

Aangetekend verstuurd

OPENBARE VERSIE

Wijkamp Vastgoed B.V.
Het bestuur
Goudsbloemstraat 17
5741 VS BEEK EN DONK

Datum	7 april 2014
Ons kenmerk	[REDACTED]
Pagina	1 van 13
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
Betreft	Oplegging bestuurlijke boete

Geacht bestuur,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft besloten aan Wijkamp Vastgoed B.V. (Wijkamp Vastgoed) een bestuurlijke boete van € 2.100,- op te leggen wegens overtreding van artikel 2:80, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De boete wordt opgelegd, omdat Wijkamp Vastgoed in de periode van maart 2010 tot juli 2011 in Nederland heeft bemiddeld in de zin van artikel 1:1 Wft, zonder te beschikken over de daartoe vereiste vergunning van de AFM.

Wijkamp Vastgoed heeft bij de aanvraag van hypothecaire leningen door consumenten opgetreden als tussenpersoon tussen de consument en de vergunninghoudende bemiddelaar [A]. Hierbij heeft Wijkamp Vastgoed meer dan alleen contactgegevens van de consumenten ingewonnen en aan [A] doorgegeven, bijvoorbeeld ook gegevens over hun inkomsten en de waarde van het onderpand. Ook voerde de heer [B] namens Wijkamp Vastgoed persoonlijk overleg met consumenten over de inhoud van hun aanvragen. Zodoende had Wijkamp Vastgoed een inhoudelijke betrokkenheid bij het tot stand brengen van een overeenkomst tussen consument en aanbieder, waarmee zij (onder)bemiddelde in de zin van artikel 1:1 Wft. Wijkamp Vastgoed beschikte niet over een vergunning en heeft derhalve artikel 2:80, eerste lid, Wft overtreden. Voor haar activiteiten als onderbemiddelaar heeft Wijkamp Vastgoed van [A] vergoedingen ontvangen van in totaal € 27.899,58 inclusief BTW.

Hieronder wordt het besluit toegelicht. Paragraaf 1 bevat een weergave van de feiten die ten grondslag liggen aan het besluit. In paragraaf 2 worden die feiten beoordeeld. Paragraaf 3 bevat het besluit en in paragraaf 4 staat hoe Wijkamp Vastgoed bezwaar tegen dit besluit kan maken. De versie van het besluit die openbaar wordt gemaakt, is als bijlage bijgevoegd.

1. Feiten en onderzoek

Eerst wordt in paragraaf 1.1 een overzicht gegeven van alle rechtspersonen die in het onderzoek zijn betrokken.

Daarna volgt in paragraaf 1.2 een weergave van het verloop van het onderzoek en het boeteprocés. Tot slot bevat paragraaf 1.3 een samenvatting van de feiten die aanleiding vormen tot het besluit.

1.1 Betrokken rechtspersonen

- **Wijkamp Vastgoed B.V.**

Dit besluit heeft betrekking op Wijkamp Vastgoed. Enig bestuurder en aandeelhouder van deze vennootschap is [C]. Enig bestuurder en aandeelhouder van [C] is de heer [B].

Wijkamp Vastgoed is per 23 januari 2009 in het handelsregister ingeschreven en beschikt niet over een vergunning van de AFM. Eén van de handelsnamen van Wijkamp Vastgoed is Wijkamp Real Estate.

- **[D]**

Deze vennootschap beschikte als financiële dienstverlener over een vergunning van de AFM, van 2 oktober 2006 tot 21 december 2009 (intrekking op eigen verzoek). Per 1 januari 2009 is de onderneming opgeheven. De heer [B] was één van de twee vennoten van [D]. Eén van de handelsnamen van [D] was [E].

- **[A]**

[A] is een financiële dienstverlener, die per 1 september 2006 beschikt over een vergunning van de AFM. Enig bestuurder en aandeelhouder van [A] is de heer [F].

- **[G]**

De handelsnaam van deze vennootschap is [H]. [H] is een financiële dienstverlener, die per 1 september 2006 beschikt over een vergunning van de AFM.

1.2 Verloop onderzoek en boeteprocés

In deze paragraaf wordt beschreven wat het verloop van het onderzoek is geweest en welke feiten daaruit naar voren zijn gekomen. Vervolgens wordt het verloop van het boeteprocés beschreven.

Op 24 november 2010 heeft de AFM een melding van een marktpartij ontvangen over een samenwerking tussen Wijkamp Vastgoed en [A]. De melder wijst de AFM erop dat Wijkamp Vastgoed heeft onderbemiddeld voor [A], zonder over de daartoe vereiste vergunning te beschikken. Die melding was voor de AFM aanleiding om een onderzoek naar Wijkamp Vastgoed te starten.

In antwoord op een informatieverzoek van de AFM, heeft [A] bij brief van 19 oktober 2011 de AFM onder meer een zestal hypotheekaanvraagformulieren gezonden, waarop Wijkamp Vastgoed als tussenpersoon staat vermeld.

Bij brief van 18 februari 2012 heeft [A] de AFM een nadere uitleg gegeven over haar samenwerking met Wijkamp Vastgoed.

Datum 7 april 2014
Ons kenmerk [REDACTED]
Pagina 3 van 13

Bij brief van 28 maart 2012 heeft de AFM een informatieverzoek aan Wijkamp Vastgoed gezonden. De AFM heeft deze brief retour ontvangen met als reden 'niet afgehaald'. Bij brief van 12 april 2012 heeft de AFM aan Wijkamp Vastgoed een rappel informatieverzoek gezonden. Op 19 april 2012 heeft de AFM deze brief retour ontvangen met als reden 'verhuisd'. Bij brief van 23 april 2012 heeft de AFM het rappel informatieverzoek naar het nieuwe adres van Wijkamp Vastgoed gezonden.

Per e-mail van 7 mei 2012 heeft Wijkamp Vastgoed gereageerd op het informatieverzoek van de AFM. Namens Wijkamp Vastgoed antwoordt de heer [B] onder meer dat hij als freelancer werkzaamheden verricht voor [H] en dat hij daarnaast oude hypotheekklanten van [D] tegen vergoeding doorverwijst naar [A].

Op 15 mei 2012 heeft op het kantoor van de AFM een gesprek plaatsgevonden tussen toezichthouders van de AFM en de heer [F] van [A]. De heer [F] heeft verklaard dat [A] van de heer [B] hypotheekaanvragen ontving en dat [A] daarop soms berekeningen uitvoerde, die de heer [B] aan zijn klant kon voorleggen. Bij akkoord van de klant leverde [A] vervolgens een offerte van de geldverstrekker aan de heer [B].

Bij brief van 25 juli 2012 heeft de AFM een aanvullend informatieverzoek aan Wijkamp Vastgoed gezonden.

Per e-mail van 28 augustus 2012 heeft Wijkamp Vastgoed op dit aanvullende informatieverzoek gereageerd. Wijkamp Vastgoed geeft onder meer een toelichting op een aantal ontvangen betalingen en beschrijft de samenwerking met [A].

Bij brief van 8 oktober 2012 heeft de AFM een volgend informatieverzoek aan Wijkamp Vastgoed gezonden.

Per e-mail van 18 oktober 2012 heeft Wijkamp Vastgoed hierop gereageerd. Wijkamp Vastgoed geeft onder meer een nadere uitleg van haar bedrijfsactiviteiten en licht een aantal ontvangen betalingen nader toe.

Bij brief van 10 januari 2013 heeft de AFM volgend een informatieverzoek aan Wijkamp Vastgoed gezonden.

Per e-mail van 25 januari 2013 heeft Wijkamp Vastgoed daarop gereageerd. Wijkamp Vastgoed geeft hierbij onder meer een verdere toelichting op een aantal ontvangen betalingen.

Bij brief van 22 mei 2013 heeft de AFM een concept onderzoeksrapport aan Wijkamp Vastgoed gezonden en Wijkamp Vastgoed in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Per e-mail van 26 juni 2013 heeft Wijkamp Vastgoed haar reactie gegeven op het concept onderzoeksrapport.

Bij brief van 2 oktober 2013 heeft de AFM haar definitieve onderzoeksrapport aan Wijkamp Vastgoed gezonden. De conclusie in het rapport is dat Wijkamp Vastgoed in de periode van 8 maart 2010 tot en met 11 juli 2011 artikel 2:80, eerste lid, Wft heeft overtreden. De AFM heeft Wijkamp Vastgoed hierbij in de gelegenheid gesteld om de versnelde boeteprocEDURE te volgen.

Datum	7 april 2014
Ons kenmerk	[REDACTED]
Pagina	4 van 13

Per e-mail van 21 oktober 2013 heeft Wijkamp Vastgoed de AFM laten weten te kiezen voor deze versnelde procedure. Per e-mail van 22 oktober 2013 heeft Wijkamp Vastgoed de daartoe strekkende verklaring ondertekend aan de AFM teruggestuurd en per e-mail van 27 november 2013 heeft Wijkamp Vastgoed draagkrachtgegevens aangeleverd.

Bij brief van 9 januari 2014 heeft de AFM haar voornemen kenbaar gemaakt om aan Wijkamp Vastgoed een bestuurlijke boete op te leggen wegens overtreding van artikel 2:80, eerste lid, Wft, onder het versnelde boeteregime.

Bij brief van 6 maart 2014 heeft de AFM Wijkamp Vastgoed om nadere draagkrachtgegevens verzocht.

Per e-mail van 13 maart 2014 heeft Wijkamp Vastgoed de AFM nadere stukken ten aanzien van haar draagkracht toegestuurd.

1.3 Feiten die aanleiding vormen tot het besluit

In de periode van maart 2010 tot juli 2011 heeft Wijkamp Vastgoed bij de aanvraag van hypothecaire leningen door consumenten opgetreden als tussenpersoon tussen de consument en de vergunninghoudende bemiddelaar [A]. Hierbij heeft Wijkamp Vastgoed meer dan alleen contactgegevens van consumenten ingewonnen en aan [A] doorgegeven. Ook voerde de heer [B] persoonlijk overleg met consumenten over de inhoud van hun aanvragen. Wijkamp Vastgoed beschikte niet over een vergunning van de AFM. Voor haar activiteiten als onderbemiddelaar heeft Wijkamp Vastgoed van [A] vergoedingen ontvangen van in totaal € 27.899,58 inclusief BTW.

2. Beoordeling

2.1 Wettelijk kader

Bemiddelen in de Wft

Voor zover relevant, is bemiddelen in artikel 1:1 Wft gedefinieerd als:

“b. alle werkzaamheden in de uitoefening van een beroep of bedrijf gericht op het als tussenpersoon tot stand brengen van een overeenkomst inzake krediet tussen een consument en een aanbieder of op het assisteren bij het beheer en de uitvoering van een dergelijke overeenkomst;

(...)

d. alle werkzaamheden in de uitoefening van een beroep of bedrijf gericht op het als tussenpersoon tot stand brengen van een verzekering tussen een cliënt en een verzekeraar of op het assisteren bij het beheer en de uitvoering van een verzekering;”

Ingevolge artikel 2:80, eerste lid, Wft is het verboden om in Nederland zonder een vergunning van de AFM te bemiddelen.

Uitleg bemiddelen in AFM-nieuwsbrief

In de AFM-nieuwsbrief voor financiële dienstverleners van 3 maart 2009¹ is onder meer het volgende opgenomen:

“Wanneer is er sprake van bemiddelen?”

Wanneer meer dan alleen contactgegevens worden ingewonnen, kan sprake zijn van bemiddelen. De volgende drie vragen kunt u gebruiken om te bepalen of u bemiddelt:

1. *Wint u meer dan alleen contactgegevens in van consumenten?*
 - *NEE? U bemiddelt niet*
 - *JA? Ga naar de volgende vraag*
2. *Heeft u een overeenkomst met een of meerdere aanbieders of bemiddelaars met de bedoeling dat consumenten in contact komen met die aanbieder of bemiddelaar?*
 - *JA? Dan bent u een bemiddelaar die een vergunning nodig heeft van de AFM*
 - *NEE? Ga naar de volgende vraag*
3. *Geeft u meer dan contactgegevens door aan aanbieders of bemiddelaars?*
 - *JA? Dan bent u een bemiddelaar die een vergunning nodig heeft van de AFM*
 - *NEE? U bemiddelt niet*

Nadere uitleg

Er is sprake van bemiddelen als een persoon meer dan alleen contactgegevens inwint bij de consument, en een overeenkomst heeft met een aanbieder of bemiddelaar met de strekking dat consumenten (rechtstreeks of met tussenkomst van een derde) in contact komen met die aanbieder of bemiddelaar. Betaling door de aanbieder of bemiddelaar aan de persoon die de betreffende gegevens inwint, wijst op het bestaan van een overeenkomst.

De overeenkomst leidt ertoe dat het inwinnen van de betreffende informatie gericht is op het tot stand brengen van een overeenkomst tussen een consument en de aanbieder of bemiddelaar. Omdat meer dan alleen contactgegevens worden ingewonnen, is sprake van werkzaamheden die gericht zijn op een inhoudelijke betrokkenheid bij het tot stand brengen van een overeenkomst.

Wanneer geen sprake is van een overeenkomst, en de persoon die de nadere gegevens inwint meer dan alleen contactgegevens doorgeeft aan een aanbieder of bemiddelaar, is ook sprake van bemiddelen.”

AFM-voorwaarden voor deelname aan de versnelde boeteprocedure

Op de website van de AFM staan als voorwaarden om in aanmerking te komen voor de versnelde boeteprocedure:

- Er is niet eerder een boete opgelegd.
- Er is geen sprake van een (redelijk) vermoeden van commune delicten, bijvoorbeeld valsheid in geschrift, oplichting of verduistering.
- Er is geen sprake van publieke verontwaardiging.
- Er is geen sprake van substantiële en concrete benadeling van consumenten/cliënten. Een voorbeeld van benadeling is misbruik van ingewonnen persoonsgegevens.

¹ <http://www.afm.nl/~media/Files/nieuwsbrief-archief/fd/2009/Nieuwsbrief%20FD%20maart%202009.aspx>

- Er zijn geen andere toezichtantecedenten. Een uitzondering hierop is een waarschuwing voor het onjuist opnemen van de vrijstellingsvermelding.
- De overtreder heeft goed meegewerkt aan het onderzoek van de AFM.
- De overtreder betwist de feiten en de juridische beoordeling van de feiten uit het onderzoek niet.
- De overtreder geeft geen zienswijze op het boetevoornemen en wil geen inzage in het boetedossier.
- De overtreder voldoet aan alle voorwaarden van de versnelde boeteprocedure binnen de looptijd van de pilot versnelde boeteprocedure.

2.2 Zienswijze Wijnkamp Vastgoed

Als onderdeel van de afspraken in het kader van de versnelde boeteprocedure, heeft Wijnkamp Vastgoed afgezien van het geven van een zienswijze op het boetevoornemen.

2.3 Beoordeling van de feiten

Deze paragraaf kent de volgende indeling. In paragraaf 2.3.1 wordt behandeld op grond waarvan de AFM van oordeel is dat Wijnkamp Vastgoed artikel 2:80, eerste lid, Wft heeft overtreden. In paragraaf 2.3.2 komt de hoogte van de boete aan de orde.

2.3.1 Overtreding van artikel 2:80, eerste lid, Wft

De AFM is van oordeel dat Wijnkamp Vastgoed artikel 2:80, eerste lid, Wft heeft overtreden door te bemiddelen zonder de daartoe benodigde vergunning van de AFM, in de periode van maart 2010 tot juli 2011. Dit wordt hieronder toegelicht.

Uit de door Wijnkamp Vastgoed aan de AFM verstrekte informatie en documenten blijkt:

- dat Wijnkamp Vastgoed in de periode van maart 2010 tot juli 2011 de vergunninghoudende bemiddelaar [A] heeft geassisteerd bij het af- of oversluiten van hypothecaire leningen door consumenten;
- dat Wijnkamp Vastgoed hierbij optrad als tussenpersoon tussen de consument en [A];
- dat Wijnkamp Vastgoed meer dan contactgegevens van de consumenten heeft opgevraagd en doorgegeven aan [A], zoals gegevens over de inkomsten en verplichtingen van de consument, gegevens ten aanzien van de waarde van het onderpand en/of de waarde van de huidige woning van de consument, en gegevens met betrekking tot aan de hypothecaire lening gekoppelde verzekeringen (bijvoorbeeld overlijdensrisicoverzekeringen);
- dat de heer [B] met consumenten inhoudelijk overleg had over hun aanvragen en aanwezig was bij gesprekken tussen de consument en [A];
- dat Wijnkamp Vastgoed ter zake van deze werkzaamheden van [A] vergoedingen heeft ontvangen ten bedrage van in totaal € 27.899,58 inclusief BTW.

De bovenbeschreven activiteiten moeten worden gekwalificeerd als bemiddelen in de zin van artikel 1:1 Wft. Wijnkamp Vastgoed heeft een 'inhoudelijke betrokkenheid' gehad bij het tot stand brengen van overeenkomsten

inzake financiële producten tussen consument en aanbieder.² Reeds het tegen betaling doorgeven van meer dan contactgegevens van de consument aan een financiële onderneming, is een activiteit gericht op het tot stand brengen van een overeenkomst en valt daarmee onder de definitie van bemiddelen.³ Dit heeft de AFM specifiek benoemd in de haar nieuwsbrief voor financiële dienstverleners van 3 maart 2009⁴ en is bevestigd in de jurisprudentie.⁵ Wijnkamp Vastgoed gaf niet alleen ‘meer dan contactgegevens’ door aan [A], maar had ook inhoudelijk overleg met de consument over zijn aanvraag. De inhoudelijke betrokkenheid – en dus het bemiddelen in de zin van de Wft – is hiermee gegeven.

Nu Wijnkamp Vastgoed niet beschikte over een vergunning van de AFM, leidt het voorgaande tot de conclusie dat Wijnkamp Vastgoed in de periode van maart 2010 tot juli 2011 het verbod van artikel 2:80, eerste lid, Wft heeft overtreden.

De AFM acht het opportuun om Wijnkamp Vastgoed ter zake van deze overtreding te beboeten. De hoogte van de boete wordt behandeld in de hierna volgende paragraaf.

2.3.2 Hoogte van de boete

2.3.2.1 Inleiding en conclusie

Wettelijk kader

Voor overtreding van artikel 2:80, eerste lid, Wft geldt op grond van artikel 1:81, eerste en tweede lid, Wft en artikel 10 van het Besluit bestuurlijke boetes financiële sector (Bbbfs) een basisbedrag van € 2 miljoen. De AFM kan het basisbedrag verlagen of verhogen met ten hoogste 50 procent indien de ernst en/of duur van de overtreding een dergelijke verlaging of verhoging rechtvaardigt.⁶ De AFM kan daarnaast het basisbedrag verlagen of verhogen met ten hoogste 50 procent indien de verwijtbaarheid van de overtreder een dergelijke verlaging of verhoging rechtvaardigt.⁷ De AFM houdt bij het vaststellen van de bestuurlijke boete voorts rekening met de draagkracht van de overtreder.⁸

Versnelde boeteregime

In het door Wijnkamp Vastgoed geaccepteerde voorstel van 2 oktober 2013 tot deelname aan de versnelde boeteprocedure is ten aanzien van de hoogte van de boete het volgende opgenomen:

“Als u deelneemt aan de versnelde boeteprocedure zal de afdeling Integriteitstoezicht de boetefunctionaris voorstellen een korting van 30% op het reguliere boetebedrag toe te kennen.”

² Zie voor dit criterium: *Kamerstukken II* 2003/04, 29 507, nr. 9, p. 60.

³ Zie CBb 11 maart 2013, ECLI:NL:CBB:2013:BZ1866 ([REDACTED]).

⁴ Zie ook paragraaf 2.1 (wettelijk kader).

⁵ Zie CBb 11 maart 2013, ECLI:NL:CBB:2013:BZ1866 ([REDACTED]).

⁶ Artikel 2, tweede lid, Bbbfs.

⁷ Artikel 2, derde lid, Bbbfs.

⁸ Artikel 4, eerste lid, Bbbfs.

Conclusie

De AFM heeft besloten om aan Wijkamp Vastgoed een boete op te leggen van € 2.100,-, met toepassing van de korting van 30% in verband met deelname aan de versnelde boeteprocedure. Hieronder wordt toegelicht hoe dit bedrag van € 2.100,- tot stand is gekomen.

2.3.2.2 Ernst en duur van de overtreding

Het basisbedrag van € 2 miljoen kan worden verhoogd of verlaagd met ten hoogste 50%, indien de ernst en/of duur van de overtreding dit rechtvaardigt.

De AFM verlaagt het basisbedrag met 25%, gelet op de mindere ernst van de overtreding. Toelichting:

De activiteiten als onderbemiddelaar hebben Wijkamp Vastgoed een omzet opgeleverd van in totaal € 27.899,58 inclusief BTW en daarmee is de omvang van de overtreding beperkt. Voorts is niet gebleken van ‘substantiële en concrete benadeling van consumenten/cliënten’ (één van de voorwaarden om te kunnen deelnemen aan de versnelde boeteprocedure). Op zichzelf is dit geen aanleiding tot verlaging van het boetebedrag⁹, maar in combinatie met de geringe omvang van de overtreding (omzet minder dan € 28.000,-) acht de AFM een verlaging van het basisbedrag met 25% op zijn plaats.

Het bedrag komt hiermee op € 2 miljoen – € 500.000 = € 1,5 miljoen.

2.3.2.3 Mate van verwijtbaarheid

Het basisbedrag kan worden verhoogd dan wel verlaagd met ten hoogste 50%, indien de mate van verwijtbaarheid dit rechtvaardigt.

De AFM verhoogt het basisbedrag met 25%, gelet op een hogere mate van verwijtbaarheid. Toelichting:

Als voormalig venoot van de vergunninghoudende bemiddelaar [D] moet de heer [B] worden geacht goed op de hoogte te zijn geweest van het feit dat de door Wijkamp Vastgoed aan [A] verleende assistentie bij de behandeling van hypotheekaanvragen ‘bemiddelen’ in de zin van de Wft opleverde. Het betreft immers een (vrijwel ongewijzigde) voortzetting door Wijkamp Vastgoed van de eerdere activiteiten van [D].

Bovendien heeft de AFM met haar nieuwsbrief van 3 maart 2009 aan de markt kenbaar gemaakt dat reeds het inwinnen en doorgeven van meer dan contactgegevens bemiddelen in de zin van de Wft oplevert. En dat is wat Wijkamp Vastgoed deed, nog naast haar betrokkenheid bij het inhoudelijk overleg met de consument over de af te sluiten hypothecaire lening.

Redelijkerwijs kan er bij de heer [B] dan ook geen twijfel hebben bestaan over de vraag of Wijkamp Vastgoed

⁹ Zie rechtbank Rotterdam 19 september 2013, zaaknummer: ROT 13/39 BC DAM (niet gepubliceerd), inzake een door de AFM aan [REDACTED] opgelegde boete van € 96.000,-. Overweging 6.1: “Ook als vast zou staan dat consumenten niet zijn benadeeld (...) kan dit nog niet tot matiging van de boete leiden”.

met haar activiteiten voor [A] bemiddelde in de zin van de Wft.

Het bedrag komt hiermee op € 1,5 miljoen + € 500.000 = € 2 miljoen.

2.3.2.4 Omvang/draagkracht Wijkamp Vastgoed

De heer [B] is de enig werkzame persoon bij Wijkamp Vastgoed en het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt circa [REDACTED] (opgave ultimo 2012). De omvang van Wijkamp Vastgoed is voor de AFM reden om het boetebedrag, op grond van evenredigheid, te verlagen tot € 100.000,-.

Wijkamp Vastgoed heeft echter aangetoond een boete van € 100.000,- niet te kunnen dragen. Wijkamp Vastgoed heeft de AFM (onder meer) jaarstukken gezonden over de jaren 2009 tot en met 2012 en de belastingaangifte en voorlopige aanslag over 2012. De jaarstukken over 2013 zijn nog niet opgemaakt. Uit de stukken komt naar voren dat de omzet van de vennootschap in 2012 circa [REDACTED] bedroeg en het resultaat na belastingen (nettowinst) circa [REDACTED]. Het eigen vermogen bedroeg ultimo 2012 circa [REDACTED]. De cijfers over de voorgaande jaren laten een hogere omzet zien, maar [REDACTED]. Wijkamp Vastgoed geeft aan dat de situatie in 2013/2014 [REDACTED]. Uit haar eigen vermogen kan Wijkamp Vastgoed derhalve geen substantiële boete betalen en – afgaande op de afgelopen jaren – evenmin uit de nettowinst, ook niet als een betalingsregeling zou worden aangeboden. Er is dus reden voor een forse verlaging van de boete op grond van draagkracht. Gelet op de zeer geringe draagkracht van de vennootschap, verlaagt de AFM de boete tot € 3.000,-. Wijkamp Vastgoed moet worden geacht dit bedrag uit haar eigen vermogen en winst te kunnen voldoen.

Op gronden van omvang/draagkracht wordt de boete derhalve verder verlaagd van € 100.000,- tot € 3.000,-.

2.3.2.5 Korting van 30% in versnelde boeteprocedure

In het kader van de versnelde boeteprocedure heeft de AFM besloten om een korting van 30% op het reguliere boetebedrag toe te kennen. De boete komt hiermee uit op 70% van 3.000, zijnde € 2.100,-.

3. Besluit

3.1.1 Besluit tot boeteoplegging

Op grond van het voorgaande heeft de AFM besloten om aan Wijkamp Vastgoed een bestuurlijke boete van € 2.100,- op te leggen wegens overtreding van artikel 2:80, eerste lid, Wft in de periode van maart 2010 tot juli 2011.

Datum 7 april 2014
Ons kenmerk [REDACTED]
Pagina 10 van 13

3.1.2 Betaling van de boete

Het bedrag van € 2.100,- dient te worden overgemaakt op bankrekening [REDACTED] (The Royal Bank of Scotland N.V.) ten name van AFM te Amsterdam, onder vermelding van factuurnummer [REDACTED]. Wijkamp Vastgoed ontvangt geen afzonderlijke factuur voor dit bedrag.

De boete moet worden betaald binnen zes weken na de datum van dit besluit.¹⁰ Als Wijkamp Vastgoed bezwaar maakt tegen dit besluit, wordt de verplichting om de boete te betalen geschorst, totdat op het bezwaar is beslist. Die verplichting wordt ook geschorst als Wijkamp Vastgoed na de bezwaarprocedure in beroep gaat, totdat op het beroep is beslist.¹¹ Over de periode dat de verplichting om de boete te betalen is geschorst, is Wijkamp Vastgoed wel de wettelijke rente verschuldigd.¹²

3.2 Besluit tot openbaarmaking van de boete

Omdat de AFM aan Wijkamp Vastgoed een boete oplegt wegens overtreding van artikel 2:80, eerste lid, Wft, moet de AFM het besluit tot boeteoplegging openbaar maken, nadat dit definitief is geworden (nadat het niet langer mogelijk is om bezwaar of beroep in te stellen).¹³ Ook moet de AFM het besluit al eerder openbaar maken, namelijk vijf werkdagen nadat dit aan Wijkamp Vastgoed is toegestuurd.¹⁴

De wetgever heeft het openbaar maken van bestuurlijke boetes verplicht om deelnemers op de financiële markten te waarschuwen. Dit in het belang van de ordelijke en transparante financiële marktprocessen, zuivere verhoudingen tussen marktpartijen en de zorgvuldige behandeling van cliënten.¹⁵ De AFM kan slechts afzien van openbaarmaking, als die in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het door de AFM uit te oefenen toezicht op de naleving van de Wft.

Van dat laatste is naar het oordeel van de AFM geen sprake. Van openbaarmaking na bekendmaking van het boetebesluit kan daarom niet worden afgezien.

De AFM publiceert de volledige tekst van het boetebesluit (met uitzondering van vertrouwelijke informatie) op haar website, onder begeleiding van een persbericht met de kern van het boetebesluit. Van het persbericht zal tevens een Engelse vertaling verschijnen. Ook wordt een bericht over de boete opgenomen in de periodieke AFM-nieuwsbrieven (consumenten/professionals) en wordt een bericht op Twitter geplaatst. Dit Twitter-bericht bevat de kop van het persbericht, met een link naar het volledige persbericht op de website van de AFM. De AFM kan daarnaast het besluit publiceren door middel van een advertentie in één of meer landelijke dagbladen.

¹⁰ Dit volgt uit artikel 4:87, eerste lid, en de artikelen 3:40 en 3:41 Awb.

¹¹ Dit volgt uit artikel 1:85, eerste lid, Wft.

¹² Dit volgt uit artikel 1:85, tweede lid, Wft.

¹³ Dit volgt uit artikel 1:98 Wft.

¹⁴ Dit volgt uit artikel 1:97, eerste lid, Wft.

¹⁵ Zie *Kamerstukken II* 2005-06, 29 708, nr. 19, p. 301-303 en 420-421, nr. 20, p. 30 en nr. 39, p. 8-10.

De bijlage bij dit besluit bevat de volledige tekst van het besluit dat op de website van de AFM openbaar zal worden gemaakt, geschoond van vertrouwelijke informatie. Mocht u van mening zijn dat er desondanks vertrouwelijke tekst in staat die geschoond zou moeten worden, dan verneemt de AFM dat graag zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 3 werkdagen na bekendmaking van dit besluit.

De volgende basistekst wordt in het te publiceren persbericht en/of de advertentie opgenomen:

“AFM legt boete op aan Wijnkamp Vastgoed voor hypotheekbemiddeling zonder vergunning

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 7 april 2014 een bestuurlijke boete van € 2.100,- opgelegd aan Wijnkamp Vastgoed B.V. Deze onderneming heeft in 2010 en 2011 zonder de wettelijk verplichte vergunning bemiddeld in hypothecaire leningen. Dat is een overtreding van de Wet op het financieel toezicht (artikel 2:80, eerste lid, Wft).

Wijnkamp Vastgoed heeft een financiële dienstverlener geassisteerd bij de aanvraag van hypothecaire leningen door consumenten. Het bedrijf trad op als onderbemiddelaar tussen de consument en de financiële dienstverlener. Met haar werkzaamheden had Wijnkamp Vastgoed een ‘inhoudelijke betrokkenheid’ bij het tot stand komen van overeenkomsten tussen de consument en de hypotheekaanbieder. Daarmee vallen de activiteiten onder het wettelijke begrip bemiddelen, waarvoor een vergunning verplicht is.

Vergunning

Het is belangrijk dat financieel dienstverleners beschikken over een vergunning van de AFM. Een vergunning biedt extra bescherming aan consumenten. Voordat de AFM een vergunning verleent, toetst zij onder meer of een financieel dienstverlener voldoet aan de eisen van betrouwbaarheid, geschiktheid en integriteit. Bovendien moet een financieel dienstverlener met een vergunning zich houden aan de zogenoemde doorlopende gedragsregels. Deze gaan onder meer over een zorgvuldige dienstverlening aan consumenten.

Hoogte van de boete

Voor deze overtreding geldt een basisbedrag van € 2 miljoen. De AFM heeft dit bedrag verlaagd met 25 procent op grond van mindere ernst van de overtreding en verhoogd met 25 procent op gronden van verwijtbaarheid. Bij het vaststellen van de hoogte van de boete houdt de AFM ook rekening met de draagkracht van de overtreder. De zeer geringe draagkracht van Wijnkamp Vastgoed was reden om de boete te verlagen tot € 3.000,-. Op dit bedrag is tot slot een korting toegepast van 30 procent, omdat Wijnkamp Vastgoed deelneemt aan de *pilot* van de versnelde boeteprocedure. Wijnkamp Vastgoed kwam in aanmerking voor deelname, onder meer omdat zij volledig heeft meegewerkt aan het onderzoek van de AFM.

Het volledige besluit is als PDF-download beschikbaar via de link aan de rechterkant van deze pagina. Bij vragen of klachten kunt u contact opnemen met het [Meldpunt Financiële Markten](#) van de AFM: 0800 - 5400 540 (gratis).

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn de onafhankelijke gedragstoezichthouder op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. Wij bevorderen eerlijke en zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten, particuliere beleggers en (semi-)professionele partijen. We zien toe op een

Datum 7 april 2014
Ons kenmerk [REDACTED]
Pagina 12 van 13

eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en ondernemingen in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de stabiliteit van het financiële stelsel, het functioneren van de economie, de reputatie en de welvaart van Nederland.”

Let op: De AFM kan, al naargelang de omstandigheden op het moment van publicatie, bovengenoemde publicatietekst wijzigen of aanvullen.

Publicatie vindt niet eerder plaats dan nadat vijf werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit tot boeteoplegging aan Wijnkamp Vastgoed bekend is gemaakt. De publicatie wordt opgeschort als Wijnkamp Vastgoed verzoekt om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 Awb. Publicatie wordt dan in elk geval geschorst, totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan.

Als Wijnkamp Vastgoed om een voorlopige voorziening vraagt, verzoekt de AFM u dit per e-mail (boetefunctionaris@afm.nl) door te geven. Als Wijnkamp Vastgoed niet overgaat tot het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening, zal de AFM de boete openbaar maken, op de wijze zoals hiervoor genoemd.

Over de publicatie op grond van artikel 1:98 Wft zal de AFM een beslissing nemen, als het boetebesluit definitief is geworden.

4. Hoe kunt u bezwaar maken?

Iedere belanghebbende kan tegen deze beschikking bezwaar maken door binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij de AFM, t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Een bezwaarschrift kan ook per fax (faxnummer 020 - 797 3835), per e-mail (e-mailadres bezwarenbox@afm.nl) of met het bezwaarformulier op de website van de AFM (www.afm.nl/bezwaar) worden ingediend. Aan deze elektronische verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Een van die eisen is dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM faxnummers of AFM e-mailadressen dan de hier genoemde kan worden gestuurd. De AFM neemt het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling als aan deze eisen is voldaan.

Datum 7 april 2014

Ons kenmerk

Pagina 13 van 13

Volledigheidshalve voegt de AFM hieraan toe dat de korting van 30% op de hoogte van de boete zal komen te vervallen als Wijnkamp Vastgoed tegen deze beschikking bezwaar maakt en daarbij de feiten en/of de beoordeling daarvan alsnog betwist.¹⁶

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[was getekend]
Assistent boetefunctionaris

[was getekend]
Plaatsvervangend boetefunctionaris

¹⁶ De AFM heeft Wijnkamp Vastgoed hierop gewezen in het voorstel tot deelname aan de versnelde boeteprocedure van 2 oktober 2013.