



Datum: September 2024

Onderwerp: Hypotheekfraude

Inleiding

De financiële recherche heeft begin dit jaar bij toeval een grootschalige hypotheekfraude ontdekt. Kern van deze hypotheekfraude is een samenwerking tussen makelaar, hypotheekadviseurs en administratiekantoren. Hierbij regelden deze partijen valse werkgeversverklaringen, salarisstroken en indien sprake was van een onderneming, een aangepaste jaarrekening. Omdat de bank in haar oordeel omtrent de hypotheekverstrekking uitging van professionele partijen, werden de gegevens minder kritisch bekeken door de bank. Mede hierdoor is het volgens het BFT wenselijk om het toezicht op administratiekantoren te intensiveren.

Casus

Peter de Groot heeft een schoonmaakbedrijf in de vorm van een eenmanszaak. Hij is inmiddels 2 jaar klant bij administratiekantoor De Vries. Peter heeft 4 jaar geleden een hypotheek afgesloten. De cijfers van zijn eenmanszaak waren op dat moment te laag om een hypotheek af te sluiten. De woning die hij graag wilde kopen was echt een buitenkans en hij was ervan overtuigd dat de cijfers in de toekomst fors omhoog zouden gaan (Covid heeft hem 4 jaar geleden toch wel de nodige omzet gekost). Hij kwam in contact met hypotheekadviseur Piet Jansen, die wel een oplossing hiervoor wist. Peter tekende de overeenkomst met de hypotheekadviseur en Piet ging aan de slag. Na 2 weken kwam Piet met goed nieuws: 'Peter kon zijn gedroomde huis kopen' en de Rabobank ging akkoord met de financiering. Wel moest Peter even 'aangepaste' cijfers ondertekenen.

Vraag

Inmiddels is de Rabobank erachter gekomen dat de hypotheek verstrekt is op basis van onjuiste cijfers. De Rabobank heeft naar aanleiding van deze veel te rooskleurige cijfers de hypotheek per direct opgezegd. Binnen 2 maanden moet het openstaande hypotheekbedrag terugbetaald worden, zo niet dan volgt gedwongen verkoop. Het administratiekantoor waar Peter inmiddels klant bij is, hoort hier ook van en weet niet goed wat ze met deze situatie aan moet. Wat zou jij administratiekantoor De Vries adviseren? Moet De Vries afscheid nemen van deze klant?

Mogelijke antwoorden

A	Ja	Er is sprake van fraude. Wij willen als kantoor hier niets mee te maken hebben. De klant past immers niet bij ons risicobeleid.
B	Ja	Er is sprake van fraude. Omdat de klant ons hier destijds niet op heeft gewezen, kunnen wij de klant op grond van de Wwft niet verder bedienen. Wij zullen op grond hiervan afscheid moeten nemen van de klant.
C	Nee	Peter geeft tijdens een gesprek met ons kantoor openheid van zaken. Hij zit erg met de situatie in zijn maag en wist ook niet dat dit de consequentie was. Wij gaan het risicoprofiel bijstellen naar hoog en nemen maatregelen om in de toekomst dit te voorkomen. 'Iedereen verdient immers een 2e kans'.
D	Nee	Dit heeft te maken met een integriteitskwestie die ontstaan is bij het vorige administratiekantoor. Ons NOAB-kantoor heeft hier geen bemoeienis mee gehad, dus kunnen wij gewoon de klantrelatie continueren, zonder aanvullende maatregelen.



Kennisvraag Wwft

Juiste antwoord

Het juiste antwoord is A of C.

A: Op het moment dat in het risicobeleid van het kantoor is opgenomen dat voor dit soort klanten geen werkzaamheden gedaan worden, zal op grond van het 'klantrisico' afscheid genomen worden van deze klant. Dit is niet op grond van de Wwft, maar op grond van het beleid van het kantoor zelf.

C: Op grond van de Wwft hoeft geen afscheid genomen te worden van de klant 'iedereen verdient immers een 2e kans'. Wel dienen maatregelen genomen te worden om eventuele toekomstige risico's te verminderen naar nihil. Ook dient te worden onderzocht of er wellicht sprake is van fiscale fraude, waardoor wellicht gemeld dient te worden bij de FIU.

Bron: o.a. Wwft, risicobeleid kantoor

Kennisvraag:	Wwft
Onderwerp:	Monitoring cliëntrelatie
Datum:	8 september 2024