



Schade loopt jaarlijks in de
tientallen miljoenen euro's

Aanpak hypotheekfraude vooral mentale kwestie



De meeste hypotheekadviseurs komen zelden of nooit in aanraking met grootschalige hypotheekfraude. Toch loont het de moeite om ook op kleine signalen te letten. Niet alleen om risico's te beperken, maar ook uit commerciële overwegingen.

De directeur die zijn bedrijf uitkleedt om het privé zo breed mogelijk te hebben, is een overduidelijke boef. Bij een werknemer die voor zijn schoolgaande kinderen een greep doet in de voorraad kantoorartikelen, is dat oordeel vaak minder hard. Die paar balpennen of dat pak kopieerpapier, dat kan de werkgever wel lijden. Het is heel Nederlands om kleine vergrijpen zo onbeduidend mogelijk af te doen. De agent die je een bon geeft voor het overtreden van een parkeerverbod kan immers beter boeven gaan vangen.

Bij hypotheek- en verzekeringsfraude treedt hetzelfde mechanisme op, vertelt Christian van Leeuwen, directeur

Operaties bij Friss Fraudebestrijding. 'Iedereen heeft wel eens op een verjaardag gezeten waarbij een van de aanwezigen vol trots vertelt dat hij een schade ten onrechte, maar wel met succes, heeft gedeclareerd bij de verzekering. Zolang het om kleine dingen gaat, zien veel mensen daar het probleem niet van in.'

Hypotheekfraude - van huizen die te duur worden doorverkocht tot het illegaal verhuren van woningen of het vervalsen van een loonstrookje - komt minder vaak voor, maar kan toch uitgroeien tot een enorme schadepost voor banken en verzekeraars. Een verlies van dertig procent op de verstrekte



Christian van Leeuwen: 'Certificering taxateurs helpt'

hypotheeksom is volgens Van Leeuwen bij hypotheekfraude eerder regel dan uitzondering. 'Bij een huis van drie ton dat in werkelijkheid maar twee ton waard is, heb je het over een schadepost van een ton.'

Over de totale schade door hypotheekfraude doen banken en verzekeraars geen uitspraken. Hein Blocks, oud-directeur van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) schatte het verlies een jaar geleden in een interview met NRC Handelsblad op 'al snel tientallen miljoen euro's.' Van Leeuwen: 'Wij kennen van onze individuele klanten wel cijfers, maar die houden ze uit concurrentieoverwegingen liever voor zich.'

Betalingsachterstanden

Sinds vijf jaar ondersteunen Van Leeuwen, mede-oprichter Jeroen Morrenhof en een handvol medewerkers namens Friss

Fraudebestrijding banken, verzekeraars en volmachtbedrijven bij de aanpak van fraude en het beheersen van risico's. Het bedrijf heeft software in de markt gezet waarmee Nederlandse financials snel het risico op fraude of bijvoorbeeld betalingsachterstanden bij hun klanten in kaart kunnen brengen. Bij het 'scannen' van de klant maakt de Friss software gebruik van gegevens uit verschillende bronnen, onder meer de Kamers van Koophandel, het Kadaster en databeheerders als Cendris. Morrenhof: 'Aan de hand van diverse parameters kan bijvoorbeeld een hypotheekadviseur snel bepalen met welk risico hij te maken heeft. Bij veruit de meeste klanten kan hij gewoon verder gaan met het maken van de offerte. Een kleinere groep behoeft verder onderzoek door de risicoafdeling van de geldverstrekker en in een enkel geval zal de adviseur zelf al kunnen zien dat hij te maken heeft met een te groot risico op fraude of betalingsachterstanden.'

Naast software levert Friss haar klanten vooral kennis en kunde op het gebied van fraudepreventie en beheersing van risico's. 'Wij leren mensen hoe ze fraude en risico's kunnen herkennen, maar ook hoe ze er in de bedrijfsvoering mee om moeten gaan. Als je niet goed vastlegt op welke manier klanten de regels proberen te omzeilen, loop je het risico dat fraudepogingen in de toekomst wel slagen. Als je wel structureel werk maakt van monitoring en beheersing van risico's levert dat een gezondere klantportefeuille op.'

Vervalst taxatierapport

Hypotheekfraude kent vele gedaanten en gradaties. Het meest in het oog springen de grote fraudezaken waarbij malafide taxateurs en pseudo-kopers eendrachtig samenwerken in criminele netwerken. Van Leeuwen: 'Vaak gaat het daarbij om huizen die door stromannen op veilingen worden verkocht en die op basis van een vervalst taxatierapport tegen een te hoge prijs worden doorverkocht. De fraude gaat nog verder op het moment dat de koper de hypotheeklasten niet meer kan opbrengen, het huis weer op een veiling belandt en malafide opkopers wéér hun slag kunnen slaan. In sommige gevallen zit je echt in een vicieuze cirkel. Vandaar dat geldverstrekkers in toenemende mate gaan meebieden op veilingen om ervoor te zorgen dat er zo een reële prijs ontstaat.' Een andere 'professionele manier' van hypotheekfraude is het illegaal verhuren van koopwoningen. Omdat de panden door huurbescherming niet meer per direct te verkopen zijn, blijven geldverstrekkers met een 'waardeloos' onderpand achter. In grote steden als Rotterdam en Den Haag, waar de illegale verhuur van panden voor veel overlast

zorgt, hebben de banken convenanten afgesloten met gemeente, politie en justitie om hypotheekfraude eendrachtig aan te pakken. 'Ook een verdere professionalisering van de taxatiebranche, onder meer door certificering, helpt bij de aanpak van hypotheekfraude door criminele netwerken,' aldus Van Leeuwen.

Gelegenheidsfraudeurs

Misschien minder crimineel, maar wel frauduleus, zijn de manieren waarop consumenten hun hypotheekadviseur - en uiteindelijk - de geldverstrekker proberen op te lichten. Morrenhof noemt het 'gelegenheidsfraudeurs'. 'Strikt genomen ben je al niet eerlijk als je tegenover een hypotheekadviseur kennis verzwijgt op basis waarvan je normaal gesproken nooit een financiering zou kunnen krijgen. Het wordt nog erger als je papieren gegevens, zoals werkgeversverklaringen, gaat aanpassen om je kredietwaardigheid beter voor te stellen dan deze in werkelijkheid is. Als je van



een jaarinkomen van 26.000 euro 36.000 euro maakt, wordt de financiering die je kunt krijgen plotseling een stuk ruimer. Op internet zijn voor mensen die weten waar ze moeten zoeken, zelfs valse werkgeversverklaringen van bestaande werkgevers te verkrijgen.'

Morrenhof maakt geen moreel onderscheid tussen de professionele oplichters en bovenstaande gelegenheidsfraudeurs. 'Het is niet aan te geven waar de scheidslijn ligt tussen een leugentje om bestwil en doelbewuste hypotheekfraude. Er is een groot grijs gebied van dingen die niet in de haak zijn, zonder dat je het over zware criminelen hebt. Wij adviseren onze klanten om alle fraude, van klein tot groot, heel serieus te nemen. Als iemand doelbewust een nagemaakte werkgeversverklaring inlevert, is dat heel simpel documentfraude. Daar moet je aangifte van doen.'

Tot het grijze gebied rekent Morrenhof ook banken die wilens en wetens aan overkreditering doen. Voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) was 'onzorgvuldigheid bij de beoordeling van de aanvraag' een belangrijke reden om vorig jaar twee keer zoveel claims op het fonds af te wijzen dan in 2007. In een toelichting stelde directeur Karel Schiffer twee maanden geleden vooral te stuiten op het ontbreken van een goede BKR-toets en een onjuiste vaststelling van de waarde van het huis.

Naweeën

Volgens Van Leeuwen zijn het voor een belangrijk deel de naweeën van een periode waarin de bomen op de huizenmarkt tot in de hemel leken te groeien. 'Vooral banken zijn zich veel meer bewust van de risico's die ze lopen. De crisis heeft gezorgd voor een andere mentaliteit waarbij risicobeperking voorop staat. Dat is cruciaal bij de bestrijding van fraude. Je zult alle signalen die een klant je geeft, goed moeten wegen om te voorkomen dat je later veel schade oploopt. Maar je kunt het ook vanuit een positieve hoek bekijken. Als jij als geldverstrekker of adviseur continu goed zicht hebt op de risico's bij jouw klanten, kun je hen goed van dienst zijn met advies en producten die bij hen passen.'

Jeroen Morrenhof:
'Er is een groot grijs gebied'