



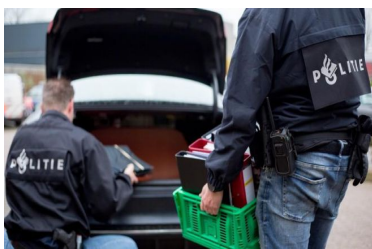
RIEC - CASUS

Den Helder || 26 november 2019

Noordhollands Dagblad

Den Helder

In onderzoek naar vastgoedfraude in gemeente Den Helder neemt politie in woning en bedrijfspand de administratie in beslag



RIEC-casus Franzburg

De onderste steen boven krijgen door integrale samenwerking. Twee frauderende hypotheekadviseurs aanpakken en bewustwording creëren in de vastgoedbranche en de samenleving.

Programma Ondernijning NH Samen Veilig Vastgoedfraude

Geld dat met criminaliteit is verdiend, investeren criminelen in vastgoed. Daar hebben zij facilitators (bijv. makelaars, financieel adviseurs, notarissen) voor nodig. Door het opwerpen van een muur aan barrières worden facilitators in het criminele netwerk aangepakt.

Den Helder || 16 januari 2021

VASTGOEDFRAUDE Boetes voor Helderse adviseurs

Hypotheek waar je eigenlijk geen recht op hebt

Boetes voor de twee hypotheekadviseurs en gedupeerde klanten die als verdachte zijn verhoord door de politie en in sommige gevallen hun woning hebben moeten verkopen. Het omvangrijke onderzoek naar vastgoedfraude in Den Helder laat zien dat er veel slachtoffers zijn.



De betrokken personen hebben op last van de hypotheeknemer hun huis moeten verkopen of ze moesten op eigen kosten een nieuwe, juiste hypotheek afsluiten.



Den Helder Door bewust werkgeversverklaringen en bewijzen van de verkoop van een ander huis te verselen, zorgden twee medewerkers van een Helderse hypotheekadviseur ervoor dat hun klanten geldleningen kregen waarvoor ze eigenlijk helemaal geen recht hadden.

De zaak kwam al in het voorjaar van 2019 aan het rollen. In april van dat jaar deed een als tussenspersoon fungerende instelling namens een aantal banken aangifte bij de politie over het betreffende kantoor met hypotheekadviseurs. Zij deden eigen onderzoek naar tientallen dossiers en hadden het vermoeden dat het kantoor valse documenten aanleverde om voor hun cliënten een hypotheek bij de instelling te krijgen.

Onderzoek Het Team Financiële Recherche (TFR) en de districtrecherche van de politie Noord-Holland Noord startten op basis van deze aangifte van valsheid in geschrifte een onderzoek. Uit dit onderzoek bleek dat het Helderse kantoor ook bij een hypotheeknemer valse documenten aanleverde. Deze geldverstrekker deed daar in augustus 2019 eveneens aangifte van. Genoemde instelling en de hypotheeknemer gaven bij hun aangifte aan dat zij de hypotheek niet hadden verstrekt als de informatie naar waarheid was ingediend. Het onderzoek werd uitgevoerd door het TFR en de districtrecherche, samen met de Belastingdienst. In de beginfase sloten diverse overheidspartijen aan en wisselden zij informatie uit.

Doorzoekings Uit het onderzoek kwamen twee hoofdverdachten naar voren. Beiden werkten ze op het betreffende



Privacy

Omwille van de privacy doen politie en Justitie bewust geen mededelingen over het geslacht, de woonplaats en leeftijd van beide hoofdverdachten. Anders zouden ze te gemakkelijk herleidbaar zijn, aldus een woordvoerder.

kantoor met hypotheekadviseurs. Dit leidde tot een doorzoeking door de politie van het kantoor in Den Helder op 24 november 2019. Tijdens die doorzoeking zijn zo'n dertig dossiers, zowel in papieren als digitale vorm, in beslag genomen. Uit bestudering van deze dossiers, dat zo'n vier maanden in beslag nam, bleek dat in meerdere zaken sprake was van het niet naar waarheid verstrekken van gegevens en valsheid in geschrifte. Zo was er sprake van vervalste werkgeversverklaringen, vervalste bewijzen van verkoop van een ander huis dan wel van het niet verkopen van een woning terwijl dat wel een voorwaarde was voor het verkrijgen van de nieuwe financiering. Daarmee bleef voor Justitie de



Kim (26), woningzoekende Noord-Holland: "Dit artikel heeft mij aan het denken gezet. Ik ben blij dat een vriendin mij getipt heeft, waardoor ik de hypotheekadviseur waarmee ik in zee wil gaan toch even gegoogled heb. Dit soort verhalen maakt de mens weer scherp en alert!"

Een verkochte woning elders in Noord-Holland.

verdenking tegen de twee hoofdverdachten bestaan en werd deze op onderdelen zelfs versterkt.

Klanten Vervolgde ging het openbaar ministerie (OM) over tot het verhalen van klanten van het Helderse kantoor. Zo'n tien personen, die in de dossiers voorkwamen en een hypotheecaire lening verstrekt hadden gekregen met hulp van deze hypotheekadviseurs, zijn door de politie verhoord. Omdat hun rol op voorhand niet geheel duidelijk was, zijn zij allen als verdachte verhoord. Na deze verhooren bleven er geen feiten over die op dit moment om verdere opvolging vanuit het OM vragen. Hun rol als verdachte is daarmee vooralsnog ver-

vallen. De verhooren zorgden bij Justitie voor een nog beter inzicht in het handelen van de twee hoofdverdachten. De twee zijn hierop in mei 2020 verhoord. De verdachten legden daarin een bekennende verklaring af. Ze verklaarden zelf dat ze wisten dat de dossiers valse informatie bevatte, maar dat ze behulpzaam handelden in het voordeel van de cliënten.

Witwassen Maar dit is niet zo: hypotheekadviseurs horen op een correcte en integere manier onderzoek te doen naar hun cliënten en ze horen de feiten volgens de waarheid te vermelden in de dossiers die zij samenstellen, zo stellen politie en

Justitie. 'Als zij dat niet doen, kan het zijn dat er crimineel geld wordt witgewassen in de vastgoedmarkt. Of het kan zijn dat mensen een hypotheek krijgen, maar later financieel in de problemen komen.'

Zoals gebeurde bij klanten van het kantoor in Den Helder. In deze zaak was het bijvoorbeeld zo dat met de hypotheek een woning werd aangekocht waarvan gezegd werd dat de koper er zelf ging wonen. De woning werd verbouwd, in sommige gevallen zelfs met een aanvullende lening (een depot). Uiteindelijk ging de koper er zelf niet in wonen, maar verhuurde de woning, zonder dat dit in de hypotheekaanvraag was opgenomen. Het is belangrijk dat dit in de

hypotheekaanvraag staat, omdat er in dat geval een lening van maximaal zeventig procent van de marktwaarde van het huis mag worden afgesloten. Deze regel is er om te het aankopen van een tweede woning iets moeilijker te maken in de huidige overspannen huizenmarkt.

Door dit niet eerlijk in de hypotheekaanvraag op te nemen, wordt de huizenmarkt nog meer overspannen: het woningaanbod neemt af, de woningprijzen gaan omhoog en starters kunnen daardoor geen woning meer kopen. De betrokken personen hebben op last van de hypotheeknemer hun huis moeten verkopen of ze moesten op eigen kosten een nieuwe, juiste hypotheek afsluiten.

Nadat de twee hoofdverdachten verhoord waren, is het onderzoek afgerond en beoordeeld door de officier van justitie. Er zijn geen mensen aangehouden. De officier heeft besloten om aan beide verdachten een strafbeschikking van respectievelijk duizend en vierduizend euro op te leggen. Deze zijn inmiddels voldaan.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is op grond van de Wet Financiële Toezicht (Wvft) toezichthouder op financiële dienstverleners, zoals onder meer hypotheekadviseurs. In het kader van dit onderzoek is door politie en Justitie relevante informatie gedeeld, zodat de AFM vanuit haar rol als toezichthouder op zou kunnen treden.



Belastingdienst



OPENBAAR MINISTERIE

