

Fraude wordt steeds slimmer

Vertrouwen organiseren met
nieuwe datastromen



Reinier van der Heijden



OCKTO

Gert-Jan van Dijke

Het fundament van de hypotheekketen



Dat vertrouwen
staat onder druk



NOS Nieuws • Zaterdag 11 oktober, 09:28



Acht aanhoudingen voor grootschalige hypotheekfraude, luxe goederen ingenomen

In Amsterdam en Zaanam zijn acht mensen aangehouden die worden verdacht van witwassen, oplichting, valsheid in geschrifte en hypotheekfraude in de regio Amsterdam en de Zaanstreek.



Dat vertrouwen staat onder druk

Paper KNB, NVB, SFH en politie
+ NVM, NBA, KVK, Vastgoed Ned, ZNSTD, NRV



**Notarissen, hypotheekverstrekkers
en politie vragen om maatregelen
tegen vastgoed- en
hypotheekfraude**



Reactie kabinet

- Erkent ernst & schaal
- Fraude complex & keten breed, aanpak versnipperd
- Datadeling cruciaal, huidige wetgeving blokkeert
- Convenanten zonder wettelijke grondslag niet voldoende
- Veel oplossingen vereisen wetswijzigingen
- Juli jl.: afwachten onderzoek FEC – Federaal Expertise Centrum



**Notarissen, hypotheekverstrekkers
en politie vragen om maatregelen
tegen vastgoed- en
hypotheekfraude**



Reactie kabinet

Conclusie:

Urgentie wordt gedeeld, maar structurele doorbraak blijft uit

- Mei jl.: afwachten onderzoek FEC – Federaal Expertise Centrum

tegen vastgoed- en
hypotheekfraude



Hypotheekfraude



Waar hebben we het eigenlijk over?



Document- en inkomensfraude

- loonstroken
- werkgeversverklaringen
- jaarcijfers



Identiteitsfraude

- deepfakes
- synthetische identiteiten
- gestolen
persoonsgegevens



Vastgoedfraude

- katvangers
- witwassen
- criminele netwerken

Drie verschijningsvormen van hetzelfde probleem



Hypotheekfraude

Omvang

>8.000

panden betrokken
bij vastgoed- en
hypotheekfraude

€13 miljard

geschat jaarlijks
witgewassen in Nederland

Miljarden

via vastgoedconstructies



- Uit de praktijk

De trend die waargenomen wordt is dat het steeds meer voorkomt en ook steeds lastiger te herkennen



Wat is er veranderd?



Wat is er veranderd?

De technologische versneller

- Fraude bestaat al zo lang als er hypotheek zijn.
- Generatieve AI: drempel radicaal verlaagd en schaal explosief gegroeid

+2.000%

toename in
deepfake fraude-
pogingen bij financiële
instellingen in drie jaar.

>50%

van alle externe fraude bij
financiële instellingen
maakte gebruik van
generatieve AI.

7%

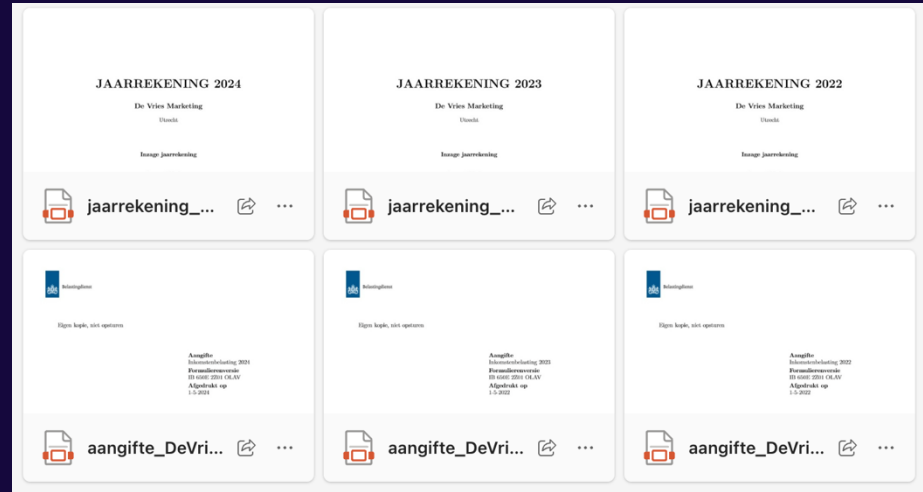
van de organisaties voelt
zich goed voorbereid op
AI-gedreven fraude.



Wat is er veranderd?

Fraudeurs hebben een nieuwe gereedschapskist

"...en genereer nu voor deze persoon en het eigen bedrijf een set van 3 aansluitende jaarrekeningen voor de periode 2022 t/m 2024 op basis van realistische cijfers; en genereer ook 3 Aangiftes IB die daarop aansluiten; gebruik de gebruikelijke templates voor die documenten..."



Wat is er veranderd?

Fraudeurs hebben een nieuwe gereedschapskist

RTL Z

OM: oplichter plakte eigen hoofd op gestolen paspoort en opende bankrekeningen

Wouter van Dijke · 17 maart 2026 · Aangepast: 17 maart 2026

Een 34-jarige Amsterdammer wordt verdacht van het openen van bijna 50 bankrekeningen bij ABN AMRO met behulp van deepfakes. Die rekeningen konden vervolgens gebruikt worden voor oplichting of om geld wit te wassen. Vandaag stond de verdachte voor de rechter.

 Maak RTL je Google-favoriet



Wat is er veranderd?

Niet alleen technologie, ook marktomstandigheden

Krapte op de woningmarkt

Creëert een permanente prikkel om een hoger inkomen op te geven.

Arbeidsmigranten als katvangers

Zij lenen hun identiteit voor woningaankopen, soms zonder te beseffen deel uit te maken van een crimineel netwerk.

Versnipperd toezicht

Hypotheekfraude wordt niet centraal geregistreerd. Het valt uiteen in valsheid in geschrifte, oplichting en witwassen.





ALS DOCUMENTEN EENVOUDIGER
TE VERVALSEN ZIJN...

**Hoe organiseren we onszelf
dan rondom vertrouwen?**

Fraudepreventie vraagt om zekerheid in de keten

Zolang cruciale gegevens via documenten en losse checks lopen, blijft fraude een structureel risico voor snelheid, compliance en vertrouwen.



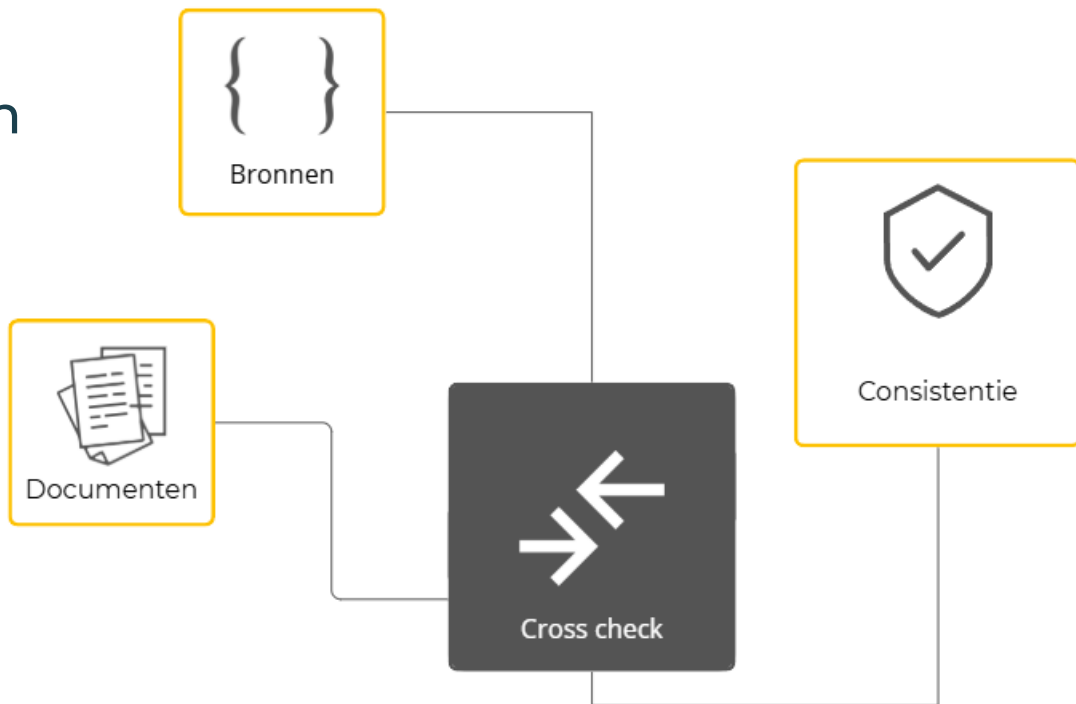
Zekerheid ontstaat als data en ketenpartners verbonden zijn

Betere beslissingen ontstaan niet door meer controle, maar door mensen, processen en data te verbinden rond één betrouwbaar uitgangspunt.





Het nieuwe vertrouwen





Welke initiatieven lopen al?

Zakelijk inkomen

G. VASSE

Relatie bij UIV

Printversie verzekeringsbericht

De heer B. Peeters
Geboortedatum: 01-09-1964

Pagina 1 van 8
Datum: 27 januari 2020

Arbeidsverleden

Uw totale arbeidsverleden

35 jaar	tot 1999 en 1999 t/m 2018
---------	---------------------------

Overzicht jaren

Jaar	Kan dit jaar meetellen voor de duur van een uitkering?
2018	Ja
2017	Ja
2016	Ja
2015	Ja
2014	Ja
2013	Ja
2012	Ja
2011	Ja
2010	Nee
2009	Nee
2008	Ja
2007	Ja
2006	Ja
2005	Ja
2004	Ja
2003	Ja

Betreft: Verklaring geregistreerd inkomen 2021

Graagste heer/mevrouw,

U hebt een verklaring van uw geregistreerd inkomen aangevraagd. Uw burgerzakennummer is **123456789**. Over 2021 hebben wij een inkomen van **€ 12.345**.

Dit inkomen is geregistreerd op 31-05-2021.

Het geregistreerde inkomen is gebaseerd op uw voorlopige aanslag nog als in dit inkomen, bijvoorbeeld op uw definitieve aanslag? Da

Meer informatie

Meer informatie over het geregistreerde inkomen vindt u op mijnzaken.nl en op belastingdienst.nl.

Met vriendelijke groet,


J.M. Mulder
Inspecteur

Loondienst inkomen

UWV

Printversie verzekeringsbericht

De heer B. Peeters
Geboortedatum: 01-09-1964

Pagina 1 van 8
Datum: 27 januari 2020

Arbeidsverleden

Uw totale arbeidsverleden

35 jaar	tot 1999 en 1999 t/m 2018
---------	---------------------------

Overzicht jaren

Jaar	Kan dit jaar meetellen voor de duur van een uitkering?
2018	Ja
2017	Ja
2016	Ja
2015	Ja
2014	Ja
2013	Ja
2012	Ja
2011	Ja
2010	Nee
2009	Nee
2008	Ja
2007	Ja
2006	Ja
2005	Ja
2004	Ja
2003	Ja



Fraude tool



Fraude Indicatoren

Wat kun je nog meer
verwachten?



De heer A. Noniem
Geboortedatum: 01-01-1980

Pagina 1 van 12
Datum: 01 oktober 2026

Loongegevens

Werkgever/Instantie	WG1	
Loonheffingnummer	123456789L01	
Verzekerde welten	WW, ZW en WIA	
Contractvorm	schriftelijke arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, geen oproepovereenkomst	
Periode	Aantal uur	Sv-loon
01-10-2025 t/m 31-10-2026	150	€ 3000,00
	Eigen bijdrage auto	Waarde privégebruik auto
	€ 100,00	€ 500,00
01-09-2025 t/m 30-09-2026	149	€ 14000,00
	Eigen bijdrage auto	Waarde privégebruik auto
	€ 90,00	€ 550,00
01-08-2025 t/m 31-08-2026	148	€ 3000,00
	Eigen bijdrage auto	Waarde privégebruik auto
	€ 80,00	€ 550,00
01-07-2025 t/m 31-07-2026	147	€ 3000,00
	Eigen bijdrage auto	Waarde privégebruik auto
	€ 150,00	€ 550,00
01-06-2025 t/m 30-06-2026	146	€ 3000,00
	Eigen bijdrage auto	Waarde privégebruik auto
	€ 160,00	€ 550,00

Wat is het UWV-verzekeringsbericht?

In Basis een gecertificeerd document afkomstig van een overheidsbron en onderdeel van de loonaangifteketen (o.a. belastingdienst)

Waarom dit cruciaal is?

- Het document is voorzien van een digitaal certificaat en de herkomst is 100% herleidbaar
- Manipulatie maakt het certificaat ongeldig
- Wordt ook door NHC onderschreven

De gecertificeerde PDF vormt op documentniveau al een duidelijke drempel tegen vervalsing

Belangrijk:

Dit biedt vandaag al een betrouwbare, gezamenlijke basis – ook zonder tooling.

Gezamenlijke tooling: van document naar eenduidige beoordeling



Hoe ziet de tool eruit?

- Een fase-1 fraudetool gebaseerd op het UWV-verzekeringsbericht
- Vergelijkbaar met de werking van IBL (inkomensbepaling loondienst)

Wat doet de fraudetool in de basis?

- Ontsluit vooraf in het proces gestructureerde brondata via een API
- Maakt geautomatiseerde controles en echtheidsverificatie mogelijk
- Ondersteunt geldverstrekkers bij eenduidige beoordeling

Wat doet de tool nadrukkelijk niet?

- Geen inkomensberekeningen
- Geen acceptatiebeslissingen
- Uitsluitend objectieve, platte broninformatie



Aanmaakdatum	30-01-2026
--------------	------------

PDF certificaat	Geldig
XML certificaat	Geldig
XML data	Geldig

Contracten

Aantal werkgever laatste 5 jaar	1
---------------------------------	---

Naam werkgever	HDN
Huidig contract	Vast contract
Duur contract in maanden	61

Ontwikkeling huidig contract

Bepaalde tijd	01-01-2021	31-03-2021
Onbepaalde tijd	01-04-2021	31-12-9999

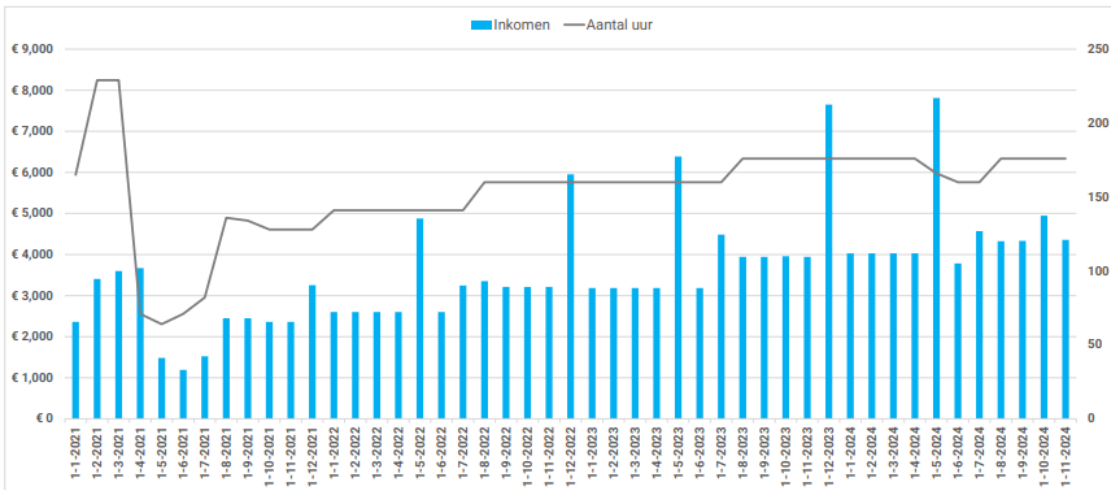
Aanvrager

Naam	Anoniem
Geboortedatum	01-01-1980
Geslacht	Man
Getrouwd / Geregistreerd partner	TRUE

Arbeidsverleden

Arbeidsverleden feitelijk	0
Arbeidsverleden fictief	0

Jaar	Aantal uur	Soort	Parttime Pct
2023	2.000	Loondagen	100%
2022	1.787	Loondagen	100%
2021	4.674	Loondagen	100%
2020	1.980	Uitkering	0%
2019	1.980	Wachtgeld	0%
2018	1.980	Loondagen	100%
2017	3.190	Loondagen	100%
2016	864	Loondagen	100%
2015	1.428	Loondagen	100%
2014	448	Loondagen	100%
2013	33	Loondagen	0%





Fraude tool



Fraude Indicatoren

Wat kun je nog meer
verwachten?

Documentfraude ontmaskerd met fraude indicatoren

 **Afwijkingen gevonden**

2 van 7 cross-checks akkoord

 **Salarisspecificatie**
Maart 2025 · geupload

PDF · 151 kb · 12-secties

Van Dijk Logistiek B.V.

Werknemer	J. de Vries
BSN	•••• •• 214
Datum in dienst	01-03-2021
Bruto maandoon	€ 4.850,00
Cumulatief bruto	€ 14.550,00
Berekend bruto jaarinkomen	€ 62.800,00

GEVALIDEERDE BRONDATA

 **UWV**
Inkomen & dienstverband

 **BRP**
Persoongegevens

 **Belastingdienst**
Inkomen 3 jaar

CROSS-CHECK

Werkgever

Dienstverband actief bevestigd bij Van Dijk Logistiek B.V.

Bron **UWV**

Akkoord **true**

CROSS-CHECK

Inkomen

Bruto maandoon € 4.850 op loonstrook · UWV meldt € 3.120.

Bron **UWV**

Niet akkoord **false**

AAVULLENDE CROSS-CHECKS

 Datum in dienst	Loonstrook 01-03-2021 · UWV 01-08-2023	UWV false
 Cumulatief salaris	Loonstrook € 14.550 · UWV € 9.360	UWV false
 Persoongegevens	naam, BSN & geboortedatum komen overeen	BRP · Belastingdienst true
 Bruto jaarinkomen vs. 3 jaar	+34% t.o.v. gemiddelde belastbaar inkomen	Belastingdienst false
 Plotselinge inkomensstijging	+18% in 3 maanden · grens is 10%	UWV false

Complete toolbox?



Vragen?



Reinier van der Heijden



Gert-Jan van Dijke

