

Per reguliere post verstuurd

Aan alle financieel dienstverleners met vergunning
voor adviseren/bemiddelen in hypothecair krediet

Datum	23 juni 2025
Betreft	Verantwoordelijkheden rondom hypotheekfraude

Geacht bestuur,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) wil graag uw aandacht vestigen op het voorkomen van hypotheekfraude. Wij ontvangen in toenemende mate signalen die wijzen op hypotheekfraude in de financiële dienstverlening. Als financieel dienstverlener met een vergunning voor het adviseren en/of bemiddelen in hypothecair krediet, speelt u een essentiële rol bij het herkennen, voorkomen en melden van hypotheekfraude. Met deze brief wil de AFM u helpen om alert te blijven en duidelijk maken wat we van u verwachten, zodat u kunt voorkomen dat u hierbij onbedoeld betrokken raakt. U vindt hiervoor ook uitgebreide en praktische informatie via de link en QR-code onderaan deze brief.

Wat is hypotheekfraude?

Onder hypotheekfraude verstaat de AFM iedere vorm van misleiding of vervalsing van documenten, met als doel om de hypothecair kredietaanbieder te laten geloven dat deze feitelijk juist zijn. Het kan bijvoorbeeld gaan om vervalste belastingaangiften, omzetgegevens, loonstroken, fictieve werkverbanden of een gemanipuleerde taxatiewaarde. De AFM krijgt meldingen over financieel dienstverleners die (onbewust) faciliteren bij het plegen van hypotheekfraude, door valse stukken aan een hypothecair kredietaanbieder door te zetten.

Voorkom dat u onbedoeld betrokken raakt bij hypotheekfraude

Iedere financieel dienstverlener kan betrokken raken bij hypotheekfraude; dat kan ook onbedoeld en onbewust gebeuren. Zo ziet de AFM financieel dienstverleners van wie de vergunning wordt gebruikt voor fraude, bijvoorbeeld in samenwerking met freelancers, administratiekantoren of onderbemiddelaars.

Hypotheekfraude kan grote negatieve consequenties hebben voor alle partijen

Het is belangrijk om ervan bewust te zijn dat hypotheekfraude grote negatieve consequenties kan hebben. Het raakt niet alleen de integriteit van de financiële markten als geheel, maar het kan ook voor hypothecair kredietaanbieders, consumenten en uw eigen onderneming grote (commerciële) gevolgen hebben. Zo kunnen hypothecair kredietaanbieders – afhankelijk van de contractuele voorwaarden – de samenwerkingsovereenkomst met u beëindigen. Ook kan betrokkenheid bij hypotheekfraude leiden tot reputatieschade.

Wat kunt u doen om fraude te voorkomen?

Door bewust te zijn van de risico's van fraude en deze te beperken, kunt u zowel uzelf als uw klanten beschermen. Houd uw bedrijfsvoering fraudebestendig en up to date. Wat kunt u onder meer doen?

- **Voer een kritische beoordeling uit op juistheid en volledigheid van alle aangeleverde documenten** voor de hypotheekaanvraag. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.
- **Wees bewust van risico's in samenwerkingen** met bijvoorbeeld freelancers of administratiekantoren en neem daarbij passende maatregelen. Zorg dat u de samenwerking doorlopend kritisch beoordeelt en controleert. Er wordt immers vanuit uw vergunning gehandeld en u blijft daarom eindverantwoordelijk.
- **Zorg voor duidelijke en transparante klantidentificatie en passend advies.** U heeft een zelfstandige identificatieplicht en bent verantwoordelijk voor het in kaart brengen van alle relevante gegevens, kenmerken, wensen en behoeften van de klant, zodat u een passend advies kunt geven. Dit geldt ook wanneer de aanvrager de Nederlandse taal niet goed beheerst. Zorg ervoor dat de aanvrager uw advies volledig begrijpt.
- **Meld incidenten en misstanden bij de AFM**, hiervoor bestaat een wettelijke meldplicht. Via de link en QR-code onderaan vindt u hierover meer informatie. Een voorbeeld van een incident of misstand is als u in een hypotheekaanvraag constateert dat stukken zijn vervalst door een freelancer of onderbemiddelaar.

Wat doet de AFM in relatie tot hypotheekfraude?

Er is vanuit meerdere hoeken verscherpt aandacht voor (de risico's van) hypotheekfraude. De AFM besteedt in haar toezicht bijzondere aandacht aan hypotheekfraude en aan de rol die financieel dienstverleners daarbij kunnen spelen, en zal dit in de toekomst blijven doen. Alleen door alertheid op de risico's van hypotheekfraude bij alle schakels in het aanvraagproces, kan hypotheekfraude worden voorkomen en aangepakt. Zo werken we samen aan een eerlijke en transparante financiële sector.

Meer weten?

Op www.afm.nl/hypotheekfraude staat meer informatie over waarop u kunt letten om hypotheekfraude te voorkomen, wat uw verantwoordelijkheid is en wat er van u wordt verwacht. Tevens is hier meer informatie te vinden over de meldplicht. Door het scannen van de QR-code kunt u direct naar de website gaan.



Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

Jan Boerboom
Hoofd
Marktintegriteit en Handhaving

Tom Smiers
Manager
Marktintegriteit en Handhaving