

Wwft Toolkit | Hypotheekfraude

Zo handelen NVHP-leden bij signalen van fraude

Fraude en in het bijzonder georganiseerde hypotheekfraude vormt een ernstige bedreiging voor het vertrouwen in het financieel stelsel, alsook in onze beheerste en integere bedrijfsvoering. NVHP-leden worden gemotiveerd om een strikt, uniform en Wwft-conform handelingskader te hanteren bij signalen die kunnen duiden op een verhoogd integriteitsrisico of een ongebruikelijke transactie.

Wanneer een NVHP-lid signalen of zogenoemde rode vlaggen constateert:

- wordt het dossier direct kritisch beoordeeld;
- wordt (verscherpt) cliëntenonderzoek uitgevoerd;
- vindt interne escalatie plaats;
- en wordt, indien sprake is van een vermoeden van fraude en/of een ongebruikelijke transactie, onverwijld gemeld bij FIU-Nederland en/of bij de AFM dat er sprake is van een incident.

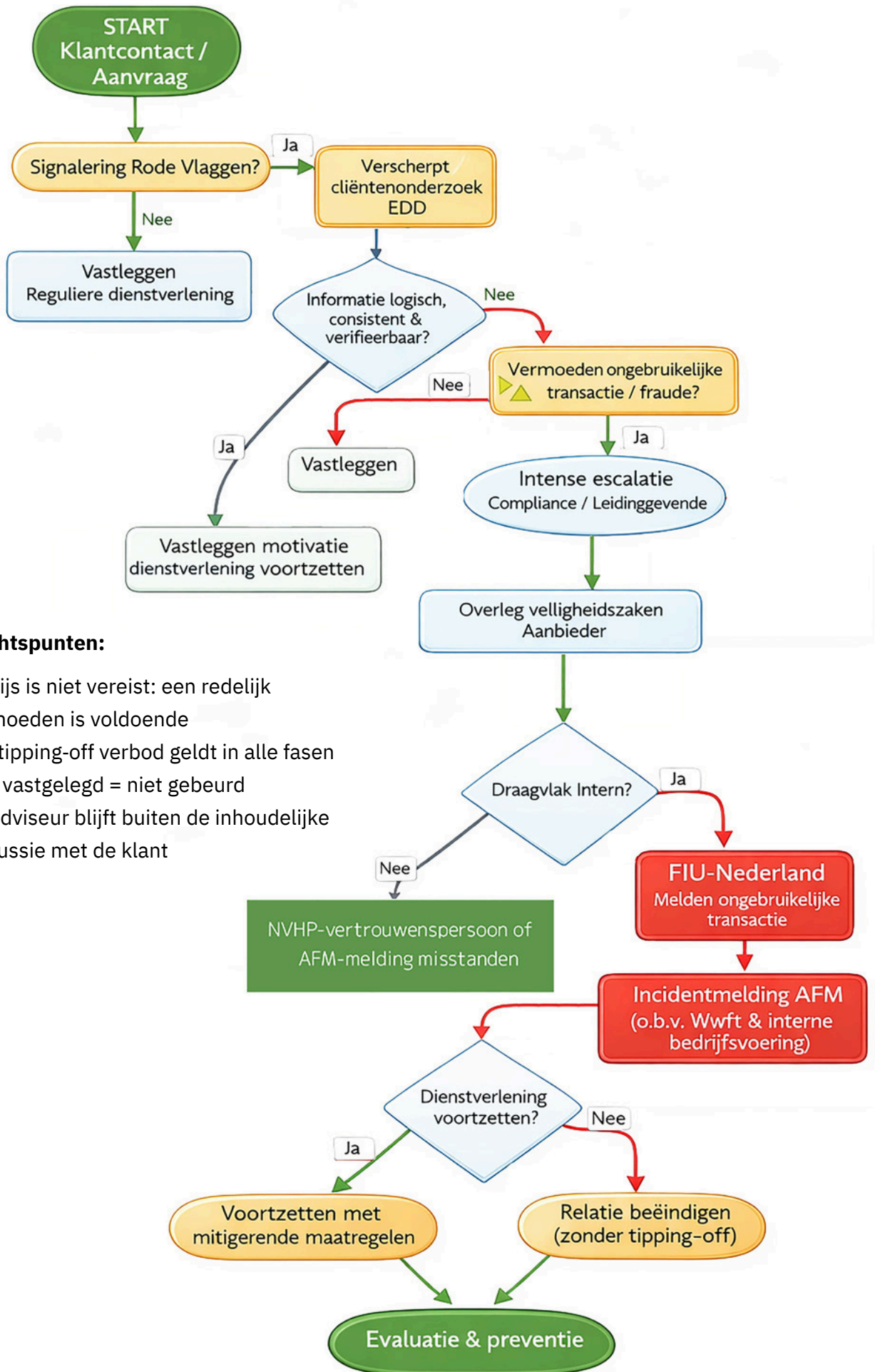
NVHP-leden bespreken signalen niet met de klant en verstrekken geen informatie waaruit kan blijken dat een melding is gedaan of zal worden gedaan (tipping-off verbod, art. 23 Wwft). Een volledige en zorgvuldige dossiervorming is in alle fasen verplicht.

Indien interne escalatie niet mogelijk is, kunnen leden gebruikmaken van een overlegmoment (in volledig vertrouwen met elkaar sparren/overleggen) met een NVHP bestuurder om de juiste vervolgstappen te kunnen zetten. Hiervoor kun je het secretariaat van NVHP benaderen, dat een goede afweging zal maken wie de passende NVHP bestuurder gaat zijn.

NVHP hanteert nultolerantie voor bewuste betrokkenheid van leden bij fraude en kijkt niet weg bij dergelijke signalen.



Stroomschema/Visualisatie – kernuitgangspunten



Aandachtspunten:

- Bewijs is niet vereist: een redelijk vermoeden is voldoende
- Het tipping-off verbod geldt in alle fasen
- Niet vastgelegd = niet gebeurd
De adviseur blijft buiten de inhoudelijke discussie met de klant

Praktische fraude-checklist voor adviseurs

1

Stel jezelf bij elke dossier de onderstaande passende vragen (niet-limitatief)

- Hoe is de klant bij je terecht gekomen en is dat logisch? Leg deze informatie vast binnen het klantprofiel.
- Is het inkomen logisch in verhouding tot leeftijd en loopbaan?
- Zijn inkomensstijgingen verklaarbaar en duurzaam?
- Is sprake van een recente wisseling van dienstverband of een zzp-constructie?
- Is het administratie- of boekhoudkantoor bekend en betrouwbaar?
- Is de IB aangifte recent ingediend?
- Is de geografische relatie tussen werk en woning logisch?
- Is sprake van ongebruikelijke tijdsdruk of een stressdossier?
- Zijn de kosten koper opvallend hoog?
- Is sprake van inzet van freelancers of onderbemiddelaars?
- Zijn er eerdere, mislukte hypotheekaanvragen geweest via andere adviseurs? Dit altijd expliciet navragen en documenteren, dit geldt als duidelijke red flag (ook zichtbaar bij aanbieders).
- Komt de klant zelf voldoende en zelfstandig aan het woord tijdens gesprekken?
- Wordt het gesprek feitelijk gevoerd door een 'begeleider' of derde? Alleen toestaan indien juridisch correct vastgelegd, bij taalbarrière werken met onafhankelijke tolk en niet met een sturende derde.
- Is sprake van druk of inhoudelijke sturing vanuit een begeleider richting inkomensinformatie, documenten of aanvraagtempo?
- Is de klant een PEP (Politically Exposed Person)? Indien ja: verscherpt cliëntenonderzoek verplicht, zorg dat je de benodigde documenten voor de geldverstrekker klaar hebt staan.
- Is negatieve berichtgeving zichtbaar in openbare bronnen (open source screening / adverse media)? Leg bijvoorbeeld vast hoe je de klant binnen Google opgezocht hebt.

- Zijn loonstroken consistent en logisch?
- Is de werkgeversverklaring plausibel?
- Tonen bankafschriften geen tijdelijke of onverklaarbare stortingen?
- Is de taxatiewaarde realistisch en marktconform?
- Is sprake van een geografisch risico (hoog-risicolanden conform EU/FATF-lijst of sanctielanden)? Denk hierbij aan het inkomen vanuit een geografisch risico land of bedrijf.
- Wat is de omvang en structuur van de (eventuele) zakelijke vastgoedportefeuille van klant of UBO? Past dit bij het profiel en inkomen?
- Is de herkomst van eigen middelen volledig en verifieerbaar vastgesteld (spaargelden, schenking, verkoopopbrengst, ondernemingsvermogen)? Zorg dat je de benodigde documenten voor de geldverstrekker klaar hebt staan.

Bij twijfel: altijd vastleggen en intern escaleren.

Wat te doen bij verdenking STOP • DENK • HANDEL

1. Stop de inhoudelijke voortgang van het dossier.
2. Bespreek signalen niet met de klant (tipping-off).
3. Verzamel feiten en leg deze vast in het dossier.
4. Bespreek het signaal met werkgever of compliance. Kun je daar geen gebruik van maken, dan kun je altijd een overlegmoment met een NVHP bestuurder inplannen via het secretariaat.
5. Overleg – indien van toepassing – met veiligheidszaken van de aanbieder.
6. Beoordeel de meldplicht:
 - melding bij [FIU-Nederland](#) (ongebruikelijke transactie)
 - incidentmelding bij de AFM
7. Indien nodig: NVHP-bestuurder benaderen via secretariaat.
8. Besluit: dienstverlening voortzetten (met mitigerende maatregelen) of relatie beëindigen.

Onthoud: een vermoeden is voldoende, bewijs is niet vereist.

Protocol Incident & Melding AFM / FIU

Doel:

Het borgen van integriteit, het voldoen aan de Wwft en Wft en het beschermen van zowel adviseur als kantoor.

Stap 1

Signalering

Elke medewerker meldt signalen die kunnen duiden op fraude of een ongebruikelijke transactie direct bij compliance of de leidinggevende. Bij nieuwe dossiers wordt standaard expliciet vastgelegd:

- Hoe de klant bij het kantoor is terechtgekomen;
- Of er eerdere aanvragen of afwijzingen zijn geweest;
- Of derden betrokken zijn bij het gesprek en wat hun rol is;
- Of de klant zelfstandig en vrij zijn verhaal kan doen.

Stap 2

Beoordeling

Compliance beoordeelt:

- de aard en ernst van het signaal;
- de betrokken personen en transacties;
- de risico's voor klant, kantoor en financieel stelsel.

Stap 3

Compliance stelt vast of sprake is van:

Compliance stelt vast of sprake is van:

- een ongebruikelijke transactie op basis van objectieve en/of subjectieve indicatoren (melding bij FIU-Nederland);
- een incident, zijnde een gebeurtenis die een ernstige bedreiging vormt voor een beheerste en integere bedrijfsvoering (melding bij de AFM).

Stap 4

Vastlegging

- Zorgvuldige dossieropbouw
- Vastlegging van afwegingen en besluiten
- Interne incidentregistratie

Stap 5

Dienstverlening

Na melding wordt beoordeeld of voortzetting van de dienstverlening verantwoord is. Indien dit niet mogelijk is, wordt de klantrelatie zorgvuldig beëindigd, zonder informatie te verstrekken die kan leiden tot tipping-off. Maar hierbij gebruik van de Handout melden ongebruikelijke transacties.

Stap 6

Evaluatie en preventie

Na afronding evalueert het kantoor het incident, neemt waar nodig maatregelen en scherpt procedures, training en monitoring aan om herhaling te voorkomen.

Conclusie

Dit handelingskader waarborgt dat NVHP-leden signalen van fraude tijdig herkennen, correct opvolgen en conform de Wwft en Wft handelen, ter bescherming van het vertrouwen in het financieel stelsel.

Handig om te lezen

Brochure Wwft-Sw verplichting levensverzekering

Voorbeelden van ongebruikelijke transacties Wwft

Leidraad Wwft en Sanctiewet

Artikel “Vastgoedketen slaat alarm over hypotheekfraude” 07-01-2026

