedeeld door 122. Hiermee werd per politie-eenheid een geëxtrapoleerde schatting berekend van het aantal gevallen van hypotheekfraude in de periode 2020–2024, gebaseerd op het aantal woningtransacties binnen die eenheid. Vervolgens zijn de aantallen vertaald naar het niveau van provincies.

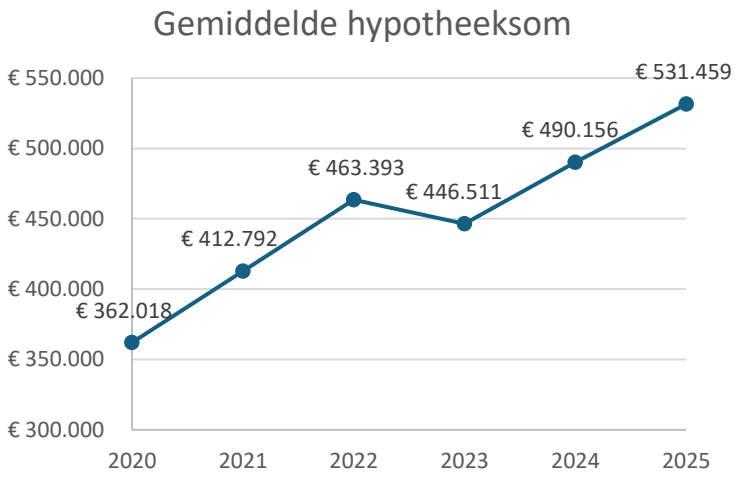
Hoewel de expert schattingen een beeld geven van het aantal hypotheekfraudes, is het aantal datapunten in deze extrapolatie beperkt. De onzekerheid is daardoor relatief groot. Om deze onzekerheid expliciet te maken, is een onzekerheidsmarge van 25 procent toegepast. Deze marge is nodig vanwege de combinatie van (1) het gebruik van schattingen door drie politie-eenheden, (2) het naar verwachting hoge dark number bij hypotheekfraude en (3) de noodzaak om onzekerheid te duiden zonder schijnprecisie te suggereren.

De extrapolatie levert een landelijke schatting op van circa 6.300 tot 10.700 gevallen van hypotheekfraude in de periode 2020-2024. Dit komt neer op gemiddeld circa 1.260 tot 2.140 gevallen per jaar. De verdeling van het geschatte aantal per provincie is weergegeven in Figuur 1.

In Figuur 5[5] zijn de gemiddelde hypotheeksommen van de periode 2020-2024, volgens het Kadaster (2026), weergegeven. Wanneer de geschatte aantallen hypotheekfraude worden gecombineerd met de gemiddelde hypotheeksom over 2020-2024 (€434.974), ontstaat een aanzienlijk geschat fraudebedrag van €2,74 miljard tot €4,65 miljard voor de gehele periode.

Rekenen we met de meest recente gemiddelde hypotheeksom over het jaar 2025 (€531.459), dan komt dit neer op een geschat fraudebedrag van €669,6 miljoen tot €1,14 miljard per jaar. Omdat de gemiddelde hypotheeksom de afgelopen jaren is toegenomen, ligt het voor de hand dat dit bedrag in de toekomst verder zal stijgen, waardoor de uiteindelijke schade naar verwachting nog hoger kan uitvallen dan wat nu is berekend.

Figuur 4. *Verdeling hypotheekfraude geëxtrapoleerd over een periode van 5 jaar*



Figuur 5. *Ontwikkeling van de gemiddelde hypotheeksom*

Deze cijfers geven geen exact beeld, maar schetsen op onderbouwde wijze een voorstelbare orde van grootte van de omvang van hypotheekfraude in Nederland.

[5] *Noot*. Aangepast overgenomen van Vastgoed dashboard Hypotheken, door Kadaster, 2026, Kadaster (https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/hypotheken).

Aanbevelingen

Op basis van inzichten die tijdens het onderzoek zijn verkregen, zijn onderstaande aanbevelingen opgesteld. Deze zien toe op een effectieve datapositie, voldoende capaciteit en aandacht voor belangrijke onderwerpen in de aanpak van hypotheekfraude.

Verbeter de registratie

Het is essentieel dat hypotheekfraude eenduidig en volledig wordt geregistreerd aan de hand van beschikbare informatie. In de systemen werd hypotheekfraude namelijk niet op eenzelfde manier en/of volledig geregistreerd, waarbij niet alle relevante feiten en omstandigheden werden vastgelegd. Voorbeelden van relevante feiten en omstandigheden zijn adres van het gekochte pand, periode/datum waarin de frauduleuze handelingen plaatsvonden, betrokken bemiddelaars en koop/hypotheeksom. Dergelijke informatie is nodig om de databestanden te ontdubbelen en tot een zuivere omvang van hypotheekfraude te komen. Als informatie omtrent dergelijke zaken uniform en volledig wordt geregistreerd, op een wijze waarin ook twijfelgevallen kunnen worden geïdentificeerd, dan zal dit leiden tot een beter beeld van de omvang (en aard) van hypotheekfraude.

Verhoog de capaciteit

Om (de omvang van) hypotheekfraude beter in beeld te krijgen en effectief te bestrijden dient er meer capaciteit te worden toegekend aan dergelijke zaken. Zo zouden het veronderstelde geringe afpakpotentieel, opsporings-prioriteiten, capaciteitsgebrek en beleidsmatige keuzes ertoe leiden dat er niet wordt doorgepakt op hypotheekfraude zelf, noch op bijkomende verdenkingen of betrokken verdachten. Deze factoren zijn uiteindelijk terug te voeren op schaarse capaciteit. Door extra capaciteit beschikbaar te stellen kunnen meer signalen van hypotheekfraude worden opgepakt en geregistreerd. Dit verhoogt het aantal casussen in de systemen, leidt tot structureel meer inzicht in de omvang en onderliggende werkwijzen en biedt concrete aanknopingspunten om het fraudesysteem effectiever te verstoren.

Neem criminele facilitators in onderzoek en werp hen barrières op

Hypotheekfraude kan worden beperkt door criminele facilitators aan te pakken en barrières in het voortraject op te werpen. Deze individuen vormen de spil in grootschalige netwerken, waarin ze valse constructies opzetten en valse aanvragen indienen. In veel opsporingsonderzoeken lag de nadruk op de hypotheekaanvrager en werd de betrokken facilitator buiten het onderzoek gelaten. Dit speelde met name in onderzoeken waar hypotheekfraude zijdelings werd geconstateerd. Bovendien kunnen barrières aan de voorkant voorkomen dat criminele facilitators relatief gemakkelijk gebruik kunnen maken van, bijvoorbeeld, valse documentatie. Wanneer facilitators worden onderzocht en aangepakt zou dit kunnen leiden tot een aanzienlijke inperking van de omvang van hypotheekfraude.

Creëer zicht op alternatieve financiering

Het is voorstelbaar dat criminelen zullen uitwijken naar alternatieve vormen van fraude voor de verkrijging van een woning als er meer aandacht komt op (reguliere) hypotheekfraude, bijvoorbeeld door strengere controles en gerichte opsporingsonderzoeken. Om zicht te houden op (de omvang van) hypotheekfraude is het van belang om oog te hebben voor alternatieve en innovatieve wijzen van vastgoedfinanciering en de actoren die hierbij betrokken kunnen zijn. De eerste signalen hiervoor zijn bekend, waarin de aankoop van een woning buiten de grootbanken om wordt geregeld. Het is voorstelbaar dat deze verschuiving zich de komende tijd verder manifesteert en dat de omvang van hypotheken, buiten de grootbanken om, stijgt. Er moet ingezet worden op identificatie van en inzicht in de mechanismen rondom alternatieve en innovatieve vastgoedfinancieringen om deze mogelijke verplaatsing in beeld te krijgen.

Bronnenlijst

AFM. (2025, 25 juni). *Voorkomen hypotheekfraude vraagt alertheid financieel dienstverleners*. Geraadpleegd op 21 juli 2025, via https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2025/jun/sb-hypotheekfraude.

AMLC. (2025, 2 september). *Witwassen doormiddel van hypotheekfraude.* Geraadpleegd op 21 juli 2025 via https://www.amlc.nl/witwassen-doormiddel-van-hypotheekfraude/.

Berkhout, K., & Moeliker, S. (2024, 1 november). *500 euro voor een matras of fraude met hypotheken – in Zaandam is het uitbuiten van Bulgaren een 'verdienmodel'.* Geraadpleegd op 21 juli 2025 via https://www.nrc.nl/nieuws/2024/11/01/500-euro-voor-een-matras-of-fraude-met-hypotheken-in-zaandam-is-het-uitbuiten-van-bulgaren-een-verdienmodel-a4871479

CBS. (2025, 31 december). *StatLine. Regionale kerncijfers Nederland*. Geraadpleegd op 5 januari 2026, van https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?ts=1770204651070

CBS. (2022, 24 januari). *Grootste prijsstijging bestaande koopwoningen in 21 jaar*. Geraadpleegd op 21 juli 2025, van https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/grootste-prijsstijging-bestaande-koopwoningen-in-21-jaar.

Financieel Expertise Centrum. (2025). *FEC (PPS) Projectplan. Project Hypotheekfraude*.

Kadaster. (2026, 22 januari). *Vastgoeddashboard. Hypotheken*. Geraadpleegd op 3 februari 2026, van https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/hypotheken

Politie. (2025, 28 mei). *Maatregelen nodig om vastgoed- en hypotheekfraude tegen te gaan*. Geraadpleegd op 21 juli 2025, van https://www.politie.nl/nieuws/2025/mei/28/00-maatregelen-nodig-om-vastgoed--en-hypotheekfraude-tegen-te-gaan.html.

Rente.nl. (z.d.). *Wat is de hypotheekrente historie?* Geraadpleegd op 21 juli 2025, van https://www.rente.nl/hypotheekrente/faq/hypotheekrente-historie.

Smit, P.R., Ghauharali, R., Veen, H.C.J. van der, Willemsen, F., Steur, J., Velde, R.A. te, Vorst, T. van der, & Bongers, F. (2018). *Tasten in het duister*. WODC.

Shoham, S. G., Knepper, P., & Kett, M. (2010). *International handbook of criminology*. CRC Press.

Van Gestel, B. (2010). Mortgage fraud and facilitating circumstances. In K. Bullock, R. V. Clarke, & N. Tilly (Eds.), *Situational prevention of organised crimes* (pp. 111-129). Willen Publishing.

Vuik, G. (2021). *Zicht op criminele spookbewoning* [Bachelorthesis]. Politieacademie

Bijlage 1. Informatie omtrent de aard van hypotheekfraude

Inleiding

Tijdens de dataverzameling binnen dit onderzoek werd per resultaat ook getracht te registreren welke modus operandi werd gebruikt om de hypotheekfraude te plegen. Op deze manier is inzicht verkregen in de verschillende werkwijzen die in de praktijk werden toegepast. In deze bijlage worden deze facetten beschreven en geïllustreerd met parafrases, weergegeven in tekstkaders. De gepresenteerde informatie is niet nader onderzocht noch gevalideerd. Deze informatie dient daarom uitsluitend ter illustratie.

Modus operandi

Vervalsingen in dienstverbanden

Een veelvoorkomende modus operandi was het gebruik van fictieve dienstverbanden voor het aanvragen van een hypotheek. In sommige gevallen had de hypotheekaanvrager met gebruik van software zelf zijn of haar dienstverband en/of werkgeversverklaring aangepast om het op papier uit meer uren te laten bestaan. Ook werden volledige fictieve dienstverbanden opgezet om zo een inkomensstroom op een rekening te verklaren. Sommige verdachten hadden daarnaast meerdere arbeidscontracten. Als deze arbeidsuren werden opgeteld, was er sprake van een meer dan 80-urige werkweek. Bovendien waren deze dienstverbanden slecht verenigbaar qua locatie en/of sector.

Het viel op dat dienstverbanden kort na het verkrijgen van de hypothecaire lening ophielden te bestaan. De werknemers waren in deze gevallen vaak niet langer dan een paar maanden in dienst bij hun (fictieve) werkgever, maar de maandlasten werden nog wel betaald. Dit suggereerde dat het fictieve dienstverband louter het verkrijgen van de hypotheek als doel had.

> *"Verdachte heeft fictieve dienstverbanden waardoor hij veel uren zou moeten maken. Op papier zijn er meerdere fulltime dienstbetrekkingen"*

> *"Er is sprake van een fictief dienstverband waarbij in de tweede week van een maand een werkgeversverklaring voor onbepaalde tijd is aangeleverd, terwijl uit de gegevens van de belastingdienst blijkt dat de werknemer sinds het begin van die maand niet meer in dienst is."*

Vervalsingen in inkomsten

Naast dienstverbanden werden ook de inkomsten vervalst. Bedragen van jaarcijfers en loonstroken werden verhoogd en bankafschriften werden vervalst. Dit werd door zowel de hypotheekaanvrager zelf als diens werkgever gedaan. In het geval dat de hypotheekaanvrager zelf een bedrijf had, werden de jaarrekeningen en -cijfers, door bijvoorbeeld een facilitator, aangepast met als doel de winstcijfers hoger weer te geven dan ze werkelijk waren.

Deze manier van handelen ging ook soms gepaard met opvallende geldstromen. Zo waren er familieleden die een bedrag ter hoogte van het (vervalste) salaris overmaakten naar de werkgever, waarna de werkgever dit bedrag onder vermelding van salaris uitbetaalde aan de hypotheekaanvrager. Ditzelfde gebeurde met contante stortingen die op deze wijze geïntegreerd werden in de bedrijfsvoering.

> *"Jaarrekeningen werden door facilitator opgemaakt waarbij de omzet en winst hoger was en de personeelskosten juist lager."*

"Verdachte heeft op zijn ingediende aangifte inkomstenbelasting geen melding gedaan van een dienstverband bij het bedrijf dat vermeld wordt op de arbeidsovereenkomst of van inkomen uit dit dienstverband. Door dit bedrijf wordt geen aangifte loonheffing gedaan over de bewuste periode. Verdachte is niet aangemeld bij het UWV als medewerker en er is binnen de belastingdienst geen dienstverband zichtbaar bij genoemde bedrijven."

"Verdachte heeft vanaf zijn privérekening stortingen gedaan naar de privérekening van zijn leidinggevende, die vervolgens het geld van zijn privérekening naar de zakelijke bankrekening heeft overgemaakt. Vanaf deze rekening wordt het salaris overgemaakt."

Een ander voorbeeld is het indienen van (zakelijke) prognosecijfers in plaats van definitieve cijfers voor de belastingaangifte. Zo werden tijdens aanvragen van een hypotheek (al dan niet fictieve) prognosecijfers gepresenteerd, waardoor een positiever voorspoedig beeld werd gewekt. Hoewel deze hypothecaire leningen op een slinkse wijze werden verkregen, zou er vervolgens strikt genomen geen sprake zijn van valsheid in geschrifte.

Vervalsingen in vermogenspositie

In de casuïstiek kwam ook naar voren dat een onjuiste weergave van de vermogenspositie aan de hypotheekverstrekker werd gepresenteerd. Zo werd geld tijdelijk overgemaakt naar de aanvrager met als doel de vermogenspositie tijdens het acceptatieproces hoger te doen lijken dan het werkelijk was. Immers, de aanvrager moet een deel van de koopsom uit eigen vermogen financieren. Deze bedragen werden vaak overgeboekt door derden, zoals familieleden, en na het toetsingsmoment of de verstrekking van de hypotheek weer teruggeboekt.

"Contante stortingen en inkomende overboekingen van derden worden opgegeven als eigen vermogen om zo voldoende geld op de rekeningen te hebben staan."

Betrokken actoren

Een deel van de plegers van hypotheekfraude ging solistisch te werk. Zij vervalsten hun documenten met behulp van computerprogramma's. Het merendeel van de hypotheekfraudes vond echter plaats met behulp van facilitators, die zich hiervan al dan niet bewust waren. Hierbij kan worden gedacht aan notarissen, makelaars, hypotheekadviseurs, medewerkers van administratiekantoren of financiële adviseurs.

Uit opsporingsonderzoeken kwam naar voren dat enerzijds dienstverleners zelf actief opzoek gingen naar klanten die open stonden voor hypotheekfraude en anderzijds derde partijen optraden als bemiddelaar tussen de hypotheekaanvrager en de vervalsende dienstverlener.

"Makelaar heeft een groot netwerk aan klanten waarvoor hij tegen betaling vervalste stukken regelt ten behoeve van een hypotheekaanvraag. Het gaat dan om fictieve dienstverbanden en/of vervalste jaarcijfers. Als klanten een woning willen kopen, maar op grond van hun (legale) inkomen geen of onvoldoende hypotheek kunnen krijgen, zegt hij dat het goedkomt en dat er snel een dienstverband geregeld moet worden voor minimaal zes maanden."

"Hypotheekadviseur adviseert een truc om twee hypotheken tegelijkertijd bij twee verschillende financierders aan te vragen, terwijl ze dat niet van elkaar weten, om zo een dubbele hypothecaire geldlening te krijgen."

Verder kon er tussen dienstverleners een vertrouwensband bestaan en een samenwerkingsrelatie ontstaan. Vanuit de samenwerking konden er meerdere personen aan een valse hypotheek worden geholpen. Uit de casuïstiek kwam naar voren dat kopers zich veelal bewust waren van de uitgevoerde vervalsing(en). Zij zouden hiermee akkoord zijn gegaan, omdat ze wisten dat ze met hun werkelijke inkomen de beoogde hypothecaire lening niet zouden kunnen krijgen.

> *"Hypotheekadviseur regelt met compagnon dat verdachte meer uren, meer salaris en een andere functie krijgt op papier. Na een afwijzing van banken (…) adviseerde de adviseur om een schenkingsconstructie met ouders op te stellen."*

Aanverwante fraude

Uit de analyse van casuïstiek en uit de gevoerde gesprekken kwam naar voren dat hypotheekfraude vaak gepaard ging met diverse andere vormen van criminaliteit, zoals woonfraude, witwassen en fiscale fraude. Uit gesprekken met ketenpartners bleek dat dit vaak aan de orde was.

Woonfraude

Bij woonfraude kan gedacht worden aan het opzettelijk onjuist opgeven of registreren van woonadresgegevens, onrechtmatige bewoning, illegale (onder)verhuur en/of overbewoning. In het geval van objecten die aangekocht werden met hypotheekfraude uitte deze fraudevorm zich bijvoorbeeld in het illegaal huisvesten van migranten. Uit opsporingsonderzoeken bleek dat migranten vaak onder erbarmelijke omstandigheden werden gehuisvest in woningen die verkregen waren middels hypotheekfraude. Ook werden woningen op papier gekocht voor eigen bewoning, om vervolgens (illegaal) verhuurd te worden.

Witwassen

Hypotheekfraude kan gepaard gaan met het witwassen van crimineel verkregen gelden. Jurisprudentie laat ziet dat hypotheekfraude *an sich* een witwashandeling kan zijn wanneer valsheid in geschrifte bewezen verklaard kan worden. Het middels een hypotheek verkregen geld is in dat geval immers onmiddellijk uit misdrijf afkomstig. Wanneer de woning (mede) is gefinancierd met dit geld maakt dit dat de woning middellijk uit enig misdrijf afkomstig is. Derhalve werd witwassen van de woning door de rechtbank, in een uitspraak uit 2025, bewezen verklaard.

De witwashandeling kan zich verdiepen wanneer andere bronnen van zwart geld betrokken raken bij het object, bijvoorbeeld middels een met zwart geld gefinancierde verbouwing. Dit was in de casuïstiek zichtbaar bij een woning die werd verkregen middels hypotheekfraude en na korte tijd – en grondig verbouwd te zijn – wederom op de markt verscheen. Wanneer deze verbouwing is gefinancierd met zwart geld kan de woning aangemerkt worden als witwasvoorwerp. Het object zou dan verbeurd verklaard kunnen worden in een witwaszaak of betrokken kunnen raken in een strafrechtelijke ontnemingsprocedure.

Fiscale fraude

In enkele gevallen werd vastgesteld dat personen gedurende een korte periode, bijvoorbeeld drie maanden, formeel in dienst waren geweest bij een uitzendorganisatie. Na beëindiging van dit dienstverband konden zij aanspraak maken op een UWV-uitkering. Indien dit dienstverband uitsluitend op papier bestond, konden zij een uitkering ontvangen voor werk dat nooit is verricht. Een andere vorm van fiscale fraude betrof het aankopen van meerdere woningen waarbij meermaals werd opgegeven dat de woning voor eigen bewoning was bestemd. Op deze wijze werd het hogere tarief voor overdrachtsbelasting van een tweede woning ontweken.

FIOD
Belastingdienst

POLITIE