

Openbare versie**Per e-mail en aangetekende post**

AEI (AE Insurance)

[A] & [B]

Prinses Mariannelaan 207

2275BG VOORBURG

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	1 van 143
Betreft	Besluit Vergunning intrekking

Geacht bestuur,

De Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) heeft besloten om de vergunning van AE Insurance (**AEI**) in te trekken (**Besluit**),¹ omdat AEI niet meer voldoet aan de bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht (**Wft**) gestelde regels.² De AFM heeft vastgesteld dat AEI geen adequaat beleid voert dat een integere bedrijfsuitoefening waarborgt. Daarmee samenhangend heeft AEI het bedrijf niet als zodanig ingericht dat AEI een beheerste en integere bedrijfsuitoefening waarborgt. AEI overtreedt hiermee artikel 4:11, tweede lid en artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft. Hieraan ten grondslag liggen de volgende overtredingen:

- AEI heeft geen procedures en maatregelen vastgesteld met betrekking tot de omgang met en vastlegging van incidenten³, waardoor AEI in de periode van 1 januari 2020 tot heden artikel 29, eerste lid, Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (**BGfo**) overtreedt;
- Er zijn 16 incidenten geconstateerd die AEI niet heeft gemeld bij de AFM. AEI heeft naar aanleiding van incidenten onvoldoende passende maatregelen genomen om de risico's te beheersen en om herhaling te voorkomen. In de periode van 17 juli 2024 tot heden overtreedt AEI artikel 4:15, tweede lid, Wft juncto artikel 29, tweede en derde lid, BGfo;
- AEI heeft provisies betaald aan een tussenpersoon die niet over een AFM-vergunning beschikt. In de periode van 5 februari 2022 tot en met 16 mei 2024 overtreedt AEI hierdoor artikel 86c, eerste lid, BGfo;⁴

¹ Artikel 1:104, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wet op het financieel toezicht.

² De bevindingen van de AFM zijn beperkt tot hetgeen in deze brief is opgenomen. Het achterwege blijven van opmerkingen kan niet als zodanig worden geïnterpreteerd dat geen andere overtredingen zijn begaan of kunnen zijn begaan.

³ Een incident is volgens artikel 1 BGfo "een gedraging of gebeurtenis die een ernstig gevaar vormt voor de integere uitoefening van een financiële onderneming". Dit zijn gedragingen of gebeurtenissen die het vertrouwen in de betreffende financiële onderneming of de financiële markten als geheel schaden.

⁴ De data betreffen eerste en laatste betaling van AEI aan [F] (tussenpersoon zonder AFM-vergunning).

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	2 van 143

- AEI overtreedt in de periode van 14 september 2021 tot en met 16 december 2024⁵ artikel 4:94 juncto 4:92, eerste lid, onder c, Wft, omdat AEI heeft samengewerkt met een tussenpersoon die bemiddeld heeft en die niet over een AFM-vergunning beschikt;
- AEI heeft nagelaten passend hypotheekadvies te geven in de periode van 28 maart 2022 tot heden en overtreedt daarmee artikel 4:23, eerste lid, onder a, b en c en zesde lid, onder a en c, Wft en artikel 63c, BGfo;⁶ en
- AEI heeft nagelaten mee te werken aan inlichtingenvorderingen van de AFM, en overtreedt daarmee in de periode van 30 mei 2025 tot heden artikel 5:20 Algemene wet bestuursrecht (**Awb**).

AEI heeft op 11 januari 2026 een korte schriftelijke zienswijze (**Zienswijze**) gegeven op het voorgenomen besluit van 8 december met het kenmerk [...] (**Voornemen**). De Zienswijze is opgenomen in het onderliggende besluit. De AFM heeft de schriftelijke zienswijze in eerste instantie zo opgevat dat deze nog niet volledig was. Hierdoor heeft de AFM op 13 januari 2026 AEI per e-mail gewezen op de mogelijkheid om de schriftelijke zienswijze aan te vullen. De AFM heeft AEI daarmee een extra gelegenheid gegeven om tot 19 januari 2026 aanvullende informatie aan te leveren. Van deze gelegenheid heeft AEI geen gebruik gemaakt.

U kunt tegen dit besluit bezwaar maken door **uiterlijk 11 maart 2026 om 12:00** een (pro forma)⁷ bezwaarschrift in te dienen bij de AFM, t.a.v. [...]. Een bezwaarschrift kan ook per e-mail (alleen naar e-mailadres ([e-mailadres]) worden ingediend.

⁵ De data betreffen het, voor zover bij de AFM bekende, eerste contact en de laatste (wederzijdse) interactie met [F].

⁶ De relevante wettelijke bepalingen die in dit Besluit worden genoemd zijn te raadplegen via wetten.overheid.nl.

⁷ Met een pro forma bezwaarschrift verzoekt u de AFM om een extra termijn om de redenen van bezwaar aan te vullen.

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 3 van 143

Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	4
2	Relevante achtergrondinformatie.....	6
3	Integere en beheerste bedrijfsvoering	16
4	Besluit	56
5	Publicatie.....	59
6	Mogelijkheid tot bezwaar	60
Bijlage 1 – Incidenten, procedures, maatregelen en niet melden.....		62
1	Incidenten.....	62
2	Beoordeling incidenten.....	66
3	Het (niet) melden van incidenten	67
4	Procedures en maatregelen voor de omgang met en vastlegging van incidenten	70
5	Genomen maatregelen na incidenten	72
Bijlage 2 – Samenwerking met tussenpersoon zonder AFM-vergunning en provisieverbod.....		74
1	Wettelijk kader.....	74
2	Feiten en bevindingen	76
3	Beoordeling	85
Bijlage 3 – Geen passend hypotheekadvies		88
1	Wettelijk kader.....	88
2	Feiten en bevindingen	91
3	Beoordeling	96
Bijlage 4 – Geen medewerking aan inlichtingenvordering		98
1	Wettelijk kader.....	98
2	Feiten en bevindingen	98
3	Beoordeling	99
Bijlage 5 – Voorbeeld klantdossier.....		100
Bijlage 6 – Gespreksverslagen [Kredietanbieder A]		110
Bijlage 7 – Betalingen aan [F]		132
Bijlage 8 – AFM Document Identificatie nummers		135
Bijlage 9 – Zienswijze.....		141

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	4 van 143

Hierna volgt een samenvatting van het Besluit tot vergunning intrekking. Het is van belang dat dit Besluit, met inbegrip van alle bijlagen, als één geheel wordt beschouwd en gelezen. De inhoud van de bijlagen vormt een integraal onderdeel van het Besluit en is onlosmakelijk verbonden met de overwegingen en conclusies in dit stuk.

1 Samenvatting

Een financiële dienstverlener moet een adequaat beleid voeren dat een integere uitoefening van het bedrijf waarborgt. Uit de Memorie van Toelichting bij artikel 4:11, tweede lid, Wft volgt dat het beleid van een financiële onderneming zal moeten voorzien in de bewustwording, de bevordering en de handhaving van integer handelen binnen alle lagen van de financiële onderneming. Hij moet tegengaan dat hijzelf of zijn werknemers wetsovertredingen begaan die het vertrouwen in hem of de financiële markten kunnen schaden. AEI heeft verschillende overtredingen begaan, op basis waarvan de AFM concludeert dat AEI geen adequaat beleid voert dat een integere uitoefening van zijn bedrijf waarborgt. De geschonden bepalingen maken onderdeel uit van een wettelijk systeem dat beoogt de belangen van consumenten en de integriteit van de financiële markten te beschermen. Er is sprake van meerdere ernstige en stelselmatig begane overtredingen die raken aan het vertrouwen in de financiële onderneming en het vertrouwen in de financiële sector.

Faciliterende rol hypotheekfraude en samenwerking met een illegaal

Samen met een illegale bemiddelaar, [F], heeft AEI een faciliterende rol gehad bij tientallen gevallen van hypotheekfraude. Zo heeft AEI over een aantal jaren een aanzienlijk aantal hypotheekdossiers ingediend bij kredietverstrekkers die valse inkomensgegevens bevatten. Naast aanzienlijke schade voor de kredietverstrekkers hebben ook meerdere klanten schade geleden door het handelen van AEI. Ondanks het feit dat AEI al in 2023 op de hoogte was van het feit dat zij via [F] dossiers behandelde waarbij sprake was van fraude, heeft AEI de samenwerking voortgezet.

Overtreding provisieverbod

Daarbij komt dat AEI ook het provisieverbod heeft overtreden. [F] werd telkens betaald bij een succesvolle hypotheekaanvraag. In totaal zijn 83 betalingen gedaan door AEI aan [F] voor een totaalbedrag van €129.500. Klanten waren niet op de hoogte van deze vergoeding.

Geen actie naar aanleiding van incidenten

De verschillende onderzoeken door kredietverstrekkers, naar dossiers die via [F] door AEI zijn ingediend, vormden geen aanleiding voor AEI om de samenwerking met [F] te stoppen. Naar aanleiding van de onderzoeken door kredietverstrekkers naar de betrokkenheid van AEI bij hypotheekfraude, hebben 5 kredietaanbieders en 1 serviceprovider de samenwerking met AEI opgezegd. In de periode van 17 juli 2024 tot op heden hebben zich 16 incidenten bij AEI voorgedaan. AEI heeft naar aanleiding daarvan geen actie ondernomen, integendeel, zij heeft haar werkwijze onverkort voortgezet.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	5 van 143

Geen incidentmeldingen en geen medewerking verlenen aan de inlichtingenvorderingen van de AFM

In de periode van 17 juli 2024 tot op heden hebben zich 16 incidenten bij AEI voorgedaan. AEI heeft naar aanleiding daarvan geen incidentmeldingen bij de AFM gedaan. Daarnaast heeft de AFM op verschillende momenten AEI om informatie verzocht. Tot op heden heeft AEI niet volledig en niet tijdig voldaan aan de (rappel) inlichtingenvorderingen van de AFM.

Conclusie

AEI heeft meerdere jaren stelselmatig op niet-integere wijze gehandeld. Zelfs nadat zij hiervan aantoonbaar op de hoogte is geraakt, heeft zij dit niet-integere handelen voortgezet. De AFM concludeert dan ook dat AEI over een lange periode, in ieder geval vanaf 1 januari 2020 tot heden, geen adequaat beleid heeft gevoerd dat een integere bedrijfsuitoefening waarborgt.

De geconstateerde overtredingen spelen binnen de gehele organisatie, namelijk in het bestuur en ook op de werkvloer. Hierbij is geen sprake van losstaande incidenten of een eenmalige fout, maar van een structureel patroon dat lijkt te zijn ingebed in de bedrijfsvoering van de organisatie. AEI is structureel betrokken bij hypotheekfraude. AEI heeft daarbij geen of onvoldoende maatregelen getroffen om betrokkenheid bij hypotheekfraude of andere incidenten te voorkomen. Ook het herhaaldelijk geen openheid van zaken geven richting de AFM en onjuist en/of onvolledig informeren van de AFM door geen melding te maken van relevante incidenten laten zien dat AEI geen integer beleid voert. Deze niet-integere handelswijze heeft bovendien tot daadwerkelijke schade geleid bij zowel hypotheekverstrekkers als consumenten.

AEI blijkt niet in staat zelfstandig en duurzaam aan wet- en regelgeving te voldoen, ook niet na daar (herhaaldelijk) op te zijn gewezen. De AFM vindt dit gedrag zeer kwalijk en niet passen bij het gedrag dat zij verwacht van een integere en beheerste financiële dienstverlener.

De AFM is dan ook van oordeel dat de geconstateerde wetsovertredingen en de daarmee verbonden gedragingen zodanig met de bedrijfsvoering en de bij AEI werkzame personen zijn verweven dat zij er geen enkel vertrouwen in heeft dat AEI een nieuwe weg zal inslaan en het geschonden vertrouwen kan herstellen. De overtredingen van AEI zijn dermate ernstig en verwijtbaar, dat de AFM heeft besloten om de vergunning van AEI in te trekken en alternatieve maatregelen niet passend acht.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de relevante achtergrondinformatie met betrekking tot AEI uiteengezet. Hierin komt de bedrijfsinformatie, het procesverloop, de toezichthistorie en informatie over de ontvangen meldingen en bij de AFM bekende incidenten naar voren.

Hoofdstuk 3 beschrijft de overtreding van artikel 4:11, tweede lid, Wft. Dit betreft de kernverplichting waaruit volgt dat financiële dienstverleners, en daarmee AEI, een adequaat beleid dienen te voeren dat een integere

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	6 van 143

en beheerste bedrijfsuitoefening waarborgt. Dit onderdeel bestaat uit het wettelijk kader, de feiten en bevindingen en de beoordeling. Voor de leesbaarheid van het document heeft de AFM de feiten en bevindingen van de losstaande wetsovertredingen die mede ten grondslag liggen aan de overtreding van artikel 4:11, tweede lid en artikel 4:15, eerste lid Wft samengevat opgenomen in paragraaf 3.3.2 tot en met 3.3.8. De volledige analyse van het wettelijk kader, de feiten en bevindingen, alsmede de beoordeling van de overtredingen is opgenomen in Bijlage 1 tot en met 4.

In Bijlage 5 is een voorbeeld hypotheekdossier uitgewerkt. In Bijlage 6 zijn de gespreksverslagen uit het onderzoek van [Kredietaanbieder A] opgenomen. In Bijlage 7 is een overzicht van de betalingen aan [F] opgenomen. In het Besluit wordt (in voetnoten) verwezen naar AFM Document Identificatie nummers (**AFM DOC ID**). Voor een overzicht van deze bronnen is in Bijlage 8 een tabel opgenomen met een beschrijving van het AFM DOC ID. De Bijlagen dienen integraal en in samenhang met de rest van dit Besluit te worden gelezen.

Waar toepasselijk is de zienswijze van AEI opgenomen met daaropvolgend het oordeel van de AFM.

2 Relevante achtergrondinformatie

2.1 Bedrijfsinformatie

AEI is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (**KvK**) onder nummer 09077828 en is gevestigd in Voorburg aan de Prinses Mariannelaan 207.

AEI is een vennootschap onder firma (vof), met 2 vennoten: de aangemelde dagelijks beleidsbepalers [A] en [B]. Tijdens de interviews is verklaard dat [B] geen actieve rol meer heeft in de onderneming, dat [B] uit de vof wil treden en de onderneming volledig aan [A] wil overdragen. [A] is voornemens om AEI om te zetten van een vof naar een eenmanszaak of een Besloten Vennootschap (BV).

AEI heeft ten tijde van de start van het onderzoek 3 vaste medewerkers in dienst. Dit zijn [D], [E] en [C]⁸. [...]

Op basis van data uit de Marktmonitor Adviseurs & Bemiddelaars (MMAB)⁹ volgt dat AEI in 2022 en 2023 een omzet heeft gerealiseerd van circa €400.000 en een klantenbestand heeft van meer dan 600 klanten. In 2024 is de gerealiseerde omzet op basis van data uit de MMAB gedaald naar ongeveer €300.000 met een klantenbestand van ongeveer 500 klanten, een afname van ongeveer 100 klanten.¹⁰

⁸ [A] heeft in het telefonisch gesprek op 21 augustus 2025, aangegeven [...]

⁹ Een jaarlijkse verplichte vragenlijst van de AFM die ingevuld dient te worden door financiële dienstverleners.

¹⁰ De laatst beschikbare data uit de MMAB met betrekking tot AEI is over het jaar 2024, ingevuld door AEI in 2025.

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 7 van 143

AEI adviseert en bemiddelt op het gebied van assurantiën en o.m. hypothecair krediet. AEI heeft een vergunning van de AFM voor de volgende diensten en producten:

Financiële dienst	Product	Begindatum
Adviseren	Betaalrekeningen	18 jul 2008
Adviseren	Consumptief krediet	09 jan 2007
Adviseren	Deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen	01 jul 2008
Adviseren	Elektronisch geld	18 jul 2008
Adviseren	Hypothecair krediet	09 jan 2007
Adviseren	Inkomensverzekeringen	01 jan 2014
Adviseren	Schadeverzekeringen particulier	01 jan 2014
Adviseren	Schadeverzekeringen zakelijk	01 jan 2014
Adviseren	Spaarrekeningen	09 jan 2007
Adviseren	Vermogen	01 jan 2014
Adviseren	Zorgverzekeringen	01 jan 2014
Bemiddelen	Betaalrekeningen	18 jul 2008
Bemiddelen	Consumptief krediet	09 jan 2007
Bemiddelen	Elektronisch geld	18 jul 2008
Bemiddelen	Hypothecair krediet	09 jan 2007
Bemiddelen	Inkomensverzekeringen	01 jan 2014
Bemiddelen	Schadeverzekeringen particulier	01 jan 2014
Bemiddelen	Schadeverzekeringen zakelijk	01 jan 2014
Bemiddelen	Spaarrekeningen	09 jan 2007
Bemiddelen	Vermogen	01 jan 2014
Bemiddelen	Zorgverzekeringen	01 jan 2014

Uit meldingen die de AFM heeft ontvangen, blijkt dat AEI veelvuldig heeft samengewerkt met [F]. [F] beschikt niet over een AFM-vergunning. In paragraaf 2.5.1 en 2.5.4 wordt de rol van [F] verder toegelicht, evenals in Bijlage 2 ‘*Samenwerking met tussenpersoon zonder AFM-vergunning (illegaal actief) en Provisieverbod*’ en Bijlage 3 ‘*Geen passend hypotheekadvies*’.

2.2 Procesverloop

In deze paragraaf wordt het procesverloop en relevante data en gebeurtenissen beschreven. De meldingen en informatie die aanleiding gaven tot het onderzoek staan opgenomen in paragraaf 2.5.1.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	8 van 143

2.2.1 Onderzoek ter Plaatse ten kantore van AEI

Op 1 april 2025 heeft de AFM een Onderzoek Ter Plaatse (**OTP**) uitgevoerd bij het kantoor van AEI in Voorburg. De AFM heeft het onderzoek bij AEI gestart met als doel om na te gaan of AEI voldoet aan de eisen die voortvloeien uit wet- en regelgeving, in het bijzonder met betrekking tot het voeren van een adequaat beleid dat de integere en beheerste bedrijfsuitoefening waarborgt (artikel 4:11, tweede lid, Wft jo. artikel 4:15, eerste lid Wft). Aanleiding voor het onderzoek waren diverse meldingen van kredietaanbieders (zie paragraaf 2.5.1) over betrokkenheid van AEI bij hypotheekfraude.

De AFM heeft bij de start van het OTP een aankondigingsbrief, een ‘Lijst mee te nemen Stukken’ en de ‘Werkwijze AFM Inzien en Kopiëren van Digitale Gegevens’ (**Digitale Werkwijze**) overhandigd aan de beleidsbepalers van AEI. Het Team Digitaal Onderzoek (**TDO**) van de AFM heeft overeenkomstig de Digitale Werkwijze digitale gegevens, e-mailboxen, mobiele telefoons en diverse documenten – geïdentificeerd, veiliggesteld en gekopieerd (**Digitale Gegevens**). De AFM heeft ter plaatse ook interviews afgenomen met de twee beleidsbepalers en twee medewerkers die op dat moment aanwezig waren.

2.2.2 Interviewverslagen

Op 10 april 2025 zijn de (concept) interviewverslagen gestuurd naar de e-mailadressen van de geïnterviewde beleidsbepalers en medewerkers. De geïnterviewde personen hebben de gelegenheid gehad om het verslag op feitelijke onjuistheden te controleren en eventuele aanpassingen door te geven. Op de volgende data zijn de door de geïnterviewde personen ondertekende interviewverslagen door de AFM retour ontvangen.

- [B] [...]: 29 april 2025
- [A] [...]: 28 april 2025
- [C] [...]: 18 april 2025
- [E] [...]: 22 april 2025

[D], [...]

2.2.3 Inlichtingenvorderingen

Omdat niet alle opgevraagde informatie op de dag van het OTP door AEI werd aangeleverd, heeft de AFM op 20 mei 2025 een rappel inlichtingenvordering verstuurd (kenmerk: [...]).¹¹ Omdat de rappel inlichtingenvordering per Cryptshare is verstuurd en door de AFM geen melding is ontvangen dat de

¹¹ E-mail rappel inlichtingenvordering 20250520 - UIT - Rappel inlichtingenvordering AFM.msg en Onderzoeken - 20250520 - UIT - [...] - Rappel inlichtingenvordering.pdf - Alle Dossiers

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	9 van 143

bestanden zijn gedownload, is op 26 mei 2025 een herinneringse-mail verstuurd.¹² In de rappel inlichtingenvordering werd aan AEI de redelijke termijn gesteld om voor 30 mei 2025 te reageren. De AFM heeft geen reactie ontvangen op de rappel inlichtingenvordering en/of de herinneringse-mail.

Op 3 juni 2025 heeft de AFM getracht telefonisch contact op te nemen met beleidsbepaler [A] via het bij de AFM bekende (persoonlijke) nummer, inzake het niet ontvangen van een reactie op de rappel inlichtingenvordering. Op 5 juni 2025 heeft de AFM nogmaals gebeld en per voicemail een terugbelverzoek achtergelaten. Op dezelfde dag heeft de AFM telefonisch gesproken met een medewerker van AEI op het algemene telefoonnummer van AEI en aangegeven dat de AFM nog geen reactie heeft ontvangen van de beleidsbepalers van AEI op de rappel inlichtingenvordering. De medewerker van AEI gaf aan dat ze een notitie zou achterlaten voor de beleidsbepaler met het terugbelverzoek.

Op 21 augustus 2025 heeft de AFM telefonisch contact opgenomen met [A]. De AFM heeft [A] geïnformeerd dat de AFM verwacht eind november AEI te kunnen informeren over de uitkomsten van het onderzoek. De AFM heeft gevraagd naar een verklaring omtrent het uitblijven van het aanleveren van de gevraagde informatie aan de AFM. [A] geeft aan alsnog de gevraagde informatie te willen aanleveren. De AFM stuurt op 21 augustus 2025 wederom per Cryptshare de rappel inlichtingenvordering.¹³

Op 22 augustus 2025 ontvangt het onderzoeksteam van de AFM per sms het bericht dat [A] de rappel inlichtingenvordering, verzonden per Cryptshare, niet kan downloaden vanwege een incorrect wachtwoord. Op 25 augustus 2025 wordt de rappel inlichtingenvordering wederom verstuurd per Cryptshare.¹⁴

Op 17 september 2025 ontvangt de AFM van [A] de e-mail met het verzoek om het wachtwoord te ontvangen voor het downloaden van de bestanden. Dezelfde dag reageert de AFM dat het wachtwoord enkele weken nadat het per Cryptshare is verzonden verloopt, indien het bestand niet tijdig wordt gedownload. De wachtwoorden waren op het moment van schrijven echter nog actief. Desondanks heeft de AFM besloten de rappel inlichtingenvordering per e-mail (opgenomen als bijlage) te sturen naar [A] in plaats van te verzenden via Cryptshare.¹⁵

Op 17 september 2025 ontvangt de AFM van [A] de volgende e-mail:¹⁶

¹² E-mail 20252605 - UIT - Herinnering rappel inlichtingenvordering AFM.msg

¹³ E-mail 20250825 - UIT - wachtwoord RE_ Telefoongesprek AFM - rappel inlichtingenvordering.msg

¹⁴ E-mail 20250825 - UIT - wachtwoord RE_ Telefoongesprek AFM - rappel inlichtingenvordering.msg

¹⁵ E-mail 20250917 - UIT - rappel in bijlage.msg

¹⁶ E-mail 20250917 - IN - reactie [A].msg

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	10 van 143

“Wij danken u voor het doorsturen van de bijlage. Wij hebben 2 e-mails gekregen. Het eerste bestand is geldig tot 18 september en het 2^e bestand is geldig tot 22 september 2025. Wij hebben enkel een bijlage ontvangen. Zou u ook de andere bijlage kunnen toesturen?”

Ik heb u op 22 augustus een sms gestuurd met het verzoek dat de wachtwoorden niet werken. Vandaag nog een keer geprobeerd, wederom geen toegang kunnen krijgen. Omdat wij geen toegang hebben gehad, kunnen wij niet aan uw verzoek voldoende binnen een redelijke termijn.”

AEI heeft tot op heden niet volledig en niet tijdig gereageerd op de rappel inlichtingenvordering.

2.2.4 Onderzoek AFM

In de periode tussen 1 april 2025 en 31 oktober 2025 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de tijdens het OTP veiliggestelde Digitale Gegevens.

2.2.5 Zienswijze

Op 9 december 2025 heeft de AFM het Voornemen met het kenmerk [...] naar AEI per aangetekende post en via e-mail (met Cryptshare) naar [A] en [B] verstuurd. In het Voornemen wordt AEI de gelegenheid geboden om tot uiterlijk 12 januari 2026 17:00 uur een schriftelijke zienswijze te geven. Op 11 januari 2026 ontvangt de AFM een Zienswijze per e-mail van [A] en [B].¹⁷ In de Zienswijze geeft AEI aan dat zij nog meer kunnen toelichten en context bij bepaalde WhatsApp berichten kan geven. De AFM heeft AEI op 13 januari 2026 per e-mail¹⁸ de gelegenheid geboden voor het verstrekken van deze aanvullende informatie. AEI kon tot 19 januari 2026 12.00 uur deze informatie aanleveren. De AFM heeft hierop van AEI geen reactie ontvangen.

2.3 Gebruikte bronnen

Het oordeel van de AFM is gebaseerd op de volgende (digitale) informatie en/of documentatie:

- Informatie uit de AFM-meldingen van kredietaanbieders, waaronder (getekende) gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A]. met klanten van AEI en aanvullende inlichtingen;
- De (getekende) interviewverslagen van de interviews die de AFM heeft afgenomen bij 2 medewerkers van AEI en de 2 beleidsbepalers van AEI tijdens het OTP op 1 april 2025;
- Informatie ontvangen van ketenpartners (FIOD en Belastingdienst);
- De ontvangen documentatie en digitale gegevensbronnen uit de ‘Lijst mee te nemen Stukken’;
- Selectie van 12 hypotheekdossiers van de volgende klanten van AEI;

¹⁷ De volledige Zienswijze is opgenomen in Bijlage 9.

¹⁸ E-mail 20260113 - UIT - extra termijn voor reactie.msg

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	11 van 143

- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...] (2 dossiers)
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- De reacties van AEI op de (rappel) inlichtingenvordering;
- De Zienswijze.

2.4 Toezichthistorie

Op 27 juni 2022 heeft de AFM een normoverdragende brief gestuurd inzake het (vermoedelijk) niet voldoen aan de publicatieplicht van het beloningsbeleid als bedoeld in artikel 1:120 Wft.

Op 18 februari 2016 heeft de AFM een waarschuwingsbrief¹⁹ gestuurd vanwege het niet melden van een incident. Omdat AEI had nagelaten het incident te melden, heeft de AFM aan AEI een waarschuwing opgelegd in verband met een overtreding van art. 4:11, vierde lid, Wft. Door de directe betrokkenheid van [A] aan het onderliggende feit heeft de AFM aan hem tevens een waarschuwing opgelegd.²⁰ De AFM heeft de waarschuwingsbrief verstuurd ten aanzien van eenzelfde overtreding als in het onderhavige Besluit, namelijk met betrekking tot het niet melden van incidenten.

2.5 Overige relevante informatie

2.5.1 Ontvangen meldingen

De AFM heeft 4 concrete meldingen ontvangen die zeer ernstig van aard zijn. Deze meldingen zien op de betrokkenheid van AEI bij hypotheekfraude. De meldingen worden hierna toegelicht.

Melding van [Kredietaanbieder A]

¹⁹ Kenmerk: [...]

²⁰ Als bedoeld in artikel 13, onder c, BGfo juncto onderdeel 4.2 Bijlage C BGfo

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	12 van 143

Op 12 augustus 2024 heeft de AFM een incidentmelding ontvangen van [...] ²¹/[Kredietaanbieder A] over een vermoeden van misstanden bij AEI. De AFM heeft met [Kredietaanbieder A] gesprekken gevoerd en stukken ontvangen over de melding.

[Kredietaanbieder A] heeft onderzoek gedaan naar de hypotheekaanvragen die gedaan zijn door AEI. Uit dit onderzoek volgt dat in de periode november 2023 en juli 2024 20 aanvragen op basis van vervalste stukken bij [Kredietaanbieder A] zijn ingediend door AEI, die hebben geleid tot 13 financieringen. In 7 dossiers is tijdig gesignaleerd dat cijfers/stukken die ten grondslag liggen aan de inkomensverklaring volgens [Kredietaanbieder A] aantoonbaar zijn vervalst. Hierdoor heeft [Kredietaanbieder A] maatregelen genomen en de financiering in deze gevallen tegengehouden.

Uit de aan de AFM overgelegde informatie blijkt tevens dat [Kredietaanbieder A] de rol van tussenpersoon [F] is opgevallen in de hypotheekaanvragen. Deze tussenpersoon is door enkele klanten van [Kredietaanbieder A] omschreven als aankoopmakelaar en fungeerde als aanbrenner van klanten bij AEI. AEI zou een deel van de hypotheekvergoeding doorbetalen aan [F]. Uit verslagen van gesprekken tussen [Kredietaanbieder A] en kredietnemers blijkt dat kredietnemers onder andere verklaren dat zij via-via in contact zijn gekomen met [F] of via Facebook, waar [F] een advertentie had geplaatst voor aankoopmakelaar en hypotheekbemiddeling. ²² [F] zou kantoor houden aan [...] ²³ en heeft enkele klanten daar ook fysiek ontvangen.

[F] heeft volgens de aangeleverde stukken van [Kredietaanbieder A], 83 girale betalingen van AEI ontvangen van, in de meeste gevallen, €1.500. ²⁴ Het betreft een totaalbedrag van €129.500. Aanvullend heeft [F], volgens de gespreksverslagen van kredietnemers bij [Kredietaanbieder A], contante betalingen ontvangen (of gevraagd) van klanten die voor zover bekend individueel soms oplopen tot €15.000.

Op 26 augustus 2024 heeft [Kredietaanbieder A] aan de voorzieningenrechter verzocht om conservatoir beslag te leggen. Op 19 september 2024 is op verzoek van [Kredietaanbieder A] conservatoir bewijsbeslag gelegd bij AEI. [Kredietaanbieder A] heeft op basis van het conservatoir bewijsbeslag verschillende (digitale) gegevensdragers bij AEI veiliggesteld in samenwerking met een gerechtsdeurwaarder en in bewaring gesteld bij [...]. ²⁵ [Kredietaanbieder A] heeft aan de AFM laten weten dat zij telefonisch heeft aangegeven bij AEI de samenwerking stop te zetten.

²¹ [Kredietaanbieder A] is een label van [...], [...] is enig aandeelhouder van [Kredietaanbieder A]. Voor de leesbaarheid van het document refereren wij hierna alleen naar [Kredietaanbieder A] en wordt daarmee ook [...] bedoeld.

²² Producties [Kredietaanbieder A] (pagina 93)

²³ Dit betreft een kantorencentrum waar kantoorruimte gehuurd kan worden.

²⁴ Producties [Kredietaanbieder A] (pagina 13 t/m 15)

²⁵ [...] is een IT-specialist in bewijsbeslag, ingehuurd via [Kredietaanbieder A]. Betekende dagvaarding d.d. 28 oktober 2024 (pagina 15)

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	13 van 143

[Kredietaanbieder A] heeft een melding gedaan bij de FIOD in verband met vervalsing van IB-aangiften en IB-aanslagen. [Kredietaanbieder A] heeft de vennoten van AEI aansprakelijk gesteld voor de schade, begroot op ongeveer €1,5 miljoen. Die schade bestaat volgens [Kredietaanbieder A] uit de gemaakte kosten voor de aanvraag van de hypothecaire kredieten en het (negatieve) verschil tussen de executiewaarde van elk verkocht onderpand en het verstrekte hypothecaire krediet. De aansprakelijkstelling dateert van 24 september 2024.

De AFM heeft geen incidentmeldingen ontvangen van AEI over het onderzoek van [Kredietaanbieder A] naar hypotheekfraude, het conservatoir beslag, de aansprakelijkheidsstelling of het beëindigen van de samenwerking.

Melding van [Kredietaanbieder F]/[Serviceprovider]

Op 15 oktober 2024 heeft de AFM een tweede melding ontvangen over AEI van kredietaanbieder [Kredietaanbieder F]. [Kredietaanbieder F] meldt bij de AFM dat zij op 10 oktober 2024 een signaal van [Serviceprovider] heeft ontvangen over hypotheekfraude bij AEI. [Serviceprovider] is een gevolmachtigd agent/serviceprovider van [Kredietaanbieder F]. Door [Serviceprovider] is geconstateerd dat bij AEI sprake was van fraude met hypotheekdossiers. [Serviceprovider] heeft vermeld dat bij de schadeverzekeringen geen onregelmatigheden door [Serviceprovider] vastgesteld zijn.

De AFM heeft op 17 maart 2025 contact opgenomen met [Serviceprovider] voor het aanleveren van aanvullende informatie met betrekking tot de melding. Verschillende met [Serviceprovider] samenwerkende kredietaanbieders²⁶ gaven aan dat bij AEI frauduleus handelen was geconstateerd en dat zij geen hypotheekaanvragen meer willen ontvangen van AEI. [Serviceprovider] heeft ook zelf contact opgenomen met AEI. AEI heeft de signalen niet kunnen weerleggen. Daarop heeft [Serviceprovider] besloten de samenwerking per 15 augustus 2024 te beëindigen. AEI heeft voorgaande tot op heden niet zelf bij de AFM gemeld. AEI had geen rechtstreeks contract met [Kredietaanbieder F] en dus is er geen sprake van een directe aanstelling.

De AFM heeft geen incidentmeldingen ontvangen van AEI over het beëindigen van de samenwerking met [Serviceprovider].

Melding van [Kredietaanbieder C]

²⁶ In ieder geval [Kredietaanbieder D] en [Kredietaanbieder A].

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	14 van 143

Op 17 januari 2025 heeft de AFM een derde melding ontvangen over AEI van [Kredietaanbieder C]²⁷ met betrekking tot hypotheekfraude. [Kredietaanbieder C] meldt over hypotheekfraude aangaande een hypotheek van [...]. [Kredietaanbieder C] geeft aan dat AEI voor deze persoon in 2022 voor €1.300.000 aan hypothecaire geldleningen voor 2 verschillende woningen heeft afgesloten bij zowel [Kredietaanbieder A] als [Kredietaanbieder C]. Bij beide financiële instellingen zijn volgens [Kredietaanbieder C] valse documenten aangeleverd ter verkrijging van de hypothecaire geldleningen.

[Kredietaanbieder C] heeft aangegeven dat zij tijdens een telefonisch gesprek op 27 november 2024 aan [A] heeft medegedeeld dat er geen hypotheekaanvragen van AEI meer in behandeling genomen zullen worden. Tevens is aan AEI verzocht om een overzicht aan te leveren van de door AEI in behandeling genomen dossiers afkomstig van [F]. [Kredietaanbieder C] heeft hier geen reactie op ontvangen van AEI.

De AFM heeft geen incidentmeldingen ontvangen van AEI over het onderzoek van [Kredietaanbieder C] naar hypotheekfraude of het beëindigen van de samenwerking.

Melding van [Kredietaanbieder B]

Op 2 juni 2025 is een vierde melding van een kredietaanbieder binnengekomen bij de AFM inzake fraude met hypotheekdossiers die ingediend zijn door AEI. Deze melding is gedaan door [Kredietaanbieder B]. [Kredietaanbieder B] geeft in de melding aan dat er na onderzoek bij 4 dossiers fraude is vastgesteld²⁸ en geeft verder in de melding aan dat er sprake is van een gebrek aan medewerking van AEI. Op 27 januari 2025 heeft [Kredietaanbieder B] de samenwerking bevroren. [Kredietaanbieder B] geeft ook aan dat [Kredietaanbieder E]²⁹ de samenwerking op 28 januari 2025 heeft bevroren. In februari en maart 2025 heeft de Fraudedesk van [Kredietaanbieder B] meerdere keren contact opgenomen met AEI met vragen maar kreeg geen en/of niet op tijd antwoorden. [Kredietaanbieder B] en [Kredietaanbieder E] hebben de samenwerking opgezegd per 13 mei 2025.³⁰

De AFM heeft geen incidentmeldingen ontvangen van AEI over het onderzoek van [Kredietaanbieder B] naar hypotheekfraude en het bevroren en het beëindigen van de samenwerking door [Kredietaanbieder B] of [Kredietaanbieder E].

²⁷ Per 1 juli 2025 formeel verdergegaan onder de naam [...]. In het Besluit komt ook het label [...] van [Kredietaanbieder C] terug.

²⁸ E-mail 20250602 - INK - Melding AEI (AE Insurance) - [Kredietaanbieder B]

²⁹ Dochteronderneming van [Kredietaanbieder B].

³⁰ E-mail 20250627 - INK - Antwoorden vragen [Kredietaanbieder B].

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	15 van 143

2.5.2 Informatie van de FIOD

De FIOD heeft een reactie opgesteld op een informatieverzoek van de AFM d.d. 10 december 2024. Uit de reactie van de FIOD, d.d. 28 november³¹, volgt dat de FIOD een (informatie)vordering bij AEI heeft gedaan over een van diens klanten. Het onderzoek van de FIOD zag onder meer op een hypotheekdossier dat door AEI is ingediend bij een kredietverstrekker en bij AEI was aangebracht door [F].

[C] is in het kader van het onderzoek van de FIOD op 5 januari 2023 in aanwezigheid van [A] als getuige gehoord. Daarnaast is [F] als verdachte in dit onderzoek uitgenodigd voor verhoor, maar was [F] niet opkomen dagen. De FIOD heeft aangegeven dat [F] antecedenten heeft op het gebied van hypotheekfraude. De FIOD heeft verder geen onderzoek naar AEI en [F] gedaan.

2.5.3 Overige incidenten meldingen

In het interview heeft [A], beleidsbepaler bij AEI, aangegeven dat ook [Kredietaanbieder D] de samenwerking met AEI heeft opgezegd naar aanleiding van uitkomsten van een fraudeonderzoek. Daarnaast heeft [A] aangegeven dat [A] en [B] in het EVA³²-register zijn gezet door [Kredietaanbieder A].³³ In de Digitale Gegevens heeft de AFM een brief van [Kredietaanbieder D] aangetroffen waarin zij melden dat er een onderzoek is gestart naar AEI. Deze brief is verzonden op 15 oktober 2024. In de brief geeft [Kredietaanbieder D] verder aan dat AEI per 15 oktober 2024 is opgenomen in haar incidentenregister naar aanleiding van het onderzoek. De aanleiding van het onderzoek is dat er ernstige onregelmatigheden zijn geconstateerd bij 10 aanvragen voor hypothecaire leningen ingediend door AEI.³⁴

De AFM heeft geen incidentmeldingen ontvangen van AEI over voorgaande incidenten.

2.5.4 Rol van tussenpersoon [F]

In de meldingen die de AFM over AEI heeft ontvangen inzake hypotheekfraude, komt de rol van [F] als tussenpersoon naar voren. [F] presenteert zich richting klanten als aankoopmakelaar of als hypotheekadviseur, maar heeft geen AFM-vergunning om te adviseren dan wel bemiddelen in hypothecair krediet. [F] is een tussenpersoon die via AEI klanten aan een hypothecair krediet helpt. Bij een groot deel van deze klanten is hypotheekfraude vastgesteld door kredietaanbieders. In Bijlage 2 wordt de samenwerking met deze tussenpersoon in meer detail beschreven.

³¹ Reactie FIOD d.d. 28 november 2025 op informatieverzoek AFM.

³² EVA staat voor Externe Verwijzigings Applicatie, hierop kunnen bijv. kredietaanbieders ernstige incidenten, zoals fraude, registreren en andere kredietaanbieders hiermee waarschuwen.

³³ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 30.

³⁴ AFM_F_0000001645

3 Integere en beheerste bedrijfsvoering

In dit hoofdstuk wordt de overtreding van artikel 4:11, tweede lid, Wft beschreven. Dit betreft de kernverplichting waaruit volgt dat financiële dienstverleners een adequaat beleid dienen te voeren dat een integere bedrijfsuitoefening waarborgt.

Uit het onderzoek van de AFM volgen diverse feiten en bevindingen die de integere en beheerste bedrijfsvoering van AEI raken. Deze feiten en bevindingen zien met name op de betrokkenheid van AEI bij het (faciliteren van) hypotheekfraude en/of wetenschap daarvan. De AFM heeft een selectie gemaakt met voorbeelden op basis waarvan de AFM, samen met de geconstateerde wetsovertredingen die hierna worden toegelicht, tot het oordeel komt dat er geen sprake is van een integere en beheerste bedrijfsuitoefening bij AEI. Onderstaande tabel geeft een overzicht met betrekking tot de verschillende voorbeelden:

Categorie	Paragraaf
Manipulatie hypotheekdocumentatie en onjuiste informatieverstopping	3.2.2
Instructies en wetenschap van AEI fingeren eigen vermogen	3.2.3
Overige voorbeelden waaruit betrokkenheid of wetenschap van hypotheekfraude blijkt	3.2.4
Niet aantoonbaar klantcontact en onjuiste voorstelling identificatie klanten	3.2.5
Incentives medewerkers AEI	3.2.6
Verschillen in hoogte inkomen bij aanvraag hypotheek en verzekeringen	3.2.7

Uit het onderzoek van de AFM volgen ook meerdere andere wetsovertredingen die de integere en beheerste bedrijfsvoering van AEI raken. In de tabel hieronder worden de wetsovertredingen weergegeven, met daarbij de periode van overtreding en de paragraaf of bijlage waarin de norm verder is uitgewerkt. Per overtreding zijn het wettelijk kader, de feiten en bevindingen en de beoordeling opgenomen in de afzonderlijke Bijlagen (1 tot en met 4) bij dit Besluit.

Artikel	Norm	Periode overtreding	Uitwerking van norm
Artikel 4:11, tweede lid, Wft	Voeren van een adequaat beleid dat een integere bedrijfsuitoefening waarborgt	1 januari 2020 - heden	Paragraaf 4.1
Artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, eerste lid, BGfo	Inrichting bedrijfsvoering ter waarborging van een beheerste en integere bedrijfsuitoefening	1 januari 2020 – heden	Bijlage 1, paragraaf 4

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 17 van 143

Artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, tweede en derde lid, BGfo	Opvolging en maatregelen n.a.v. incidenten en het niet melden van incidenten	17 juli 2024 – heden	Bijlage 1, paragraaf 1, 2, 3 en 5
Artikel 4:94 jo. 4:92, eerste lid, onder c, Wft	Samenwerking met partijen zonder een AFM-vergunning	14 september 2021 – 16 december 2024	Bijlage 2, paragraaf 1
Artikel 86c, eerste lid, BGfo	Provisieverbod	5 februari 2022 – 16 mei 2024	Bijlage 2, paragraaf 1
Artikel 4:23, eerste lid onder a, b en c en zesde lid onder a en c, Wft jo. art. 63c BGfo	Passend hypotheekadvies	28 maart 2022 - heden	Bijlage 4, paragraaf 1
Artikel 5:20 Awb	Medewerking onderzoek AFM	30 mei 2025 - heden	Bijlage 3, paragraaf 1

In dit hoofdstuk wordt eerst het wettelijk kader met betrekking tot 4:11, tweede lid, Wft uiteengezet. Vervolgens worden de feiten en bevindingen welke voortvloeien uit het onderzoek van de AFM beschreven. Tot slot volgt de beoordeling van de feiten en bevindingen en de normen. In de beoordeling ten aanzien van artikel 4:11, tweede lid, Wft worden ook de overtredingen van deze normen meegewogen.

3.1 Wettelijk kader – 4:11 Wft

Op grond van artikel 4:11, tweede lid, Wft moet een financiële dienstverlener een adequaat beleid voeren dat een integere uitoefening van haar bedrijf waarborgt. Hieronder wordt verstaan dat wordt tegengegaan dat de financiële dienstverlener of haar werknemers strafbare feiten of andere wetsovertredingen begaan die het vertrouwen in de financiële dienstverlener of in de financiële markten kunnen schaden. Een belangrijk criterium bij het voorkomen van strafbare feiten en wetsovertredingen is of daardoor het vertrouwen in de financiële onderneming of de financiële markten kan worden geschaad. Ook dient het integriteitsbeleid erop te zijn gericht te voorkomen dat het vertrouwen in de financiële onderneming of in de financiële markten door toedoen van een cliënt kan worden geschaad, bijvoorbeeld door fraude en illegale praktijken zoals witwassen van gelden.³⁵

Het beleid dient te voorzien in de bewustwording, de bevordering en de handhaving op integer handelen binnen alle lagen van de financiële onderneming. Daarbij is de inrichting van de bedrijfsvoering op grond van

³⁵ Kamerstukken II 2005/06, 29 708 nr. 19, p.501.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	18 van 143

artikel 4:15, eerste lid Wft, en de nadere uitwerking daarvan in artikel 29 BGfo, ondersteunend aan het in artikel 4:11, tweede lid Wft bedoelde beleid om een integere uitoefening van het bedrijf van de financiële dienstverlener te waarborgen.³⁶ Zo dient een financiële dienstverlener procedures en maatregelen vast te stellen met betrekking tot de omgang met en vastlegging van incidenten.

3.2 Feiten en bevindingen

3.2.1 Introductie

[Kredietaanbieder A] heeft een melding bij de AFM gemaakt over misstanden bij AEI. In de melding geeft [Kredietaanbieder A] aan dat uit eigen onderzoek is gebleken dat zij concrete aanwijzingen heeft dat AEI zich schuldig maakt of heeft gemaakt aan fraude, althans dat AEI hierbij betrokken is geweest en/of hypotheekfraude heeft gefaciliteerd. Er zijn door AEI 20 hypotheekaanvragen ingediend voor klanten bij [Kredietaanbieder A]. In totaal zijn 13 hypotheeken verstrekt op basis van vervalste stukken, de overige 7 gevallen van fraude zijn tijdig door [Kredietaanbieder A] ontdekt.³⁷

Daarnaast heeft [Kredietaanbieder C] een melding gemaakt waarin specifiek een klant dossier werd genoemd waar zij stelt dat sprake is van hypotheekfraude. AEI heeft voor deze klant³⁸ een tweede hypothecaire lening voor een andere woning bij [Kredietaanbieder A] aangevraagd (op basis van valse inkomensgegevens), waardoor naast hypotheekfraude tevens mogelijk sprake is van overkreditering.

Daarnaast heeft [Kredietaanbieder B] in 4 gevallen fraude vastgesteld en heeft [Kredietaanbieder D] in 10 gevallen fraude vastgesteld. In totaal gaat het dus om minstens 35 door kredietaanbieders vastgestelde gevallen van hypotheekfraude.

Tijdens het OTP op 1 april 2025 heeft de AFM verschillende hypotheekdossiers opgevraagd en gekopieerd ten behoeve van haar onderzoek. De AFM heeft op basis van de melding van [Kredietaanbieder A] en de melding van [Kredietaanbieder C] 10 hypotheekdossiers geselecteerd. Bij deze 10 dossiers is door [Kredietaanbieder A] (9 hypotheekdossiers) en [Kredietaanbieder C] (1 hypotheekdossier) vastgesteld dat er vervalste stukken zijn ingediend voor de hypotheekaanvraag. De AFM heeft tijdens het OTP aan AEI verzocht om zelf 2 hypotheekdossiers aan te geven waar volgens AEI geen sprake zou zijn van hypotheekfraude.

Om de werkwijze van AEI, haar medewerkers en beleidsbepalers en [F] in kaart te brengen bij het indienen van hypotheekaanvragen, zijn de volgende informatiebronnen geanalyseerd:

³⁶ Kamerstukken II 2005/06, 29 708 nr. 19, p. 501.

³⁷ Betekende dagvaarding d.d. 28 oktober 2024 (pagina 3 en 4).

³⁸ Het gaat om de klant [...]. Er is meer informatie over het klant dossier uitgewerkt in Bijlage 5.

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 19 van 143

- De 12 hypotheekdossiers die de AFM heeft ontvangen; en
- Whatsapp- en e-mailberichten³⁹ (van medewerkers/beleidsbepalers van AEI onderling, met klanten, met [F] en overige relevante derden).

Voor de leesbaarheid van de navolgende hoofdstukken, zijn de personen en organisaties die regelmatig voorkomen opgenomen in de volgende tabel:

Naam	Omschrijving
AEI	Hiermee bedoelen we de vergunning houdende entiteit alsmede de medewerkers en beleidsbepalers die communiceren namens AEI (via e-mail en telefoon/WhatsApp)
[A]	[...]
[B]	[...]
[C]	[...]
[D]	[...]
[E]	[...]
[F]	Tussenpersoon zonder AFM-vergunning die werkzaam was als makelaar en zich ook als hypotheekadviseur presenteerde richting klanten
[G]⁴⁰	Mogelijk een boekhouder die samenwerkt met AEI, [F] en klanten.
Diverse klantnamen	Klanten waar hypotheekaanvragen voor zijn ingediend
[Entiteit A]	De onderneming is failliet sinds 2020 en dit betreft een Belgische horecagelegenheid. De onderneming heeft geen AFM-vergunning (gehad). Dit betreft de onderneming van waaruit [F] aan AEI factureerde.
[Entiteit B]	Makelaarskantoor [...]. De makelaarsactiviteiten zouden zijn gestopt sinds enkele jaren vanwege het vertrek van een de medewerker die de makelaarsactiviteiten verrichtte. Momenteel worden enkel nog verhuuractiviteiten verricht vanuit [Entiteit B].

In de navolgende paragrafen worden de feiten en bevindingen die volgen uit de analyse, met betrekking tot een integere en beheerste bedrijfsvoering, uiteengezet. Deze observaties geven inzicht in onder andere

³⁹ Deze Whatsapp- en e-mailberichten reiken verder dan alleen de 12 hypotheekdossiers.

⁴⁰ De volledige naam van deze persoon is niet bekend bij de AFM, derhalve wordt in de rest van het Besluit verwezen naar '[G]' omdat de naam in WhatsApp op deze wijze voorkomt.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	20 van 143

wetenschap en betrokkenheid van AEI bij hypotheekfraude en/of valsheid in geschrifte. De feiten en bevindingen zijn gecategoriseerd in een aantal onderwerpen, en luiden als volgt:

- Manipulatie hypotheekdocumentatie of onjuiste informatievervalsing (paragraaf 3.2.2);
- Instructies en wetenschap AEI fingeren van eigen vermogen (paragraaf 3.2.3);
- Overige voorbeelden waaruit betrokkenheid of wetenschap van hypotheekfraude blijkt (paragraaf 3.2.4);
- Niet aantoonbaar klantcontact en onjuiste voorstelling identificatie klanten (paragraaf 3.2.5);
- Incentives medewerkers AEI (paragraaf 3.2.6); en
- Verschillen in hoogte inkomen bij aanvraag hypotheek en verzekeringen (paragraaf 3.2.7).

3.2.2 Manipulatie hypotheekdocumentatie en onjuiste informatievervalsing

Uit het onderzoek van de AFM volgen een aantal observaties ten aanzien van de juistheid van documentatie in het kader van hypotheekaanvragen of informatievervalsing richting derden. Deze observaties hebben betrekking op het opstellen en/of aanpassen van bijvoorbeeld een werkgeversverklaring, jaarrekeningen of andere documentatie die relevant kunnen zijn voor een hypotheekaanvraag. Hieruit volgt dat AEI, al dan niet in samenwerking met derden (zoals een boekhouder), in enkele gevallen documenten opstelt, of laat opstellen, aanpast of laat aanpassen. Hieruit volgen indicaties van betrokkenheid bij of wetenschap van valsheid in geschrifte. Hierna worden de volgende voorbeelden geschetst ter illustratie:

1. Samenwerking met [G] en het opmaken c.q. aanpassen van werkgeversverklaringen;
2. Samenwerking met [G], het opmaken van verklaringen over spaargeld en 'neppe cijfers' bij [Kredietaanbieder E];
3. Jaarrekening document lijkt opgesteld door [C];
4. Niet naar waarheid informeren van een notaris over huwelijkse staat van een klant;
5. Niet naar waarheid informeren van [Kredietaanbieder C] over de provisievergoeding van [F]; en
6. Het opmaken van een verkoopopdracht door [C] naar aanleiding van vragen van [Serviceprovider].

Voorbeeld 1. Samenwerking met [G] en het opmaken c.q. aanpassen van werkgeversverklaringen

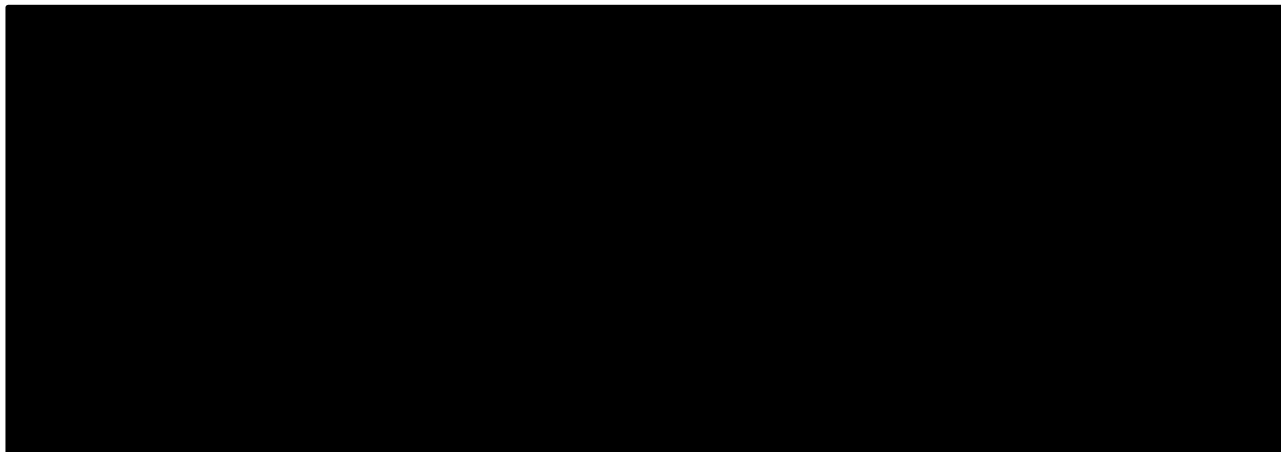
In een Whatsapp-gesprek op 17 april 2023 tussen '[G]' en AEI geeft AEI aan dat de werkgeversverklaring van '[...]'⁴¹ niet compleet is omdat het KvK-nummer ontbreekt en vraagt of [G], niet zijnde de werkgever van '[...]', een nieuwe werkgeversverklaring kan opmaken. Hierna volgt een kort overleg of een nieuwe werkgeversverklaring moet worden opgesteld of dat de oude kan worden gebruikt onder aanvulling van het KvK-nummer. AEI geeft aan dat de oude al was opgestuurd en dat AEI een nieuwe verklaring wil. Circa 8 minuten later stuurt [G] de nieuwe werkgeversverklaring.⁴²

⁴¹ Volgens de werkgeversverklaring is de volledige naam: [...]; AFM_T_0000017517.0001

⁴² AFM_T_0000017517

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	21 van 143

Een screenshot van het Whatsapp-gesprek:



Volgens de werkgeversverklaring is de werkgever [...] en heeft het bedrijf volgens de KvK 2 vennoten: [...]. Op de geraadpleegde KvK-uitreksels staat verder dat er 2 werkzame personen zijn bij [...].⁴³ De werkgeversverklaring is ondertekend door '[...]'.⁴⁴ De nieuwe werkgeversverklaring is derhalve niet ondertekend door een van de vennoten van het klusbedrijf. Bovendien is het de vraag of [...] en '[...]' daadwerkelijk werk(t)en bij het bedrijf, aangezien er op de KvK-uitreksels uit 2021 en 2025 staat dat er maar 2 personen werkzaam zijn en het bedrijf reeds 2 vennoten heeft. De AFM heeft niet geconstateerd dat AEI vragen heeft gesteld over het dienstverband en hetgeen in de KvK staat vermeld.

Het is de AFM niet bekend wie '[G]' is. Op basis van het voorgaande gesprek is dit mogelijk een boekhouder die documenten opmaakt. Het is daarnaast onduidelijk wat de reden is dat AEI, als hypotheekadviseur, met een boekhouder bespreekt welke documenten nodig zijn voor de hypotheekaanvraag en aangepast moeten worden.

Voorbeeld 2. Samenwerking met [G], het opmaken van verklaringen over spaargeld en 'neppe cijfers' bij [Kredietaanbieder E]

In het hypotheekdossier van [...] is een verklaring nodig over opnamen met betrekking tot het spaargeld. [C] heeft op 28 februari 2024 een Whatsapp-gesprek hierover met [G]. Uit het gesprek blijkt dat [C], medewerker van AEI, zelf een verklaring opstelt voor [...]. [C] instrueert [G] dat [G] het bericht in een e-mail naar [C] moet sturen met de handtekening van [G] onder de e-mail. [G] geeft aan dat [G] dat zal doen maar dat [G] dat onder een andere naam zal doen. [G] geeft aan dat zijn eigen naam negatief bekend staat bij [Kredietaanbieder E] omdat [G] in een ander hypotheekdossier, '[...]', zou hebben meegewerkt aan 'neppe

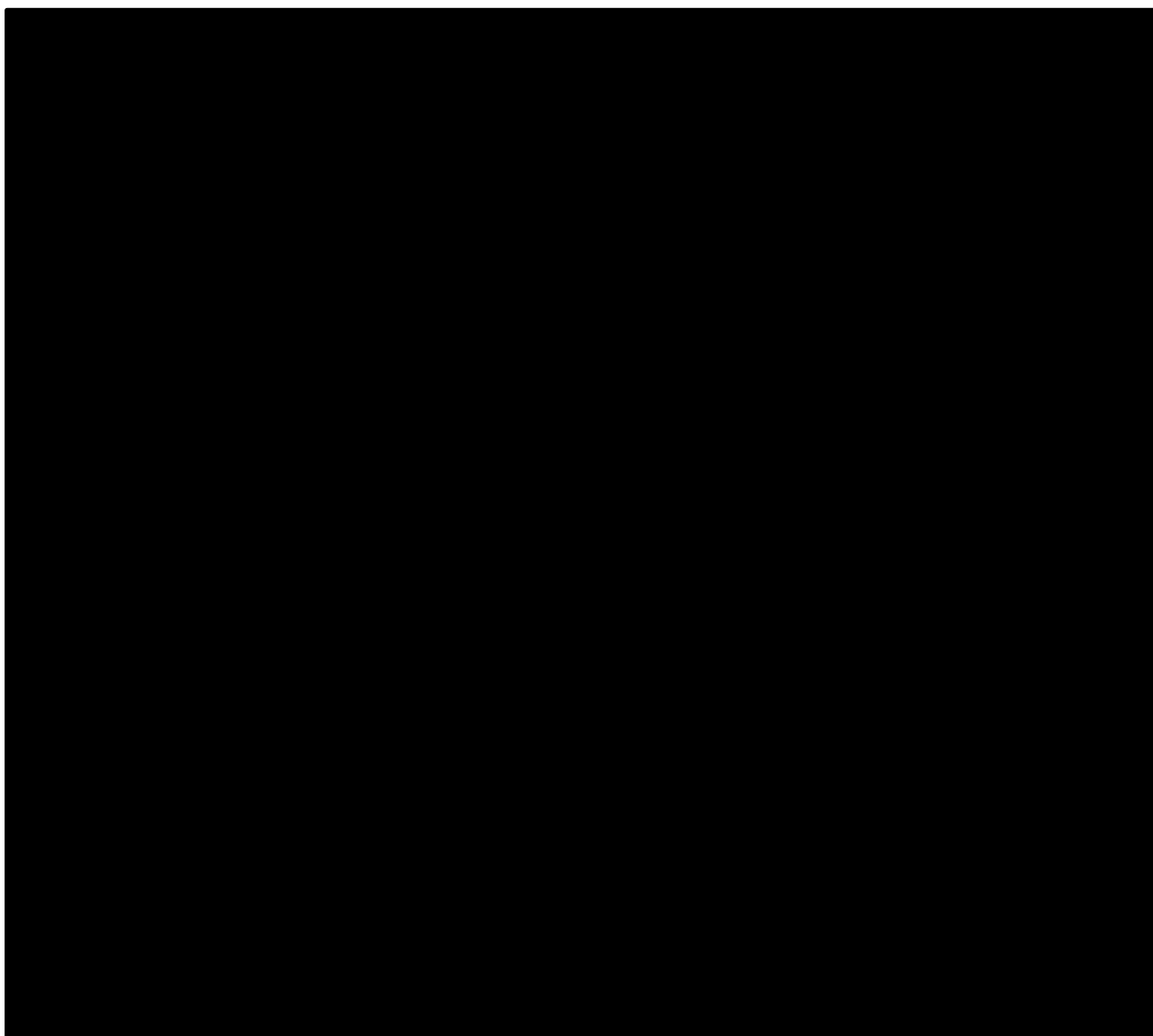
⁴³ [...]

⁴⁴ AFM_T_0000017517.0001

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	22 van 143

cijfers'.⁴⁵ Aanvullend wordt door de AFM opgemerkt dat de naam [...] ('[...]') ook in voorbeeld 1 van deze paragraaf, naar voren kwam. In dat voorbeeld lijkt dezelfde [G] voor dezelfde klant een werkgeversverklaring te hebben gemaakt.

Hieronder een screenshot van het Whatsapp-gesprek:



⁴⁵ AFM_T_0000020195; AFM_T_0000017559

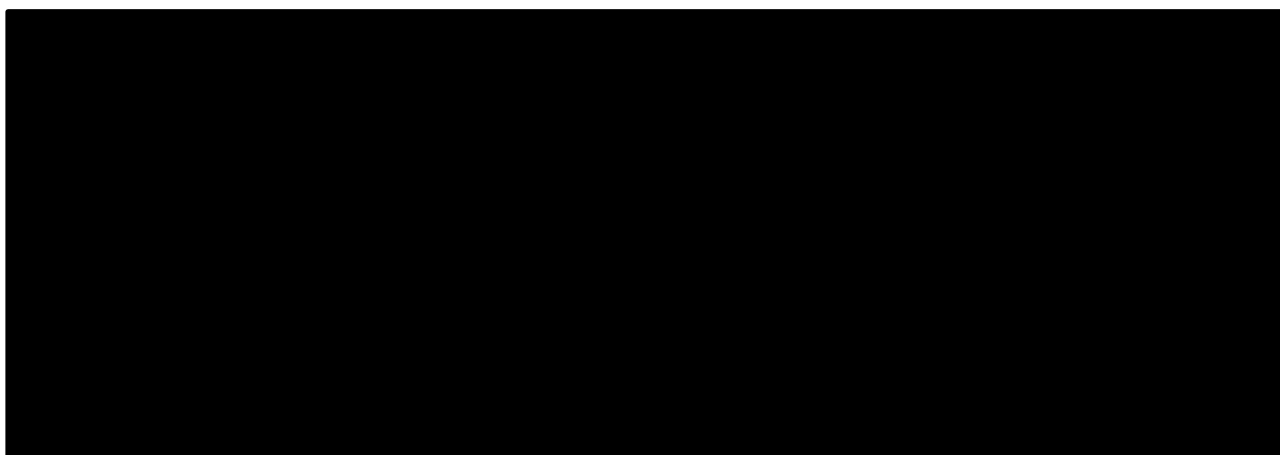
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	23 van 143

Tijdens de interviews op 1 april 2025 is gesproken over de wijze waarop AEI fraude herkent en documenten controleert. [A] geeft tijdens het interview aan dat het voor zijn medewerkers lastig is om jaarcijfers te lezen en dat ze hier niet voor opgeleid zijn.⁴⁶

In een Whatsapp-gesprek tussen [F] en [C] van 14 mei 2024 stuurt [C] een jaarrekening van [...] naar [F] met daarbij het bericht: *“Ik heb deze zelf al gemaakt en hij is al akkoord hij is [...] niet [...]”*.⁴⁷ Hieruit lijkt het alsof [C] een jaarrekening heeft gemaakt of aangepast. Dit is opmerkelijk aangezien het niet duidelijk is waarom [C] jaarrekeningen voor klanten zou aanpassen of opstellen in [...] rol als [...].

De AFM merkt op dat [C], die volgens [A] lastig jaarcijfers kan lezen, lijkt aan te geven de jaarrekening voor de klant te hebben opgesteld.

Hieronder een screenshot van het Whatsapp-gesprek:



Voorbeeld 4. Niet naar waarheid informeren van een notaris over huwelijkse staat van een klant

Op 11 mei 2023 informeert [D] [A] dat een klant, [...], tegen de notaris verteld had dat hij zijn gezin naar Nederland wil halen. [D] stuurt een screenshot van een e-mail van [...] aan de notaris door aan [A]. Vervolgens geeft [D] aan: *“Ik heb hem 10 keer duidelijk gemaakt dat hij zijn gezin en vrouw hierbuiten moet laten anders moeten we straks de hele hypotheekaanvraag opnieuw doen. Hij staat als ongehuwd geregistreerd op de koopakte en hypotheek.”* Uit dit gesprek blijkt dat AEI wist dat er onjuiste gegevens zijn ingevuld op de koopakte en hypotheekaanvraag en dat ze hiermee akkoord zijn gegaan.⁴⁸

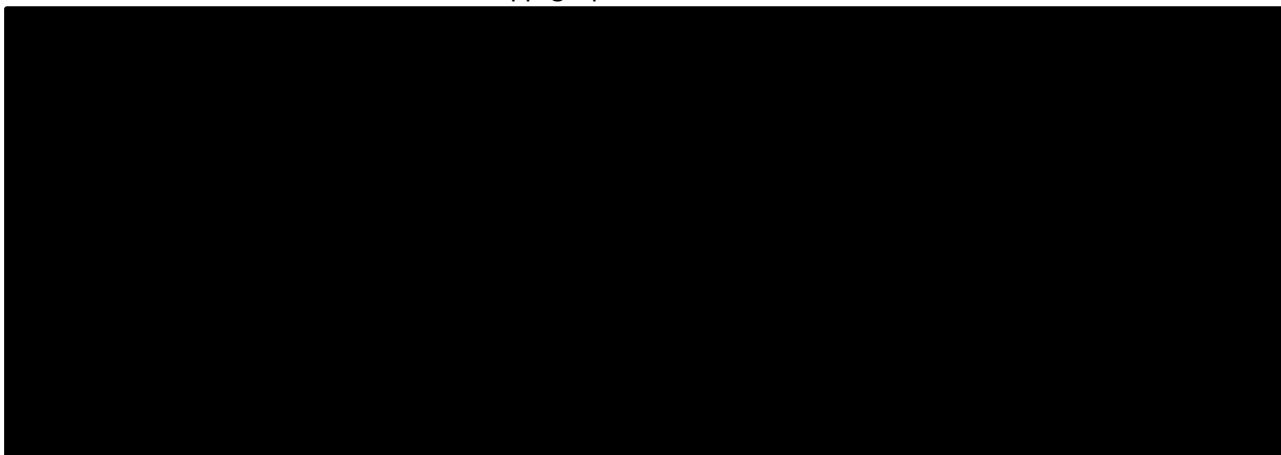
⁴⁶ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 27.

⁴⁷ AFM_T_0000020328

⁴⁸ AFM_T_0000007402

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	24 van 143

Hieronder een screenshot van het Whatsapp-gesprek:



Voorbeeld 5. Niet naar waarheid informeren van [Kredietaanbieder C] over de provisievergoeding van [F] [Kredietaanbieder C] heeft op 9 oktober 2024 vragen gesteld aan AEI inzake het hypotheekdossier van [...]. [Kredietaanbieder C] stelt initieel de vraag hoe het kan dat in een korte tijd 2 hypotheeken, voor 2 verschillende objecten, voor [...] zijn aangevraagd bij [Kredietaanbieder A] en [Kredietaanbieder C].

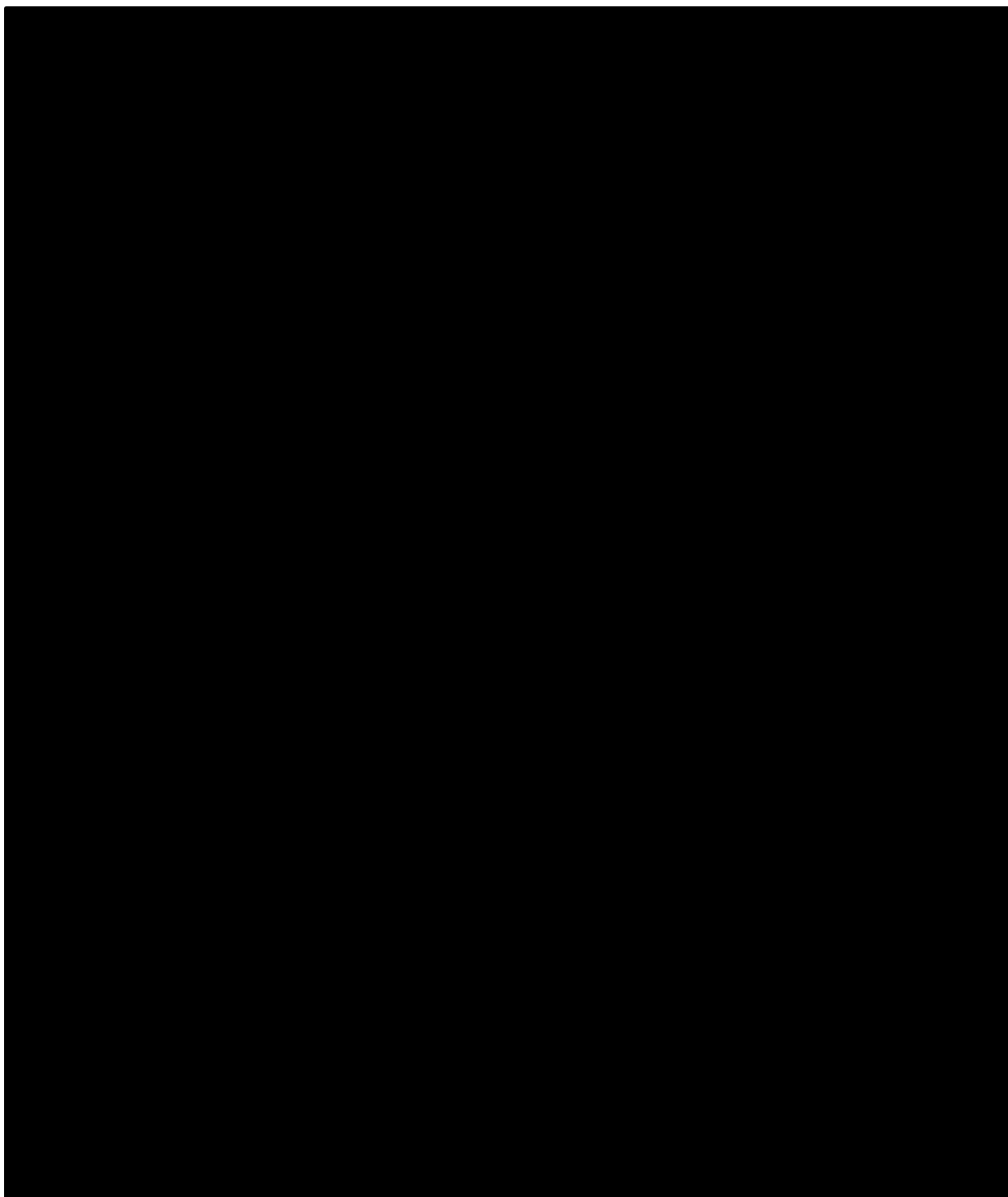
Daarnaast vraagt [Kredietaanbieder C] op 4 en 19 november 2024 aan AEI of er een provisievergoeding is betaald aan [F] inzake het hypotheekdossier van [...]. [C] reageert hierop dat [C] dit moet navragen bij een collega en uiteindelijk antwoordt [C] [Kredietaanbieder C] met: *“AE Insurance heeft [F] geen vergoeding betaald”*.⁴⁹ De AFM heeft een factuur⁵⁰ d.d. 22 juni 2022 voor de provisiebetaling van [F] voor het dossier van [...] aangetroffen. Hieruit en uit de bankafschriften van AEI blijkt dat op 24 augustus 2022 €1.500 aan [F] is betaald voor het dossier van [...]. Hieruit volgt dat AEI [Kredietaanbieder C] niet naar waarheid heeft geïnformeerd.

De relevante e-mailberichten zijn hieronder opgenomen:

⁴⁹ AFM_L_0000001091

⁵⁰ AFM_L_0000000940

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	25 van 143



Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	26 van 143

Voorbeeld 6. Het opmaken van een verkoopopdracht door [C] naar aanleiding van vragen van [Serviceprovider]

In Bijlage 5 is het door de AFM uitgewerkte klantdossier van [...] opgenomen. AEI heeft, zoals hiervoor reeds kort beschreven, voor [...] 2 hypotheekaanvragen ingediend voor 2 woningen. Het betreft één woning in [...] en de andere woning betreft een nieuwbouwwoning in [...]. De (voormalig) eigenaar en verkoper van de woning aan de [...] is [F].

Op 9 juni 2022 stuurt⁵¹ serviceprovider [Serviceprovider] naar AEI dat er aanvullende informatie nodig is met betrekking tot de hypotheekaanvraag van [...] voor de nieuwbouwwoning in [...] en vraagt naar het volgende:

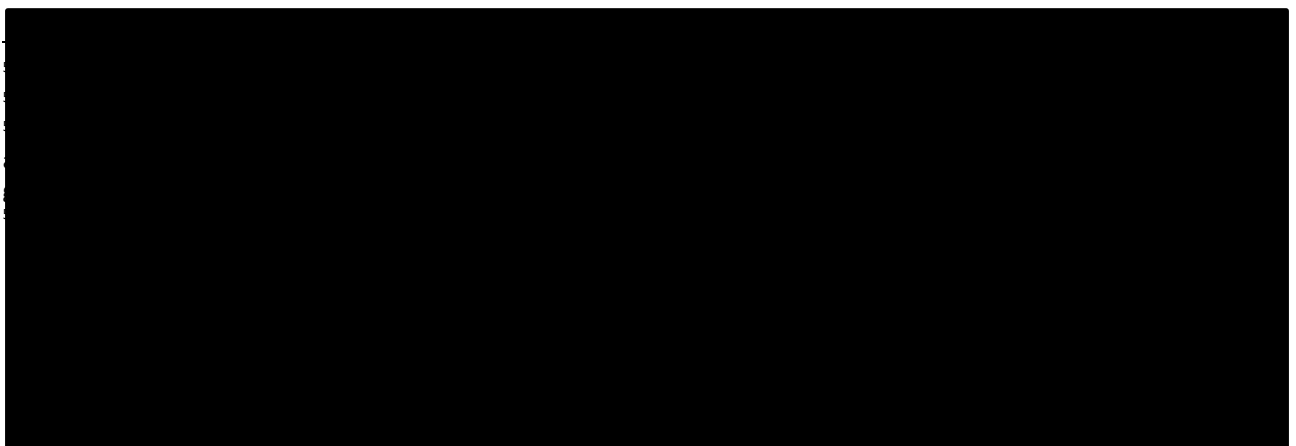
- Bewijs eigen middelen;
- Is de woning [...] al geleverd?; en
- Zo ja, graag een bewijs van de woning in de verkoop/verkoopopdracht aanleveren.

Dezelfde dag stuurt [C] een e-mail naar [...] met het verzoek om een verkoopopdracht te ondertekenen. De opdracht⁵² voor de verkoop van de woning op [...] is verleend aan [Entiteit B].⁵³

De auteur van het bestand met daarin de verkoopopdracht is “[...]”. De voornaam van [C], [...] is [...]. [...] stuurt⁵⁴ vervolgens op dezelfde dag een door hem ondertekende versie van de verkoopopdracht terug. De verkoopopdracht en timing roept de vraag bij de AFM op of de verkoopopdracht niet fictief is opgezet om de hypotheekaanvraag rond te krijgen. Voor zover bij de AFM bekend is, zou [C] werkzaam zijn voor AEI en niet voor [Entiteit B]. Het moment waarop door [Serviceprovider] vragen worden gesteld over het onlangs aangekochte pand (via [Kredietaanbieder C]) en het feit dat de [...] een verkoopopdracht lijkt op te stellen voor het makelaardij kantoor ([Entiteit B]) van [A], roept vragen op. Het is niet bekend of [Entiteit B] de woning uiteindelijk in de verkoop heeft gezet.

Bovendien vertelt [C] tegen [Kredietaanbieder C] dat hij de verkoop van de woning niet gemonitord heeft. Hij geeft in een e-mail aan [Kredietaanbieder C] aan *“wij hebben de verkoop van [...] niet gemonitord, excuses daarvoor”*. [C] heeft namelijk zelf de verkoopopdracht van [Entiteit B] gestuurd naar [...]. De AFM zet haar vraagtekens bij [...] verklaring richting [Kredietaanbieder C].

Onderstaand de betreffende e-mail van [C] aan [Kredietaanbieder C] op 11 oktober 2024:



Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	27 van 143

3.2.3 Instructies en wetenschap AEI fingeren van eigen vermogen

Bij een hypotheekaanvraag dient in sommige gevallen aangetoond te worden dat sprake is van een bepaald niveau van eigen vermogen en wat de herkomst van het vermogen is. Bijvoorbeeld wanneer een deel van de kosten zelf gefinancierd wordt of om de kosten koper te betalen. Als voorbeeld kan een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden in het geval dit bedrag door een derde is geschonken en een bankafschrift met daarop het spaarsaldo en/of de storting van de schenking.

Uit het AFM-onderzoek volgt dat AEI meermaals aan [F] vraagt om bankafschriften van klanten waarop een bepaald saldo zichtbaar is. Daarnaast doet AEI suggesties of geeft instructies aan [F] om overzichten van bankafschriften te maken op bepaalde data en/of tijdstippen zodat het niet zichtbaar is waar het geld vandaan komt. AEI geeft bijvoorbeeld aan dat een bankafschrift een dag later moet worden gemaakt in plaats van diezelfde dag. Op deze manier zijn de overboekingen niet meer zichtbaar voor de kredietaanbieder.

Ook is te zien dat AEI voorstellen doet om geld van de zakelijke bankrekening naar de privérekening over te boeken, zodat een bepaald saldo zichtbaar is. Vermogen op een zakelijke rekening kan niet zonder meer gelijkgesteld worden met eigen (privé) vermogen.

Enkele voorbeelden uit WhatsApp-gesprekken worden hieronder nader toegelicht ter illustratie:

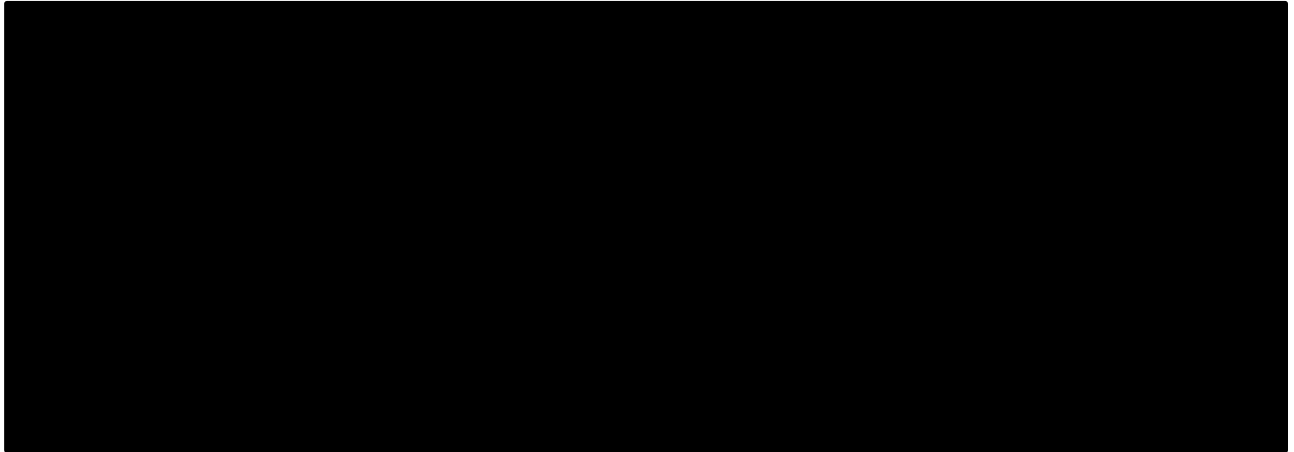
1. Instructie AEI verbergen zakelijke herkomst;
2. Instructie AEI verbergen herkomst transacties;
3. Suggestie tot overboekingen zakelijk naar privé en printen overzichten om herkomst te verbergen;
4. Instructie AEI verbergen herkomst transacties; en
5. Suggesties AEI aan klant om jaarcijfers hoger uit te laten komen.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	28 van 143

Voorbeeld 1. Instructie AEI verbergen zakelijke herkomst

In een Whatsapp-gesprek op 29 mei 2024 tussen AEI en [F] wordt de actieve rol van AEI en [F] in het verbergen van bepaalde informatie duidelijk. AEI instrueert [F] het volgende: *“Hij moet een overzicht van vandaag maken zodat wij niet zien dat het van de onderneming komt”*⁵⁵. Dit voorbeeld laat zien dat er bij AEI wetenschap is dat bepaalde informatie niet gunstig is om te laten zien aan de kredietaanbieder, en wordt een manier gesuggereerd waarop deze informatie verborgen kan worden.

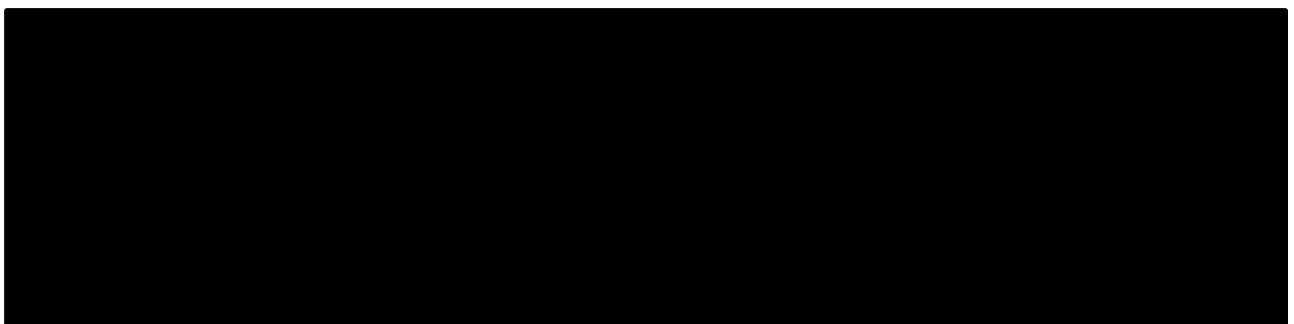
Een screenshot van het WhatsApp-gesprek:



Voorbeeld 2. Instructie AEI verbergen herkomst transacties

In een WhatsApp-gesprek op 30 mei 2024 tussen AEI en [F] is eenzelfde werkwijze als het vorige voorbeeld te zien. AEI instrueert [F] het volgende: *“Hij moet overmorgen een overzicht van morgen maken”* en *“Die transacties kunnen niet”*⁵⁶. Dit voorbeeld laat wederom zien dat er wetenschap is dat bepaalde informatie niet gunstig is te laten zien aan de kredietaanbieder, en wordt er een manier gesuggereerd waarop deze informatie verborgen kan worden. Daarnaast wordt later in het gesprek een overzicht gestuurd van een aantal klanten waarvan AEI een bewijs van eigen vermogen nodig heeft en de hoogte daarvan.

Een screenshot van het WhatsApp-gesprek:

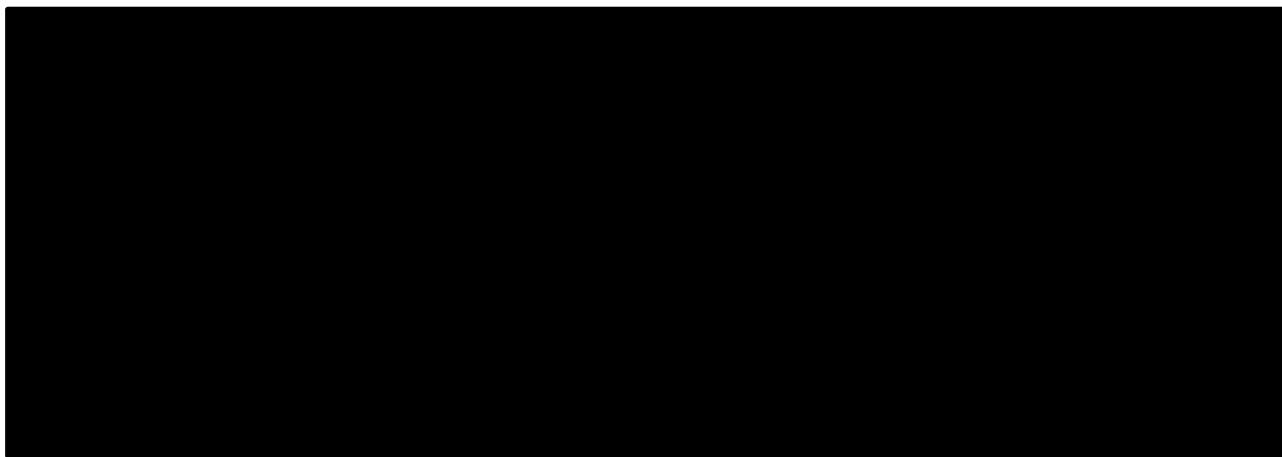


Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	29 van 143

Voorbeeld 3. Suggestie tot overboekingen zakelijk naar privé en printen overzichten om herkomst te verbergen

In een Whatsapp-gesprek op 2 november 2023 tussen AEI en klant [...], vraagt AEI of [...] minimaal €10.000 op de bankrekening heeft staan in het kader van een hypotheekaanvraag. [...] geeft aan dat dat niet het geval is. Vervolgens stelt AEI voor om €6.000 van de zakelijke rekening naar de privérekening over te boeken en om de dag erna een bankafschrift te maken.⁵⁷

Een screenshot van het WhatsApp-gesprek:



Voorbeeld 4. Instructie AEI verbergen herkomst transacties

In een ander voorbeeld is de samenwerking met [F] terug te zien en de wijze waarop [F], met klanten en AEI een manier bedenkt waarop het eigen vermogen gefingeerd kan worden. [F] heeft een spraakmemo aan AEI gestuurd op 12 maart 2024 waarin hij tegen AEI vertelt wat hij met de klant heeft besproken over geld storten

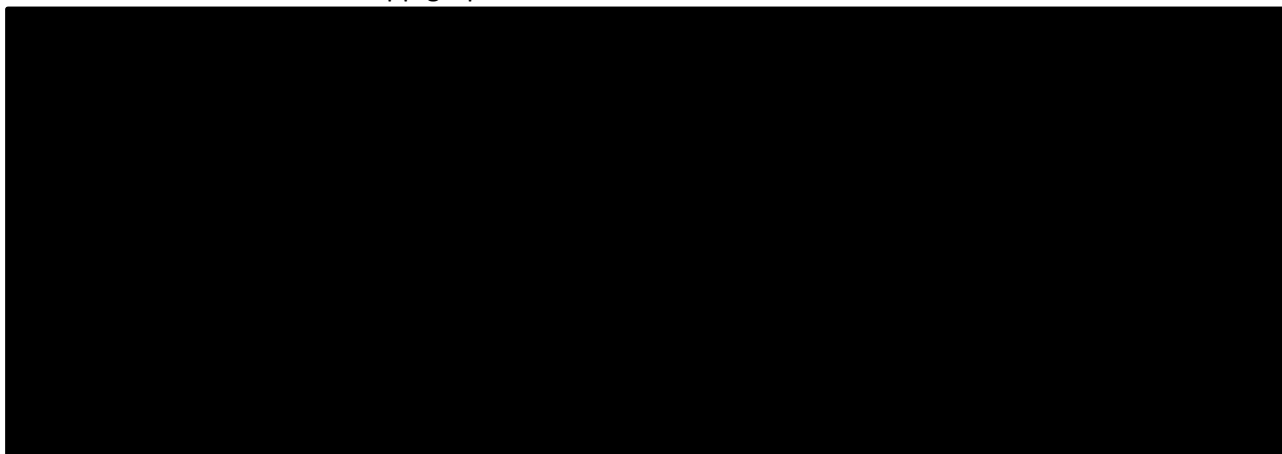
⁵⁷ AFM_T_0000021070

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 30 van 143

op privé en/of zakelijke rekeningen of op de rekening van [...]. [F] bespreekt hierin een constructie waarmee ze de herkomst van het geld kunnen verbergen. In het spraakmemo is het volgende te horen: *“Kijken of dat goed is, ja of nee ik heb altijd gezegd, niet storten of geld krijgen op jouw privérekening altijd op de vrouw of op de zakelijk en van de vrouw of van de zakelijk naar jou toe. Nu kost het ons nog een dagje om dit te verbergen als dat nodig is”*.⁵⁸

Uit de berichten die AEI daarna stuurt, volgt dat AEI weet dat het een zakelijke rekening betreft en komt met de oplossing. AEI reageert: *“Aa kut, het idd zijn bedrijf”* en *“Laat hem morgen een overzicht printen van alleen vandaag”*.⁵⁹ Uit het voorgaande blijkt dat AEI meedenkt over het verbergen van bepaalde ongunstige informatie om op die wijze de hypotheekaanvraag tot een succes te brengen en vragen van de bank te vermijden.

Een screenshot van het WhatsApp-gesprek:



Voorbeeld 5. Suggesties AEI aan klant om jaarcijfers hoger uit te laten komen

Naast de voorstellen van AEI om met overboekingen van zakelijke rekeningen het eigen vermogen hoger te laten lijken, zien we ook dat AEI op 24 januari 2023 in een gesprek met een klant suggereert om jaarcijfers aan te passen. AEI geeft tegen de klant aan dat de enige optie om een hypotheek te krijgen is als de klant het jaar 2022 met meer dan €50.000 winst afsluit. Dit kan de klant volgens AEI doen door de kosten van 2022 lager uit te laten komen, waardoor de winst hoger uitkomt in 2022.⁶⁰ AEI doet in januari 2023 een voorstel voor het verlagen van kosten die in 2022 zijn gemaakt. De suggestie van AEI is opmerkelijk, aangezien de kosten al zijn uitgegeven in 2022 en niet met terugwerkende kracht verlaagd kunnen worden.

Een screenshot van het WhatsApp-gesprek:

⁵⁸ AFM_T_0000020221.0001

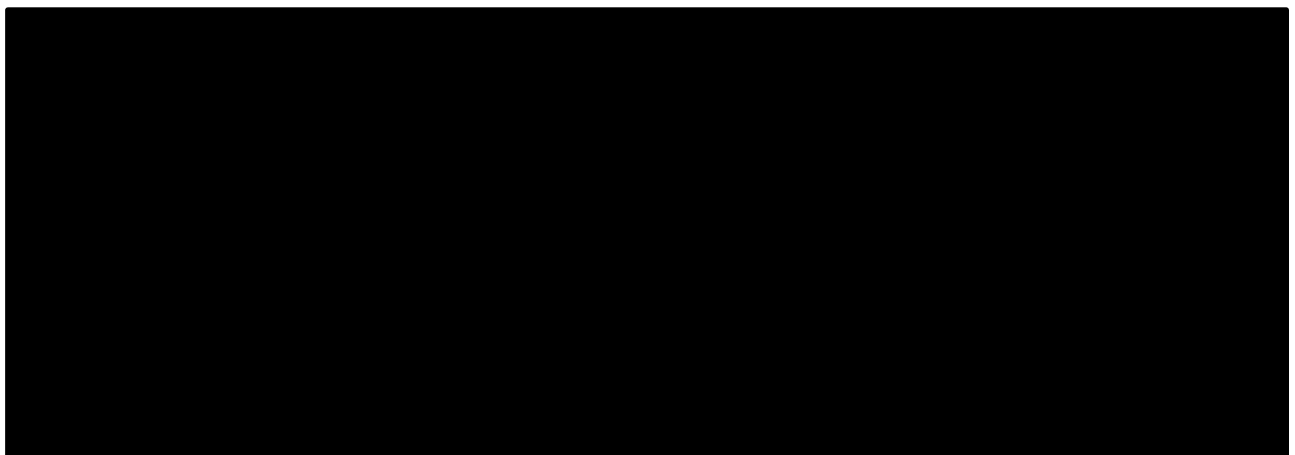
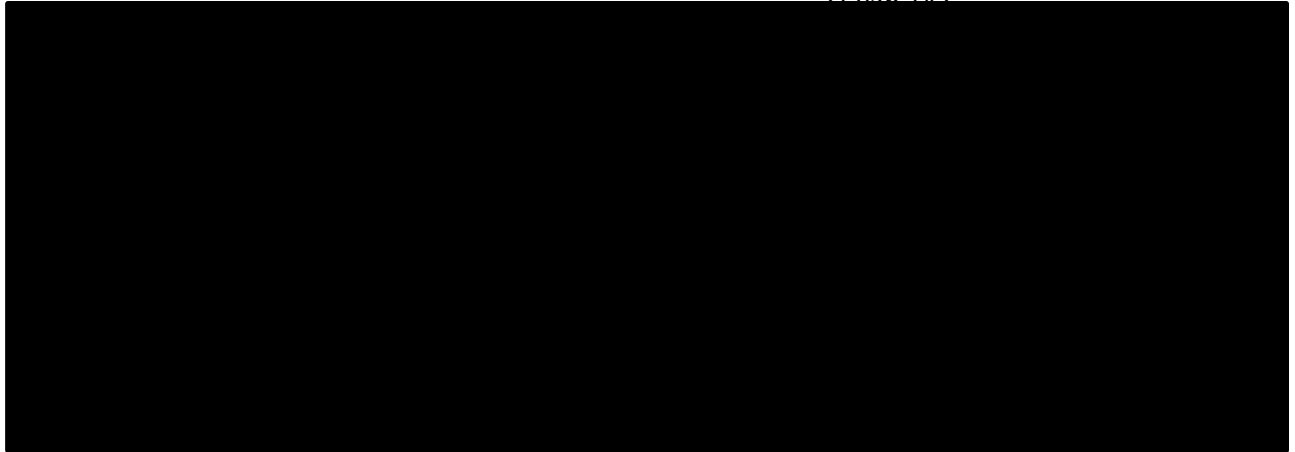
⁵⁹ AFM_T_0000020221

⁶⁰ AFM_T_0000020570

Datum 27 januari 2026

Ons kenmerk [...]

21 van 142



3.2.4 Overige voorbeelden waaruit betrokkenheid of wetenschap van hypotheekfraude blijkt

Tijdens het interview van de AFM met [A] heeft hij aangegeven dat hij zich afvraagt of en hoe AEI hypotheekfraude had kunnen ontdekken. AEI heeft volgens [A] niet de middelen om controlewerkzaamheden uit te voeren, behalve de controle of het bedrijf daadwerkelijk is ingeschreven in de KvK. Verder geeft [A] aan dat [C] niet is opgeleid om fraude te herkennen of balansen te lezen.⁶¹

Een financiële dienstverlener moet de door de aanvrager verstrekte gegevens zoveel mogelijk controleren op juistheid en volledigheid. Zonder kritische beoordeling is het namelijk niet goed mogelijk om passend advies te kunnen geven, zoals opgenomen in artikel 63c, BGfo. Deze verplichting staat nader uitgewerkt in Bijlage 3. Naast deze verplichting dient AEI alert te zijn op signalen die de integriteit van AEI en van de financiële sector in gevaar kunnen brengen. Het beleid van AEI dient te voorzien in de bewustwording, bevordering en

⁶¹ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 36.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	32 van 143

handhaving van integer handelen binnen alle lagen van de financiële onderneming. Uit het onderzoek van de AFM volgen diverse voorbeelden van niet-integer gedrag van AEI, niet-integer gedrag van klanten, [F] of boekhouders waarop door AEI geen acties zijn ondernomen of kritische vragen zijn gesteld. De AFM heeft meerdere conversaties aangetroffen waaruit blijkt dat AEI op de hoogte was of had kunnen zijn van hypotheekfraude voordat de onderzoeken van banken naar hypotheekfraude bekend zijn gemaakt richting AEI.⁶²

Hierna volgen 6 voorbeelden ter illustratie:

1. Twee mensen die het 'reilen en zeilen' van [F] bij Justitie willen blootleggen;
2. Aanvraag kan niet bij [Kredietaanbieder E] worden ingediend omdat de klant daar bankiert;
3. [Kredietaanbieder E] zou mogelijk kunnen zien dat de cijfers niet overeenkomen en hoeveel omzet een klant werkelijk heeft;
4. Instructies AEI over wat klanten moeten zeggen vanwege een klant waarbij gefraudeerd is;
5. Klant die voorstelt zijn jaarcijfers bij de boekhouder te verhogen en waarop AEI geen vragen stelt of ingrijpt; en
6. Boekhouder die cijfers manipuleert en AEI grijpt niet in.

Voorbeeld 1. Twee mensen die het 'reilen en zeilen' van [F] bij Justitie willen blootleggen

Op 2 juli 2024 stuurt [A] naar [F] het volgende bericht: *"Daar zijn 2 mensen die jou reilen en zeilen willen bloot leggen aan Justitie. Ik heb gisterenavond bezoek gehad. Bel ze op en los het met ze op!"*⁶³ De AFM heeft geen verdere context over de inhoud van het gesprek. Het gesprek geeft wel een indicatie dat [A] wetenschap heeft dat gedragingen van [F] door derde personen aan instanties gemeld gaan worden. De AFM heeft geen beëindiging, nadere vragen of verklaringen over de opmerking van de 2 mensen of (tijdelijke) bevrozing van AEI van de relatie met [F] na deze datum aangetroffen, dit volgt ook niet uit dit bericht.

Voorbeeld 2. Aanvraag kan niet bij [Kredietaanbieder E] worden ingediend omdat de klant daar bankiert

[F] heeft het in een spraakmemo, welke hij heeft gestuurd naar AEI op 1 december 2023, over een klant en dat hij de voorkeur heeft voor een kredietaanbieder waar ze de hypotheekaanvraag kunnen doen. [F] geeft aan dat de betreffende klant bankiert bij [Kredietaanbieder E] en dat het daarom beter is om bij een andere kredietaanbieder de aanvraag te doen. [F] zegt in het bericht het volgende⁶⁴: *"Habibi, [...] bankiert bij [Kredietaanbieder G], dus ik wil het liever niet bij [Kredietaanbieder E]. Dus bij [...] of een andere hypotheekgever is voor mij beter. Ja, jij hebt het begriipt, dank u wel habibi."*

⁶² Op 17 juli 2024 werd het eerste contact gelegd door [Kredietaanbieder D] over een onderzoek naar een klant. Op 24 september 2024 heeft [Kredietaanbieder A] de uitkomsten van het onderzoek naar de beleidsbepaler van AEI verstuurd.

⁶³ AFM_T_0000009993

⁶⁴ AFM_T_0000020093.0004

⁶⁵ Mogelijk bedoelt hij hier [Kredietaanbieder D].

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	33 van 143

Uit het Whatsapp-gesprek blijkt niet dat vragen zijn gesteld door AEI over de reden waarom een aanvraag niet bij [Kredietaanbieder E] kan worden ingediend.

Voorbeeld 3. [Kredietaanbieder E] zou mogelijk kunnen zien dat de cijfers niet overeenkomen en hoeveel omzet een klant werkelijk heeft

Op 12 januari 2024 heeft [C] een gesprek met [G] over het indienen van een aanvraag die door een hypotheekverstrekker is afgewezen. De boekhouder vraagt zich af of het verstandig is om verdere informatie aan [Kredietaanbieder E] te geven. [...] zegt: *“hij heeft zijn rekening bij [Kredietaanbieder E] zelf”, “kan het niet zijn dat ze dan zien van hey dat komt niet overeen >?”*.

[C] vraagt naar aanleiding van deze opmerking, of hij (de klant) een zakelijke rekening heeft bij [Kredietaanbieder E] en of deze rekening de enige zakelijke rekening is. Later geeft de boekhouder aan dat de klant *“veel kas ontvangt”* en dat [C] het hiermee misschien *“kan dichttimmeren”*. Hij geeft daarbij het volgende aan: *“dat zij niet zien hoeveel zijn eigenlijke omzet is”*.⁶⁶ De vragen en opmerkingen van de boekhouder duiden op fraude waar [C] op aan had moeten slaan. In plaats daarvan gaat [C] mee in de voorstellen van de boekhouder en stelt hij geen enkele kritische vraag.⁶⁷

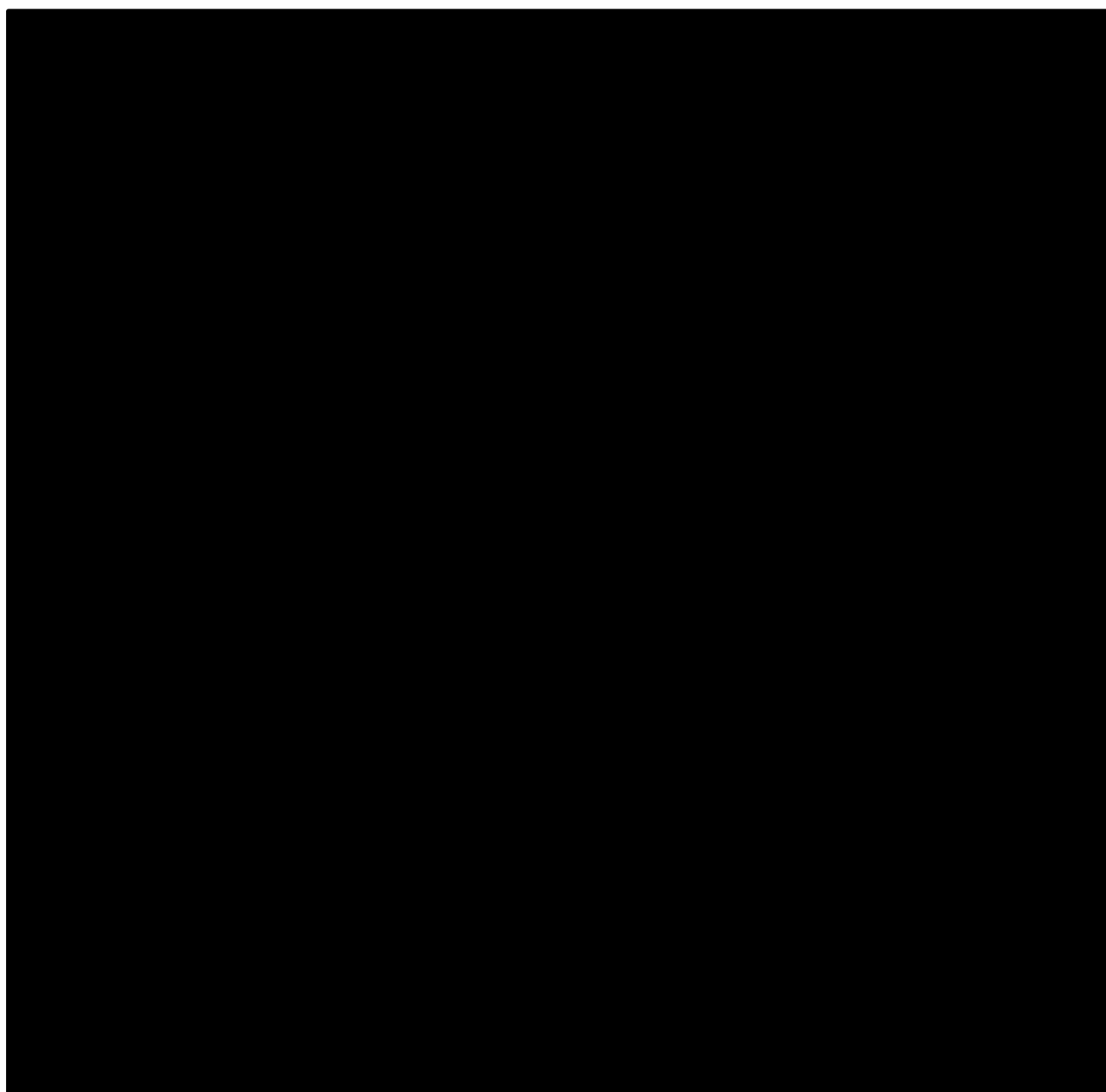
[...] geeft daarnaast ook aan dat de klant eigenlijk geen klant van hem zelf is. Ook heeft [...] het nummer van [...] gegeven aan de klant. Mogelijk wordt hiermee [F] bedoeld, maar dat blijkt niet uit het gesprek.

Hieronder een aantal screenshots uit dit WhatsApp-gesprek:

⁶⁶ AFM_T_0000017542

⁶⁷ In een ander gesprek met '[G]' (AFM_T_0000017553; AFM_T_0000017557) geeft de boekhouder aan dat hij wel een stuk schrijft ter verklaring van vragen van de bank voor een klant. Er zijn hierover ook geen vragen gesteld door [C].

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	34 van 143

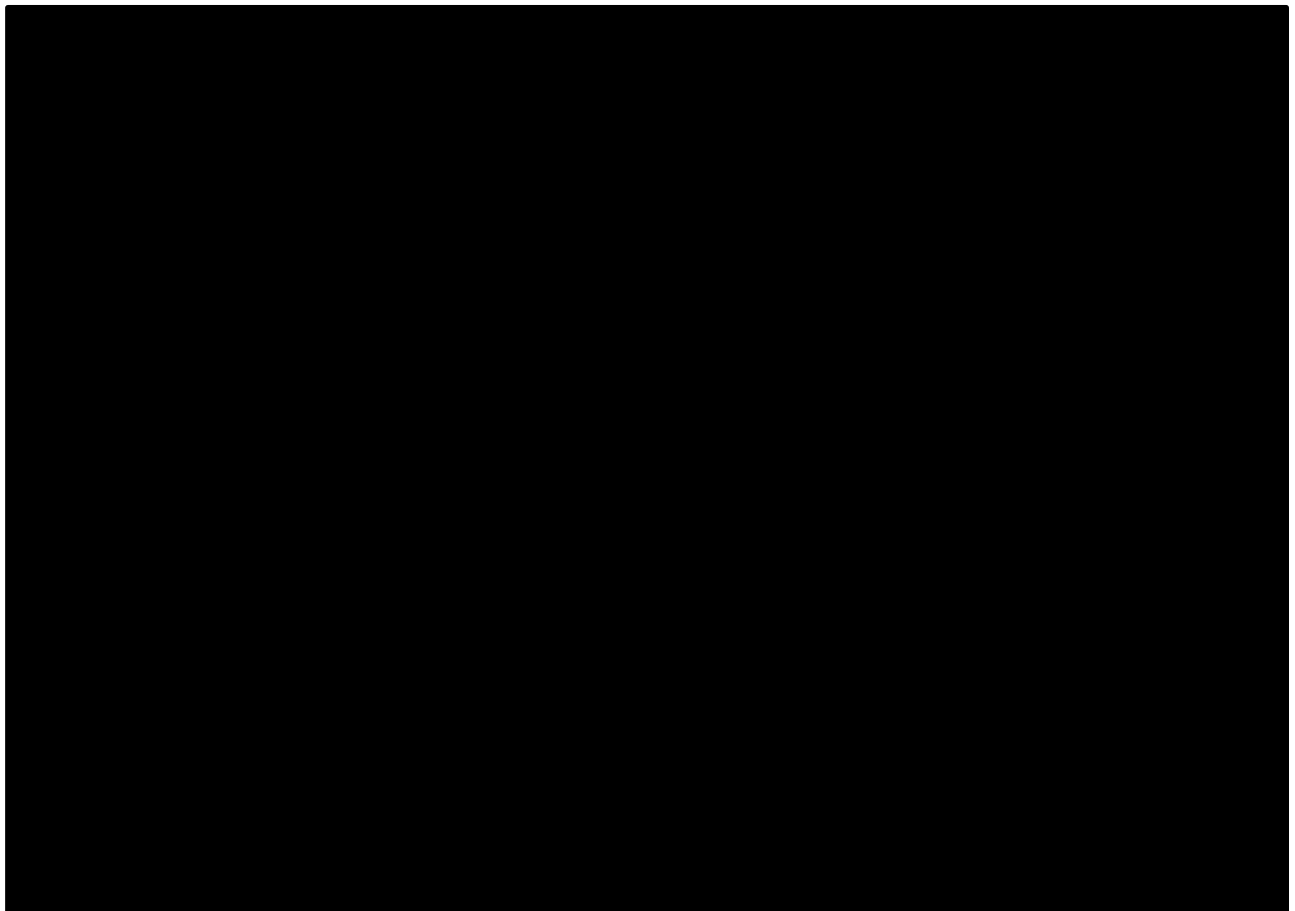


Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	35 van 143

Voorbeeld 4. Instructies AEI over wat klanten moeten zeggen vanwege een klant waarbij gefraudeerd is

Op 6 augustus 2024 geeft AEI tegen [F] het volgende aan: *“Zeg tegen alle klanten dat ze de stukken naar ons hebben verstuurd en niet via jou”, “Voor [...] gaan ze misschien langskomen omdat is bewezen dat hij heeft gefraudeerd”*.⁶⁸

In dit gesprek instrueert AEI [F], wat de klanten dienen te zeggen als de kredietaanbieders vragen stellen aan de klanten. Hieruit blijkt dat AEI lijkt te weten dat het verkrijgen van de documentatie over klanten via [F] niet de geëigende weg is. Uit het gesprek blijkt dat AEI deze informatie wil achterhouden voor de kredietaanbieders.



⁶⁸ AFM_T_0000020475

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	36 van 143

Voorbeeld 5. Boekhouder [...] die cijfers manipuleert en AEI grijpt niet in

Een ander voorbeeld van wetenschap van hypotheekfraude is zichtbaar in een e-mail van een administratiekantoor die is doorgestuurd door klant [...] naar AEI. Boekhouder [...] van [...] stuurt op 16 juni 2021 een e-mail door met daarin de jaarcijfers en IB-aangiften van [...]. De boekhouder stuurt het volgende:⁶⁹

“Hier de aangiften incl jaarstukken 2018 tm 2020.

Ik heb de brief erbij gedaan dat ze zijn ingediend, Echeter officieel moeten 2019 en 2020 ingediend worden.

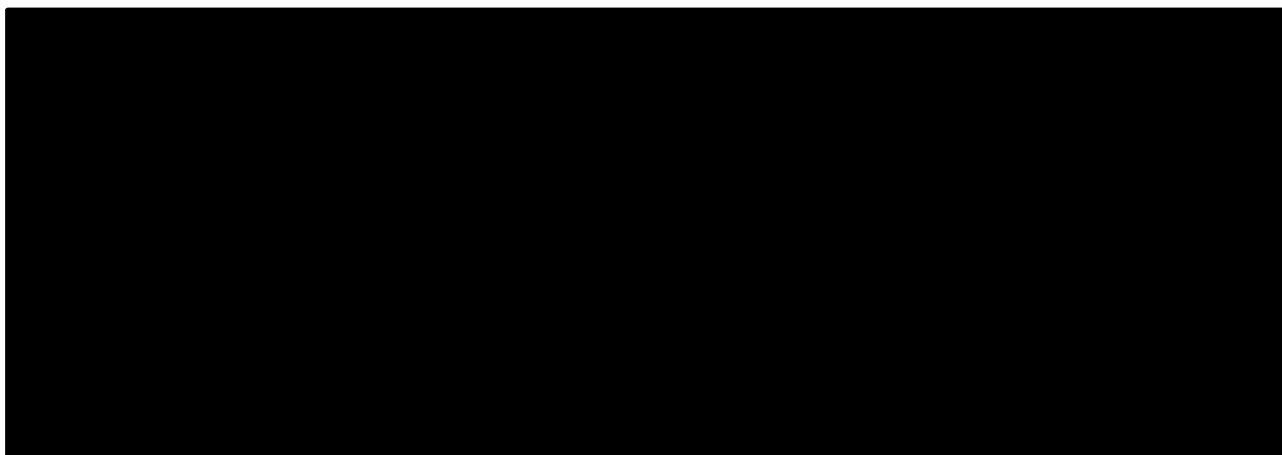
2019 moet vóór 1 juli weg, 2020 vóór 1 mei 2022.

Ik heb 2020 10.000 hoger gemaakt, anders krijg je vragen en kans op problemen voor een hyp omdat 2020 een stuk lager is dan 2019.

Als ik 2020 moet indienen wordt het resultaat dan 10.000 lager. Is dus minder belasting betalen”

Uit dit voorbeeld blijkt dat de boekhouder voor de klant bewust jaarcijfers heeft verhoogd over het jaar 2020 in verband met een hypotheekaanvraag. De klant stuurt vervolgens de jaarcijfers en IB-aangiften door naar AEI, inclusief de e-mail van de boekhouder. De AFM heeft niet geconstateerd dat AEI heeft ingegrepen of kritische vragen heeft gesteld nadat AEI de e-mail heeft ontvangen waarin duidelijk wordt dat cijfers zijn verhoogd. Er is geen reply op deze e-mail aangetroffen in de door de AFM onderzochte Digitale Gegevens. De AFM heeft geen onderzoek gedaan of deze hypotheekaanvraag uiteindelijk succesvol heeft plaatsgevonden.

Hieronder een kopie van het e-mailbericht:



⁶⁹ AFM_0000027999

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	37 van 143

3.2.5 Niet aantoonbaar klantcontact en onjuiste voorstelling identificatie klanten

AEI heeft in de klantdossiers scans/kopieën opgenomen van de identiteitsbewijzen van de klanten met daarop de stempel: ‘Origineel gezien en akkoord met datum, adviseur en handtekening’. [C] heeft tijdens het interview met de AFM gezegd dat hij altijd naar een identiteitskaart vraagt van de klant, online of op kantoor.⁷⁰ Het is voor de AFM echter niet duidelijk of [C] daadwerkelijk de klanten van AEI in alle gevallen heeft ontmoet.

Hierna volgen 3 voorbeelden waarin sterke indicaties zijn dat AEI de klanten niet zelf heeft gezien of gesproken. Deze voorbeelden tonen discrepanties in de datum van het ondertekenen van de kopieën van identiteitsbewijzen die zijn opgeslagen in de hypotheekdossiers en andere informatie. Het klantcontact en de identificatie van klanten komt niet overeen met WhatsApp-gesprekken, verklaringen van klanten en e-mails van AEI met [F]. Gevolg hiervan is dat de verklaring met ondertekening dat het identiteitsbewijs voor ‘Origineel gezien en akkoord met datum, adviseur en handtekening’ waarschijnlijk onjuist is.

De volgende voorbeelden worden uitgewerkt ter illustratie:

1. Hypotheekdossier van klant [...];
2. Hypotheekdossier van klant [...]; en
3. Hypotheekdossier van klant [...].

Voorbeeld 1. Hypotheekdossier van klant [...]

In het hypotheekdossier van [...] is een kopie van het identiteitsbewijs van [...] aangetroffen, deze kopie is op 26 oktober 2023 door [C] ondertekend als ‘origineel gezien’.⁷¹ [...] heeft in het gespreksverslag met [Kredietaanbieder A] verklaard een kopie identiteitsbewijs via Whatsapp naar [F] te hebben gestuurd op 2 oktober 2023 en nooit zijn originele identiteitsbewijs aan AEI te hebben laten zien.⁷² [F] heeft via [e-mailadres] op 10 oktober 2023 een kopie van het identiteitsbewijs naar AEI gestuurd.⁷³

[...] heeft het volgende aan [Kredietaanbieder A] verklaard:

“Ik heb op 2 oktober 2023 een kopie van mijn identiteitskaart via WhatsApp aan [...] gestuurd. Ik heb voorafgaand aan het passeren van mijn hypotheekakte eind december 2023 nooit mijn originele identiteitsbewijs aan iemand van AE Insurance getoond. Ik ben op 26 oktober 2023 niet op het kantoor

⁷⁰ Gespreksverslag [C] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 22.

⁷¹ AFM_L_0000001381

⁷² Gespreksverslag [Kredietaanbieder A] [...], randnummer 22.

⁷³ AFM_L_0000001420

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	38 van 143

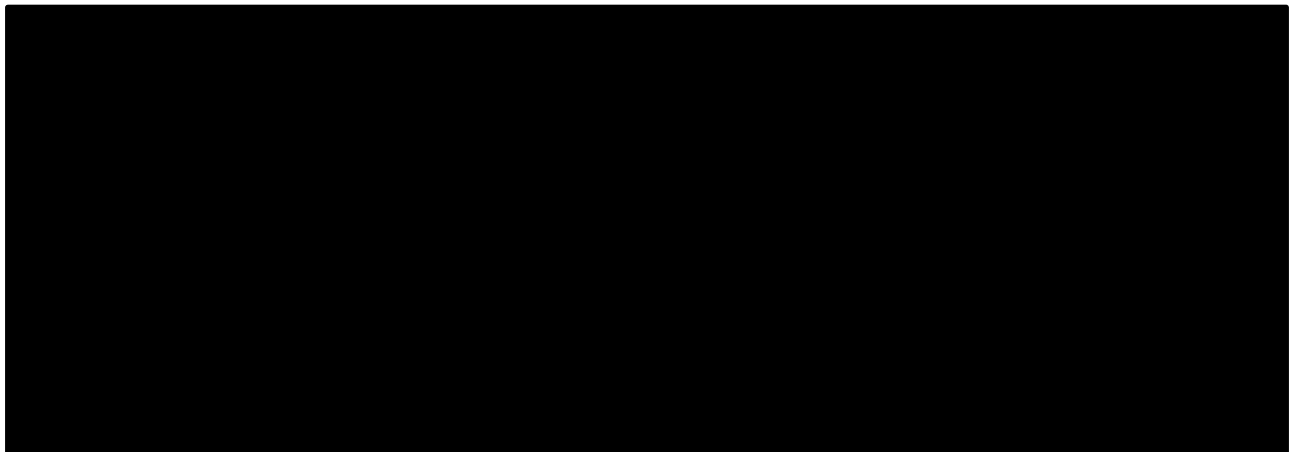
van AE Insurance geweest; zoals ik hiervoor heb gezegd, ben ik daar pas geweest in mei 2024 voor de verhoging van mijn hypotheek.”

Bovendien heeft de AFM geen agenda afspraken aangetroffen in de agenda's van AEI met [...] op 26 oktober 2023. Bovenstaande schetst dat [C] mogelijk niet op 26 oktober 2023 het originele paspoort heeft gezien en het document mogelijk niet naar waarheid heeft ondertekend.

Voorbeeld 2. Hypotheekdossier van klant [...]

In het hypotheekdossier van [...] is een kopie van het identiteitsbewijs van [...] aangetroffen, deze kopie is op 24 maart 2024 door [C] ondertekend als 'origineel gezien'.⁷⁴ [F] heeft via [e-mailadres] op 13 maart 2024 een kopie van het identiteitsbewijs naar AEI gestuurd.⁷⁵ Uit Whatsapp-berichten op 12 april 2024 tussen AEI en [...] blijkt dat [...] zijn paspoort echter rond 22 maart 2024 verloren is.⁷⁶ [C] kan het paspoort van [...] niet gezien hebben op 24 maart 2024 als het paspoort rond 22 maart 2024 al kwijt was. In het gespreksverslag van [Kredietaanbieder A] verklaart [...] dat hij nooit zijn paspoort heeft getoond bij AEI en dat alles via [F] liep.⁷⁷ [...] heeft verklaard dat hij eind maart of begin april 2024 voor het eerst een e-mail van AEI ontving. [...] kende AEI tot dat moment nog niet en hij had nog niet eerder contact met AEI gehad. In de e-mail stond dat er een hypotheek bij [Kredietaanbieder A] was aangevraagd. [...] geeft aan nooit op het kantoor van AEI te zijn geweest en dus nooit AEI in het echt heeft gezien. Bovendien heeft de AFM geen agenda afspraken aangetroffen in de agenda's van AEI met [...] op 24 maart 2024 en/of 12 april 2024.

Hieronder een screenshot uit het WhatsApp-gesprek, met het bij de AFM bekende telefoonnummer van [...]:



⁷⁴ AFM_L_0000001231

⁷⁵ AFM_L_0000001241

⁷⁶ AFM_T_0000020605

⁷⁷ Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...].

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	39 van 143

Voorbeeld 3. Hypotheekdossier van klant [...]

[F] heeft via [e-mailadres] op 19 maart 2024 een kopie van het identiteitsbewijs van [...] naar AEI gestuurd.⁷⁸ De kopie van het identiteitsbewijs van [...] is eveneens op 19 maart 2024 getekend voor gezien door [C].⁷⁹ De klant heeft in gesprek met [Kredietaanbieder A] verklaard nooit een identiteitsbewijs aan AEI te hebben laten zien en alleen een kopie identiteitsbewijs naar [F] te hebben verstuurd. Daarnaast heeft de klant verklaard nooit bij AEI op kantoor te zijn geweest.⁸⁰ Bovendien heeft de AFM geen agenda afspraken aangetroffen in de agenda's van AEI met [...] op 19 maart 2024.

3.2.6 Incentives medewerkers AEI

De AFM heeft op basis van een aantal WhatsApp-gesprekken geconstateerd dat gesproken wordt over het geven van een cadeau of een financiële vergoeding aan medewerkers van AEI wanneer een hypotheekaanvraag succesvol afgerond is (al dan niet bewust op basis van valse stukken). Dit cadeau of de vergoeding komt vanuit [F] of vanuit klanten. Hieruit blijkt dat er mogelijk een incentive is voor medewerkers van AEI om samen te werken met [F].

Hieronder volgen een aantal voorbeelden die worden uitgewerkt ter illustratie:

1. [C] vraagt om een cadeau;
2. €2.000 voor [D]; en
3. Envelop voor [D].

Voorbeeld 1. [C] vraagt om een cadeau

In een spraakmemo van [C] aan [F] op 10 november 2023 geeft [C] aan dat de hypotheekofferte voor een klant klaar is en dat [F] deze kan ophalen. [C] suggereert hierbij dat hij hiervoor “een mooi cadeau” wil ontvangen.⁸¹

Het is niet bekend of [C] daadwerkelijk een “cadeau” heeft ontvangen, of dit de gebruikelijke gang van zaken was en aan wat voor soort “cadeau” gerefereerd wordt.

Voorbeeld 2. €2.000 voor [D]

In een Whatsapp-gesprek⁸² op 16 februari 2024 tussen [A] en [F] wordt gesproken over een cadeau voor [D] van [F]. [A] begint met het volgende bericht:

⁷⁸ AFM_L_0000000693

⁷⁹ AFM_L_0000000719.0004; AFM_L_0000000701.0001

⁸⁰ Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...], randnummer 17.

⁸¹ Voice bericht: AFM_T_0000020056.0001 onderdeel van Whatsapp conversatie: AFM_T_0000020056

⁸² Voice bericht: AFM_T_0000009970.0001 onderdeel van Whatsapp conversatie: AFM_T_0000009970

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	40 van 143

“Goedemorgen [...],

Gaat alles goed met u?

Als u vandaag tijd heeft, zou ik graag met u over de betalingsachterstanden van ons gezamenlijke cliënten willen hebben.

Belangrijk om de boodschap voor [D] handmatig aan mij te overhandigen. Dat moet terug.”

Hieruit blijkt dat gezamenlijke klanten van [F] en AEI kennelijk niet aan hun betalingsverplichtingen voldoen. Het blijkt uit dit gesprek niet welke boodschap voor [D] handmatig overhandigd moet worden aan [A].

Later in dit gesprek, stuurt [F] een spraakmemo. Hierin is te horen dat [F] gesproken heeft met iemand (onbekend is wie, maar het is aannemelijk dat dit een klant is) over een factuur. [F] zegt in dit gesprek dat hij 2 maanden geleden aan [D] had beloofd een cadeau voor [...] te kopen als de zaak rond zou zijn. In het bericht zegt [F] dat hij €2.000 aan [D] wil geven. Het zou een cadeau zijn van [F] aan [D] en hij geeft aan dat dit geen enkel probleem voor hem is. Voorgaande laat zien dat een medewerker van AEI afspraken heeft gemaakt met [F] over een financiële vergoeding.

In dit gesprek antwoordt [A] dat zijn collega's geen relatiegeschenken of cadeaus mogen aannemen. Hij geeft aan: *“de integriteit komt in het geding”*.

Uit latere communicatie volgt vervolgens niet dat de samenwerking met [F] hierop (tijdelijk) is stopgezet na 16 februari 2024, daarentegen blijkt dat de samenwerking is door blijven gaan.

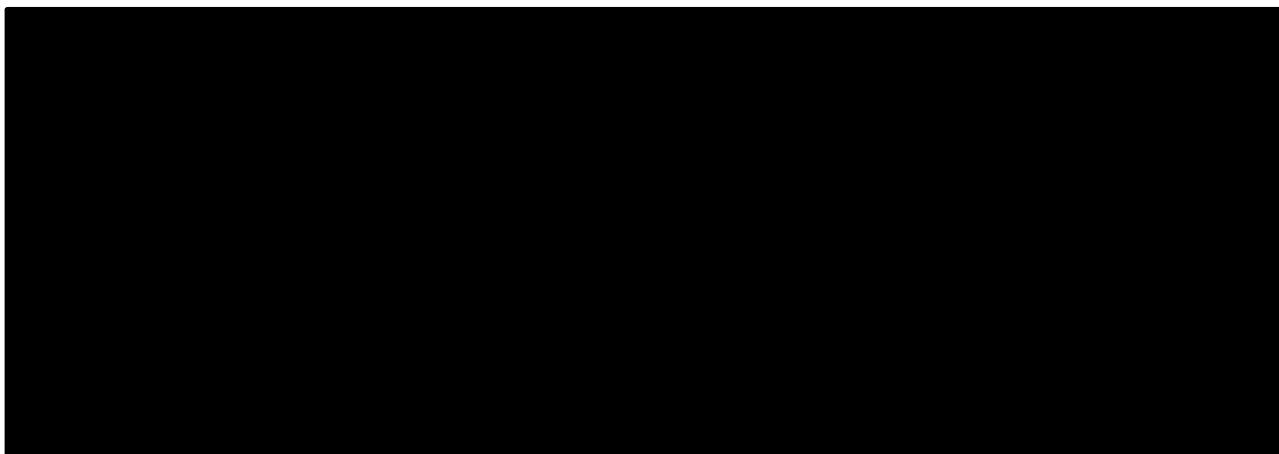
Voorbeeld 3. Envelop voor [D]

Daarnaast blijkt dat [D] van een klant die door [F] is aangedragen een vergoeding lijkt te ontvangen. In een WhatsApp-gesprek van 14 februari 2024, stuurt [D] een aantal screenshots van e-mails door naar [A]. In het screenshot staat dat een klant van [F] een envelop aan [F] zou hebben gegeven voor [D]. De klant stuurt een e-mail met daarin de tekst: *“de verdiensten / envelop van [D], welke ik jou op 18 januari 2024 heb overhandigd, nog aan [...] overhandigen”*.⁸³ Uit het bericht blijkt niet wat er in de envelop heeft gezeten, maar de AFM acht het aannemelijk dat het hier een financiële vergoeding betreft.

Hieronder een screenshot van het doorgestuurde e-mail bericht:

⁸³ AFM_T_0000007461.0003

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	41 van 143



3.2.7 Verschillen in hoogte inkomen bij aanvraag hypotheek en verzekeringen

In verschillende hypotheekdossiers biedt AEI klanten aan om voor hen ook de benodigde verzekeringen af te sluiten nadat de hypotheek rond is, zoals een inboedelverzekering. Het valt op dat bij de aanvragen van de verzekeringen significant lagere netto-inkomens van de kostwinners staan, in vergelijking met de opgegeven netto-inkomens van dezelfde kostwinners voor de hypotheekaanvragen. Hieronder volgen enkele voorbeelden.

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 42 van 143

Klant	Inkomen aanvraag hypotheek	Inkomen aanvraag verzekering	Afwijking
[...]	€12.467 per maand, jaarinkomen €149.603 ⁸⁴	€2.001 t/m €3.000 ⁸⁵	+399% t.o.v. €2.500
[...]	€7.340 per maand, jaarinkomen €88.076 ⁸⁶	€1.001 t/m 2.000 ⁸⁷	+389% t.o.v. €1.500
[...]	€18.525 per maand, jaarinkomen €231.088 ⁸⁸	€3.001 t/m € 4850 ⁸⁹	+372% t.o.v. €3.925
[...]	€11.764 per maand, jaarinkomen €141.169 ⁹⁰	€2.001 t/m €3.000 ⁹¹	+370% t.o.v. €2.500

3.2.8 Wetsovertredingen

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 dient een financiële dienstverlener op grond van artikel 4:11, tweede lid, Wft een adequaat beleid te voeren dat een integere uitoefening van haar bedrijf waarborgt. Hieronder wordt onder andere verstaan dat wordt tegengegaan dat de financiële dienstverlener of haar werknemers strafbare feiten of andere wetsovertredingen begaan die het vertrouwen in de financiële dienstverlener of in de financiële markten kunnen schaden.

In Bijlagen 1 tot en met 4 heeft de AFM het wettelijk kader, de feiten en bevindingen en de beoordeling uitgewerkt van meerdere wettelijke normen en de overtredingen zoals die door AEI zijn begaan, waarbij de bijlagen de volgende artikelen nader uitwerken:

- Bijlage 1: artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29 BGfo;
- Bijlage 2: artikel 4:94 jo. 4:92, eerste lid, onder c, Wft, en artikel 86c lid 1 BGfo;
- Bijlage 3: artikel 4:23, eerste lid onder a, b en c en zesde lid onder a en c, Wft jo. art. 53c BGfo; en
- Bijlage 4: artikel 5:20 Awb.

⁸⁴ AFM_L_0000000221.0013

⁸⁵ AFM_L_0000000195.0002

⁸⁶ AFM_L_00000001156.0001

⁸⁷ AFM_L_00000001199.0004

⁸⁸ AFM_L_00000000681

⁸⁹ AFM_L_00000000722

⁹⁰ AFM_L_00000000870.0001

⁹¹ AFM_L_00000000907.0002

3.3 Beoordeling

3.3.1 Geen integere en beheerste bedrijfsvoering

AEI heeft een aanzienlijke hoeveelheid wetsovertredingen begaan en heeft daarmee structureel de Wft en het BGfo overtreden in de periode 1 januari 2020 tot heden. De geschonden bepalingen maken onderdeel uit van een wettelijk systeem dat beoogt de belangen van consumenten en de integriteit van de financiële markten te beschermen. Door het structureel overtreden van de Wft en het BGfo is het vertrouwen in AEI geschaad. Dit blijkt uit het feit dat minstens 5 kredietaanbieders en 1 serviceprovider de samenwerking met AEI en diens beleidsbepalers hebben opgezegd en zeker 2 daarvan de beleidsbepalers [A] en [B] hebben opgenomen in incidentenregisters en/of interne- en externe verwijzingsregisters.

Uit onderzoek naar de incidenten blijkt dat AEI niet heeft kunnen voorkomen dat de incidenten hebben kunnen plaatsvinden. De AFM ziet dat de incidenten zich over een langere periode uitstrekken waardoor er naar het oordeel van de AFM sprake is van structurele, onderliggende problematiek bij AEI die niet verbetert. Sterker, de incidenten lijken eerder het directe gevolg van het bewuste handelen en overtreden van wetgeving door AEI. AEI heeft bovendien geen passende maatregelen getroffen om toekomstige incidenten te voorkomen. De feiten en bevindingen zijn zeer ernstig, met name gezien het grote aantal door de AFM geconstateerde overtredingen en het grote aantal klant dossiers waarin sprake is van hypotheekfraude. Het niet-integere handelen doet zich voor bij de bedrijfsvoering van AEI als in de samenwerking van AEI met externen.

De AFM is van oordeel dat AEI geen adequaat beleid voert dat een integere uitoefening van haar bedrijf waarborgt en tegengaat dat AEI en haar medewerkers wetsovertredingen begaan die het vertrouwen in de financiële onderneming of financiële markten kunnen schaden. Tevens tonen AEI en diens beleidsbepalers geen blijk van zelfreflectie. AEI heeft geen enkele keer de rol als poortwachter bij het voorkomen van hypotheekfraude erkend

Naast de maatschappelijke schade van hypotheekfraude, ondervinden ook meerdere klanten van AEI directe schade door het handelen van AEI. [Kredietaanbieder A] heeft in het verzoekschrift tot het leggen van conservatoir bewijsbeslag aangegeven dat zij de kredieten voor alle 13 klanten heeft beëindigd. In het onderstaande overzicht zijn voorbeelden opgenomen van klanten die directe schade hebben ondervonden:

- In het klant dossier van [...] is een koopcontract voor de aankoop van een woning getekend op 17 maart 2024.⁹² [Kredietaanbieder A] heeft de hypotheekaanvraag voor de woning afgewezen in verband met onregelmatigheden in het klant dossier. Omdat [...] niet binnen de gestelde termijn aan

⁹² AFM_L_0000000693.0031

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 44 van 143

zijn verplichtingen op grond van de koopovereenkomst kon voldoen, is door de verkoper een direct opeisbare boete van 10% van de koopprijs gevorderd, een bedrag van €82.500.⁹³

- In het klantdossier van [...] en [...] is door het advocatenkantoor [...] een aansprakelijkheidstelling naar AEI gestuurd.⁹⁴ De klanten hebben niet binnen de gestelde termijn voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst voor de aankoop van een woning, waardoor een bedrag van €60.000 is opgeëist door verkopers. Dankzij een schikking met de verkopers is de schade voor de klanten beperkt gebleven tot €30.000. AEI wordt door cliënten verweten onrechtmatig te hebben gehandeld, onder meer door een lopende hypotheekaanvraag voortijdig te hebben ingetrokken.
- In het klantdossier van [...] is een opeisbare boete van 10% van de koopsom van de woning bij [...] in rekening gebracht, een bedrag van €42.500. Het advocatenkantoor [...] heeft namens [...] een aansprakelijkheidstelling verstuurd naar AEI, met onder meer onderstaande tenlasteleggingen:⁹⁵

“Het is [Kredietaanbieder A] gebleken dat in diverse dossiers, waaronder dat van cliënt, door u aanvragen zijn gedaan met bewerkte stukken en wel zodanig dat er sprake was van een geraffineerd fraudepatroon. De door cliënt toegezonden stukken zijn door u gewijzigd met de bedoeling het inkomen van cliënt hoger te doen lijken dan in werkelijkheid het geval was.

Zo heeft u bijvoorbeeld bij de aanslag inkomstenbelasting 2022 het verzamelinkomen van € 32.931,-- gewijzigd in € 86.956,-- en heeft u in het financieel rapport van [...] met betrekking tot 2023 onder meer de netto-omzet van € 48.289,-- gewijzigd in € 148.289,--!

Dit alles kennelijk met als oogmerk bemiddelingskosten ter hoogte van € 4.500,-- te kunnen incasseren in welk geval de aanvraag uiteraard tot een bindend bod van de bank diende te leiden.

De handelswijze van u en [F] laat zich kwalificeren als fraude. U heeft onder valse voorwendselen getracht [Kredietaanbieder A] tot een aanbod te bewegen met als oogmerk persoonlijk financieel gewin.”

De AFM is van oordeel dat AEI in ieder geval vanaf 1 januari 2020 tot heden artikel 4:11, tweede lid, Wft overtreedt. Dit oordeel is gebaseerd op de feiten en bevindingen die zijn opgenomen in paragraaf 3.2 én op basis van de overtredingen die zijn uitgewerkt in de Bijlagen 1 tot en met 4.

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de feiten en bevindingen uit paragraaf 3.2:

⁹³ AFM_L_0000000731

⁹⁴ AFM_T_0000020337.0004

⁹⁵ AFM_L_0000000807.0001

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 45 van 143

Categorie	Paragraaf
Manipulatie hypotheekdocumentatie en onjuiste informatievervalsing	3.2.2
Instructies en wetenschap van AEI fingeren eigen vermogen	3.2.3
Overige voorbeelden waaruit betrokkenheid of wetenschap van hypotheekfraude blijkt	3.2.4
Niet aantoonbaar klantcontact en onjuiste voorstelling identificatie klanten	3.2.5
Incentives medewerkers AEI	3.2.6
Verschillen in hoogte inkomen bij aanvraag hypotheek en verzekeringen	3.2.7

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de vastgestelde overtredingen:

Artikel	Norm	Periode overtreding	Uitwerking van norm
Artikel 4:11, tweede lid, Wft	Voeren van een adequaat beleid dat een integere bedrijfsuitoefening waarborgt	1 januari 2020 - heden	Paragraaf 4.1
Artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, eerste lid, BGfo	Inrichting bedrijfsvoering ter waarborging van een beheerste en integere bedrijfsuitoefening	1 januari 2020 – heden	Bijlage 1, paragraaf 4.
Artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, tweede en derde lid, BGfo	Opvolging en maatregelen n.a.v. incidenten en het niet melden van incidenten	17 juli 2024 – heden	Bijlage 1, paragraaf 1, 2, 3 en 5.
Artikel 4:94 jo. 4:92, eerste lid, onder c, Wft	Samenwerking met partijen zonder een AFM-vergunning	14 september 2021 – 16 december 2024	Bijlage 2, paragraaf 1
Artikel 86c, eerste lid, BGfo	Provisieverbod	5 februari 2022 – 16 mei 2024	Bijlage 2, paragraaf 1
Artikel 4:23, eerste lid onder a, b en c en zesde lid onder a en c, Wft jo. art. 63c BGfo.	Passend hypotheekadvies	28 maart 2022 - heden	Bijlage 3, paragraaf 1
Artikel 5:20 Awb	Medewerking onderzoek AFM	30 mei 2025 - heden	Bijlage 4, paragraaf 1

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	46 van 143

De AFM is van oordeel dat de geconstateerde wetsovertredingen en de daarmee verbonden gedragingen zodanig met de bedrijfsvoering zijn verweven dat zij er geen vertrouwen in heeft dat AEI een nieuwe weg zal inslaan en het geschonden vertrouwen kan herstellen. De AFM vindt de geconstateerde wetsovertredingen zeer ernstig en verwijtbaar, omdat van AEI mag worden verwacht dat zij zich vergewist van de op haar van toepassing zijnde wet- en regelgeving en zich daaraan houdt. In het bijzonder mag van haar worden verwacht dat zij een op integriteit gericht beleid voert en dit in de inrichting van haar bedrijfsvoering verankert. Consumenten en financiële marktpartijen zoals kredietaanbieders moeten daarop kunnen vertrouwen, wanneer zij zakendoen met AEI. Het hele dossier laat zien dat AEI als vergunninghouder het niet nauw neemt met op haar rustende gedragsnormen waardoor consumenten en marktpartijen ernstig zijn benadeeld. Daarnaast bemoeilijkt AEI het toezicht door niet te voldoen aan informatieverzoeken van de AFM.

Ten aanzien van de bovenstaande overtredingen volgt in de navolgende paragrafen een verkorte beoordeling. Voor een volledig overzicht van het wettelijk kader, de feiten en bevindingen en beoordeling per overtreding verwijzen we naar de Bijlagen zoals opgenomen in de tabel.

3.3.1.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie gestuurd:

“Als eerste maken wij bezwaar tegen het feit dat de AFM aangeeft dat u vastgesteld heeft dat wij geen adequaat beleid voeren tegen een integere bedrijfsvoering waarborgt en daaruit volgend conclusie dat wij geen beheerste en integere bedrijfsuitoefening waarborgen, dat doen wij wel”.

3.3.1.2 Reactie AFM

Voorgaande reactie onderbouwt niet waarom AEI wél een integere en beheerste bedrijfsvoering heeft en AEI verstrekt ook geen stukken ter onderbouwing van haar stelling. De Zienswijze van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van de integere en beheerste bedrijfsvoering.

3.3.2 Incidenten

In de periode van in ieder geval 17 juli 2024 tot heden hebben zich 16 incidenten voorgedaan bij AEI. Uit de feiten en omstandigheden (uitgeschreven in paragraaf 2.5.1) blijkt dat diverse fraudeonderzoeken hebben plaatsgevonden door verschillende kredietaanbieders, [Kredietaanbieder B] en [Kredietaanbieder E] de samenwerking hadden bevroren, minstens 6 partijen (5 kredietaanbieders en 1 serviceprovider) de samenwerking met AEI hebben opgezegd, dat er door [Kredietaanbieder A] conservatoir bewijsbeslag is gelegd, AEI aansprakelijk is gesteld door [Kredietaanbieder A] en dat [A] en [B] door [Kredietaanbieder A] op de EVA-lijst en het interne incidentenregister van [Kredietaanbieder D] zijn geplaatst. Voorgaande incidenten vormen naar het oordeel van de AFM een ernstig gevaar voor het waarborgen van een integere bedrijfsuitoefening van AEI.

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 47 van 143

3.3.2.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie op het bovenstaande gestuurd:

“Tijdens de procedure van hypotheekaanvragen hebben wij met onze mogelijkheden niet kunne vaststellen dat er incidenten zijn.”

3.3.2.2 Reactie AFM

De AFM heeft in dit Besluit uitgebreid toegelicht (zie Bijlage 1) wat zij onder incidenten verstaat en welke incidenten zich hebben voorgedaan. AEI heeft niet onderbouwd waarom zij met hun mogelijkheden niet hebben kunnen vaststellen dat er incidenten zijn. De Zienswijze van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van de incidenten.

3.3.3 Niet (onverwijld) melden van incidenten

De AFM is van oordeel dat AEI artikel 4:15, eerste lid, Wft juncto artikel 29, derde lid, BGfo heeft overtreden in de periode van in ieder geval 17 juli 2024 tot heden. In de periode van in ieder geval 17 juli 2024 tot heden hebben zich 16 incidenten voorgedaan bij AEI die niet door AEI (onverwijld) bij de AFM gemeld zijn. Deze incidenten zijn toegelicht in paragraaf 2.5.

Partij	Incidenten	Datum incident
[Kredietaanbieder A]	Start fraudeonderzoek	Vermoedelijk medio 2024
	Opzegging samenwerking	Geen exacte data bekend bij de AFM
	Conservatoir beslag	19 september 2024
	Aansprakelijkheidstelling	24 september 2024
[Kredietaanbieder A]	Plaatsing beleidsbepalers op EVA-lijst ⁹⁶	Geen exacte datum bekend bij de AFM
[Serviceprovider]	Opzegging samenwerking	15 augustus 2024
[Kredietaanbieder C]	Start fraudeonderzoek	9 oktober 2024
	Opzegging samenwerking	27 november 2024
[Kredietaanbieder B]	Start fraudeonderzoek	Geen exacte datum bekend bij de AFM
	Bevriezing samenwerking	27 januari 2025
	Opzegging samenwerking	13 mei 2025
[Kredietaanbieder E]	Bevriezing samenwerking	28 januari 2025

⁹⁶ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 30

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 48 van 143

	Opzegging samenwerking	13 mei 2025
[Kredietaanbieder D]	Start fraudeonderzoek	17 juli 2024
	Plaatsing intern incidentenregister	15 oktober 2024
	Opzegging samenwerking	Geen exacte datum bekend bij de AFM

In de periode van in ieder geval 17 juli 2024 (eerst bekende moment waarop [Kredietaanbieder D] aan AEI vragen stelde over hypotheekdossiers en heeft laten weten onderzoek te doen naar een door AEI aangedragen klant) tot heden heeft AEI tenminste 16 keer een incident niet (onverwijld) gemeld bij de AFM. Naar het oordeel van de AFM overtreedt AEI hiermee artikel 4:15, eerste lid, Wft juncto artikel 29, derde lid, BGfo. De AFM benadrukt dat sprake is van zeer ernstige en een groot aantal incidenten, met betrokkenheid van AEI bij hypotheekfraude. De AFM acht het zeer kwalijk dat deze incidenten plaats hebben kunnen vinden en dat AEI vervolgens heeft nagelaten deze incidenten (onverwijld) te melden bij de AFM. Dit is zeer schadelijk voor het vertrouwen in AEI en de financiële markten in zijn geheel.

3.3.3.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie gestuurd:

“Iets wat wij niet weten kunnen wij niet melden. Wij hebben geen hindernis ondervonden. Wij hebben direct passend maatregelen getroffen en zijn de samenwerking met de makelaar per direct beëindigd. Wij waren met de genoemde geldverstrekkers in gesprek en zij hebben eenzijdig de samenwerking, zonder enige onderbouwing beëindigd.”

3.3.3.2 Reactie AFM

AEI is verantwoordelijk om zelfstandig de op haar van toepassing zijnde wetten en regelgeving toe te passen en te begrijpen. AEI is door diverse partijen op de hoogte gesteld van de fraudeonderzoeken en andere incidenten, zoals de opzeggingen van samenwerkingen. AEI wist derhalve van de incidenten. Het feit dat AEI geen hindernis heeft ondervonden van de voornoemde incidenten is daarnaast ook geen reden om deze incidenten niet bij de AFM melden. AEI heeft van geen enkel incident zelf (onverwijld) melding gemaakt bij de AFM. De Zienswijze van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van het niet (onverwijld) melden van incidenten.

3.3.4 Procedures en maatregelen

De AFM is van oordeel dat AEI artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, eerste lid, BGfo heeft overtreden in de periode van in ieder geval 1 januari 2020 tot heden. De AFM verwijst voor een volledige beschrijving van het wettelijk kader, feiten en bevindingen en de beoordeling ten aanzien van de procedures

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	49 van 143

en maatregelen van AEI naar Bijlage 1, paragraaf 4. Hieronder volgt een korte samenvatting, naar het oordeel van de AFM, ten aanzien van de procedures en maatregelen.

De procedures en maatregelen van AEI ten aanzien van incidenten dienen in elk geval te zien op:

- de vastlegging van incidenten (met behulp van een incidentenregister);
- de wijze van afhandeling van incidenten (middels een incidentenbeleid); en
- informatieverstrekking aan de AFM.

De administratieve vastlegging moet de AFM in staat stellen om te beoordelen of de betrokken onderneming op een juiste manier omgaat met eventuele incidenten.⁹⁷ De maatregelen dienen te zijn gericht op het beheersen van de opgetreden risico's naar aanleiding van incidenten en het voorkomen van herhaling daarvan.

De AFM heeft geen incidentenbeleid zoals bedoeld in artikel 29, eerste lid, BGfo ontvangen. Daarnaast heeft de AFM ook geen incidentenregister ontvangen, waardoor het voor de AFM niet is vast te stellen of de incidenten zijn opgenomen in een incidentenregister. De AFM heeft AEI in de inlichtingenvordering specifiek verzocht naar het incidentenbeleid en incidentenregister van AEI. Ook tijdens het onderzoek heeft de AFM geen incidentenbeleid en -register aangetroffen. Gelet op het voorgaande kan de AFM niet anders dan oordelen dat AEI niet beschikt over de juiste procedures en maatregelen met betrekking tot de omgang en vastlegging van incidenten. Hiermee overtreedt AEI artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, eerste lid, BGfo in de periode van in ieder geval 1 januari 2020 tot heden.

Bovendien is het ook niet gebleken dat AEI maatregelen heeft getroffen om de risico's te beheersen om zo herhaling te voorkomen. Uit de antwoorden van [A] tijdens het interview met de AFM is onvoldoende gebleken dat AEI de incidenten heeft onderzocht, dan wel maatregelen heeft getroffen om de risico's te beheersen en herhaling in de toekomst te voorkomen. AEI heeft aangegeven dat zij naar aanleiding van de incidenten de samenwerking heeft opgezegd met [F].⁹⁸ De AFM heeft hierover geen correspondentie gevonden in de Digitale Gegevens. Indien de AFM correspondentie had gevonden over de beëindiging van de samenwerking met [F], dan zou dit in een te laat stadium zijn gebeurd.

AEI heeft reeds in ieder geval vanaf 17 juli 2024 (eerst bekende moment waarop [Kredietaanbieder D] aan AEI vragen stelde over hypotheekdossiers) de eerste signalen ontvangen dat hypotheekaanbieders een onderzoek zijn gestart naar hypotheekaanvragen die ingediend zijn door AEI en waar sprake was van fraude. Echter zijn de werkzaamheden met [F] pas gestopt nadat meerdere kredietaanbieders de samenwerking met AEI hadden opgezegd. De AFM heeft geen documentatie of communicatie aangetroffen in de Digitale

⁹⁷ Stb. 2006, nr.520, pp. 173 en 177

⁹⁸ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 26

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	50 van 143

Gegevens waaruit een beëindiging of (tijdelijke) bevrozing van de samenwerking door AEI dan wel [F] blijkt. Het is dan ook nog maar de vraag of de samenwerking vanwege de fraude(onderzoeken) door AEI actief is gestopt of vanwege het feit dat [F] niet meer bereikbaar was voor AEI. De laatste interactie tussen AEI en [F], volgens de Digitale Gegevens, is op 16 december 2024 geweest. Het betreft een telefoongesprek van bijna 7 minuten via WhatsApp.⁹⁹ De AFM acht de kans aannemelijk dat AEI niet uit eigen beweging de samenwerking heeft gestopt, maar dat dit het gevolg is geweest van omstandigheden die daartoe geleid hebben. Ook dat neemt de AFM AEI zeer kwalijk.

Daarnaast heeft [A] aangegeven dat AEI als maatregel met een nieuw systeem, waarbij alleen maar brondata wordt gebruikt, is gaan werken. Het programma waarmee AEI is gaan werken heet [...]. Dit systeem haalt gegevens uit officiële databronnen, zoals MijnOverheid, UWV en de Belastingdienst.¹⁰⁰ Er wordt echter gebruik gemaakt van de Vooraf Ingevulde Aangifte en aangiftes inkomstenbelastingen en die kunnen tot 5 jaar na het boekjaar van de aanslag worden aangepast. Bij AEI ging het om zakelijke financiële gegevens zoals inkomensverklaringen en jaarrekeningen waar mee gefraudeerd was. Dat door het nieuwe programma officiële databronnen worden ingeladen, neemt voor de AFM de zorg niet weg bij de controle van de inkomensverklaringen en jaarrekeningen van zelfstandige ondernemers. Uit het verleden is immers gebleken dat AEI het mogelijk heeft gemaakt om met behulp van valse inkomensgegevens hypotheekaanvragen aan kredietaanbieders voor te leggen. Een nieuw systeem zorgt er niet voor dat de complete bedrijfsvoering van het bedrijf en integriteit van werknemers verandert.

Op basis van het voorgaande is de AFM van oordeel dat AEI in de periode van 17 juli 2024 tot heden in overtreding is van artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, tweede lid, BGfo, doordat zij onvoldoende interne maatregelen heeft getroffen om de risico's van de incidenten te beheersen en om herhaling in de toekomst van deze incidenten te voorkomen. De AFM acht deze overtreding extra kwalijk omdat AEI reeds in 2016 is gewaarschuwd door de AFM vanwege een overtreding van artikel 29 BGfo.

3.3.4.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie gestuurd:

“Wij hebben als AEI wel procedures en maatregelen vastgesteld m.b.t. de omgang met en vastlegging. De incidenten waar u op refereert waren voor ons toentertijd geen incident.”

3.3.4.2 Reactie AFM

De AFM heeft AEI op verschillende momenten de gelegenheid gegeven aan te tonen dat AEI over procedures, beleid en maatregelen beschikt om incidenten te beheersen. Tot op heden is AEI niet in staat gebleken dit aan te tonen en heeft de AFM de procedures (na herhaaldelijke verzoeken) niet ontvangen. De Zienswijze

⁹⁹ AFM_T_0000018013

¹⁰⁰ Andere bronnen zijn Mijnpensioenoverzicht.nl, DUO, RDW, Banktransacties, iDIN.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	51 van 143

van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van de procedures en maatregelen.

3.3.5 Samenwerking met tussenpersoon zonder AFM-vergunning

De AFM is van oordeel dat AEI van 14 september 2021 tot 16 december 2024 artikel 4:94, eerste lid, juncto artikel 4:92, eerste lid, onder c, Wft heeft overtreden. De AFM verwijst voor een volledige beschrijving van het wettelijk kader, feiten en bevindingen en de beoordeling ten aanzien van de samenwerking met tussenpersoon zonder AFM-vergunning naar Bijlage 2. Hieronder volgt een korte samenvatting ten aanzien van, naar het oordeel van de AFM, de samenwerking van AEI met een tussenpersoon zonder AFM-vergunning.

Artikel 2:80, eerste lid, Wft bepaalt dat het verboden is in Nederland zonder een daartoe door de AFM verleende vergunning te bemiddelen. Voorgaande betekent dat een bemiddelaar niet zonder vergunning actief mag zijn op de financiële markten.

Artikel 1:1 Wft definieert bemiddelen als *“alle werkzaamheden die gericht zijn op het als tussenpersoon tot stand brengen van een overeenkomst inzake een financieel product tussen een klant en een aanbieder”*. Dit is al het geval wanneer een onderneming méér doet dan alleen contactgegevens¹⁰¹ doorgeeft.

[F] voldoet aan deze kwalificatie als zijnde bemiddelaar, nu [F] stelselmatig meer informatie dan de NAWTE-gegevens van klanten aan AEI heeft verstrekt. [F] valt niet onder een van de uitzonderingen op de vergunningplicht als bedoeld in artikel 2:80 Wft. AEI heeft gedurende een periode van tenminste 3 jaren structureel en nauw samengewerkt met [F], die optrad als feitelijk bemiddelaar in hypotheek krediet, zonder dat deze persoon of gelieerde entiteiten beschikten over een AFM-vergunning of viel onder een wettelijke uitzondering. AEI heeft niet aantoonbaar onderzoek gedaan naar de status van [F] als bemiddelaar, noch aantoonbare maatregelen getroffen om te waarborgen dat de dienstverlening binnen de wettelijke kaders plaatsvond. Daarmee heeft AEI nagelaten zich ervan te vergewissen dat zij uitsluitend samenwerkt met een gereguleerde partij zoals vereist op grond van artikel 4:94, eerste lid, Wft.¹⁰²

Op basis van de definitie van bemiddelen in artikel 1:1 Wft moet worden vastgesteld dat [F] feitelijk heeft bemiddeld. [F] was werkzaam als makelaar en deed zich richting klanten voor als iemand die hypotheek kon regelen. [F] speelde echter een centrale rol in het aanleveren en behandelen van hypotheekdossiers: hij was in de praktijk het aanspreekpunt van klanten en verzamelde en stuurde klant- en inkomensgegevens en documentatie door naar AEI. Bovendien zaten hier inkomensgegevens bij die vervalst bleken te zijn volgens onderzoek van kredietaanbieders. Aanvullend hebben diverse klanten bij [Kredietaanbieder A] verklaard AEI niet te kennen en hoofdzakelijk met [F] te hebben gecommuniceerd. Ook hebben zij verklaard geen (passend) hypotheekadvies te hebben ontvangen, noch van AEI noch van [F]. Er is geen enkel toezicht uitgeoefend op

¹⁰¹ Hieronder worden NAWTE-gegevens verstaan, te weten: naam, adres, woonplaats, telefoonnummer en e-mailadres.

¹⁰² Juncto artikel 4:92, eerste lid, onder c, Wft.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	52 van 143

de werkzaamheden van [F] door AEI. Doordat AEI toch structureel heeft samengewerkt met [F] is de AFM van oordeel dat er sprake is van een overtreding van artikel 4:94, eerste lid, juncto artikel 4:92, eerste lid, onder c, Wft.

Voorgaande brengt risico's mee voor consumenten, zoals het afsluiten van ongeschikte of onrechtmatige hypotheeklen. Deze risico's hebben zich ook daadwerkelijk gematerialiseerd. Het feit dat een significant aantal fraudedossiers is geïdentificeerd door kredietaanbieders en de AFM, benadrukt bovendien dat er sprake is van een gebrek aan controle en due diligence door AEI.

3.3.5.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie gestuurd:

“U aanname is zeer kwalijk te noemen. Wij hebben niet samengewerkt met een tussenpersoon die bemiddeld.”

3.3.5.2 Reactie AFM

De AFM heeft uitgebreid beargumenteerd waarom zij vindt dat [F] illegaal bemiddelt (zie Bijlage 2). Het feit dat [F] zich presenteerde als makelaar, doet niet af aan het feit dat hij in hypotheeklen krediet bemiddeld heeft en dat [F] niet over een AFM vergunning beschikt. AEI geeft geen onderbouwing waarom zij vindt dat zij niet heeft samengewerkt met een tussenpersoon die bemiddelt. De Zienswijze van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van het samenwerken met een tussenpersoon zonder AFM vergunning.

3.3.6 Provisieverbod

De AFM is van oordeel dat AEI van 5 februari 2022 tot 16 mei 2024 artikel 86c BGfo heeft overtreden. De AFM verwijst voor een volledige beschrijving van het wettelijk kader, feiten en bevindingen en de beoordeling ten aanzien van het provisieverbod naar Bijlage 2. Hieronder volgt een korte samenvatting, naar het oordeel van de AFM, ten aanzien van het provisieverbod.

Een betaling aan een bemiddelaar zonder AFM-vergunning of die niet onder AFM-toezicht staat is niet controleerbaar. Het provisieverbod heeft tot doel financiële prikkels voor adviseurs te voorkomen zodat volledig in het belang van de consument gehandeld kan worden. Op basis van artikel 1 Wft wordt onder provisie verstaan een beloning of vergoeding, in welke vorm dan ook, voor het bemiddelen of adviseren ter zake van een financieel product of het verlenen van een nevendienst.

Op basis van de beschikbare informatie is vast te stellen dat AEI in ieder geval vanaf 5 februari 2022 en in de daaropvolgende jaren 2023 en 2024, 83 keer provisies heeft betaald aan een illegale bemiddelaar, [F]. In totaal heeft AEI een bedrag van €129.500 aan [F] betaald. [F] heeft over deze periode structureel klanten

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	53 van 143

aangeleverd bij AEI, stuurde klantinformatie en inkomensgegevens door naar AEI, en [F] heeft een centrale rol gespeeld in het contact met klanten. Voor deze klanten heeft AEI vervolgens hypothecaire kredieten afgesloten.

Deze betalingen kwalificeren als verboden provisies in de zin van artikel 86c BGfo. De vergoeding werd immers niet door de consument zelf betaald, maar door AEI aan een externe tussenpersoon, [F].

De entiteit [Entiteit A], waaruit facturen werden gestuurd door [F], was reeds failliet ten tijde van de betalingen en heeft nooit een vergunning van de AFM gehad. De entiteit is geregistreerd als restaurant en niet als financiële dienstverlener. Voorgaande is opmerkelijk en alleen al op basis hiervan wist of had AEI moeten weten dat [F] een (illegale) bemiddelaar was die actief was zonder AFM-vergunning.

De systematische wijze waarop de vergoedingen aan [F] zijn verstrekt, zonder heldere communicatie richting klanten en zonder dat [F] zelf over een vergunning beschikte, maakt de situatie des te ernstiger. AEI heeft gehandeld in strijd met het provisieverbod zoals vastgelegd in artikel 86c BGfo. Er is daarmee sprake van een overtreding die de AFM zeer kwalijk acht en AEI ernstig toerekent.

3.3.6.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie gestuurd:

“Wij hebben geen provisie betaald, wij hebben lead vergoeding betaald. Desbetreffende partij is geen tussenpersoon. Hij is een makelaar.”

3.3.6.2 Reactie AFM

De AFM heeft uitgebreid onderbouwd (zie Bijlage 2) waarom de betalingen aan [F] provisievergoedingen zijn. AEI geeft in haar Zienswijze geen onderbouwing waarom dit volgens haar niet kwalificeert als provisievergoedingen. De Zienswijze van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van de overtreding van het provisieverbod.

3.3.7 Geen passend advies

De AFM is van oordeel dat AEI van 28 maart 2022 tot heden artikel 4:23, eerste lid onder a, b en c en zesde lid onder a en c, Wft jo. art. 63c BGfo heeft overtreden. De AFM verwijst voor een volledige beschrijving van het wettelijk kader, feiten en bevindingen en de beoordeling ten aanzien van het geven van niet passend advies door AEI naar Bijlage 3. Hieronder volgt een korte samenvatting ten aanzien van, naar het oordeel van de AFM, het geven van niet passend advies door AEI.

AEI dient volgens artikel 4:23, eerste lid, Wft in het belang van de consument informatie in te winnen over diens financiële positie, kennis, ervaring, doelstellingen en risicobereidheid voor zover dit relevant is voor het advies. De hypotheekadviseur moet, in overeenstemming met de richtlijnen van de AFM, de risico's in kaart

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	54 van 143

brenge(n) omtrent het aangaan van een hypothecair krediet. Ook dient hij advies te geven over de hoogte van het hypothecair krediet in relatie tot het bestendige inkomen, een passende rentevaste-periode en aflosvorm en bevat het advies een vergelijking van de rentetarieven en voorwaarden van verschillende kredietaanbieders.

In alle 12 hypotheekdossiers die door de AFM zijn bekeken, ontbreken gespreksverslagen van AEI met de klant. Het is daarom niet vast te stellen en niet aangetoond dat een adviesgesprek heeft plaatsgevonden. Ook is er op basis van de hypotheekdossiers weinig tot geen klantinformatie ingewonnen door AEI zelf. De overwegingen omtrent eventueel afgegeven adviezen zijn eveneens niet terug te vinden in de hypotheekdossiers. Voornoemde wordt bevestigd in de 7 gespreksverslagen die [Kredietaanbieder A] heeft afgenomen met klanten van AEI. In de gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] geven [...] en [...] aan AEI niet eens te kennen. Op grond van bovenstaande is de AFM van oordeel dat AEI onvoldoende informatie over de cliënten heeft ingewonnen die nodig is voor een goed en passend hypotheekadvies en de overwegingen die ten grondslag liggen aan het hypotheekadvies onvoldoende vastgelegd. Dit levert in de periode van 28 maart 2022 tot heden een overtreding op van artikel 4:23, eerste lid, onder a, b en onder c, Wft.

Conform artikel 4:23, zesde lid, Wft kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld over de wijze waarop de informatie wordt ingewonnen of de wijze waarop de toelichting wordt gegeven. In artikel 63c, BGfo is opgenomen dat hypotheekadvies op papier of op een andere duurzame drager wordt verstrekt aan de consument. In de 12 klantdossiers is niet aantoonbaar een adviesrapport op papier of op een andere duurzame drager verstrekt aan de consument.¹⁰³ In het enkele geval waarbij wel een schriftelijk adviesrapport in het dossier is aangetroffen, zijn fouten in het rapport zichtbaar en is het niet zichtbaar of deze gedeeld zijn met de consument. De AFM heeft in dit specifieke geval het sterke vermoeden dat deze adviesrapporten niet gedurende het hypotheekadviestraject met de klant zijn besproken of gedeeld, maar na het informatieverzoek van [Kredietaanbieder C] zijn opgesteld. Dit specifieke geval is verder uitgewerkt in Bijlage 3 onder paragraaf 2.4. De AFM is van oordeel dat AEI in de periode van 28 maart 2022 tot heden in overtreding is van artikel 63c, BGfo.

3.3.8 Geen medewerking aan inlichtingenvordering

De AFM is van oordeel dat AEI van 30 mei 2025 tot heden artikel 5:20, Awb heeft overtreden. De AFM verwijst voor een volledige beschrijving van het wettelijk kader, feiten en bevindingen en de beoordeling ten aanzien van het niet meewerken aan de inlichtingenvordering van de AFM naar Bijlage 4. Hieronder volgt een korte

¹⁰³ De AFM heeft alleen in de twee klantdossiers van [...] ([...] en [...]) een adviesrapport aangetroffen. Hierover bestaat nog altijd de vraag of deze adviesrapporten (achteraf) naar aanleiding van de vragen van [Kredietaanbieder C] zijn opgesteld, of in het begin van het hypotheekproces en of deze zijn gedeeld met de klant.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	55 van 143

samenvatting ten aanzien van, naar het oordeel van de AFM, het niet meewerken aan de inlichtingenvordering van de AFM.

Op grond van artikel 5:16 Awb heeft de AFM de bevoegdheid om inlichtingen te vorderen. Ook is de AFM op grond van artikel 5:17 Awb bevoegd inzage in zakelijke gegevens en bescheiden te vragen. AEI is op basis van artikel 5:20, eerste lid, Awb verplicht tot het verlenen van alle medewerking aan inlichtingenvorderingen van de AFM. De AFM is de toezichthouder op financiële dienstverleners zoals AEI. Om effectief toezicht te kunnen houden op vergunninghouders, dienen partijen op verzoek medewerking te verlenen aan onderzoek(en) van de AFM.

AEI en haar beleidsbepalers hebben op 1 april 2025 de kans gekregen om te voldoen aan de inlichtingenvordering van de AFM. De AFM heeft hierbij afgewogen welke informatie redelijkerwijs te vorderen is van AEI. Omdat AEI niet alle gegevens had aangeleverd, heeft de AFM met een rappel inlichtingenvordering op 20 mei 2025 nogmaals de gelegenheid geboden aan AEI om te reageren op de inlichtingenvordering en hierbij wederom de redelijke termijn gesteld om voor 30 mei 2025 te reageren. De AFM heeft een week na het versturen van de rappel inlichtingenvordering nogmaals een herinneringsmail gestuurd naar AEI. Ook heeft de AFM tweemaal getracht telefonisch contact op te nemen met [A] en een terugbelverzoek achtergelaten. Na telefonisch contact met de beleidsbepaler, [A], op 21 augustus 2025 gaf [A] aan alsnog de gevraagde informatie te zullen aanleveren. De AFM heeft de rappel inlichtingenvordering herhaaldelijk verstuurd per Cryptshare en als bijlage, na meerdere berichten vanuit AEI over de (on)mogelijkheid tot het downloaden van de rappel inlichtingenvordering. Op 17 september 2025 heeft [A] aangegeven niet binnen redelijke termijn te kunnen voldoen aan de rappel inlichtingenvordering.

Tot op heden heeft de AFM geen aanvullende stukken ontvangen naar aanleiding van de rappel inlichtingenvordering. Vanwege het niet volledig en niet tijdig meewerken aan de (rappel) inlichtingenvorderingen is AEI in ieder geval vanaf 30 mei 2025 in overtreding van artikel 5:20 Awb.

3.3.8.1 Zienswijze AEI

[A] heeft met de Zienswijze de volgende reactie gestuurd:

“Dat is niet juist. Wij hebben meerdere keren naar gevraagd. Zowel telefonische als via een sms gestuurd en daar is niet direct gereageerd. Het bestand met inhoud van uw vragen is pas op 17 september 2025 aan ons bekend gemaakt. Dat is te kort om daar adequaat te reageren. Waardoor u de wettelijke termijn van 30 dagen heeft genereerd. Vervolgens hebben wij meer tijd gevraagd en heeft wederom niet gereageerd. Daarom hebben wij de info niet verstuurd.”

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	56 van 143

3.3.8.2 Reactie AFM

De AFM heeft uitgebreid beschreven (zie Bijlage 4 en paragraaf 2.2.3) op welk moment zij AEI in de gelegenheid heeft gesteld te reageren op (rappel) informatieverzoeken en dat een reactie daarop uit is gebleven. Tot op heden heeft de AFM niet alle gevraagde stukken ontvangen. De Zienswijze van AEI geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling van de AFM ten aanzien van de overtreding van de medewerkingsplicht aan de inlichtingenvordering.

4 Besluit

4.1 Belangenafweging en evenredigheidstoets

De AFM kan een vergunning intrekken als de vergunninghouder niet meer voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.¹⁰⁴ In het belang van de bescherming van consumenten en andere marktdeelnemers, het belang van een gelijk speelveld en het maatschappelijk vertrouwen in de financiële markten, worden in de Wft onder meer eisen gesteld aan het gevoerde beleid ten aanzien van de waarborging van de integere bedrijfsuitoefening door financiële ondernemingen. Een vergunninghouder moet doorlopend aan dit vereiste blijven voldoen, om de vergunning te kunnen behouden.¹⁰⁵

Uit de wetssystematiek volgt dat de intrekking van de vergunning een geschikt middel kan vormen om de doelstellingen van het gedragstoezicht door de AFM te bereiken, waarbij geldt dat het beslissen over de toelating van financiële ondernemingen tot de financiële markten mede met het oog op het belang van de stabiliteit van het financiële stelsel, is gericht op ordelijke en transparante financiële marktprocessen, zuivere verhoudingen tussen marktpartijen en zorgvuldige behandeling van cliënten.¹⁰⁶

AEI voldoet niet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels, omdat zij artikel 4:11, tweede lid en artikel 4:15, eerste en tweede lid, juncto artikelen 4:23, eerste lid onder a, b en c en zesde lid onder a en c, 4:94, 4:92, eerste lid, onder c, Wft, en artikelen 29, 63c en 86c, eerste lid, BGfo overtreedt. Daarnaast is AEI in overtreding van artikel 5:20 Awb.

Tegelijk staat niet ter discussie dat het intrekken van een vergunning een *ultimum remedium* is en de AFM daar dus ook niet zomaar toe besluit. De AFM is van oordeel dat het intrekken van de vergunning in dit geval een geschikte, noodzakelijke en evenwichtige maatregel is. Een andere maatregel, zoals een last onder dwangsom of het heenzenden van één of meerdere personen, zal naar de mening van de AFM onvoldoende verbetering bewerkstelligen. Onder meer gelet op de nauwe verwevenheid van de beleidsbepalers met AEI

¹⁰⁴ Artikel 1:104, eerste lid, aanhef en onder d, Wft.

¹⁰⁵ *Kamerstukken II* 2004/05, 29 708 nr. 10, pp. 130 en 134, *Kamerstukken II* 2005/06, 29 708 nr. 19, p. 311.

¹⁰⁶ Zie artikel 1:25 Wft. Rb Rotterdam 30 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5130, ro. 38.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	57 van 143

en het feit dat de geconstateerde overtredingen in het bestuur van AEI en ook op de werkvloer spelen. Hierbij is geen sprake van losstaande incidenten of een eenmalige fout, maar van een structureel patroon dat lijkt te zijn ingebed in de bedrijfsvoering van de organisatie. AEI blijkt niet in staat zelfstandig en duurzaam aan wet- en regelgeving te voldoen, ook niet na daar (eerder) door de AFM op te zijn gewezen.¹⁰⁷

De AFM is dan ook van oordeel dat de geconstateerde wetsovertredingen en de daarmee verbonden gedragingen zodanig met de bedrijfsvoering zijn verweven dat zij er geen vertrouwen in heeft dat AEI een nieuwe weg zal inslaan en het geschonden vertrouwen kan herstellen. De AFM vindt de geconstateerde wetsovertredingen zeer ernstig en verwijtbaar, omdat van AEI mag worden verwacht dat zij zich vergewist van de op haar van toepassing zijnde wet- en regelgeving en zich daaraan houdt. In het bijzonder mag van haar worden verwacht dat zij een op integriteit gericht beleid voert en dit in de inrichting van haar bedrijfsvoering verankert. Consumenten en financiële marktpartijen zoals kredietaanbieders moeten daarop kunnen vertrouwen, wanneer zij zakendoen met AEI. Het hele dossier laat zien dat AEI het als vergunninghouder niet nauw neemt met op haar rustende gedragsnormen waardoor consumenten en marktpartijen ernstig zijn benadeeld. Daarnaast bemoeilijkt AEI het toezicht door niet te voldoen aan informatieverzoeken van de AFM.

De AFM komt tot de slotsom dat de veelheid en de ernst van de geconstateerde overtredingen die ten grondslag liggen aan de overtreding van artikel 4:11 Wft en artikel 4:15 Wft leiden tot de conclusie dat een structureel herstel van de geconstateerde integriteitsschendingen naar het oordeel van de AFM niet voorstelbaar is en dat dus niet kan worden volstaan met een minder ingrijpende maatregel dan de intrekking van de vergunning.

De AFM beseft dat de intrekking van de vergunning voor AEI het ingrijpende, nadelige gevolg heeft dat zij geen vergunningplichtige activiteiten meer mag ontplooiën. De vergunningplichtige activiteiten onder AFM vergunningnummer 12012759, waaronder hypotheekadvies, zoals opgenomen in paragraaf 2.1 Bedrijfsinformatie, zal AEI immers moeten afwikkelen.

Consumenten zullen worden geconfronteerd met deze afwikkeling, met als gevolg dat zij voor vervolgadvis over hun hypotheek of verzekeringsproducten een overeenkomst moeten aangaan met een andere financiële dienstverlener. Daar staat tegenover dat consumenten hun financiële zaken hebben toevertrouwd aan AEI, terwijl AEI dit vertrouwen schaadt en essentiële normen schendt die hen behoren te beschermen. Om de zorgvuldige behandeling van consumenten, een gelijk speelveld en het maatschappelijk vertrouwen in de financiële markten te waarborgen, weegt de AFM het belang van de handhaving van de integriteit op de financiële markten zwaarder dan het belang van AEI.

¹⁰⁷ Waarschuwingbrief van 18 februari 2016 inzake een overtreding van artikel 29 BGfo en een toezichtantecedent.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	58 van 143

4.2 Zienswijze AEI

Op 11 januari 2026 heeft AEI een reactie per e-mail gestuurd op het Voornemen tot vergunning intrekking. Deze reactie is integraal opgenomen in Bijlage 9. De Zienswijze van AEI komt samengevat neer op de volgende punten:

- AEI stelt dat de beschuldigingen niet zijn onderbouwd en eenzijdig van aard zijn;
- AEI is het niet eens dat de AFM constateert dat er binnen AEI geen adequaat beleid is gevoerd dat een integere en beheerste bedrijfsvoering waarborgt;
- Volgens AEI zijn er direct passende maatregelen getroffen en is de samenwerking met [F] per direct beëindigd;
- AEI heeft meermaals aan kredietverstrekkers bewijsmateriaal verzocht die de hypotheekfraude bevestigen, zonder dit ooit te hebben ontvangen;
- AEI stelt geen provisie te hebben betaald aan [F] maar een 'lead vergoeding';
- [F] is volgens AEI geen tussenpersoon maar een makelaar;
- AEI heeft niet samengewerkt met een tussenpersoon die bemiddelt;
- AEI is het niet eens met het feit dat de AFM vindt dat AEI artikel 5:20 Awb overtreedt;
- AEI vindt het handelen van de AFM niet onafhankelijk.

Op 13 januari 2026 heeft de AFM aan AEI per e-mail de gelegenheid geboden om nog aanvullende informatie en context te verschaffen vóór 19 januari 2026 12:00 uur. AEI heeft van de extra mogelijkheid tot het verstrekken van deze informatie geen gebruik gemaakt. De AFM heeft geen aanvullende informatie en context ontvangen van AEI.

AEI heeft een Zienswijze gegeven en onderbouwt niet waarom zij vindt dat zij de door de AFM geconstateerde wetsovertredingen niet heeft begaan en waarom de vergunning intrekking geen stand zou moeten houden. Ook heeft AEI geen (inhoudelijke) context of uitleg gegeven bij de feiten en bevindingen die opgenomen zijn in het Voornemen. De Zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor een ander oordeel.

4.3 Intrekking van de vergunning

Op grond van het voorgaande heeft de AFM besloten om de vergunning van AEI in te trekken.¹⁰⁸

¹⁰⁸ Artikel 1:104, eerste lid, aanhef en onder d, Wft.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	59 van 143

Intrekking van de vergunning betekent dat AEI niet langer vergunningplichtige activiteiten mag ontplooiën. De AFM stelt¹⁰⁹ een termijn van 3 maanden na dagtekening van het definitieve Besluit waarbinnen AEI alle vergunningplichtige activiteiten moet hebben afgewikkeld. Onder afwikkelen wordt verstaan dat bestaande overeenkomsten binnen 3 maanden na de dagtekening van dit Besluit moeten zijn afgewikkeld door bijvoorbeeld de portefeuille over te dragen aan een andere financiële dienstverlener. De voorwaarden van de lopende overeenkomsten mogen niet worden veranderd tijdens de afwikkeling van de portefeuille van AEI. Het is niet toegestaan om nieuwe overeenkomsten aan te gaan en/of nieuwe activiteiten te ontplooiën op het gebied van financiële diensten.

Tijdens de afwikkelingsperiode wordt AEI nog aangemerkt als een vergunninghoudende financiële onderneming. Gedurende deze periode moet AEI zich dus houden aan de relevante bepalingen van de Wft en overige relevante regelgeving voor de financiële markten.

AEI wordt verzocht om de AFM te informeren wanneer de afwikkeling definitief is afgerond. Deze afwikkeling dient mede onderbouwd te worden door schriftelijke en ondertekende overeenkomsten waar het de overdracht van de portefeuille of het klantenbestand betreft aan een vergunninghoudende partij. Als het niet mogelijk blijkt om binnen de gestelde termijn van 3 maanden alle vergunningplichtige activiteiten volledig af te wikkelen, dient AEI tijdig een aanvraag in te dienen bij de AFM tot verlenging van deze termijn. Deze aanvraag moet zijn onderbouwd met een gedocumenteerd overzicht van alle activiteiten die zijn ondernomen om tijdig tot afwikkeling te komen en een motivatie waarom een langere afwikkelperiode nodig en passend is, waarbij AEI de belangen van consumenten meeweegt.

AEI dient de intrekking van de vergunning op haar website te vermelden en alle betrokken partijen schriftelijk op de hoogte te brengen dat zij haar vergunningplichtige activiteiten moet afwikkelen.

Als de AFM de vergunning van AEI intrekt, betekent dit overigens niet dat de AFM ten aanzien van de door AEI begane overtredingen of betrokken personen geen andere maatregelen kan opleggen.

5 Publicatie

De AFM moet een besluit tot het intrekken van een vergunning openbaar maken zodra dat onherroepelijk is geworden. Een besluit is onherroepelijk als het niet langer mogelijk is om bezwaar te maken of (hoger) beroep in te stellen en het besluit in stand is gebleven. Als er sprake is geweest van een bezwaar of (hoger) beroep

¹⁰⁹ Artikel 1:104, derde lid, Wft.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	60 van 143

voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het besluit, zal de AFM de uitkomst van dat bezwaar of (hoger) beroep ook bekend moeten maken in de openbaarmaking.¹¹⁰

Als het besluit onherroepelijk is geworden, zal de AFM AEI hierover in een aparte brief informeren, en wordt AEI in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven over de publicatie. De AFM zal daarbij afwegen of sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor er aanleiding is om anoniem te publiceren of om de publicatie uit te stellen.¹¹¹

6 Mogelijkheid tot bezwaar

Iedere belanghebbende kan tegen dit Besluit bezwaar maken door **uiterlijk 11 maart 2026 om 12:00** een (pro forma)¹¹² bezwaarschrift in te dienen bij de AFM, [...]. Een bezwaarschrift kan ook per e-mail (alleen naar e-mailadres [e-mailadres]) worden ingediend. Aan deze elektronische wijze van verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM e-mailadressen wordt verzonden dan het hiervoor genoemde, is één van die eisen. De AFM zal het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling nemen als aan alle eisen is voldaan (zie www.afm.nl/bezwaar). Een tegen dit Besluit ingediend bezwaarschrift schorst de werking van dit Besluit niet.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met [...] per e-mail via [e-mailadres].

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

[...]
Manager
Marktintegriteit en Handhaving

[...]
Manager
Marktintegriteit en Handhaving

¹¹⁰ Artikel 1:97, eerste lid, Wft.

¹¹¹ Artikel 1:98, eerste lid, Wft.

¹¹² Met een pro forma bezwaarschrift verzoekt u de AFM om een extra termijn om de redenen van bezwaar aan te vullen.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	61 van 143

Bijlage 1 – Incidenten, procedures, maatregelen en niet melden

In de periode vanaf in ieder geval 17 juli 2024 tot heden hebben zich 16 incidenten voorgedaan bij AEI.¹¹³ In deze bijlage beschrijft de AFM allereerst in paragraaf 1 de gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan bij AEI die volgens de AFM kwalificeren als incident. De AFM licht de wijze waarop AEI is omgegaan met deze gebeurtenissen ook toe in dit onderdeel. Vervolgens is beschreven waarom de gebeurtenissen kwalificeren als incident in het licht van artikel 1 van het BGfo. In paragrafen 4 en 5 wordt ingegaan op de meldplicht en de procedures en maatregelen voor de omgang met en vastlegging van incidenten.

1 Incidenten

In totaal hebben zich 16 incidenten voorgedaan bij AEI. Uit de Digitale Gegevens blijkt dat AEI door [Kredietaanbieder D], [Kredietaanbieder A] en [Kredietaanbieder B] op de hoogte is gesteld van fraudeonderzoeken naar hypotheekdossiers die ingediend zijn via AEI. De incidenten worden hieronder in de tabel weergegeven. Daarna wordt kort een toelichting gegeven op de incidenten.

Partij	Incidenten	Datum incident
[Kredietaanbieder A]	Start fraudeonderzoek	Vermoedelijk medio 2024
	Opzegging samenwerking	Geen exacte datum bekend bij de AFM
	Conservatoir beslag	19 september 2024
	Aansprakelijkheidstelling	24 september 2024
[Kredietaanbieder A]	Plaatsing beleidsbepalers op EVA-lijst ¹¹⁴	Geen exacte datum bekend bij de AFM
[Serviceprovider]	Opzegging samenwerking	15 augustus 2024
[Kredietaanbieder C]	Start fraudeonderzoek	9 oktober 2024
	Opzegging samenwerking	27 november 2024
[Kredietaanbieder B]	Start fraudeonderzoek	Geen exacte datum bekend bij de AFM
	Bevriezing samenwerking	27 januari 2025
	Opzegging samenwerking	13 mei 2025
[Kredietaanbieder E]	Bevriezing samenwerking	28 januari 2025
	Opzegging samenwerking	13 mei 2025
[Kredietaanbieder D]	Start fraudeonderzoek	17 juli 2024
	Plaatsing intern incidentenregister	15 oktober 2024

¹¹³ Voor zover bij de AFM bekend is.

¹¹⁴ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 30.

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 63 van 143

Opzegging samenwerking

Geen exacte datum bekend bij de AFM

Incidenten [Kredietaanbieder A]

Op 12 augustus 2024 heeft [Kredietaanbieder A] een melding gedaan bij de AFM over mistanden bij AEI. In de melding geeft [Kredietaanbieder A] aan dat uit eigen onderzoek is gebleken dat zij concrete aanwijzingen heeft dat AEI zich schuldig maakt of heeft gemaakt aan fraude, althans dat AEI zich heeft geleend voor fraude door haar klanten. Er zijn door AEI in elk geval 20 hypotheekaanvragen begeleid en ingediend bij [Kredietaanbieder A]. In totaal zijn 13 hypotheeken verstrekt op basis van vervalste stukken en zijn er 7 fraude gevallen tijdig ontdekt waardoor er geen hypotheek verstrekt.¹¹⁵

Op 26 augustus 2024 heeft [Kredietaanbieder A] aan de voorzieningenrechter verzocht om conservatoir beslag te leggen. Op 19 september 2024 is op verzoek van [Kredietaanbieder A] conservatoir bewijsbeslag gelegd bij AEI. [Kredietaanbieder A] heeft op basis van het conservatoir bewijsbeslag verschillende (digitale) gegevensdragers bij AEI veiliggesteld en in bewaring gegeven bij [...].¹¹⁶ [Kredietaanbieder A] heeft telefonisch aangegeven bij AEI de samenwerking stop te zetten. Ook heeft [Kredietaanbieder A] AEI een aansprakelijkstelling gestuurd op 24 september 2024. AEI heeft deze incidenten niet bij de AFM gemeld.

Uit de Digitale Gegevens blijkt verder dat aan [A] door [Kredietaanbieder A] op 23 augustus 2024 een aantal vragen over het interne onderzoek is gesteld. In de e-mail die aan [A] is gericht, staat:

*“Zoals u bekend, doen wij onderzoek naar hypotheekaanvragen die via uw kantoor, AE Insurance, bij [Kredietaanbieder A] zijn ingediend. We hebben over deze aanvragen reeds veelvuldig contact gehad met uw werknemer, [C]. (...) Van [Serviceprovider] hebben wij begrepen dat binnen AE Insurance fraude is gepleegd op basis van de eerste bevindingen van een intern onderzoek”.*¹¹⁷

Op 24 september 2024 heeft [Kredietaanbieder A] de uitkomsten van het onderzoek naar [B] en [A] gestuurd. In deze brief stelt [Kredietaanbieder A] AEI aansprakelijk.¹¹⁸

Daarnaast heeft [A] in het interview aangegeven dat hij en [B], de tweede beleidsbepaler, in het EVA-register zijn gezet door [Kredietaanbieder A].¹¹⁹

¹¹⁵ Betekende dagvaarding d.d. 28 oktober 2024 (pagina 3 en 4).

¹¹⁶ Betekende dagvaarding d.d. 28 oktober 2024 (pagina 15).

¹¹⁷ AFM_0000006755.

¹¹⁸ AFM_0000006761.0001

¹¹⁹ 20250428 - INK - getekend interview.pdf

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	64 van 143

Incidenten [Kredietaanbieder F]/[Serviceprovider]

Op 15 oktober 2024 heeft de AFM een melding ontvangen van [Kredietaanbieder F] waarin [Kredietaanbieder F] aangeeft dat zij op 10 oktober 2024 een signaal heeft ontvangen over fraude bij AEI van [Serviceprovider]. [Serviceprovider] heeft geconstateerd dat er bij AEI sprake was van fraude met hypotheekdossiers en heeft besloten de samenwerking met AEI per 15 augustus 2024 te beëindigen.¹²⁰ AEI heeft deze opzegging van de samenwerking door [Serviceprovider] niet (onverwijld) bij de AFM gemeld.

Incidenten [Kredietaanbieder C]

Op 17 januari 2025 heeft [Kredietaanbieder C] een melding bij de AFM gedaan over het feit dat AEI lijkt samen te werken met een (onder)bemiddelaar en dat er in een dossier valse documenten zijn aangeleverd, het aangeleverde inkomen is flink hoger dan het werkelijke inkomen.¹²¹ [Kredietaanbieder C] heeft meerdere malen contact gehad met AEI over het dossier. Op 9 oktober 2024 is aan AEI verzocht om aan te geven hoe de door [Kredietaanbieder E] ingediende aanvraag is verlopen.¹²²

Op 27 november 2024 heeft [Kredietaanbieder C] bij [A] aangegeven dat er geen aanvragen meer in behandeling werden genomen.¹²³ Het stopzetten van de samenwerking door [Kredietaanbieder C] heeft AEI niet (onverwijld) bij de AFM gemeld.

Incidenten [Kredietaanbieder B]

Op 2 juni 2025 heeft de AFM een melding van [Kredietaanbieder B] ontvangen over het opzeggen van de samenwerking met AEI. [Kredietaanbieder B] geeft in de melding aan dat er na onderzoek bij 4 hypotheekdossiers fraude is vastgesteld.¹²⁴ [Kredietaanbieder B] geeft verder in de melding aan dat er sprake is van een gebrek aan medewerking van AEI.

Op 27 januari 2025 heeft [Kredietaanbieder B] een e-mail gestuurd naar AEI met daarin een brief waaruit blijkt dat de samenwerking is bevroren en dat zij een fraudeonderzoek doet naar hypotheekaanvragen van AEI.¹²⁵ [Kredietaanbieder B] geeft ook aan dat [Kredietaanbieder E] de samenwerking op 28 januari 2025 heeft bevroren.

¹²⁰ E-mails 20241015 melding [Kredietaanbieder F]; 20250102 Antwoord [Serviceprovider] FW_ Aanvullende informatie nav melding

¹²¹ Het gaat om de klant [...]. Er is meer informatie over het klantdossier uitgewerkt in Bijlage 5.

¹²² Melding [Kredietaanbieder C] 151. Meldformulier AFM

¹²³ E-mail 20250204 - EXT - Antwoord VB op aanvullende vragen melding

¹²⁴ E-mail 20250602 - INK - Melding AEI (AE Insurance) - [Kredietaanbieder B] [Kredietaanbieder B]

¹²⁵ AFM_0000040656.0001

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	65 van 143

In februari en maart 2025 heeft de Fraudedesk van [Kredietaanbieder B] meerdere keren contact opgenomen met AEI met vragen, maar AEI heeft een gebrek aan medewerking getoond:¹²⁶

- Op 10 februari 2025¹²⁷ heeft de Fraudedesk een e-mail naar AEI gestuurd met vragen over een hypotheekdossier. Het betrof een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van een hypotheekaanvraag die via bemiddeling van AEI tot stand is gekomen. Op 17 februari 2025 is deze e-mail is door AEI beantwoord.
- Op 19 februari 2025 heeft de Fraudedesk een e-mail naar AEI gestuurd met aanvullende vragen. Fraudedesk heeft hierop geen reactie ontvangen van AE Insurance.
- Op 27 februari 2025 heeft de Fraudedesk opnieuw een e-mail gestuurd naar AEI met het verzoek om een reactie. Fraudedesk heeft hierop geen reactie ontvangen van AEI.
- Op 4 maart 2025 heeft de Fraudedesk telefonisch contact gehad met AE Insurance waarin de ontvangst van de e-mail met aanvullende vragen is bevestigd. Fraudedesk heeft hierop geen reactie ontvangen van AE Insurance.
- Op 10 maart 2025 heeft de Fraudedesk nogmaals een e-mail gestuurd naar AEI met het verzoek om een reactie. Fraudedesk heeft hierop geen reactie ontvangen van AEI.

[Kredietaanbieder B] en [Kredietaanbieder E] hebben de samenwerking opgezegd per 13 mei 2025.¹²⁸ De bevrozing, het fraudeonderzoek en de opzegging van de samenwerkingen heeft AEI niet (onverwijld) bij de AFM gemeld.

Overige incidenten

In het interview met [A] heeft hij aangegeven dat [Kredietaanbieder D] een fraudeonderzoek had gestart en uiteindelijk de samenwerking door [Kredietaanbieder D] is opgezegd. [Kredietaanbieder D] heeft de gegevens van AEI en de beleidsbepalers in haar incidentenregister gezet.

Uit het onderzoek in de Digitale Gegevens blijkt dat op 4 juli 2024 vragen door de afdeling veiligheidszaken van [Kredietaanbieder D] zijn gesteld over twee hypotheekaanvragen. Op 17 juli 2024 heeft de afdeling Veiligheidszaken van [Kredietaanbieder D] aan [D] laten weten onderzoek te doen naar een klant van AEI. [D] antwoordt hierop op 21 juli 2024:

“Jullie hebben de klant opgenomen in het incidentenregister. (...) Dus een afwijsbrief is in deze wel gepast. (...) Het is aan jullie om te onderzoeken of de klant fraudeert of niet, maar het is aan ons om op tijd te ontbinden”.

¹²⁶ E-mail 20250627 - INK - Antwoorden vragen [Kredietaanbieder B].msg

¹²⁷ AFM_0000040395

¹²⁸ E-mail 20250627 - INK - Antwoorden vragen [Kredietaanbieder B]

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	66 van 143

Op 22 juli 2024 heeft [D] de e-mailwisseling over het fraudeonderzoek doorgestuurd naar [A].¹²⁹

In de Digitale Gegevens heeft de AFM ook een brief van [Kredietaanbieder D] aangetroffen waarin zij aangeeft dat er een onderzoek lopende is naar AEI en hypotheekaanvragen. Deze brief is verzonden op 15 oktober 2024. In de brief geeft [Kredietaanbieder D] verder aan dat AEI per 15 oktober 2024 is opgenomen in haar incidentenregister naar aanleiding van het onderzoek. De aanleiding van het onderzoek is dat er ernstige onregelmatigheden zijn geconstateerd bij 10 aanvragen voor hypothecaire leningen ingediend door AEI.¹³⁰

AEI heeft deze feiten niet (onverwijld) als incident gemeld op het moment dat AEI er mee bekend werd. Tijdens het onderzoek ter plaatse heeft de AFM aan AEI gevraagd of er nog andere kredietaanbieders onderzoeken zijn gestart of de relatie hebben opgezegd. AEI heeft de incidenten met [Kredietaanbieder D] toen pas bij de AFM gemeld.

2 Beoordeling incidenten

2.1 Wettelijk kader

Een incident is volgens artikel 1 BGfo *“een gedraging of gebeurtenis die een ernstig gevaar vormt voor de integere uitoefening van een financiële onderneming”*. Dit zijn gedragingen of gebeurtenissen die het vertrouwen in de betreffende financiële onderneming of de financiële markten als geheel schaden.¹³¹

2.2 Beoordeling

Er is sprake van 16 incidenten en daarmee samenhangende overtredingen. Uit de feiten en omstandigheden blijkt dat (i) diverse fraudeonderzoeken hebben plaatsgevonden door verschillende kredietaanbieders, (ii) [Kredietaanbieder B] de samenwerking heeft bevroren, (iii) minstens 6 partijen (5 kredietaanbieders en 1 serviceprovider) de samenwerking met AEI hebben opgezegd, dat (iv) door [Kredietaanbieder A] conservatoir bewijsbeslag is gelegd en AEI aansprakelijk is gesteld door [Kredietaanbieder A], alsook dat [A] en [B] door [Kredietaanbieder A] op de EVA-lijst en het interne incidentenregister van [Kredietaanbieder D] zijn geplaatst. Voorgaande incidenten vormen naar het oordeel van de AFM een ernstig gevaar voor de integere uitoefening van financiële onderneming.

¹²⁹ AFM_0000008602

¹³⁰ AFM_F_0000001645

¹³¹ Stb.2006, nr. 520, p.171.

3 Het (niet) melden van incidenten

3.1 Wettelijk kader

Een financiële dienstverlener dient op grond van artikel 4:15, eerste lid, Wft haar bedrijfsvoering zodanig in te richten dat deze een beheerste en integere uitoefening van haar bedrijf waarborgt. Als onderdeel van deze verplichting dient een financiële dienstverlener de AFM op grond van artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, derde lid, BGfo onverwijld te informeren over incidenten. Zoals in de definitie beschreven in artikel 1 BGfo is een incident een gedraging of gebeurtenis die van negatieve invloed kan zijn voor de integere uitoefening van het bedrijf.

3.2 Beoordeling

In de periode vanaf 17 juli 2024 tot heden hebben zich 16 incidenten voorgedaan bij AEI die niet (onverwijld) door AEI zelf bij de AFM gemeld zijn. Deze incidenten zijn toegelicht in paragraaf 2.5 van het Besluit en in paragraaf 1 van deze bijlage.

Partij	Incidenten	Datum incident	Onverwijld gemeld door AEI?
[Kredietaanbieder A]	Start fraudeonderzoek	Vermoedelijk medio 2024	Nee
	Opzegging samenwerking	Geen exacte data bekend bij de AFM	Nee
	Conservatoir beslag	19 september 2024	Nee
	Aansprakelijkheidstelling	24 september 2024	Nee
[Kredietaanbieder A]	Plaatsing beleidsbepalers op EVA-lijst ¹³²	Geen exacte datum bekend bij de AFM	Nee
[Serviceprovider]	Opzegging samenwerking	15 augustus 2024	Nee
[Kredietaanbieder C]	Start fraudeonderzoek	9 oktober 2024	Nee
	Opzegging samenwerking	27 november 2024	Nee
[Kredietaanbieder B]	Start fraudeonderzoek	Geen exacte datum bekend bij de AFM	Nee
	Bevriezing samenwerking	27 januari 2025	Nee
	Opzegging samenwerking	13 mei 2025	Nee
[Kredietaanbieder E]	Bevriezing samenwerking	28 januari 2025	Nee
	Opzegging samenwerking	13 mei 2025	Nee

¹³² Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 30

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 68 van 143

[Kredietaanbieder D]	Start fraudeonderzoek	17 juli 2024	Nee
	Plaatsing intern incidentenregister	15 oktober 2024	Nee
	Opzegging samenwerking	Geen exacte datum bekend bij de AFM	Nee

Hieronder zal alleen kort worden ingegaan op het melden van het incident.

Incidenten [Kredietaanbieder A]

AEI heeft de 5 incidenten met betrekking tot [Kredietaanbieder A] niet (onverwijld) gemeld. AEI heeft dit niet gedaan, ondanks dat beide beleidsbepalers op de hoogte waren van de incidenten. Sinds het moment dat de incidenten zich hebben voorgedaan, waren er meerdere momenten om te melden. Er heeft een fraudeonderzoek plaatsgevonden naar 20 dossiers die door AEI bij [Kredietaanbieder A] zijn ingediend. Op 24 september 2024 heeft [Kredietaanbieder A] de uitkomsten van het onderzoek en de aansprakelijkstelling naar [B] en [A] gestuurd.¹³³ Verder heeft ook [A] in het interview aangegeven op de hoogte te zijn van het stopzetten van de samenwerking.¹³⁴

Incident [Kredietaanbieder F]/[Serviceprovider]

AEI heeft het incident met [Serviceprovider] niet (onverwijld) gemeld. Sinds het moment dat het incident zich heeft voorgedaan, waren er meerdere momenten om te melden. AEI heeft dit niet gedaan ondanks dat [A] in het interview heeft aangegeven op de hoogte te zijn van het stopzetten van de samenwerking.¹³⁵

Incident [Kredietaanbieder C]

AEI heeft 2 incidenten met [Kredietaanbieder C] niet (onverwijld) gemeld. Sinds het moment dat de incidenten zich hebben voorgedaan, waren er meerdere momenten om te melden. AEI heeft dit niet gedaan ondanks dat in ieder geval [A], als een van de beleidsbepalers, op de hoogte was van het incident. [Kredietaanbieder C] geeft namelijk in de melding aan [A] op de hoogte hebben gebracht. In het interview met [A] laat [A] ook weten dat [A] op de hoogte was van het stopzetten van de samenwerking en het onderzoek van [Kredietaanbieder C].¹³⁶

Incidenten [Kredietaanbieder B] en [Kredietaanbieder E]

AEI heeft de 5 incidenten met [Kredietaanbieder B] en [Kredietaanbieder E] niet (onverwijld) gemeld. Sinds het moment dat de incidenten zich hebben voorgedaan, waren er meerdere momenten om te melden. AEI

¹³³ AFM_0000006761.0001

¹³⁴ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 29

¹³⁵ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 29

¹³⁶ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 33

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	69 van 143

heeft dit niet gedaan ondanks dat beide beleidsbepalers op de hoogte waren van de incidenten. [Kredietaanbieder B] heeft op 17 januari 2025 [A] en [B] een brief gestuurd waarin zij aangeeft dat zij een onderzoek is gestart naar aanleiding van diverse berichten in de markt over mogelijke fraude in hypotheekdossiers aangebracht door AEI. [Kredietaanbieder B] geeft in de brief ook aan de samenwerking per direct te bevroren.¹³⁷

Verder heeft [A] ook in zijn interview aangegeven dat [A] van [Kredietaanbieder B] en [Kredietaanbieder E] te horen heeft gekregen dat zij de samenwerking ‘on hold’ hebben gezet vanwege een lopend onderzoek.¹³⁸

Incidenten [Kredietaanbieder D]

In het interview met de beleidsbepaler, [A], heeft [A] aangegeven dat [Kredietaanbieder D] een fraudeonderzoek was gestart en dat [Kredietaanbieder D] uiteindelijk de samenwerking heeft opgezegd. [Kredietaanbieder D] heeft de gegevens van AEI en de beleidsbepalers in haar incidentenregister gezet.

In de Digitale Gegevens heeft de AFM ook een brief van [Kredietaanbieder D] aangetroffen waarin zij meldt dat er een onderzoek loopt naar AEI en door AEI ingediende hypotheekaanvragen. Deze brief is verzonden op 15 oktober 2024. In de brief geeft [Kredietaanbieder D] verder aan dat AEI per 15 oktober 2024 is opgenomen in haar incidentenregister naar aanleiding van het onderzoek. De aanleiding van het onderzoek is dat er ernstige onregelmatigheden zijn geconstateerd bij 10 aanvragen voor hypothecaire leningen ingediend door AEI.¹³⁹

AEI heeft 3 incidenten niet (onverwijld) gemeld bij de AFM op het moment dat AEI er mee bekend werd. Tijdens het onderzoek ter plaatse heeft de AFM aan AEI gevraagd of er nog andere kredietaanbieders onderzoeken zijn gestart of de relatie hebben opgezegd. AEI heeft de incidenten met [Kredietaanbieder D] toen pas bij de AFM gemeld.

Conclusie

In de periode vanaf 17 juli 2024 (eerst bekende moment waarop [Kredietaanbieder D] aan AEI vragen stelde over hypotheekdossiers) tot heden heeft AEI 16 keer een incident niet (onverwijld) gemeld bij de AFM. Naar het oordeel van de AFM overtreedt AEI hiermee in voorgenoemde periode artikel 4:15, eerste lid, Wft juncto artikel 29, derde lid, BGfo.

De AFM benadrukt daarbij dat, zoals hierboven beschreven, sprake is van zeer ernstige en een groot aantal incidenten waar AEI betrokken is (geweest) bij (het faciliteren van) hypotheekfraude. Alle 16 incidenten raken

¹³⁷ AFM_0000040656.0001

¹³⁸ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 31

¹³⁹ AFM_F_0000001645

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	70 van 143

direct de integere en beheerste bedrijfsvoering van AEI. De AFM acht het zeer kwalijk dat deze incidenten plaats hebben kunnen vinden en dat AEI vervolgens 16 keer heeft nagelaten deze incidenten (onverwijld) te melden bij de AFM. Dit is zeer schadelijk voor het vertrouwen in AEI en de financiële markten in zijn geheel. Daarnaast blijkt ook uit de interviews en de Digitale Gegevens dat de beleidsbepalers en medewerkers van AEI op de hoogte waren van de meerdere fraudeonderzoeken en opzeggingen.

4 Procedures en maatregelen voor de omgang met en vastlegging van incidenten

4.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de verplichting tot een beheerste en integere bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 4:15, eerste lid, Wft dient een financiële dienstverlener op grond van artikel 4:15, eerste en tweede lid Wft, juncto artikel 29, eerste lid, BGfo procedures en maatregelen vast te stellen met betrekking tot de omgang met en vastlegging van incidenten.

Vanwege de invloed die incidenten kunnen hebben op een financiële dienstverlener, is het van belang dat de financiële dienstverlener zijn bedrijfsvoering zo inricht dat het risico op incidenten zoveel mogelijk wordt beperkt. De financiële dienstverlener moet systematisch voorzien in de omgang met incidenten.

De procedures en maatregelen dienen in elk geval te zien op:

- de vastlegging van incidenten (incidentenregister);
- de wijze van afhandeling van incidenten (incidentenbeleid); en
- informatieverstrekking aan de toezichthouder.

De administratieve vastlegging moet de AFM in staat stellen om te beoordelen of de betrokken onderneming op een juiste manier omgaat met eventuele incidenten.¹⁴⁰

4.2 Feiten en bevindingen

Op 1 april 2025 heeft de AFM een Lijst mee te nemen Stukken overhandigd aan de beleidsbepalers van AEI. [A] heeft de AFM voor het incidentenbeleid en het -register verwezen naar de website. Op de website van AEI <<https://www.aeig.nl/>> was en is tot op heden geen incidentenbeleid en geen -register aangetroffen.¹⁴¹

¹⁴⁰ Stb. 2006, nr.520, pp. 173 en 177.

¹⁴¹ E-mail 20250408 - INT - Ingescande lijst ter plaatse ingevuld.pdf

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	71 van 143

Op 20 mei 2025 heeft de AFM een rappel inlichtingenvordering verstuurd (kenmerk: [...]).¹⁴² Omdat de rappel inlichtingenvordering per Cryptshare is verstuurd en de AFM geen melding heeft ontvangen dat de bestanden zijn gedownload, is op 26 mei 2025 een herinneringsmail verstuurd.¹⁴³ Op 3 juni 2025 heeft de AFM tevergeefs getracht telefonisch contact op te nemen met beleidsbepaler [A]. Op 5 juni 2025 heeft de AFM nogmaals gebeld en per voicemail een terugbelverzoek achtergelaten. Op dezelfde dag heeft de AFM telefonisch gesproken met een medewerker van AEI en aangegeven dat de AFM nog geen reactie heeft ontvangen van de beleidsbepalers van AEI op het informatieverzoek. De medewerker van AEI zou een notitie achterlaten voor de beleidsbepaler met het terugbelverzoek. Op 21 augustus 2025 heeft de AFM telefonisch contact opgenomen met [A]. Na afloop van het gesprek stuurt de AFM nogmaals de rappel inlichtingenvordering.¹⁴⁴ Op verzoek van [A] verstuurt de AFM enkele dagen later wederom de rappel inlichtingenvordering per Cryptshare.¹⁴⁵ Op 17 september 2025 ontvangt de AFM bericht van [A] dat [A] het bestand niet kan downloaden. De AFM verstuurt de rappel inlichtingenvordering vervolgens als bijlage per e-mail en niet via Cryptshare.¹⁴⁶ [A] reageert dat de wachtwoorden voor Cryptshare niet werken, AEI geen toegang kan krijgen tot de rappel inlichtingenvordering en AEI daarom niet binnen een redelijke termijn kan voldoen aan het verzoek van de AFM.¹⁴⁷ Tot op heden heeft de AFM geen incidentenbeleid en geen -register van AEI ontvangen.

4.3 Beoordeling

De AFM heeft geen incidentenbeleid zoals bedoeld in artikel 29, eerste lid, BGfo ontvangen. Daarnaast heeft de AFM ook geen incidentenregister ontvangen waardoor het erop lijkt dat AEI geen incidentenregister bijhoudt. Daardoor is er geen blijk van dat AEI maatregelen heeft genomen om de risico's te beheersen en om herhaling te voorkomen.

In het interview op 1 april 2025 heeft [B], een van de beleidsbepalers, aangegeven dat [A] en [C] een intern onderzoek hebben uitgevoerd naar aanleiding van de incidenten.¹⁴⁸ In het interview met [A] heeft de AFM navraag gedaan naar dit interne onderzoek. Uit de antwoorden van [A] is onvoldoende gebleken dat AEI de incidenten heeft onderzocht, dan wel maatregelen heeft getroffen om de risico's te beheersen en herhaling

¹⁴² E-mails 20250520 - UIT - Rappel inlichtingenvordering AFM.msg en Onderzoeken - 20250520 - UIT – [...] - Rappel inlichtingenvordering.pdf - Alle Dossiers

¹⁴³ E-mail 20252605 - UIT - Herinnering rappel inlichtingenvordering AFM.msg

¹⁴⁴ E-mail 20250825 - UIT - wachtwoord RE_ Telefoongesprek AFM - rappel inlichtingenvordering.msg

¹⁴⁵ E-mail 20250825 - UIT - wachtwoord RE_ Telefoongesprek AFM - rappel inlichtingenvordering.msg

¹⁴⁶ E-mail 20250917 - UIT - rappel in bijlage.msg

¹⁴⁷ E-mail 20250917 - IN - reactie [A].msg

¹⁴⁸ Gespreksverslag [B] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 39.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	72 van 143

in de toekomst te voorkomen.¹⁴⁹ Ook tijdens het onderzoek heeft de AFM geen incidentenbeleid en -register aangetroffen.

Gelet op het voorgaande oordeelt de AFM dat AEI niet op de juiste wijze omgaat met incidenten. Hiermee overtreedt AEI artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, eerste lid, BGfo in de periode van 1 januari 2020 tot op heden.

5 Genomen maatregelen na incidenten

5.1 Wettelijk kader

Een financiële dienstverlener dient op grond van 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, tweede lid, BGfo naar aanleiding van een incident passende maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen te zijn gericht op het beheersen van de opgetreden risico's naar aanleiding van incidenten en het voorkomen van herhaling daarvan.

5.2 Feiten en bevindingen

Tijdens het OTP op 1 april 2025 heeft de AFM interviews afgenomen met 2 medewerkers van AEI en de 2 beleidsbepalers. Uit de interviews kwam naar voren dat een maatregel die AEI heeft genomen naar aanleiding van het onderzoek van [Kredietaanbieder A] het opzeggen van de samenwerking met [F] is.¹⁵⁰ De AFM heeft op basis van de Digitale Gegevens geen correspondentie aangetroffen die de beëindiging van de samenwerking met [F] bevestigt. De laatste interactie tussen AEI en [F], volgens de Digitale Gegevens, is op 16 december 2024 geweest, het betreft een telefoongesprek van bijna 7 minuten via WhatsApp.¹⁵¹

Daarnaast heeft [A] aangegeven dat AEI als maatregel met een nieuw systeem, waarbij enkel brondata wordt gebruikt, is gaan werken. Het programma waarmee AEI is gaan werken is [...]. Gegevens worden gebruikt vanuit officiële databronnen, zoals MijnOverheid. Verder is de AFM geen indicaties tegengekomen dat AEI andere maatregelen heeft getroffen naar aanleiding van de incidenten.

¹⁴⁹ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 35.

¹⁵⁰ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 26; Gespreksverslag [C] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 27.

¹⁵¹ AFM_T_0000018013

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	73 van 143

5.3 Beoordeling

AEI heeft aangegeven dat zij naar aanleiding van de incidenten de samenwerking heeft opgezegd met [F]. De AFM heeft hierover geen correspondentie gevonden in de Digitale Gegevens en kan voorgaande dus niet bevestigen. Indien de AFM correspondentie had gevonden over de beëindiging van de samenwerking met [F], dan zou dit in een te laat stadium zijn gebeurd. Ook bleek uit het onderzoek dat [F] ineens onbereikbaar zou zijn voor AEI en klanten. Het is dan ook nog maar de vraag of de samenwerking vanwege de fraude(onderzoeken) is gestopt of omdat [F] zelf onbereikbaar zou zijn. De AFM acht de kans aannemelijk dat AEI niet uit eigen beweging de samenwerking heeft gestopt, maar dat dit het gevolg is geweest van omstandigheden die daartoe geleid hebben. Ook dat neemt de AFM AEI zeer kwalijk.

AEI heeft in ieder geval vanaf 17 juli 2024 (eerst bekende moment waarop [Kredietaanbieder D] aan AEI vragen stelde over hypotheekdossiers) de eerste signalen ontvangen van hypotheekaanbieders dat er mogelijk gefraudeerd zou zijn met hypotheekdossiers. Echter, de door AEI gestelde beëindiging van de samenwerking, vond pas plaats nadat meerdere kredietaanbieders de samenwerking met AEI hadden opgezegd. Daarnaast heeft [A] aangegeven dat AEI als maatregel met een nieuw systeem is gaan werken, waarbij alleen maar brondata wordt gebruikt.

Het programma waarmee AEI is gaan werken heet [...]. Dit systeem haalt gegevens uit officiële databronnen, zoals MijnOverheid, UWV en de Belastingdienst.¹⁵² Er wordt echter gebruik gemaakt van de Vooraf Ingevulde Aangifte en aangiftes inkomstenbelastingen en die kunnen tot 5 jaar na het boekjaar van de aanslag worden aangepast. Bij AEI ging het om zakelijke financiële gegevens zoals inkomensverklaringen en jaarrekeningen waar mee gefraudeerd was. Dat door het nieuwe programma officiële databronnen worden ingeladen, neemt voor de AFM de zorg niet weg bij de controle van de inkomensverklaringen en jaarrekeningen van zelfstandige ondernemers. Uit het verleden is immers gebleken dat AEI het mogelijk heeft gemaakt om met behulp van valse inkomensgegevens hypotheekaanvragen aan kredietaanbieders voor te leggen. Een nieuw systeem zorgt er niet voor dat de complete bedrijfsvoering van het bedrijf en integriteit van werknemers verandert.

Op basis van het voorgaande is de AFM van oordeel dat AEI in de periode van 17 juli 2024 tot heden in overtreding is van artikel 4:15, eerste en tweede lid, Wft juncto artikel 29, tweede lid, BGfo, doordat zij onvoldoende interne maatregelen heeft getroffen om de risico's van de incidenten te beheersen en om herhaling in de toekomst van deze incidenten te voorkomen.

¹⁵² Andere bronnen zijn Mijnpensioenoverzicht.nl, DUO, RDW, Banktransacties, iDIN.

Bijlage 2 - Samenwerking met tussenpersoon zonder AFM-vergunning en provisieverbod

In deze bijlage worden de volgende twee overtredingen toegelicht:

- Artikel 4:94 jo. 4:92, eerste lid, onder c, Wft
- Artikel 86c, eerste lid, BGfo

1 Wettelijk kader

1.1 Artikel 4:94 – Samenwerking met tussenpersoon zonder AFM-vergunning

Artikel 4:94, eerste lid, van de Wft bepaalt dat een aanbieder die voor de eerste maal door tussenkomst van een bepaalde bemiddelaar een overeenkomst inzake een financieel product aangaat, daartoe pas over gaat nadat hij zich ervan heeft vergewist dat de bemiddelaar voor het bemiddelen in dat financiële product niet handelt in strijd met het verbod, bedoeld in artikel 2:80 Wft, eerste lid.

Volgens artikel 4:92, eerste lid, onder sub c, Wft is art. 4:94 Wft van overeenkomstige toepassing op de verhouding tussen een bemiddelaar en een onderbemiddelaar.

Artikel 2:80 eerste lid Wft bepaalt dat het verboden is in Nederland zonder een daartoe door de AFM verleende vergunning te bemiddelen. Er mag ook geen sprake zijn van het medeplichtig zijn aan het overtreden van 2:80, eerste lid, Wft. Dit betekent dat er geen nauwe en bewuste samenwerking mag zijn met iemand die illegaal bemiddelt zonder de juiste AFM-vergunning.

Voorgaande betekent kortweg dat een financiële dienstverlener uitsluitend gebruik mag maken van bemiddelaars die beschikken over een geldige vergunning van de AFM, tenzij een wettelijke uitzondering van toepassing is.

Deze norm dient ter bescherming van de consument tegen ondeskundige of onbevoegde bemiddelaars, en draagt bij aan de integriteit en betrouwbaarheid van de financiële markten. Het idee is dat een financiële dienstverlener zich ervan vergewist dat zij vooraf de partij met wie ze samenwerkt controleert, om te voorkomen dat het een illegale partij betreft. Een tussenpersoon mag uitsluitend bemiddelen als hij voldoet aan de deskundigheidseisen en onder toezicht staat.

Van een financiële dienstverlener wordt verwacht dat zij zich ervan vergewist dat iedere persoon die feitelijk bemiddelt gerechtigd is om dat te doen en mag worden verwacht dat zij zich inspannen te controleren of de (tussen)personen met wie zij samenwerken gerechtigd zijn om te bemiddelen in financiële producten.

De Wft definieert bemiddelen als alle werkzaamheden die gericht zijn op het als tussenpersoon tot stand brengen van een overeenkomst inzake een financieel product tussen een klant en een aanbieder. Dit is al het geval wanneer een onderneming of (tussen)persoon méér doet dan alleen contactgegevens doorgeven.

1.2 Artikel 86c lid 1 BGfo - Provisieverbod

Artikel 86c, eerste lid, van het BGfo, bepaalt dat een financiële dienstverlener geen provisie mag verstrekken voor het bemiddelen of adviseren in onder meer hypothecair krediet, tenzij sprake is van een uitzondering zoals genoemd in lid 2 van dit artikel. Artikel 86c, eerste lid, BGfo bevat kortgezegd het provisieverbod.

Het provisieverbod heeft tot doel financiële prikkels voor adviseurs te voorkomen zodat volledig in het belang van de consument gehandeld kan worden. De formulering van de uitzonderingen is limitatief en restrictief. Wat niet expliciet is toegestaan, is verboden. De wetgever heeft deze uitzondering alleen toegestaan tussen partijen die onder toezicht staan van de AFM. Een betaling aan een bemiddelaar zonder AFM-vergunning of die niet onder AFM-toezicht staat, is niet controleerbaar en (dus) niet toegestaan.

De kern van artikel 86c lid 1 BGfo is het waarborgen van onafhankelijk financieel advies, vrij van commerciële sturing, met als doel de belangen van de consument centraal te stellen. Vergoedingen mogen uitsluitend worden ontvangen van of betaald door de consument zelf. Transparantie, het bevorderen van klantgerichte advisering en het voorkomen van belangenverstrengeling zijn hierbij van belang.

Op basis van artikel 1 Wft wordt onder provisie verstaan een beloning of vergoeding, in welke vorm dan ook, voor het bemiddelen of adviseren ter zake van een financieel product of het verlenen van een nevendienst.

Lead vergoeding

Van leads is sprake als informatie over een potentiële klant (prospect) wordt doorgegeven door een tussenpersoon of dienstverlener aan een financiële dienstverlener. Er kan bij het doorgeven van leads sprake zijn van bemiddelen. Dit is het geval als de tussenpersoon of dienstverlener relevante informatie inwint bij een klant en die informatie met de contactgegevens van die klant doorstuurt naar een andere financiële dienstverlener waarmee de dienstverlener een overeenkomst heeft of wanneer er een betaalstroom is tussen beide ondernemingen. Dit is al het geval wanneer er meer informatie wordt doorgegeven dan enkel de naam, het adres, telefoonnummer en e-mail van de potentiële klant. Een leadvergoeding kwalificeert in dat geval als provisie.

2 Feiten en bevindingen

2.1 Introductie

In dit onderdeel worden de relevante feiten en omstandigheden beschreven, relevant voor de hierboven aangehaalde wetsartikelen en ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- De werkwijze van AEI en [F];
- Geen vergunning [F];
- Ontbreken samenwerkingsovereenkomst [F] en vereisten integriteit en deskundigheid;
- Verdienmodel;
- Details betalingen en facturen; en
- Transparantie richting de AFM.

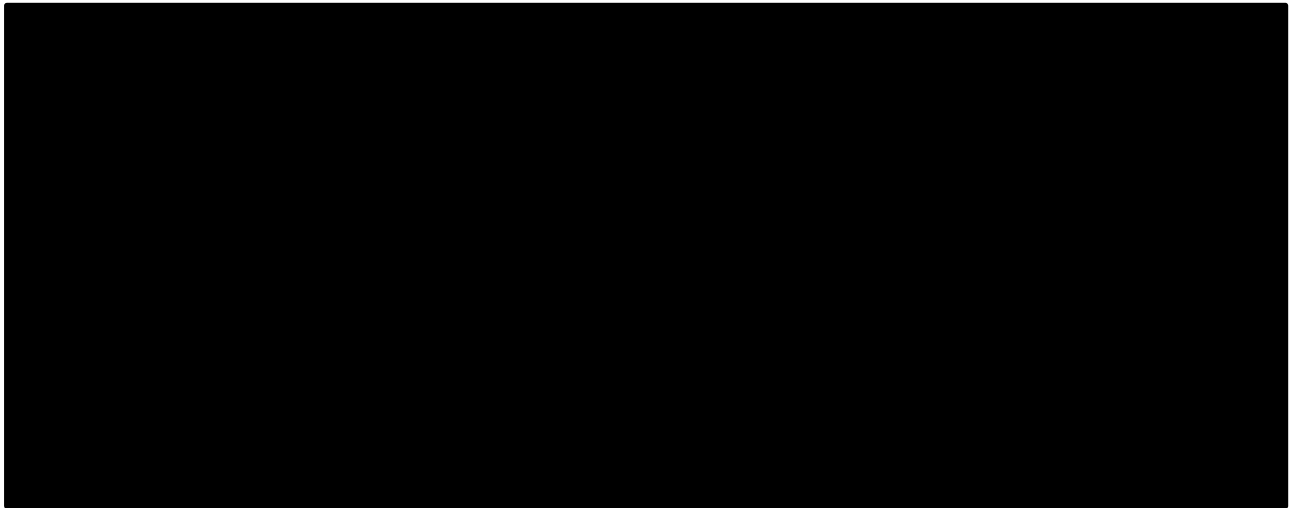
2.2 Werkwijze van AEI en [F]

AEI is een financiële dienstverlener die onder andere bemiddelt en adviseert in hypothecair krediet. AEI heeft gedurende de periode 2021, 2022, 2023 en 2024 nauw en structureel met een specifieke tussenpersoon samengewerkt. Uit de meldingen van de verschillende kredietaanbieders is gebleken dat AEI in samenwerking met deze tussenpersoon, tientallen hypotheekdossiers heeft aangeleverd bij kredietaanbieders waar hypotheekfraude is geconstateerd.

AEI heeft in het kader van circa 83 hypotheekaanvragen samengewerkt met de tussenpersoon genaamd [F]. Uit Whatsapp communicatie volgt dat [F] zijn contactgegevens voor het eerst naar [A] stuurt op 14 september 2021¹⁵³. [A] vraagt in dit gesprek waar [F] zijn telefoonnummer vandaan heeft. [F] geeft aan dat [F] het nummer van [A] van een zoon van zijn klant heeft gekregen. Hieronder een kopie van het gesprek:

¹⁵³ AFM_T_0000009847

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	77 van 143



Per e-mail of per WhatsApp verstrekte [F] aan AEI klantgegevens, kopieën van identiteitsbewijzen en inkomensgegevens (waaronder bijvoorbeeld jaarrekeningen en IB-aangiften). AEI diende deze gegevens in bij kredietaanbieders ten behoeve van hypotheekaanvragen. Wanneer kredietaanbieders aanvullende vragen hadden, zette AEI deze vragen veelal door naar [F]. In enkele gevallen zette AEI deze vragen direct door naar de klant. [F] speelde een centrale rol in het klantcontact. In de hypotheekdossiers die door de AFM zijn onderzocht en in WhatsApp berichten is zichtbaar dat in veel gevallen sprake was van tijdsdruk en dat een koopovereenkomst vaak al getekend was op het moment dat [F] voor een hypotheekaanvraag bij AEI kwam.

Op basis van de 7 gespreksverslagen van interviews met klanten uit het onderzoek van [Kredietaanbieder A], presenteerde [F] zich richting klanten als een makelaar en iemand die hypotheken kon regelen. Hieruit blijkt voorts, dat klanten de benodigde hypotheekdocumentatie (zoals inkomensgegevens) met [F] hebben gedeeld, veelal via WhatsApp. Klanten geven in de meeste gevallen aan dat zij AEI niet kennen. Zo heeft [...] bijvoorbeeld verklaard:

“Via Facebook is hij in contact gekomen met [F]. Hij zag op Facebook een advertentie van [F]. Het was een advertentie voor aankoopmakelaar en hypotheekbemiddeling.”

(...)

[...] meldt dat [F] de hypotheek heeft geregeld voor [...]. Hij heeft nooit contact gehad met [F] gehad over bij welke partij de hypotheek werd aangevraagd. [F] zou een hypotheek regelen met de laagste rente. [F] adviseerde 10 jaar: dat gaf zekerheid voor de komende 10 jaar. [F] heeft aangegeven welke documenten aangeleverd moesten worden voor de hypotheek. [...] heeft dat per WhatsApp gestuurd naar [F] op/rond 27 februari 2024.

(...)

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 78 van 143

[...] geeft aan nooit op het kantoor van AE Insurance in Voorburg te zijn geweest. Hij geeft aan het bedrijf AE Insurance niet te kennen, totdat hij die e-mail ontving in april 2024. Toen [...] daarnaar vroeg, zei [F] dat ze een partij waren. [...] merkt op dat hij ze als een bedrijf ziet: hij leverde alles aan bij [F]. Bij AE Insurance en [...] heeft hij nooit iets aangeleverd voor zijn hypotheekaanvraag. [...] meldt ook dat hij nooit zijn paspoort heeft getoond bij AE Insurance. Hij heeft ook nooit iemand van AE Insurance gezien in het echt.”

Een ander voorbeeld is te lezen in het gespreksverslag van [...]:

“Via een kennis van mijn vader ben ik contact gekomen met [F]. (...) [F] werd door deze kennis aanbevolen voor het regelen van de hypotheek. (...)

Ik heb hem toen verteld dat ik een huis zocht. Op dat moment had ik een huis op het oog. Samen met [F] zijn wij naar dat huis gaan kijken. Aan dat huis moest te veel gebeuren. Vervolgens heb ik verder gezocht naar een huis. Uiteindelijk vond ik zelf de woning aan de [...]. Die woning heb ik samen met [F] bezichtigd en heb ik besloten daarop een bod te doen. [F] regelde alles voor de aankoop van de woning.

Verder heeft [F] geadviseerd over de financiering van de woning. Op basis van mijn inkomen heeft hij berekend wat ik kon lenen en per maand moest gaan betalen. Er is verder niet gesproken over de periode waarvoor de rente moest worden vastgezet. Dit heeft [F] allemaal voor mij geregeld.

(...)

AE Insurance ken ik niet. Ik heb alles naar [F] gestuurd en die zou mij overal bij helpen. Ik ben ook nooit op het kantoor van AE Insurance in Voorburg geweest. Bij het eerste bezoek in Delft heb ik aan [F] mijn paspoort laten zien; daarna niet meer.”

Uit de andere gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] komt dezelfde werkwijze naar voren. Deze zijn integraal opgenomen in Bijlage 6.

Ook is op basis van verschillende WhatsApp-gesprekken¹⁵⁴ met AEI en [F] gebleken dat [F] regelmatig is langsgekomen op het kantoor van AEI en dat er intensief contact over hypotheekdossiers heeft plaatsgevonden. Ook heeft [F] op 6 april 2022 in een WhatsApp spraakmemo aan [A] gevraagd of [C] een aantal dagen exclusief voor hem kan werken¹⁵⁵. Dit bevestigt de structurele en nauwe samenwerking tussen AEI, zowel diens beleidsbepalers als medewerkers, en [F].

Uit het gespreksverslag van [...] uit het onderzoek van [Kredietaanbieder A], blijkt dat in één geval [F] een klant heeft meegenomen naar AEI. De klant was in de veronderstelling dat [F] werkte bij AEI¹⁵⁶.

¹⁵⁴ Bijvoorbeeld: AFM_T_0000019760; AFM_T_0000019767; AFM_T_0000019883; AFM_T_0000019708.0001; AFM_T_0000020283, AFM_T_0000019799, AFM_T_0000019708.0003

¹⁵⁵ AFM_T_0000009868.0001

¹⁵⁶ [F] heeft niet op de loonlijst gestaan en er was ook geen (samenwerkings)overeenkomst met [F]

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 79 van 143

“Op 16 april 2024 heb ik [F] voor het eerst ontmoet. [F] stuurde mij via WhatsApp het adres van zijn kantoor aan de [...]. Toen ik binnenkwam waren er een [...] en [...]. Zij hebben mij iets te drinken aangeboden. Ik had op dat kantoor een gesprek met [F]-verder was er niemand bij ons gesprek. [F] heeft toen een kopie van mijn identiteitsbewijs gemaakt.

(...) Ik heb altijd de indruk gehad dat [F] werkte bij AE Insurance. De personen die ik op 6 april 2024 op kantoor zag, kwamen op mij over als de assistenten van [F]; zij brachten ons koffie. [F] gedroeg zich als de baas.”

Uit het onderzoek in e-mails en WhatsApp-gesprekken komt de samenwerking van [F] en AEI ook duidelijk naar voren. Zo wordt duidelijk dat [F] klantstukken deelt met AEI en dat er overleg plaatsvindt over de voortgang van hypotheekaanvragen¹⁵⁷. Indien er vragen waren vanuit de kredietaanbieder of aanvullende stukken nodig waren stuurde AEI deze in de meeste gevallen door naar [F]. Een voorbeeld is te lezen in een WhatsApp-gesprek op 30 augustus 2022¹⁵⁸ waarin [F] en [A] een gesprek hebben over te ontvangen stukken. [A] vraagt naar het taxatierapport en de IB-aangiften van een klant in het kader van een hypotheekaanvraag. Een ander voorbeeld is te zien in een WhatsApp-gesprek op 22 mei 2023¹⁵⁹. AEI stuurt een te ondertekenen SEPA-incassomachtiging van [Kredietaanbieder G] van klanten [...] en [...] door naar [F]. Ook stuurt AEI een lijst van nog te ontvangen stukken van klant [...]:

“[...]:

- Bankafschrift met €25.000,-
- Recent schuldrestbewijs van de hypothe(e)k(en) op uw huidige woning (aflosnota hypotheek NN)
- Desktoptaxatie van het te verkopen onderpand eengezinswoning op [...] (....)”

Voor klant [...] stuurt AEI een vraag van de kredietaanbieder door: “Volgens de KVK is de klant vennoot geweest van een andere VOF, dit is niet terug te zien in de IB-aangiften en jaarrekeningen? Graag ontvangen wij een toelichting”.

Hieronder een screenshot van het Whatsapp-gesprek.¹⁶⁰

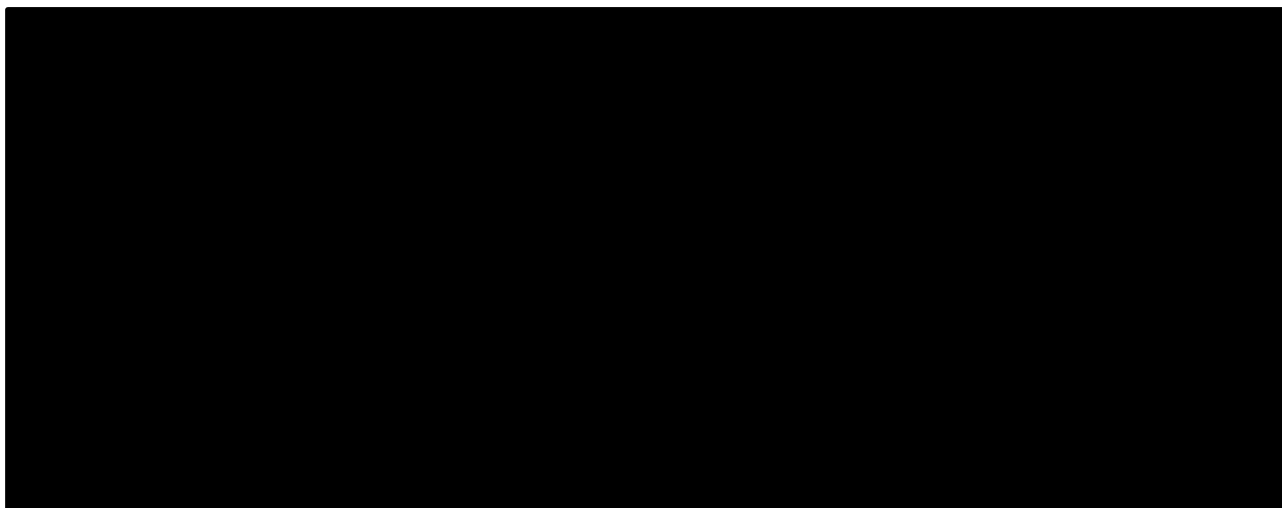
¹⁵⁷ Bijvoorbeeld: AFM_T_0000020135.0004, AFM_T_0000019795, AFM_T_0000020029

¹⁵⁸ AFM_T_0000009898

¹⁵⁹ AFM_T_0000019815

¹⁶⁰ AFM_T_0000019815

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	80 van 143



2.3 Geen vergunning tussenpersoon

[F] heeft geen vergunning van de AFM om te bemiddelen of te adviseren in financiële producten. [F] stuurde facturen aan AEI voor de courtage¹⁶¹ op hypotheekdossiers (hier wordt in de volgende paragrafen uitgebreider een toelichting op gegeven). De entiteit van waaruit [F] factureerde aan AEI, een Belgische onderneming genaamd [Entiteit A], beschikte niet over een vergunning, noch is deze onderneming aangesloten bij een vergunde partij. Bovendien, is deze onderneming een horecagelegenheid en was deze in 2020 reeds failliet verklaard. Daarnaast heeft [F] geen andere ondernemingen op zijn naam staan die over een AFM-vergunning beschikken of beschikten.

2.4 Ontbreken samenwerkingsovereenkomst [F] en vereisten integriteit of deskundigheid

De AFM heeft AEI gevraagd of er sprake is van een formele c.q. schriftelijke samenwerkingsovereenkomst tussen AEI en [F] en indien dit het geval is, of ze de overeenkomst kunnen delen. [A] heeft tijdens het interview¹⁶² verklaard dat er geen formele c.q. schriftelijke samenwerkingsovereenkomst is gesloten tussen AEI en [F]. Hierdoor is [F] niet als een freelancer of zzp'er aan te merken, die in opdracht van AEI werkte. Ook beschikt AEI niet over enige documentatie met betrekking tot [F] zijn integriteit en deskundigheid, zoals een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG), faillissementscheck, diploma's of bewijs van vakbekwaamheid.

¹⁶¹ De omschrijving "courtage" wordt gebruikt op de facturen van [F].

¹⁶² Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 19

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	81 van 143

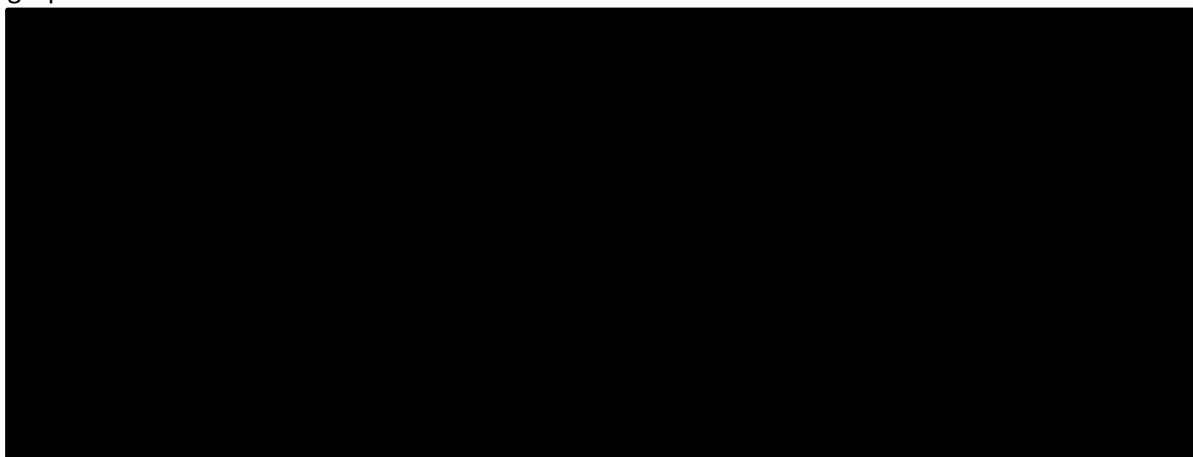
De samenwerking met [F] is pas gestopt nadat meerdere kredietaanbieders de samenwerking met AEI hadden opgezegd. De AFM heeft geen documentatie of communicatie aangetroffen in de Digitale Gegevens waaruit een actieve beëindiging of (tijdelijke) bevrozing van de samenwerking door AEI dan wel [F] blijkt. Het is dan ook nog maar de vraag of de samenwerking vanwege de fraude(onderzoeken) door AEI actief is gestopt of vanwege het feit dat [F] niet meer bereikbaar was voor AEI. De laatste interactie tussen AEI en [F], volgens de Digitale Gegevens, is op 16 december 2024 geweest. Het betreft een telefoongesprek van bijna 7 minuten via WhatsApp.¹⁶³

2.5 Verdienmodel

Er ligt een verdienmodel ten grondslag aan de (illegale) samenwerking, voor zowel AEI als [F] en mogelijk ook de medewerkers van AEI. AEI ontvangt betalingen van klanten via (in de meeste gevallen) de notarisafrekening, en [F] ontvangt betalingen van AEI en van de gezamenlijke klanten van AEI en [F].

Uit het onderzoek is gebleken dat AEI over de periode 2022-2024 structureel betalingen heeft verricht aan [F]¹⁶⁴. Facturen van [F] hebben de omschrijving ‘courtage’ + klantnaam. De ‘courtage’¹⁶⁵ of ‘lead’¹⁶⁶ vergoedingen zijn niet incidenteel, maar stelselmatig en structureel betaald over deze periode.

Op 4 februari 2022 stuurt [F] per Whatsapp 5 namen van cliënten die afgehandeld zijn en stuurt daarna een rekeningnummer door van [Kredietaanbieder E]¹⁶⁷ met daaronder zijn voornaam. Een screenshot van het gesprek:¹⁶⁸



¹⁶³ AFM_T_0000018013

¹⁶⁴ Hier wordt in paragraaf 2.6 van Bijlage 2 een meer gedetailleerde beschrijving van gegeven.

¹⁶⁵ In de facturen van [F]/[Entiteit A] is “courtage” in de omschrijving opgenomen.

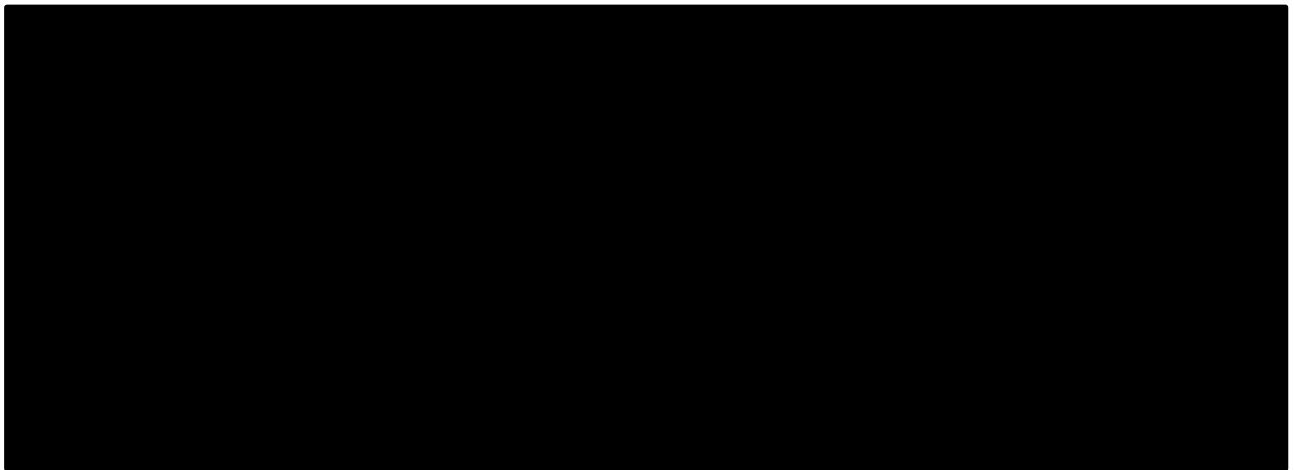
¹⁶⁶ Zoals door AEI beschreven en in enkele banktransacties in de omschrijving als ‘lead’ vermeld.

¹⁶⁷ In de bankafschriften van AEI zijn geen betalingen naar dit rekeningnummer geïdentificeerd, enkel betalingen naar de Belgische en Duitse rekeningnummers van [F].

¹⁶⁸ AFM_T_0000009856

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 82 van 143

AEI factureerde klanten die via [F] binnenkwamen in veel gevallen een bedrag¹⁶⁹ via de notarisafrekening. De AFM heeft verschillende facturen van €4.500 geïdentificeerd¹⁷⁰ maar ook afwijkende bedragen van bijvoorbeeld €3.000 of €5.000. De AFM heeft niet voor alle klanten in kaart gebracht of en hoeveel gefactureerd werd door AEI. AEI boekte in de meeste gevallen €1.500¹⁷¹ over naar Duitse en Belgische bankrekeningnummers van [F]. De afspraak dat [F] €1.500 per dossier zou krijgen, is tussen AEI en [F] in een Whatsapp-gesprek vastgelegd op 5 februari 2022¹⁷². Een screenshot van het gesprek:¹⁷³



Klanten waren niet door AEI op de hoogte gesteld dat [F] een vergoeding ontving via AEI¹⁷⁴. Uit klantverklaringen die zijn opgenomen in het onderzoek van [Kredietaanbieder A], volgt dat [F] bovendien ook nog contante betalingen aan zijn klanten vroeg voor de werkzaamheden die [F] uitvoerde. Deze bedragen liepen op tot €15.000¹⁷⁵.

Een voorbeeld staat in het gesprekverslag van [...] en [...]:

“Over de kosten van zijn dienstverlening was [F] niet duidelijk. Hij zei dat ik, [...], direct geld moest betalen. Ik heb toen tijdens onze eerste afspraak € 3.500 contant betaald aan [F]. Ondanks mijn verzoek om een factuur heb ik deze nooit ontvangen. Nadat ik van [Kredietaanbieder A] op 2 augustus 2024 een brief ontving van [Kredietaanbieder A], zei [F] per telefoon dat wij aan hem nog € 10.000 moesten betalen. Wij hebben geweigerd dit geld aan hem te betalen. Wij waren toen heel boos op hem, ook omdat de verkopers van het huis in [...] boos op ons waren.”

¹⁶⁹ Bedragen zijn verschillend, bijvoorbeeld €5.000 of €3.000, de AFM heeft de bedragen niet voor alle klanten vastgesteld.

¹⁷⁰ AFM_L_0000000560.0003

¹⁷¹ In enkele gevallen wijkt dit bedrag ook af (bijvoorbeeld €2.000)

¹⁷² Voorbeeld facturen AEI: AFM_T_0000009858 €5.000, AFM_L_0000001063.0002 & AFM_L_0000001195.0004 €4.500, AFM_L_0000001509.0003 €5.000

¹⁷³ AFM_T_0000009858

¹⁷⁴ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 24

¹⁷⁵ Zie Bijlage 6 voor gespreksverslagen klanten [Kredietaanbieder A].

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 83 van 143

Een ander voorbeeld staat in het gespreksverslag van [...] en [...] waarin zij het volgende verklaren:

“Ik, [...], heb afgesproken dat ik aan [F] € 15.000 zou betalen. Aangezien ik dat bedrag niet direct had, mocht ik [F] in termijnen betalen. Ik betaalde iedere keer bij een bezichtiging een bedrag (rond de € 700). Bij het akkoord van de bank moest ik het laatste bedrag betalen; dat was ongeveer € 7.000. Volgens [F] moest dit contant, want hij had geen Nederlandse bankrekening en de buitenlandse bank rekende hoge kosten. Ik heb nooit een factuur ontvangen.”

De andere gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] laten een vergelijkbaar beeld zien van de geschetste werkwijze en betalingen.

Uit diverse WhatsApp-gesprekken blijkt dat er mogelijk een incentive is voor medewerkers van AEI om samen te werken met [F]. Voor dit onderdeel refereren wij naar paragraaf 3.2.6, waarin dit reeds is uitgewerkt.

2.6 Betalingen en facturen

Bankafschriften van AEI¹⁷⁶ tonen aan dat de eerste betaling aan [F]¹⁷⁷ is verricht op 5 februari 2022, onder vermelding van “leadvergoeding” voor een bedrag van €1.500¹⁷⁸. In totaal zijn 83 betalingen geïdentificeerd voor een totaalbedrag van €129.500, hetgeen impliceert dat [F] betrokken was bij circa 83 hypotheekaanvragen gedaan door AEI. In Bijlage 7 is een overzicht van alle betalingen aan [F] opgenomen.

De betalingen zijn verricht naar buitenlandse bankrekeningen op naam van [F], zowel in Duitsland als in België. [F] heeft facturen gestuurd uit naam van [...], een Belgische horecagelegenheid, die reeds ten tijde van verzending van de facturen failliet was. Op deze facturen staat in de omschrijving telkens een klantnaam vermeld met het woord “courtage”.

De AFM heeft de facturen van [F] bij AEI opgevraagd en slechts voor een deel ontvangen. In totaal heeft de AFM 61 facturen ontvangen met een totale waarde van €94.500. Derhalve ontbreken facturen ter waarde van €35.000. In de tabel hieronder staat een overzicht van de ontvangen facturen en bedragen.

Factuurbedrag	Aantal facturen	Totaalbedrag
€1.500	58	€88.500
€2.000	1	€2.000
€2.500	1	€2.500

¹⁷⁶ NL79INGB00000051463

¹⁷⁷ [...]

¹⁷⁸ Het is onbekend of een factuur ten grondslag ligt aan deze betaling. In de omschrijving van de betaling staat namelijk geen factuurnummer vermeld, hetgeen in de overige betalingen aan [F] in de meeste gevallen wel het geval is.

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 84 van 143

€3.000	1	€3.000
Totaal	61	€94.500

In totaal is €129.500,- in de periode 5 februari 2022 en 16 mei 2024 vanuit [Kredietaanbieder E] -rekening van AEI overgeboekt naar bankrekeningnummers van [F]. In de onderstaande tabel staat een overzicht van de verdeling van transacties naar de Belgische en Duitse bankrekeningnummers van [F].

Bankrekeningnummer	Aantal transacties	Totaalbedrag
[...]	58	€89.000
[...]	25	€40.500
Totaal	83	€129.500

Voor het resterende bedrag van €35.000 heeft de AFM geen facturen ontvangen, waardoor mogelijk sprake is van een onvolledige administratieve onderbouwing van de betalingen aan [F].

2.7 [Entiteit A]: de entiteit vanuit waar [F] facturen stuurde

Op de door AEI aangeleverde facturen staat de entiteit [Entiteit A] vermeld met het adres: [...]. Volgens het Belgische handelsregister¹⁷⁹ is [Entiteit A] op 1 december 2015 opgericht. Ten aanzien van de activiteiten van [Entiteit A], staat bij de “Activiteiten Nacebel-code versie 2008”¹⁸⁰ als hoofdactiviteit vermeld “56.10101 - Restaurant van het traditionele type” en onder “Btw-activiteiten Nacebelcode versie 2008” staat vermeld “56.101 - Eetgelegenheden met volledige bediening”. Op basis hiervan lijkt het aannemelijk dat [Entiteit A] een restaurant of horecagelegenheid was, dan wel exploiteerde.

Uit dezelfde openbare bronnen volgt dat op 30 maart 2017 een curator is aangesteld, anderhalf jaar nadat de onderneming is opgericht. De entiteit is per 19 mei 2020 stopgezet, na sluiting van het faillissement. Het is opmerkelijk dat de facturen door [F] naar AEI werden verzonden in de periode nadat de onderneming failliet was verklaard. De facturen werden namelijk vanaf 2022 gestuurd.

¹⁷⁹ [...]

¹⁸⁰ [...]

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	85 van 143

2.8 Transparantie richting AFM

AEI heeft geen nader onderzoek gedaan naar de rechtmatigheid van de activiteiten van [F] in het kader van de Wft. Sterker nog, AEI heeft nagelaten te melden dat AEI werkte met bemiddelaars in de jaarlijkse vragenlijst (MMAB) van de AFM, terwijl [F] optrad als bemiddelaar. In het interview bevestigt¹⁸¹ [A] dat [A] in de jaarlijkse vragenlijst van de AFM (MMAB) had moeten melden dat [A] werkte met bemiddelaars en dat [A] dit niet gedaan heeft. Deze bevestiging van [A] duidt erop dat AEI zich bewust was van de bemiddelende rol van [F].

3 Beoordeling

3.1 Beoordeling artikel 4:94

AEI heeft vanaf het eerste contact op 14 september 2021¹⁸² gedurende een periode van circa 3 jaren structureel en nauw samengewerkt met [F], die optrad als feitelijk bemiddelaar in hypothecair krediet, zonder dat deze persoon of gelieerde entiteiten beschikten over een AFM-vergunning of vielen onder een wettelijke uitzondering. De laatste interactie tussen AEI en [F] is op basis van de Digitale Gegevens op 16 december 2024 geweest.

AEI heeft geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de status van [F] als bemiddelaar, noch aantoonbare maatregelen getroffen om te waarborgen dat de dienstverlening binnen de wettelijke kaders plaatsvond. Daarmee heeft AEI nagelaten zich ervan te vergewissen dat zij uitsluitend samenwerkt met een bevoegde partij zoals vereist op grond van artikel 4:94, eerste lid, Wft.

Op basis van de definitie van bemiddeling in artikel 1:1 Wft moet worden vastgesteld dat [F] feitelijk heeft bemiddeld. [F] was werkzaam als makelaar, deed zich daarnaast richting klanten voor als iemand die hypotheek kon regelen en adverteerde via Facebook dat [F] aan hypotheekbemiddeling deed. [F] speelde een centrale rol in het aanleveren en behandelen van hypotheekdossiers: [F] was in de praktijk aanspreekpunt van klanten, verzamelde en stuurde [F] klant- en inkomensgegevens en documentatie door naar AEI (waaronder valse inkomensgegevens). Aanvullend hebben diverse klanten bij [Kredietaanbieder A] verklaard AEI niet te kennen en hoofdzakelijk met [F] te hebben gecommuniceerd. Ook hebben zij verklaard geen hypotheekadvies te hebben gekregen, noch van AEI noch van [F].

Daarnaast ontbreekt elke vorm van een formeel samenwerkingscontract en is er geen enkel toezicht uitgeoefend door AEI op de werkzaamheden van [F]. [F] heeft zelf geen vergunning en heeft daarnaast niet gehandeld onder de verantwoordelijkheid van een vergunninghouder. Dit wijst erop dat sprake is geweest

¹⁸¹ Gespreksverslag [A] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 46.

¹⁸² AFM_T_0000009847

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	86 van 143

van illegale bemiddeling. Het feit dat AEI heeft samengewerkt met [F] in de periode 14 september 2021 tot 16 december 2024, is een overtreding van artikel 4:94 juncto 4:92, eerste lid, onder c, Wft. Deze overtreding vindt de AFM zeer kwalijk en rekent deze AEI ernstig toe.

Zoals eerder in dit Besluit is beschreven, heeft AEI reeds op 17 juli 2024 het eerste bericht ontvangen van een kredietaanbieder dat er een onderzoek is gestart naar hypotheekaanvragen die zijn ingediend door AEI waar sprake was van fraude. De AFM heeft geen documentatie of communicatie aangetroffen waaruit een beëindiging of (tijdelijke) bevrozing door AEI danwel [F] blijkt. De AFM acht de kans aannemelijk dat AEI niet uit eigen beweging de samenwerking heeft gestopt, maar dat dit het gevolg is geweest van omstandigheden die daartoe geleid hebben. Ook dat neemt de AFM AEI zeer kwalijk.

Voorgaande brengt risico's mee voor consumenten, zoals het afsluiten van ongeschikte of onrechtmatige hypotheeklen. Het feit dat er een significant aantal fraudedossiers zijn geïdentificeerd door hypotheekaanbieder, benadrukt bovendien dat er sprake was van een gebrek aan controle en due diligence door AEI.

3.2 Beoordeling artikel 86c lid 1 BGfo

Op basis van de beschikbare informatie is vast te stellen dat AEI in ieder geval vanaf 5 februari 2022¹⁸³ en in de daaropvolgende jaren 2023 en 2024, provisie heeft betaald aan een illegale bemiddelaar, [F]. Het gaat om een aanzienlijk aantal, namelijk 83 provisie voor een totaalbedrag van €129.500.

[F] heeft over deze periode structureel klanten aangeleverd bij AEI, stuurde klantinformatie en inkomensgegevens door naar AEI, en [F] heeft een centrale gespeeld in het contact met klanten. Voor deze klanten heeft AEI vervolgens hypothecaire kredieten afgesloten.

Deze betalingen kwalificeren als verboden provisie in de zin van artikel 86c BGfo. De vergoeding werd immers niet door de consument zelf betaald, maar door AEI aan een tussenpersoon, [F].

De entiteit [Entiteit A], waaruit facturen werden gestuurd door [F], was reeds failliet ten tijde van de betalingen en heeft nooit een vergunning van de AFM gehad. De entiteit is geregistreerd als restaurant en niet als financiële dienstverlener. Voorgaande is opmerkelijk en alleen al op basis hiervan wist of had AEI moeten weten dat [F] een bemiddelaar was zonder AFM-vergunning.

De uitzondering in artikel 86c, lid 2 sub e, BGfo bepaalt dat een provisie mag worden verstrekt door een bemiddelaar of adviseur aan een andere bemiddelaar of adviseur. Beide partijen moeten hiervoor beschikken over een AFM-vergunning of onder toezicht staan. Omdat [F] niet over een AFM-vergunning beschikt of onder AFM-toezicht staat, valt [F] niet onder deze uitzondering. Een betaling aan een bemiddelaar zonder AFM-vergunning of die niet onder AFM-toezicht staat is niet controleerbaar. Het provisieverbod heeft tot doel

¹⁸³ Eerste betaling naar Duitse bankrekeningnummer [F].

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	87 van 143

financiële prikkels voor adviseurs te voorkomen zodat volledig in het belang van de consument gehandeld kan worden.

De systematische wijze waarop de vergoedingen aan [F] zijn verstrekt, zonder heldere communicatie richting klanten en zonder dat [F] zelf over een vergunning beschikte, maakt de situatie des te ernstiger. AEI heeft gehandeld in strijd met het provisieverbod zoals vastgelegd in artikel 86c BGfo. Er is daarmee sprake van een overtreding die de AFM zeer kwalijk acht en AEI ernstig toerekent.

Bijlage 3 – Geen passend hypotheekadvies

1 Wettelijk kader

1.1 Advisering - Artikel 4:23, eerste lid, Wft

Artikel 4:23, eerste lid, Wft:

Indien een financiële onderneming een consument of, indien het een financieel instrument of verzekering betreft, cliënt adviseert of een individueel vermogen beheert:

- a. Wint zij in het belang van de consument onderscheidenlijk de cliënt informatie in over diens financiële positie, kennis, ervaring, doelstellingen en risicobereidheid, voorzover dit redelijkerwijs relevant is voor haar advies of het beheren van het individuele vermogen;
- b. draagt zij er zorg voor dat haar advies of de wijze van het beheer van het individueel vermogen, voorzover redelijkerwijs mogelijk, mede is gebaseerd op de in onderdeel a bedoelde informatie; en
- c. licht zij, indien het advisering betreft met betrekking tot financiële producten die geen financiële instrumenten zijn, de overwegingen toe die ten grondslag liggen aan haar advies voorzover dit nodig is voor een goed begrip van haar advies.

1.2 Inwinnen van informatie - Artikel 4:23, zesde lid, Wft

Artikel 4:23, zesde lid, Wft:

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot:

- a. de informatie, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, en de wijze waarop deze informatie wordt ingewonnen;
- b. [...]
- c. de wijze waarop de toelichting, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, wordt gegeven;

1.3 Wijze van verstrekken van advies aan consument – Artikel 63c, BGfo

Artikel 63c, BGfo:

Een financiële dienstverlener die een consument adviseert inzake hypothecair krediet, verstrekt het advies op papier of op een andere duurzame drager aan die consument.

1.4 AFM guidance

De AFM heeft verschillende leidraden gepubliceerd met betrekking tot hypotheekadvies die bedoeld zijn om uitleg te geven over hoe de AFM wet- en regelgeving interpreteert.¹⁸⁴ Ze zijn bedoeld als richtinggevend en verduidelijkend, zodat marktpartijen weten wat de AFM verwacht van financiële dienstverleners.

Leidraad: De AFM helpt bij een goed hypotheekadvies

Tijdens de kennismaking inventariseert de adviseur op hoofdlijnen de doelstellingen, risicobereidheid, kennis, ervaring en financiële positie van de consument. Verder informeert de adviseur de consument ook over de inhoud van zijn dienstverlening, de kosten van deze werkzaamheden en de wijze waarop deze worden gefinancierd. Zowel op grond van de Wft als op grond van het privaatrecht is de adviseur verplicht om ervoor te zorgen dat het hypotheekadvies aansluit bij de persoonlijke situatie van de consument. Dat kan alleen als de adviseur voldoende informatie over de consument heeft. Het is belangrijk dat de adviseur de informatie die hij van de consument krijgt, controleert.

De adviseur moet in de inventarisatiefase alle relevante gegevens, kenmerken, wensen en behoeften van de consument die nodig zijn om een passend hypotheekadvies te geven, aan bod laten komen. Verder moet een adviseur de consument tijdens deze fase in algemene zin informeren over de voor hem mogelijk relevante hypotheekconstructies. In de fase van analyse vertaalt de adviseur de relevante informatie over de consument (zoals de doelstellingen, risicobereidheid en kennis en ervaring) naar de mogelijkheden voor een hypotheek. De adviseur formuleert het advies zo dat de consument begrijpt hoe het advies aansluit op zijn doelstellingen, financiële positie, risicobereidheid en kennis en ervaring. Vervolgens licht de adviseur het advies toe. Hij legt daarbij de benodigde informatie en het klantbeeld met de gegevens over de geadviseerde oplossing vast.

Leidraad: advies over verantwoorde woonlasten

De adviseur moet zijn advies zo opbouwen dat de geadviseerde hypotheek voor de consument betaalbaar is en blijft. De adviseur mag zich hierbij niet verschuilen achter het oordeel van de aanbieder. Als een aanbieder een hypotheek accepteert, betekent dat niet automatisch dat de hypotheek verantwoord is. De adviseur heeft hier dus zijn eigen verantwoordelijkheid om vast te stellen dat sprake is van een verantwoorde hypotheek. De adviseur moet daarom altijd nagaan of in alle redelijkheid mag worden verwacht dat de consument de lasten van het te adviseren hypothecaire krediet kan dragen. Om hierover verantwoord een uitspraak te kunnen doen zal de adviseur veel informatie over de financiële positie bij de consument moeten inwinnen. Een advies om een hypothecair krediet aan te gaan waarbij de adviseur had behoren te weten dat de kans groot was dat de consument deze lasten niet kan dragen, is dus zonder meer een verkeerd advies.

¹⁸⁴ Leidraden AFM m.b.t. hypotheekadvies

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	90 van 143

De adviseur zal dus rekening moeten houden met ontwikkelingen die bij het goed onderzoeken van de situatie van de consument wel waren te voorzien. Als de adviseur dit niet doet, is er geen sprake van een passend advies. De adviseur moet ook altijd toetsen of de consument de netto maandlasten kan betalen en of hij daartoe ook bereid is.

Leidraad: advies over opbouw van vermogen

Win voldoende informatie in over de financiële positie van de consument, zijn persoonlijke omstandigheden en toekomstwensen. Het advies dient dit ook de toen met betrekking tot de doelstelling van de consument: wat is de gewenste hoogte van de aflossing en moet die tijdens of na de looptijd plaatsvinden? Leg de consequenties van de keuzes uit. Bepaal of het gedeeltelijk of niet aflossen financieel verantwoord is en bespreek of de consument het risico dat hieruit voortvloeit ook wil dragen. Leg alle relevante informatie vast in het klantdossier.

Leidraad: advies over de rentevastperiode

Uitgangspunt is dat de adviseur bij elke optie de consument duidelijk maakt wat zijn aanbeveling is. Dit geldt ook bij de keuze van de rentevastperiode. Om een advies te kunnen geven over de rentevastperiode is de adviseur verplicht na te gaan in welke mate de consument de risico's van een rentestijging wil en kan lopen. Als de adviseur in zijn advies over de rentevastperiode geen rekening houdt met de huidige en toekomstige financiële positie van de consument, dan is er geen sprake van een passend advies. De motivatie waarom hij een specifieke rentevastperiode met bijbehorend rentepercentage heeft geadviseerd, inclusief de berekeningen, moet worden bewaard.

Leidraad: advies over risicoverzekeringen

De adviseur moet de overtuiging hebben dat de consument ook bij calamiteiten zoals overlijden, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid, de lasten van het hypothecair krediet kan blijven dragen. Hierdoor is het voor de adviseur van belang om informatie in te winnen over de (werkelijke) financiële positie van de consument(en) in geval van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden. De adviseur berekent vervolgens de terugval in inkomen van de consument. Het advies over een risicoverzekering is passend als het verzekerde bedrag van de risicoverzekering aansluit op deze inkomensterugval en de consument de wens heeft om een risicoverzekering af te sluiten. Als de consument er toch voor kiest de risico's niet af te dekken, dan dient duidelijk uit het dossier te blijken dat de consument op dit onderdeel afwijkt van het advies. De adviseur onderzoekt de voorwaarden van de verzekeringen van verschillende aanbieders. De adviseur weegt de voorwaarden af tegen de premiehoogte.

Leidraad: fiscaliteit

De fiscale behandeling van een hypotheek is van invloed op de betaalbaarheid van de maandlasten voor de consument. De hypotheekrenteaftrek leidt namelijk tot een verlaging van de maandlasten. Wanneer bij het

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	91 van 143

advies geen rekening wordt gehouden met de fiscale aspecten, leidt dit tot onjuiste informatieverstrekking en mogelijk tot een niet passend advies. De adviseur zal dus in zijn hypotheekadvies de fiscale gevolgen mee moeten nemen en hij moet de consument hier correct over informeren.

2 Feiten en bevindingen

2.1 Intake klant

De AFM heeft tijdens het OTP op 1 april 2025 12 klantdossiers opgevraagd bij AEI. Twee klantdossiers zijn door AEI zelf geselecteerd en aangeleverd bij de AFM.¹⁸⁵ De 10 overige klantdossiers zijn door de AFM geselecteerd omdat in die klantdossiers mogelijk sprake zou zijn van vervalste inkomensgegevens.¹⁸⁶ In de navolgende paragrafen wordt vermeld wanneer gerefereerd wordt aan de 10 klantdossiers zoals geselecteerd door de AFM, of aan de 2 klantdossiers geselecteerd door AEI.

In de 10 door de AFM geselecteerde dossiers is de klant via [F] binnengekomen bij AEI. Zo stuurt [F] relevante financiële informatie van in ieder geval de klanten [...], [...], [...], [...] en [...] als bijlagen per e-mail naar AEI.¹⁸⁷ Dit omvat veelal ook een gescand kopie van het paspoort van de desbetreffende klant. Uit een aanvullende analyse van WhatsApp-gesprekken blijkt dat ook diverse klantdocumentatie per WhatsApp worden uitgewisseld tussen [F] en AEI.

2.1 Communicatie en klantdossiers

Een hypotheekadviseur dient informatie over de klant in te winnen, onder meer met betrekking tot zijn of haar financiële positie, kennis of ervaring. Daarnaast dient de hypotheekadviseur een hypotheekadvies aan de consument op papier of een andere duurzame drager te verstrekken, met daarbij de overwegingen die ten grondslag liggen aan het advies. Ook eventuele risico's moeten hierin behandeld worden, zoals arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of het risico op overlijden (van de partner).

De enige communicatie tussen AEI en klanten die de AFM in enkele gevallen aantreft¹⁸⁸, zijn vragen vanuit de kredietaanbieders die direct worden doorgezet naar de klant. Vaak wordt [F] opgenomen in de CC. Daarnaast worden door AEI de (standaard)procesupdates met betrekking tot de hypotheekaanvraag gedeeld

¹⁸⁵ Klantdossiers geselecteerd door AEI: [...] en [...].

¹⁸⁶ Klantdossiers geselecteerd door de AFM: [...], [...], [...], [...], [...] ([...] en [...]), [...], [...], [...] en [...].

¹⁸⁷ Klantdossier [...] - AFM_L_0000000693. Klantdossier [...] - AFM_L_0000001241. Klantdossier [...] - AFM_L_0000001420. Klantdossier [...] - AFM_L_0000001144. Klantdossier [...] - AFM_L_0000000170. Klantdossier [...] - AFM_L_0000000506, AFM_L_0000000505, AFM_L_0000000504 en AFM_L_0000000503

¹⁸⁸ In de geanalyseerde hypotheekdossiers

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	92 van 143

met de klant, bijvoorbeeld dat een renteaanbod bij een kredietaanbieder is aangevraagd. Dit zijn uitsluitend standaard gegenereerde e-mails. In enkele klantdossiers wordt, nadat de hypotheek gepasseerd is, door AEI een e-mail gestuurd met de vraag of de klant een opstal- of overlijdensrisicoverzekering wil afsluiten.

In alle klantdossiers, zowel door de AFM als AEI geselecteerde klantdossiers, ontbreken verslagen of aantekeningen van gesprekken met de klant. Daarom is niet vast te stellen of een adviesgesprek heeft plaatsgevonden. Ook is weinig tot geen klantinformatie ingewonnen door AEI bij de klant en/of door [F], althans dit blijkt niet uit de klantdossiers zoals opgehaald bij AEI ten tijde van het OTP.

2.2 Adviesrapporten

Daarnaast is niet aantoonbaar dat in de 12 klantdossiers een adviesrapport is verstrekt aan de consument.¹⁸⁹ In het interview met de AFM bevestigt [C], medewerker bij AEI, dat het adviesrapport niet altijd met de klant wordt gedeeld, maar achteraf gegenereerd kan worden indien hier door de klant naar wordt gevraagd. Dit is echter bijna nooit het geval, aldus [C].¹⁹⁰

2.3 Adviesrapport [...]

Alleen het klantdossier van [...] bevat een adviesrapport. Ten aanzien van dit adviesrapport heeft de AFM diverse bevindingen.

Op 22 oktober 2024 stelt [Kredietaanbieder C] aan [C] de volgende vraag:¹⁹¹

“Bedankt voor uw informatie in deze casus. In uw e-mail geeft u aan dat [...] via zijn makelaar bij u is binnengekomen. Kunt u aangeven wie zijn makelaar is geweest?”

Ook stelt u dat [...] twee keer bij u op kantoor is geweest. Kunt u aangeven wanneer precies [...] bij u is geweest? Tevens heb ik u verzocht om de door u uitgebrachte adviesrapporten in het kader van het verstrekte advies aan [Kredietaanbieder C] toe te sturen. In uw reactie tref ik geen adviesrapporten aan. Kunt u alsnog de gevraagde informatie toezenden?”

[C] reageert op 25 oktober 2024 als volgt:

¹⁸⁹ De AFM heeft alleen in het klantdossier van [...] (voor de woning in [...] en de woning [...]) een 2 adviesrapporten aangetroffen. Echter, heeft de AFM nog steeds de vraag of deze adviesrapporten ten behoeve van het verzoek van [Kredietaanbieder C] (achteraf) zijn opgesteld of dat deze daadwerkelijk in het begin van het proces met de klanten zijn besproken. Er is geen indicatie dat deze adviesrapporten zijn gedeeld met de klanten.

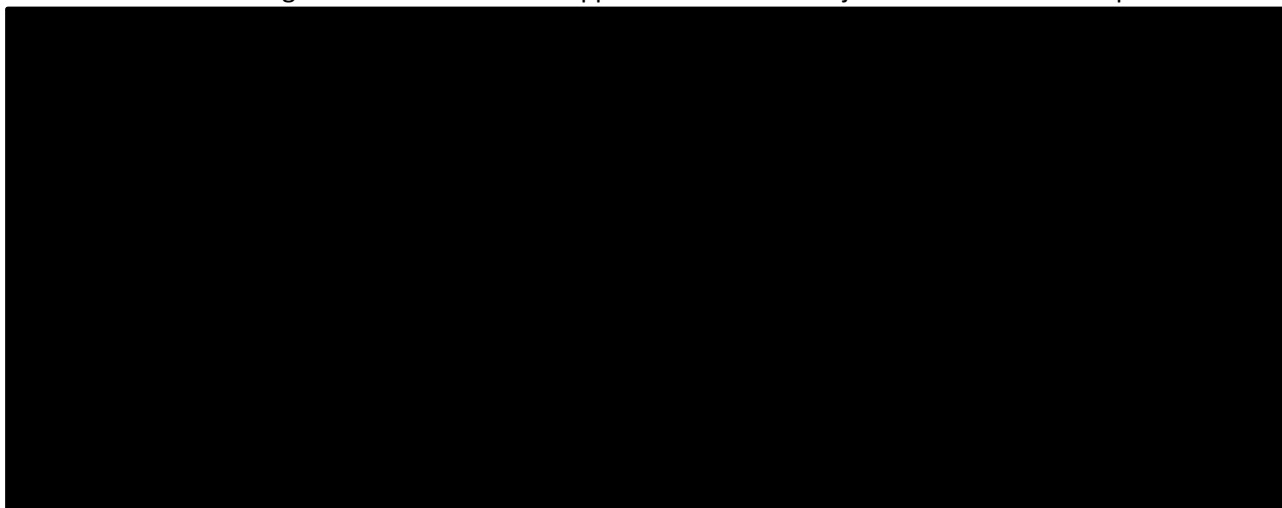
¹⁹⁰ Gespreksverslag [C] interview AFM op 1 april 2025, randnummer 19.

¹⁹¹ AFM_L_0000000934

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 93 van 143

“Op 13-3 en 18-4-2022 is [...] bij ons op kantoor geweest, hij was met [F] gekomen. Wat is er precies geconstateerd bij [...]? Bijgaand ontvangt u het adviesrapport, mochten er vragen zijn dan vernemen wij dat graag.”

Het adviesrapport voor [...] dat als bijlage is meegestuurd door [C] is, afgaande op het voorblad, opgesteld door AE Insurance op 10 oktober 2024.¹⁹² Dit is opmerkelijk, omdat het hypotheektraject van [Kredietaanbieder C] rond was op 25 april 2022. Ook is op basis van het hypotheekdossier en de WhatsApp communicatie niet aangetoond dat het adviesrapport in een adviestraject met de klant is besproken.

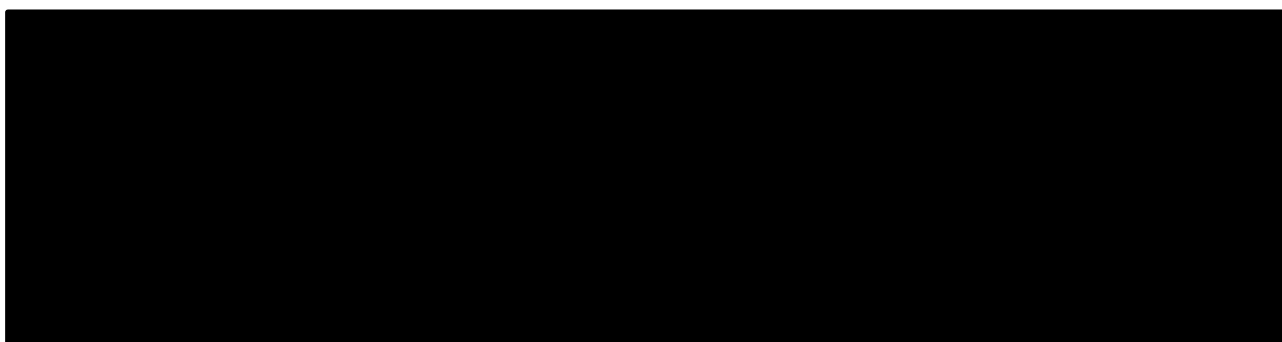


Het adviesrapport lijkt daarnaast verschillende onjuistheden en/of fouten te bevatten.¹⁹³ Er wordt een annuïtaire hypotheek met een looptijd van 30 jaar afgesloten voor een hypotheekbedrag van €675.000 met een rentevastperiode van 10 jaar. De volledige hypotheeksom komt in aanmerking voor hypotheekrenteaf trek in box 1. Het is daarom niet duidelijk waarom de netto maandlasten vanaf het tweede jaar na ingang van de hypotheek hoger liggen dan de bruto maandlasten. Het is namelijk gebruikelijk dat de netto maandlasten, door de mogelijkheid tot hypotheekrenteaf trek, lager liggen dan de bruto maandlasten. Ook is het ongebruikelijk dat de maandlasten bij een annuïteitenhypotheek na het aanvangsjaar vele malen hoger liggen (€1.163,- in 2022 naar €2.019,- in 2023, +73,6%) vanaf het tweede jaar.

¹⁹² AFM_L_0000000934.0005

¹⁹³ AFM_L_0000000940.0006

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 94 van 143



[Kredietaanbieder C] reageert op 4 november 2024 als volgt:¹⁹⁴

“Ik heb de indruk dat dit rapport niet hoort bij de hypotheekaanvraag dat u bij [Kredietaanbieder C] heeft ingediend ter verkrijging van een financiering voor de [...]. Dit rapport is opgesteld aangaande de financiering van een nieuwbouwwoning met als financier [Kredietaanbieder A]. Kunt u mij het adviesrapport aangaande de hypotheekaanvraag bij [Kredietaanbieder C] sturen?”

Na een herinneringse-mail van [Kredietaanbieder C]¹⁹⁵ stuurt [C] op 11 november 2024 het adviesrapport met betrekking tot de juiste aanvraag van [Kredietaanbieder C].¹⁹⁶

2.4 Gespreksverslagen met klanten

[Kredietaanbieder A] heeft 7 klanten gesproken en hier een gespreksverslag van gemaakt en deze zijn voor akkoord ondertekend door de desbetreffende klanten. Van de 7 gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] maken er 5 onderdeel uit van de klantselectie die de AFM heeft opgevraagd. Het gaat om de klanten [...], [...], [...], [...] en [...]. De klantdossiers van [...] en [...] heeft de AFM niet opgevraagd. Uit alle 7 de gespreksverslagen blijkt dat [F] het aanspreekpunt was voor de klant. AEI was niet betrokken in het proces rondom het hypotheekadvies. In enkele gevallen is, op basis van de gespreksverslagen, de naam van financiële dienstverlener AEI onbekend bij de klanten. De AFM heeft de datum die AEI op de paspoorten of identiteitsbewijzen van de klanten heeft vermeld met “origineel gezien” vergeleken met de agenda’s van AEI. De AFM heeft op deze data geen afspraken met de desbetreffende klanten aangetroffen in de agenda’s. Uit alle 7 de gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] blijkt dat een adviesrapport ontbreekt. In alle dossiers ontbreekt een vergelijking van de rentetarieven en voorwaarden van kredietaanbieders, evenals advisering over de risico’s omtrent het aangaan van een betalingsverplichting met de kredietaanbieder (en het risico op

¹⁹⁴ AFM_L_0000000935

¹⁹⁵ AFM_L_0000000939

¹⁹⁶ AFM_L_0000000940

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	95 van 143

werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of overlijden gedurende de looptijd van de hypotheek) of vastlegging van eventuele wensen van de klant met betrekking tot de hypotheek(vorm).

In de onderstaande tekst zijn enkele passages geselecteerd uit de gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A]. De geselecteerde passages behandelen achtereenvolgens de vraag (1) hoe de klant initieel in contact is gekomen met [F], (2) de betaling aan [F] voor de bemiddeling/advisering, (3) correspondentie met [F] of AEI en (4) of de klanten een adviesrapport hebben ontvangen.

Voorbeeld 1. Initieel contact met [F]

Gespreksverslag [Kredietaanbieder A] van klant [...]:¹⁹⁷

“Via Facebook is hij in contact gekomen met [F]. Hij zag op Facebook een advertentie van [F]. Het was een advertentie voor aankoopmakelaar en hypotheekbemiddeling.

Voorbeeld 2. Betaling aan [F] voor de bemiddeling/advisering

Gespreksverslag [Kredietaanbieder A] van klant [...]:¹⁹⁸

“De totale kosten die ik aan hem zou moeten betalen waren €12.000. Hij zou mij daarvoor gaan helpen met het vinden van een huis en het regelen van de hypotheek. [F] wilde dat hij contant zou worden betaald

Rond 25 oktober 2023 heb ik voor het eerst een e-mail ontvangen van AE Insurance. Daarin staat dat bij [...] een renteaanbod is aangevraagd.

Ik kende hen tot dat moment niet. Ik heb toen niemand van AE Insurance gesproken over mijn hypotheek. Zij hebben mij nooit geadviseerd of iets voor mij gedaan. Ik zie nu in mijn e-mail alleen een paar standaard e-mails met een statusupdate. Ik heb via de nota van afrekening van de notaris €4.000 betaald aan AE Insurance. Ik begrijp nu eigenlijk niet meer waarom ik hen toen ook heb betaald.”

Voorbeeld 3. Correspondentie met [F] en/of AEI

Gespreksverslag [Kredietaanbieder A] van klant [...]:¹⁹⁹

“[...] geeft aan nooit op kantoor van AE Insurance in Voorburg te zijn geweest. Hij geeft aan het bedrijf AE Insurance niet te kennen, totdat hij die e-mail ontving in april 2024. (...). Bij AE Insurance en [...] heeft hij nooit iets aangeleverd voor zijn hypotheekaanvraag. [...] meldt ook dat hij nooit zijn paspoort heeft getoond bij AE Insurance. Hij heeft ook nooit iemand van AE Insurance gezien in het echt. [...] herinnert zich dat hij eenmaal werd gebeld door [C] van AE Insurance dat hij een verzekering moest hebben.”

¹⁹⁷ Zie Bijlage 6, Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...]

¹⁹⁸ Zie Bijlage 6, Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...] randnummers 6 en 17 t/m 19.

¹⁹⁹ Zie Bijlage 6, Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...]

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	96 van 143

Gespreksverslag [Kredietaanbieder A] van klant [...]:²⁰⁰

“Wij horen vandaag voor het eerst van AE Insurance. Wij zijn nooit bij hen op kantoor geweest. Wij begrijpen dat op een kopie van ons identiteitsbewijs staat dat wij op 15 mei 2024 in Voorburg op het kantoor van AE Insurance zijn geweest. Dat is dus onjuist. In onze agenda’s en aan foto’s die wij die dag maakten, zie ik dat wij die dag in [...] waren met onze kinderen en (schoon)ouders.”

Voorbeeld 4. Adviesrapport klanten

Gespreksverslag [Kredietaanbieder A] van klant [...]:²⁰¹

“[F] heeft ons nooit een uitgebreid advies over de hypotheek gegeven. Er is niet gesproken over rentevastperiodes of aflosvormen. Ook ontvingen wij geen adviesrapport of financieringsopzet van [F].”

3 Beoordeling

AEI dient op grond van artikel 4:23, eerste lid, Wft in het belang van de consument informatie in te winnen over diens financiële positie, kennis, ervaring, doelstellingen en risicobereidheid voor zover dit relevant is voor het advies. Omdat een consument niet dagelijks een hypothecair krediet afsluit, dient de consument goed geadviseerd te worden door de hypotheekadviseur. De hypotheekadviseur moet, in overeenstemming met de richtlijnen van de AFM, de risico’s in kaart brengen omtrent het aangaan van een hypothecair krediet bij eventueel overlijden (van de partner), arbeidsongeschiktheid of werkloosheid. Het advies ziet ook op de hoogte van het hypothecair krediet in relatie tot het bestendige inkomen, een passende rentevastperiode, aflosvorm en bevat een vergelijking van de rentetarieven en voorwaarden van verschillende kredietaanbieders.

In alle klantdossiers ontbreken verslagen of aantekeningen van gesprekken van AEI met de klant. De AFM kan daarom niet vaststellen en AEI kan niet aantonen dat een adviesgesprek heeft plaatsgevonden. Uit de klantdossiers maakt de AFM op dat er weinig tot geen klantinformatie is ingewonnen. De overwegingen omtrent eventueel afgegeven adviezen zijn niet terug te vinden in de klantdossiers. Dit beeld wordt bevestigd door 7 gespreksverslagen met klanten opgesteld door [Kredietaanbieder A] die de AFM heeft ingezien. In de gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] geven [...] en [...] aan AEI niet eens te kennen.²⁰² Op grond van bovenstaande trekt de AFM de conclusie dat AEI onvoldoende informatie over de cliënt heeft ingewonnen die nodig is voor een goed en passend hypotheekadvies en de overwegingen die ten grondslag liggen aan het hypotheekadvies onvoldoende heeft vastgelegd. AEI heeft onvoldoende zorg gedragen dat het advies gebaseerd is op relevante informatie over de cliënt, onder andere met betrekking tot zijn of haar financiële

²⁰⁰ Zie Bijlage 6, Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...], randnummer 19.

²⁰¹ Zie Bijlage 6, Gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...], randnummer 16.

²⁰² Zie Bijlage 6, gespreksverslag [Kredietaanbieder A], klantdossier [...], randnummer 19 en klantdossier [...], randnummer 17.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	97 van 143

positie, kennis, ervaring doelstellingen of risicobereidheid. Dit levert in ieder geval in de periode van 28 maart 2022 tot heden een overtreding op van artikel 4:23, eerste lid, onder a, b en c, Wft. Als aanvangsperiode wordt 28 maart 2022 aangehouden, omdat dit het meest in het verleden liggende contactmoment is van [F] met AEI ten aanzien van een van de door de AFM opgevraagde klant dossiers.²⁰³

Conform artikel 4:23, zesde lid, Wft kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld over de wijze waarop de informatie wordt ingewonnen of de wijze waarop de toelichting wordt gegeven. Dit is uitgewerkt in het BGfo. De AFM is van oordeel dat AEI in overtreding is van artikel 63c BGfo, omdat het adviesrapport niet aantoonbaar is verstrekt aan de consument in de 12 klant dossiers. Ook in de 2 dossiers die niet in onderzoek waren bij de hypotheekverstrekker en door AEI zijn geselecteerd en aangeleverd bij de AFM, heeft de AFM geen adviesrapport aangetroffen. In de 2 gevallen waarbij wel een schriftelijk adviesrapport is aangetroffen, zijn diverse fouten in het adviesrapport ontdekt en is er geen bewijs dat de adviesrapporten tijdens het hypotheekadvies in 2022 zijn gedeeld en besproken met de klant. De AFM vermoed dat deze adviesrapporten pas in 2024 zijn opgesteld naar aanleiding van vragen van [Kredietaanbieder C].

²⁰³ AFM_L_0000000993

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	98 van 143

Bijlage 4 – Geen medewerking aan inlichtingenvordering

1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5:16 Awb heeft de AFM de bevoegdheid om inlichtingen te vorderen. Ook is de AFM op grond van artikel 5:17 Awb bevoegd inzage in zakelijke gegevens en bescheiden te vragen. AEI is op basis van artikel 5:20, eerste lid, Awb verplicht tot het verlenen van alle medewerking aan inlichtingenvorderingen van de AFM.

2 Feiten en bevindingen

Zoals toegelicht in 2.2 Procesverloop onder het kopje *Inlichtingenvorderingen*, heeft de AFM op 1 april 2025 een OTP uitgevoerd bij AEI. De AFM heeft bij de start van het OTP een Lijst mee te nemen Stukken overhandigd aan de beleidsbepalers van AEI.²⁰⁴ Omdat niet alle opgevraagde informatie op dezelfde dag door AEI kon worden aangeleverd, heeft de AFM op 20 mei 2025 een rappel inlichtingenvordering verstuurd (kenmerk: [...]).²⁰⁵ De AFM heeft een week later een herinneringsmail gestuurd²⁰⁶, 2 keer getracht [A] telefonisch te bereiken en een terugbelverzoek achtergelaten bij een medewerker van AEI.

Op 21 augustus 2025 spreekt de AFM met [A]. Na afloop van het gesprek stuurt de AFM nogmaals de rappel inlichtingenvordering.²⁰⁷ Op verzoek van [A] verstuurt de AFM enkele dagen later wederom de rappel inlichtingenvordering per Cryptshare.²⁰⁸ Op 17 september 2025 ontvangt de AFM bericht van [A] dat hij het bestand niet kan downloaden. De AFM verstuurt de rappel inlichtingenvordering vervolgens als bijlage en niet met Cryptshare.²⁰⁹ [A] reageert dat de wachtwoorden voor Cryptshare niet werken, AEI geen toegang kan krijgen tot de rappel inlichtingenvordering en AEI daarom niet binnen een redelijke termijn kan voldoen aan het verzoek van de AFM.²¹⁰ Op 11 januari 2026 reageert AEI in de Zienswijze beknopt op de rappel inlichtingenvordering, maar verstrekt geen aanvullende stukken.²¹¹

²⁰⁴ Lijst mee te nemen stukken zoals fysiek overhandigd aan de beleidsbepalers van AEI op 1 april 2025: 20250206 - INT - Lijst mee te nemen stukken AEI (extern).docx

²⁰⁵ E-mail rappel inlichtingenvordering 20250520 - UIT - Rappel inlichtingenvordering AFM.msg en Onderzoeken - 20250520 - UIT - [...] - Rappel inlichtingenvordering.pdf - Alle Dossiers

²⁰⁶ E-mail 20252605 - UIT - Herinnering rappel inlichtingenvordering AFM.msg

²⁰⁷ E-mail 20250825 - UIT - wachtwoord RE_ Telefoongesprek AFM - rappel inlichtingenvordering.msg

²⁰⁸ E-mail 20250825 - UIT - wachtwoord RE_ Telefoongesprek AFM - rappel inlichtingenvordering.msg

²⁰⁹ E-mail 20250917 - UIT - rappel in bijlage.msg

²¹⁰ E-mail 20250917 - IN - reactie [A].msg

²¹¹ De volledige Zienswijze is opgenomen in Bijlage 9.

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	99 van 143

De rappel inlichtingenvordering ziet op stukken die onderdeel uitmaken van de Lijst mee te nemen stukken. De Lijst mee te nemen stukken is fysiek overhandigd op 1 april 2025 aan de beleidsbepalers van AEI. Ook is telefonisch meerdere keren contact gezocht met de beleidsbepalers van AEI over het uitblijven van een reactie. Daarnaast is AEI met betrekking tot de interviewverslagen in staat gebleken om bestanden, verzonden per Cryptshare, te downloaden. Tot slot is de rappel inlichtingenvordering opgenomen in de bijlage en daardoor direct inzichtelijk voor de ontvanger. Tot op heden is niet volledig en niet tijdig gereageerd op het rappel informatieverzoek van de AFM.

3 Beoordeling

De AFM is toezichthouder van financiële dienstverleners zoals AEI. Om effectief toezicht te kunnen houden op vergunninghouders, dienen partijen op verzoek medewerking te verlenen aan onderzoek(en) van de AFM. Het is voor de AFM anders niet mogelijk om te verifiëren of een instelling voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wft en het BGfo.

AEI en haar beleidsbepalers hebben op 1 april 2025 een redelijke termijn gekregen om te voldoen aan de inlichtingenvordering van de AFM. De AFM heeft hierbij afgewogen welke informatie redelijkerwijs te vorderen is van AEI. Omdat AEI niet alle gegevens kon aanleveren, heeft de AFM met een rappel inlichtingenvordering op 20 mei 2025 nogmaals de gelegenheid geboden aan AEI om te reageren op de rappel inlichtingenvordering en hierbij wederom de redelijke termijn gesteld om voor 30 mei 2025 te reageren. De AFM heeft een week na het versturen van de rappel inlichtingenvordering nogmaals een herinneringsmail gestuurd naar AEI. Ook heeft de AFM tweemaal getracht telefonisch contact op te nemen met beleidsbepaler, [A], en een terugbelverzoek achtergelaten. Na telefonisch contact met de beleidsbepaler, [A], op 21 augustus 2025 gaf [A] aan alsnog de gevraagde informatie te zullen aanleveren. De AFM heeft de rappel inlichtingenvordering herhaaldelijk verstuurd per Cryptshare en als bijlage, na meerdere berichten vanuit AEI over de (on)mogelijkheid tot het downloaden van de rappel inlichtingenvordering. Op 17 september 2025 heeft [A] aangegeven niet binnen redelijke termijn te kunnen voldoen aan de rappel inlichtingenvordering. Tot op heden heeft de AFM geen aanvullende stukken ontvangen naar aanleiding van de rappel inlichtingenvordering. Vanwege het niet volledig en niet tijdig meewerken aan de (rappel) inlichtingenvorderingen is AEI in ieder geval vanaf 30 mei 2025 in overtreding van artikel 5:20 Awb.

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 100 van 143

Bijlage 5 – Voorbeeld klantdossier

In deze bijlage wordt ter illustratie een klantdossier van [...] uitgelicht. Hierbij wordt ingegaan op de wijze waarop de klant bij AEI terecht is gekomen, de achtergrond van de klant en de hypotheekaanvragen die voor de klant zijn gedaan. Daarna wordt ingegaan op de vragen die een kredietaanbieder heeft gesteld en de wijze waarop er met de klant is gecommuniceerd. Tot slot volgen een aantal bevindingen van de AFM op basis van dit hypotheekdossier.

1.1 Introductie klant

[F] stuurt²¹² op 28 maart 2022 de klant- en inkomensgegevens van [...] door aan [A]. In de bijlagen van de e-mail zitten de volgende documenten:

- NAW-gegevens van [...] en informatie over gekochte woning²¹³;
- Jaarrekening [...] 2019, 2020 en 2021²¹⁴;
- Koopovereenkomst²¹⁵;
- IB aangiften [...] 2019, 2020 en 2021²¹⁶;
- Taxatierapport van de [...]²¹⁷.

In de e-mail vermeldt [F] het volgende:

*"Beste [A],
Hierbij stuur ik u de gegevens van de koper van [...].
Hij koopt voor € 600.000,-k.k.
Taxatie € 600.000,- in huidige staat en € 625.00,- na verbouwing .
Graag een hypotheek te hoogte van € 625.000,-
Met vriendelijke groeten,
Drs. [F]"*

[D] stuurt²¹⁸ op 30 maart 2022 aan [F] het verzoek om een kopie van een identiteitsbewijs en KvK-uittreksel. Ook vraagt [D] of [F] een voorkeur heeft voor een bepaalde bank en hoe lang de rentevaste periode dient te zijn. Op 31 maart 2022 om 15:24 stuurt [F] een kopie van het identiteitsbewijs van de klant per e-mail naar [e-mailadres] en antwoordt hij met de volgende tekst: *"grag bij [Kredietaanbieder A] voor 10 jaar vast"*.

²¹² AFM_L_0000000993

²¹³ AFM_L_0000000993.0001

²¹⁴ AFM_L_0000000993.0004, AFM_L_0000000993.0005, AFM_L_0000000993.0006

²¹⁵ AFM_L_0000000993.0002

²¹⁶ AFM_L_0000000993.0007, AFM_L_0000000993.0008, AFM_L_0000000993.0009

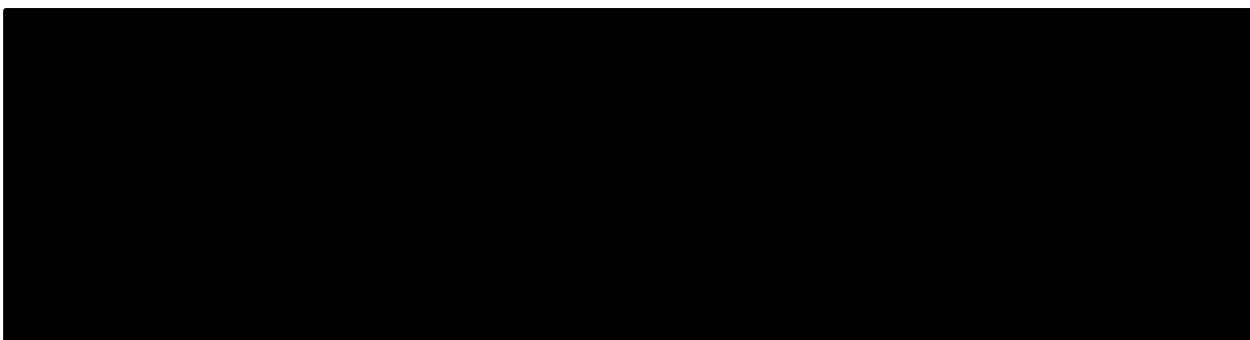
²¹⁷ AFM_L_0000000993.0003

²¹⁸ AFM_L_0000000994

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	101 van 143

In het hypotheekdossier zit een kopie van het identiteitsbewijs van [...]. Hierop is vermeld dat het origineel gezien en akkoord²¹⁹ is op 31 maart 2022 door [D]. Het pdf-bestand heeft creatiedatum 31 maart 2022 om 17:16. Met de hand is de datum en de naam van [D] geschreven, en is een handtekening van [D] en een stempel van AEI geplaatst. De kopie van het identiteitsbewijs is hetzelfde als de kopie welke door [F] is gestuurd op 31 maart 2022 om 15:24. De AFM heeft geen agenda afspraken teruggevonden waaruit blijkt dat er een afspraak zou zijn met [...] op die dag. De AFM acht het onwaarschijnlijk [D] [...] zelf die dag fysiek heeft gezien en dat zij het paspoort fysiek heeft gezien en die dag zelf heeft ingescand.

Een screenshot van de stempel op het kopie identiteitsbewijs volgt hieronder:



Van [...] zijn geen gespreksverslagen van [Kredietaanbieder A] beschikbaar.

1.2 Achtergrond klant

[...] is op het moment van de hypotheekaanvraag 39 jaar en is eigenaar van eenmanszaak [...]. De [...] is initieel opgericht onder de naam [...] op [...] ²²⁰. De eenmanszaak heeft geen medewerkers in dienst en heeft op 4 april 2022 de volgende SBI-codes en activiteiten²²¹:

SBI-code: 9511 - Reparatie van computers en randapparatuur

SBI-code: 9512 - Reparatie van communicatieapparatuur

SBI-code: 47918 - Detailhandel via internet in overige non-food

Het uitvoeren van computer en mobiele telefoon reparaties alsmede inkoop en online verkoop hiervan.

Op basis van de jaarrekeningen is sprake van een omzet over de afgelopen jaren van:

2018 €156.379

²¹⁹ AFM_L_0000000972

²²⁰ Uittreksel - Company.info

²²¹ Uittreksel - Company.info

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	102 van 143

2019 €170.772
2020 €188.171
2021 €196.847

In het hypotheekdossier van [...] is vermeld dat op basis van de inkomensverklaring²²² ten behoeve van [Kredietaanbieder C] het zakelijk inkomen ligt op €141.169. In de getekende hypotheekofferte van [Kredietaanbieder C] heeft [...] op pagina 4, middels ondertekening akkoord gegeven voor het opgegeven inkomen.

De websites die vermeld zijn in de KvK werken op het moment van het schrijven van dit Besluit niet:

[...]
[...]

1.3 Hypotheekaanvragen

Op basis van het hypotheekdossier dat is aangeleverd door AEI (via [...]) blijkt dat AEI voor [...] voor 2 woningen een hypotheekaanvraag heeft gedaan. Eerst is een aanvraag gedaan en afgerond op 22 april 2022²²³ voor de [...]. En vrijwel direct daarna is een aanvraag gedaan voor het nieuwbouwproject [...]. Het aanvraagformulier dateert van 26 april 2022. Dit is 4 dagen nadat de offerte van [Kredietaanbieder C] is getekend.

Er is geen Overeenkomst tot Dienstverlening aangetroffen in het hypotheekdossier van [...]. Op basis hiervan is de AFM van oordeel dat het erop lijkt dat er geen afspraken vooraf zijn gemaakt tussen AEI en [...] ten aanzien van de werkzaamheden en de prijs voor de dienstverlening.

Hypotheek voor de woning op de [...] bij [Kredietaanbieder C]

- Op 29 maart 2022 is een koopovereenkomst²²⁴ voor de [...] getekend door [F] en [...] (verkopers) en [...] (koper). De ontbindende voorwaarden verlopen op 25 april 2022. Het is opvallend dat [F] zowel bemiddelt en de klant bij AEI aanbrengt, als verkopende partij is.
- Op 31 maart 2022 ontvangt AEI de gegevens van [F] voor het dossier van [...].
- AEI doet een hypotheekaanvraag bij zowel [Kredietaanbieder E] als [Kredietaanbieder C]. [...] bankiert bij [Kredietaanbieder E] en deze hypotheekaanvraag is beëindigd. De hypotheek bij [Kredietaanbieder C] is uiteindelijk finaal akkoord gegaan. Op basis van de hypotheekaanvraag documenten blijkt dat dit de eerste hypotheek is voor [...].

²²² AFM_L_0000000979

²²³ Betreft de datum waarop de hypotheekofferte is ondertekend door [...].

²²⁴ AFM_L_0000000967

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 103 van 143

- Bij [Kredietaanbieder E] wordt een aanvraag gedaan voor een annuïteitenhypotheek²²⁵ van €625.000, met een verbouwing van €35.000 euro. Er wordt een inbreng eigen middelen vermeld van €28.025. De koopsom van de woning is €600.000. Het bruto jaarinkomen van [...] is €132.934 bij de hypotheekaanvraag van [Kredietaanbieder G].²²⁶
- Bij [Kredietaanbieder C] wordt een aanvraag gedaan voor een annuïteitenhypotheek²²⁷ van €625.000, met een verbouwing van €35.000. Er wordt een inbreng eigen middelen vermeld van €28.775. De koopsom is €600.000. Op basis van de inkomensverklaring²²⁸ ten behoeve van [Kredietaanbieder C] is het zakelijke inkomen €141.169. Het renteaanbod²²⁹ van [Kredietaanbieder C] is op 8 april 2022 ondertekend door [...]. [F] <[e-mailadres]> stuurt op 13 april 2022 het getekende renteaanbod naar [C] <[e-mailadres]>²³⁰.
- De totale hypotheek betreft (inclusief bouwdepot) €660.000.
- Op 21 april 2022 stuurt²³¹ [C] het definitieve hypotheekaanbod van [Kredietaanbieder C] naar het e-mailadres van [F]. Op 22 april 2022 heeft [...] de hypotheekofferte van [Kredietaanbieder C] ondertekend²³². [F] stuurt het getekende document op 25 april 2022 naar <[e-mailadres]>²³³.
- Het is niet duidelijk op basis van het hypotheekdossier of een factuur is gestuurd voor de werkzaamheden van AEI naar de notaris of naar [...], en dus of er door [...] betaald is aan AEI voor de [...].

Hypotheek voor nieuwbouwproject [...] bij [Kredietaanbieder A]

- Nadat de hypotheek voor [...] rond is, wordt een aanvraag²³⁴ via [Serviceprovider] bij [Kredietaanbieder A] gedaan voor [...]. Op het aanvraagformulier voor de hypotheek bij [Kredietaanbieder A] staat dat de koopsom €646.000 is en er een hypotheek van €651.350 gevraagd wordt. Het aanvraagformulier dateert van 26 april 2022. Dit is 4 dagen nadat de offerte van [Kredietaanbieder C] is getekend. Op het formulier staat vermeld dat het om een eerste hypothecaire lening voor de betreffende kredietnemer zou gaan. Dit is feitelijk onjuist, aangezien enkele dagen daarvoor een hypotheekaanvraag bij [Kredietaanbieder C] is afgerond. Het hypotheekrenteaanbod²³⁵ van [Kredietaanbieder A] dateert van 2 mei 2022. Het hypotheekaanbod²³⁶ van [Kredietaanbieder A] dateert van 10 juni 2022. Hieronder een screenshot waarin vermeld is dat het een eerste hypotheek zou zijn:

²²⁵ AFM_L_0000000961

²²⁶ AFM_L_0000000962

²²⁷ AFM_L_0000000973

²²⁸ AFM_L_0000000979

²²⁹ AFM_L_0000000975

²³⁰ AFM_L_0000001007

²³¹ AFM_L_0000001014

²³² AFM_L_0000000983

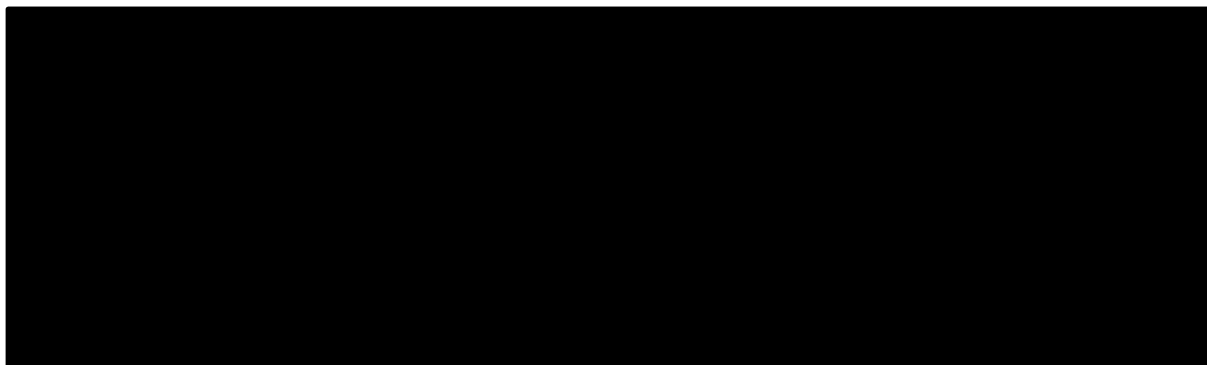
²³³ AFM_L_0000001015

²³⁴ AFM_L_0000000985

²³⁵ AFM_L_0000000986

²³⁶ AFM_L_0000000988

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 104 van 143



- Op 11 mei 2022 wordt in het kader van een inkomensverklaring bij [...], aanvullende informatie opgevraagd bij AEI over [...]. Het zakelijke krediet van de auto komt niet terug in de balans en er wordt gevraagd naar een specificatie van de balans waarin deze wel wordt vermeld²³⁷. Op 12 mei 2022 worden aangepaste IB-aangiften en de jaarrekening van 2021 doorgestuurd door [C] naar [...]²³⁸.
- Op 23 mei 2022 wordt door [Serviceprovider] aan AEI een verklaring²³⁹ gevraagd van [...] op welke wijze hij betrokken is bij de [...]. AEI stuurt deze vraag vervolgens door naar [F]²⁴⁰. Op 30 mei 2022 wordt een herinnering gestuurd door [Serviceprovider] omdat er nog geen informatie is aangeleverd.
- Op 1 juni 2022 stuurt AEI zelf een WhatsApp bericht²⁴¹ naar [...] met daarin het verzoek om een verklaring dat hij de [...] gaat verkopen, hetgeen nodig is op verzoek van de bank. [...] vraagt wat hij in de verklaring moet zetten en AEI zegt dat hij hem zo snel mogelijk gaat verkopen en dat hij een afspraak heeft met een verkoopmakelaar. Op 1 juni 2022 stuurt [...] rechtstreeks aan [C] een e-mail met een verklaring dat hij de intentie heeft de woning op de [...] zo snel mogelijk te verkopen:
“Ik verklaar dat ik zou zo snel mogelijk de huis op [...] verkopen en dat ik heb een afspraak gemaakt met een verkoopmakelaar”.
- Op 9 juni 2022 stuurt²⁴² [...] van [Serviceprovider] een bericht naar AEI dat er aanvullende informatie nodig is voor de hypotheekaanvraag van [...]:
 - Bewijs eigen middelen;
 - Is de woning [...] al geleverd?; en
 - Zo ja, graag een bewijs van de woning in de verkoop/verkoopopdracht aanleveren.
- [E], [...], stuurt op 9 juni 2022 de offerte voor verzekeringen naar [...]²⁴³. In de offerte staat dat het netto maand inkomen van de kostwinner €2.001 t/m €3.000 is. Dit bedrag is significant lager dan wat in de jaarcijfers vermeld staat. Zie screenshot hierna:

²³⁷ AFM_L_0000000892

²³⁸ AFM_L_0000001039

²³⁹ AFM_L_0000001043

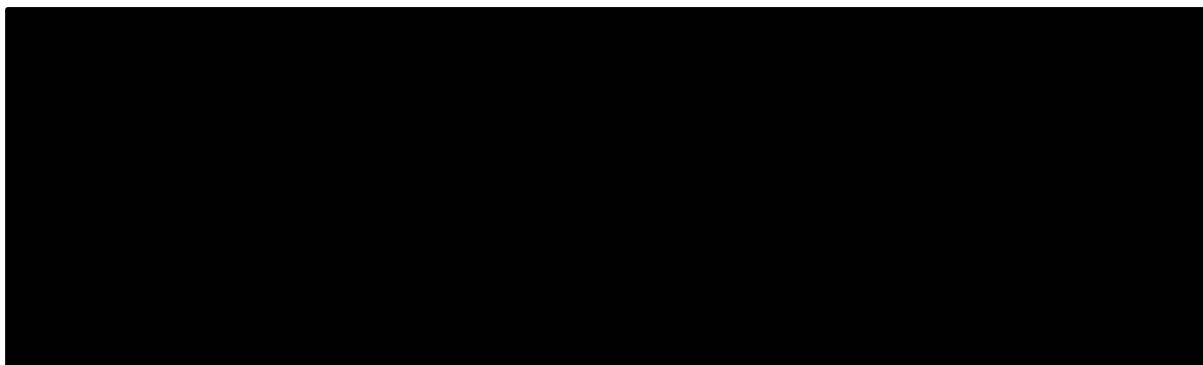
²⁴⁰ AFM_L_0000001044

²⁴¹ AFM_T_0000012585

²⁴² AFM_L_0000001051

²⁴³ AFM_L_0000001052

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 105 van 143



- [...] ²⁴⁴ stuurt op 10 juni 2022 naar [C]:
“Als u de definitieve acceptatie van [Kredietaanbieder A] niet maximaal maandag 09:00 hebt gekregen, moet ik een e-mail van u ontvangen dat u een nieuw financieringsverzoek hebt gedaan door een andere bank op dezelfde dag maximaal rond 10:00, omdat ik wil niet langer wachten want ik kan het niet en ik vertrouwde er niet op dat het met deze bank zou werken en ik vertrouw dat niet eens!”
- Op diezelfde dag stuurt [C] een e-mail naar [...] met het verzoek om een verkoopopdracht te ondertekenen. De verkoopopdracht ²⁴⁵ is van [Entiteit B] voor de verkoop van de woning op de [...]. De auteur van het bestand is “[...]”. [...] stuurt ²⁴⁶ vervolgens op dezelfde dag een getekende versie van de verkoopopdracht terug. Het is opmerkelijk dat een dag later een verkoopopdracht vanuit deze onderneming wordt doorgestuurd door [...] van AEI.
- [Entiteit B] is gevestigd in hetzelfde pand als AEI en [A] is de eigenaar van deze onderneming.
- Op 13 juni 2022 ontvangt [...] van [C] het hypotheekaanbod van [Serviceprovider] nadat alle documenten zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Per WhatsApp stuurt AEI dat hij de bindende offerte heeft gestuurd naar [...] ²⁴⁷. Het betreft een hypotheek voor een bedrag van €670.000. [F] stuurt op dezelfde dag het document dat is ondertekend door [...] ²⁴⁸ naar AEI.
- AEI brengt [...] €4.500 in rekening voor de hypotheek ²⁴⁹ van het nieuwbouw project [...]. De factuur dateert van 14 juni 2022. Er is geen opdracht tot dienstverlening in het dossier aangetroffen waarin deze afspraak is vastgelegd en ondertekend door [...].

Er is een factuur ²⁵⁰ d.d. 22 juni 2022 voor de provisiebetaling van [F] voor het dossier van [...]. Hieruit en uit de bankafschriften blijkt dat €1.500 aan [F] op 24 augustus 2022 is betaald voor het dossier van [...]. Het is

²⁴⁴ AFM_L_0000001053

²⁴⁵ AFM_L_0000000910.0001

²⁴⁶ AFM_L_0000001055

²⁴⁷ AFM_T_0000012592

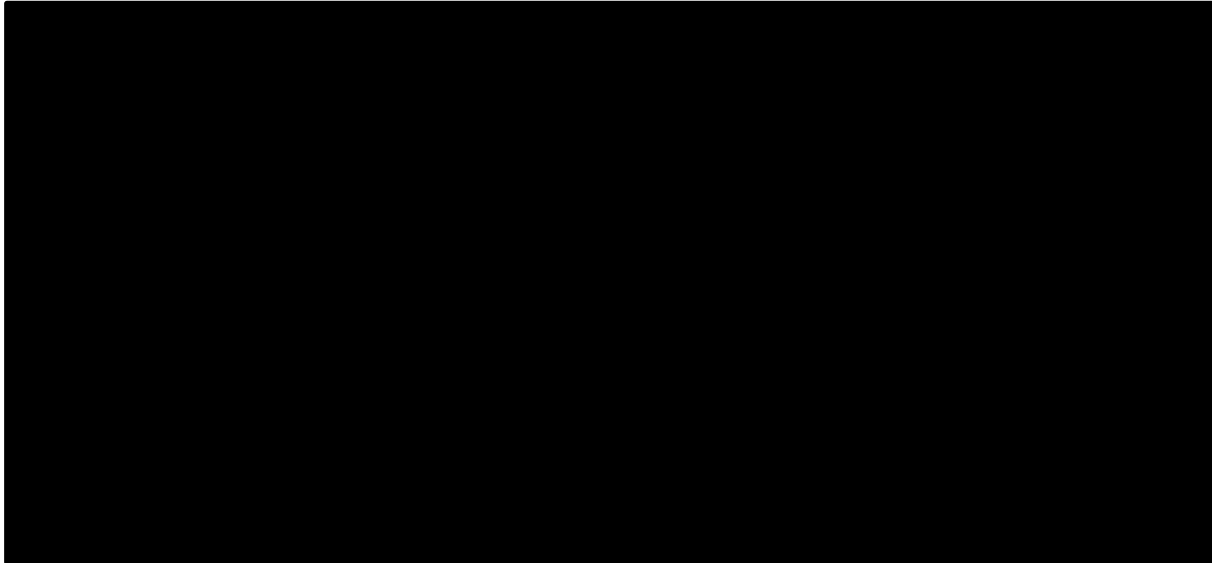
²⁴⁸ AFM_L_0000001060

²⁴⁹ AFM_L_0000001063.0002

²⁵⁰ AFM_L_0000000940

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	106 van 143

onbekend of dit bedrag betrekking heeft op de [...] en/of het project [...]. Hieronder een screenshot van de aangetroffen factuur:



Het is onbekend of en welk bedrag [F] nog (contant) heeft ontvangen van [...].

1.4 Vragen [Kredietaanbieder C]

Op 9 oktober 2024²⁵¹ neemt [Kredietaanbieder C] contact op met [C], met vragen over het dossier [...]. [Kredietaanbieder C] stelt vragen over de 2 hypotheeklen die op naam staan van [...] en of AEI kan verklaren dat is vastgesteld dat er geen sprake is van overkreditering.

[Kredietaanbieder C]²⁵² vraagt ook of er een vergoeding is betaald aan [F]. [C] reageert hierop dat hij dit moet navragen bij een collega en uiteindelijk antwoordt hij [Kredietaanbieder C] met: “*AE Insurance heeft [F] geen vergoeding betaald*”. Dit is op basis van de factuur en betaling onjuist en hiermee verstrekt AEI (bewust) onjuiste informatie aan [Kredietaanbieder C].

[...] neemt op 11 december 2024²⁵³ contact op met AEI omdat er problemen zijn met zijn hypotheek. [...] vraagt naar de stukken die door AEI zijn ingediend bij zijn hypotheekaanvraag.

Op 11 december 2024 stuurt AEI per WhatsApp aan [...]:

“Jouw aankoopmakelaar [F] heeft jouw stukken naar ons gestuurd”

²⁵¹ AFM_L_0000001091

²⁵² AFM_L_0000001091

²⁵³ AFM_T_0000012595

Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	107 van 143

“Daar was jij van op de hoogte”

[...] antwoordt hierop:

“ik ben helemaal niet op de hoogte wat er met mijn jaarcijfers is gebeurd, ik dacht de zelfde stukken wat had ik naar jullie via de tussenpersoon naar de bank overgedragen anders zou die niet opsturen naar de bank toen dat is van me gevraagd, maar blijkbaar van niet, en nu loop ik tegen een groot probleem aan met de bank, die eist dat ik de hypotheek opzeg.”

(....)

“alles wat hebben jullie namens me naar de bank gestuurd! Want blijkbaar dat komt niet overeen met wat ik heb! En dat heeft me advocaat gevraagd!”

Op 17 december 2024 stuurt [C] de hypotheekstukken door naar [...].

1.5 Communicatie

In het hypotheekdossier is beperkte (directe) communicatie opgeslagen tussen AEI en [...] in de periode van de hypotheekaanvragen. Hetgeen in het hypotheekdossier is aangetroffen, zijn standaard e-mails die vanuit AEI naar [...] gestuurd zijn. Deze standaard e-mails betreffen updates van het hypotheek proces. Daarnaast zijn een aantal WhatsApp gesprekken aangetroffen waarin [...] bij AEI informeert naar de status van zijn aanvraag. De meeste communicatie die de AFM heeft aangetroffen, zoals het sturen van inkomensgegevens of documentatie ter ondertekening, is via [F] verlopen.

Uit het hypotheekdossier, e-mails en WhatsApp-gesprekken, blijkt niet dat een hypotheekadvies gesprek met [...] heeft plaatsgevonden, dat AEI een actieve rol heeft gehad in het contact met de klant en de advisering rondom een passende hypotheekvorm, de hoogte van de hypotheek of dat AEI (kritische) vragen heeft gesteld over de aangeleverde inkomensgegevens/stukken van de klant. Aanvullend, heeft AEI zich niet kritisch opgesteld richting [F]. Het lijkt dat de aangeleverde gegevens klakkeloos zijn doorgezet naar de hypotheekaanbieders.

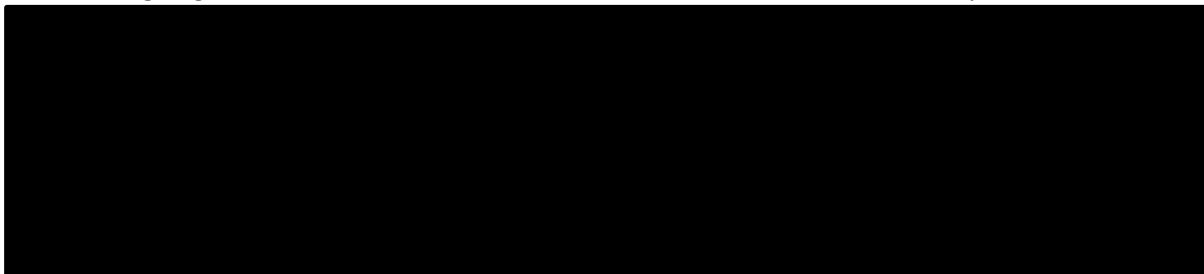
De AFM heeft slechts kunnen constateren dat [C] [Kredietaanbieder C] 2 adviesrapporten²⁵⁴ ([Kredietaanbieder A] en [Kredietaanbieder C]) heeft gestuurd nadat er vragen kwamen over het dossier. Uit niets blijkt dat deze adviesrapporten zijn gedeeld of besproken met de klant in de beginfase van de hypotheekaanvraag. Mogelijk zijn deze rapporten ook achteraf opgemaakt, na het verzoek van [Kredietaanbieder C]. Er zijn inconsistenties in de data van deze rapporten (op het voorblad, de creatie datum en in de footer). Uitgaande van de creatiedata zijn de rapporten gemaakt op 6 november 2024 en 10 oktober 2024. De auteur is “[...]”.

²⁵⁴ AFM_L_0000000940.0006; AFM_L_0000001085.0006

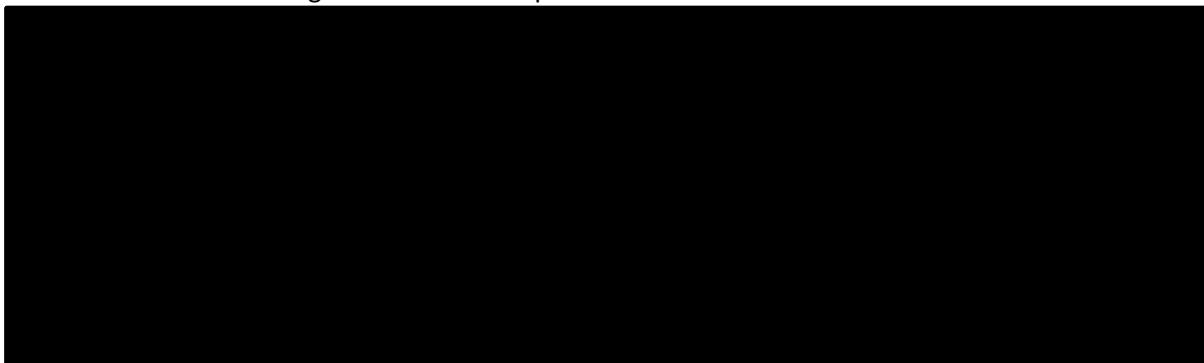
Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 108 van 143

1.6 Bevindingen en conclusies

- De AFM acht het onwaarschijnlijk dat [D] [...] fysiek heeft geïdentificeerd en geverifieerd, en zelf een kopie van het paspoort heeft ingescand.
- [F] heeft meer dan alleen NAW gegevens doorgegeven aan AEI.
- De [Entiteit B] verkoopopdracht voor de woning aan de [...] is aangemaakt door [C] nadat [Kredietaanbieder A]/[Serviceprovider] vragen hebben gesteld over deze woning. Dit acht de AFM zeer opmerkelijk en de AFM vermoedt dat deze verkoopopdracht mogelijk is opgemaakt om de hypotheekaanvraag te laten slagen.
- De verkoper van de [...] was de bemiddelaar zonder AFM-vergunning [F].
- In het dossier zijn 2 versies van jaarrekeningen van het jaar 2021 teruggevonden²⁵⁵:
 - In de jaarrekeningen 2019²⁵⁶, 2020²⁵⁷, 2021²⁵⁸ staan spelfouten, zoals rechtsboven in de naam van de onderneming "[...]". Spelfouten in jaarrekeningen kunnen gezien worden als een 'red flag' als het gaat om mogelijk gemanipuleerde inkomensgegevens/jaarcijfers. Hierover heeft de AFM geen kritische vragen gezien van AEI aan de klant en/of [F]. Zie een screenshot van de spelfouten hieronder:



- Dubbeling van het woord "opnamen":



²⁵⁵ AFM_L_0000000894.0003; AFM_L_0000000993.0006

²⁵⁶ AFM_L_0000000968

²⁵⁷ AFM_L_0000000969

²⁵⁸ AFM_L_0000000971

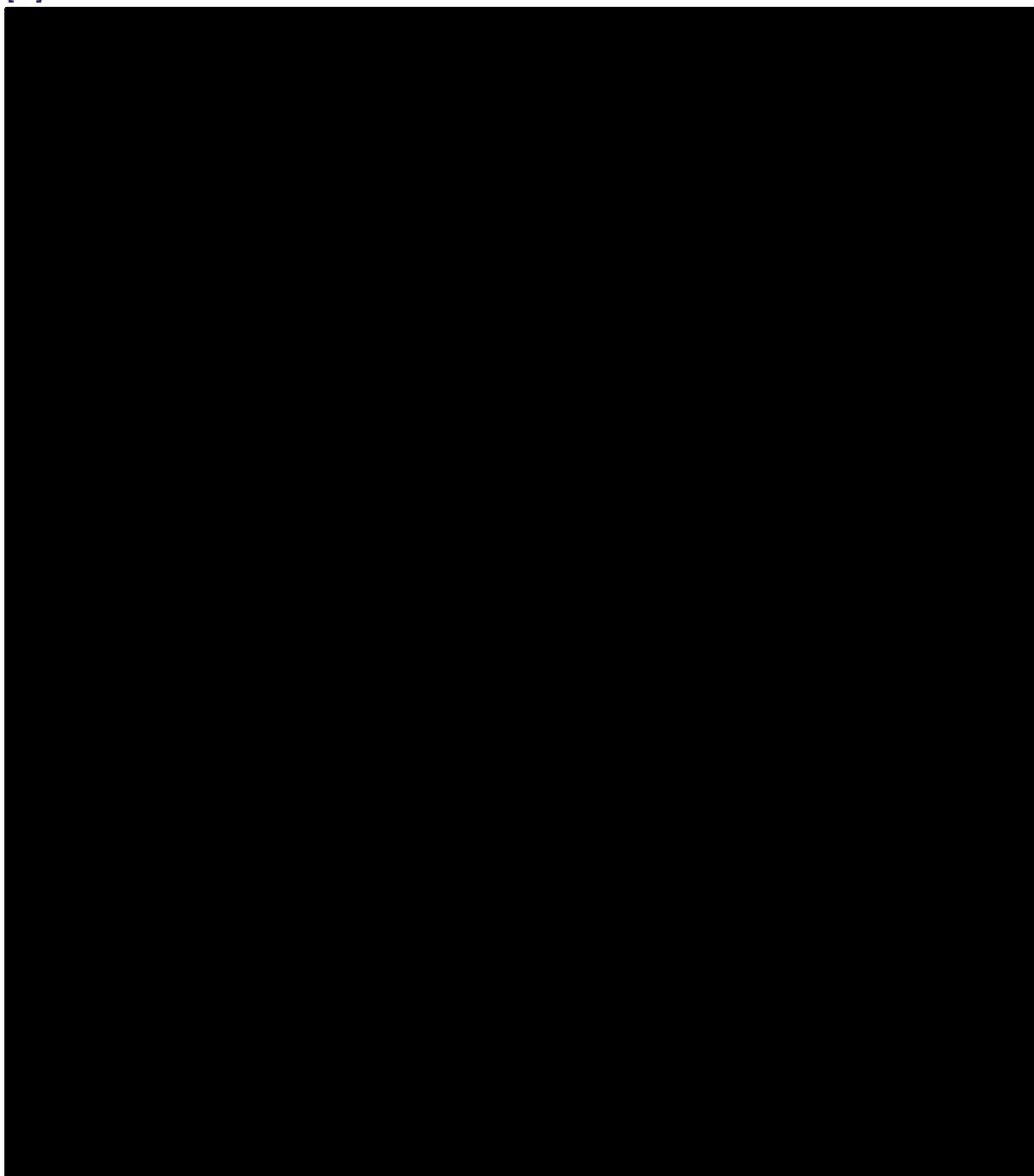
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	109 van 143

- AEI is niet transparant richting [Kredietaanbieder C] over:
 - Betalingen provisie aan [F].
 - Het niet monitoren van de verkoop, terwijl [C] zelf de verkoopopdracht heeft aangemaakt.
- Bovendien zijn de adviesrapporten waarschijnlijk opgesteld naar aanleiding van vragen van [Kredietaanbieder C]. Op basis van het hypotheekdossier is niet aangetoond dat deze adviesrapporten zijn gedeeld met de klant.
- Het netto maandinkomen dat is ingevuld bij de verzekering komt niet overeen met het netto maand inkomen bij de jaarcijfers.

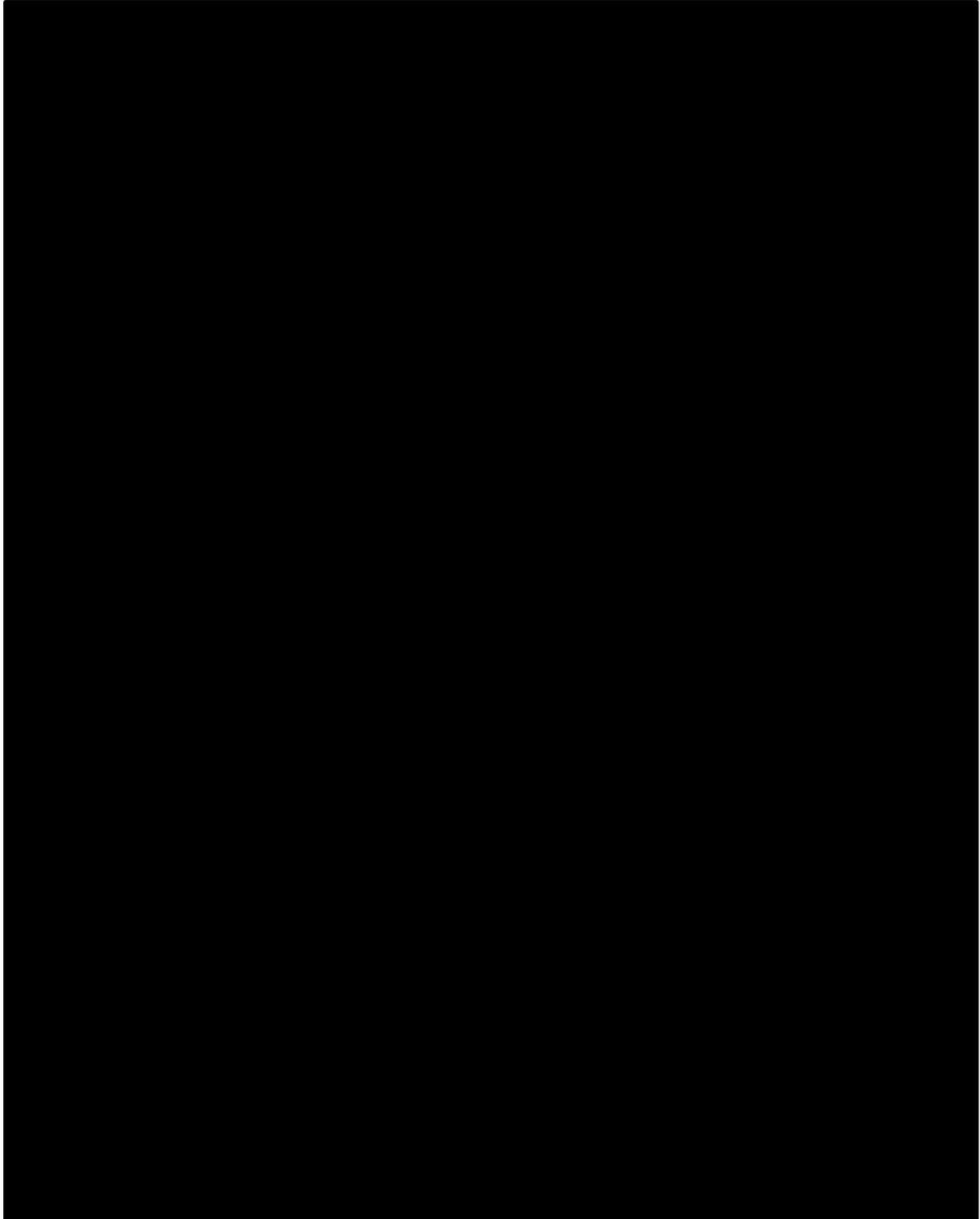
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	110 van 143

Bijlage 6 – Gespreksverslagen [Kredietaanbieder A]

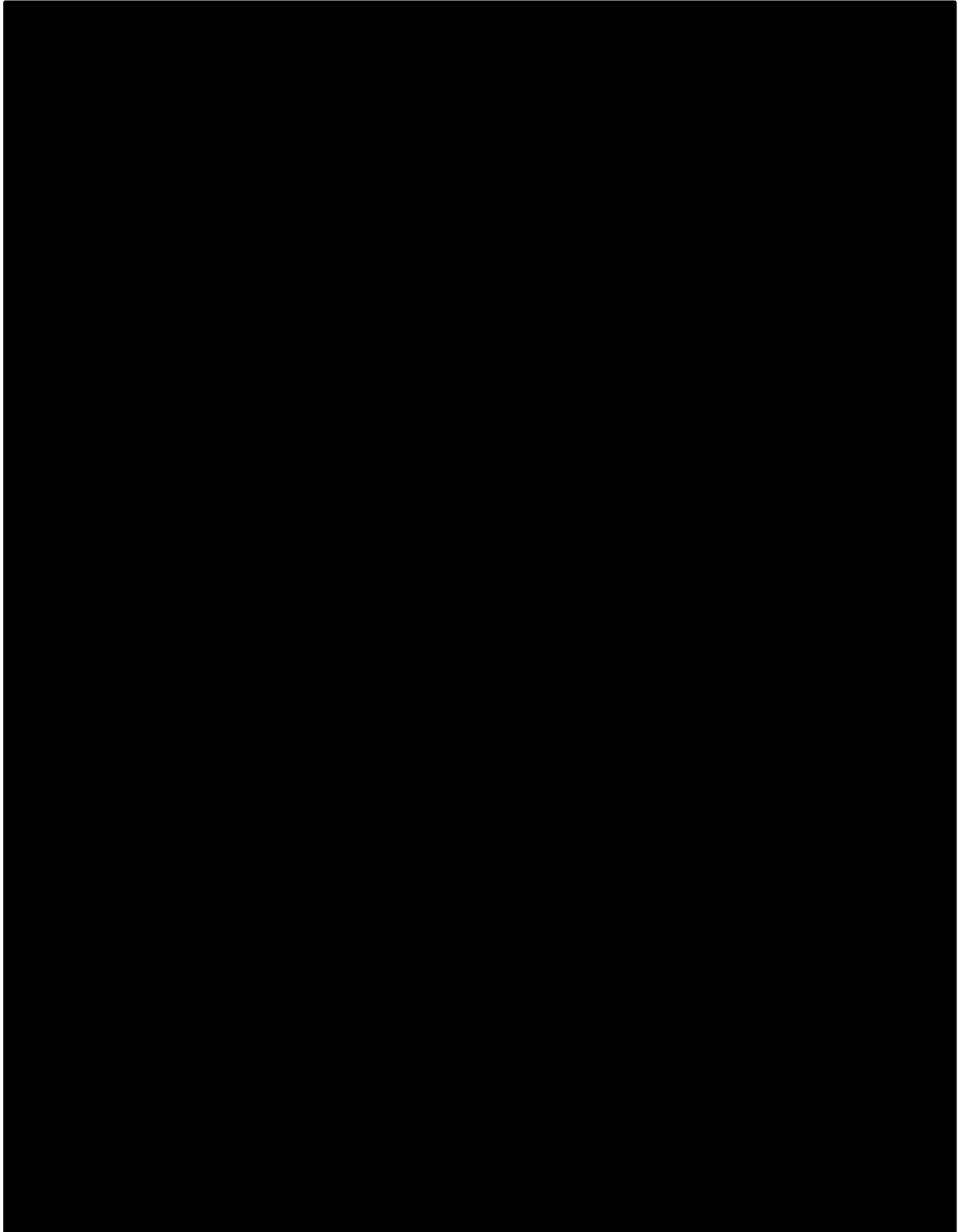
[...]



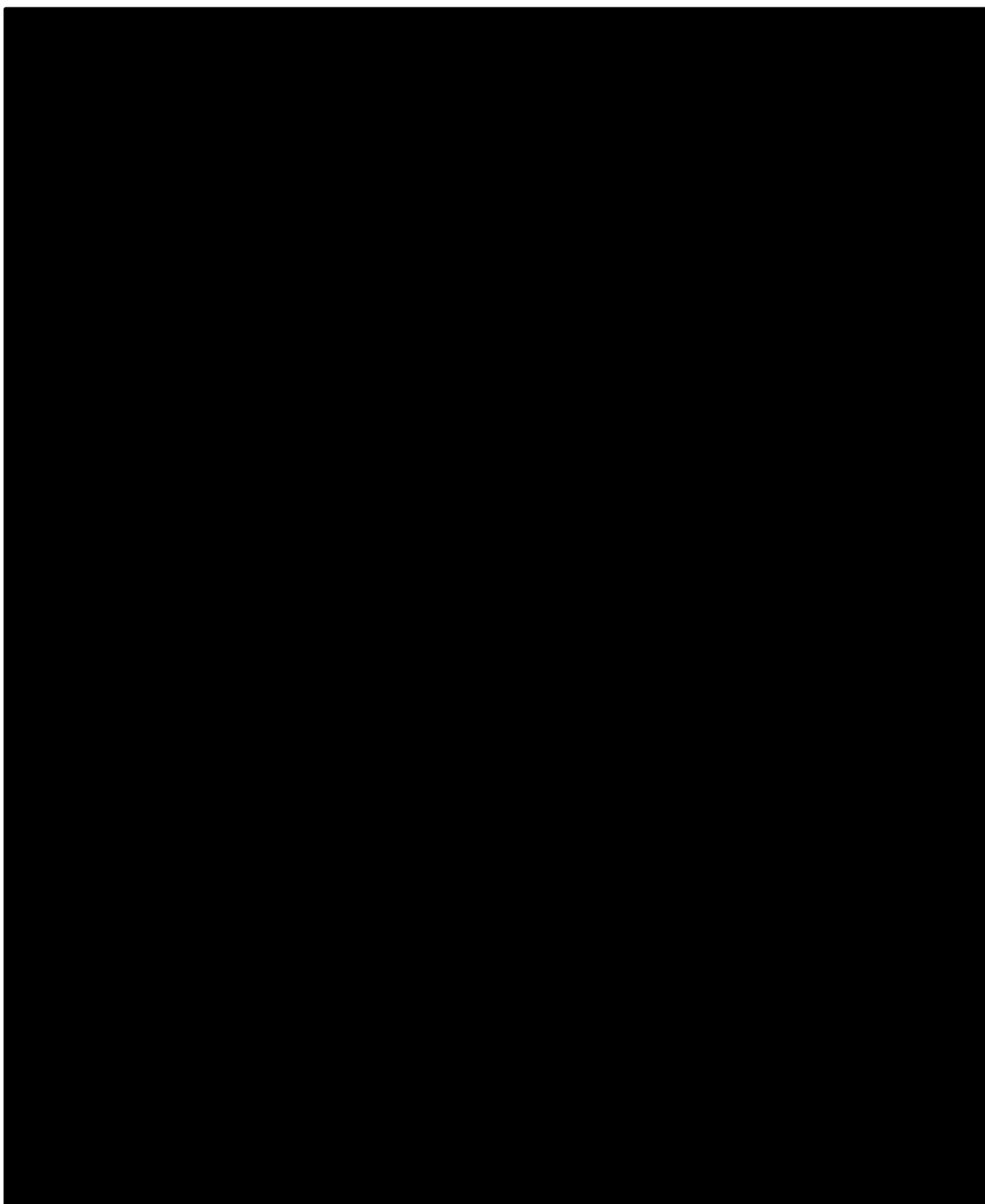
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	111 van 143



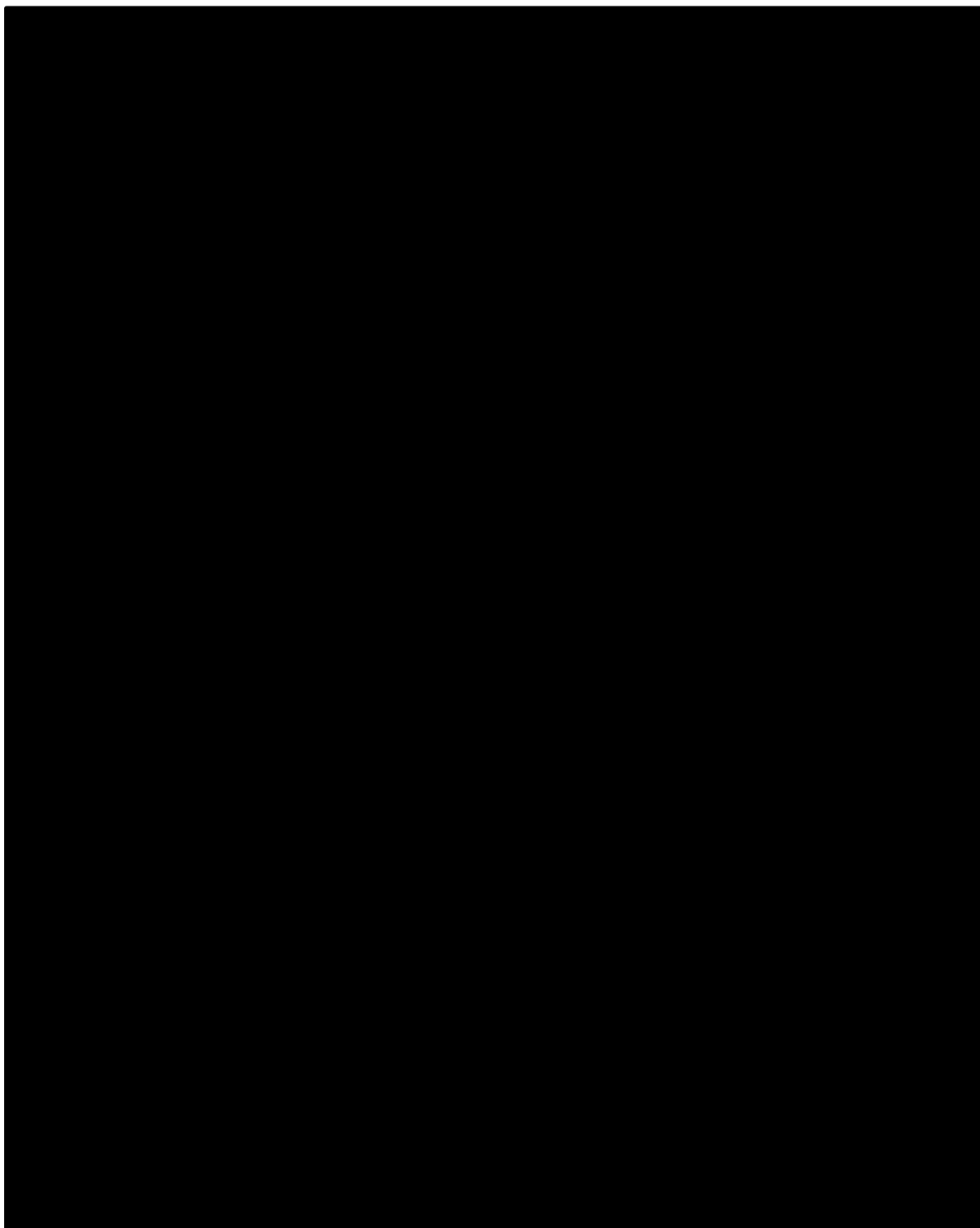
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	112 van 143



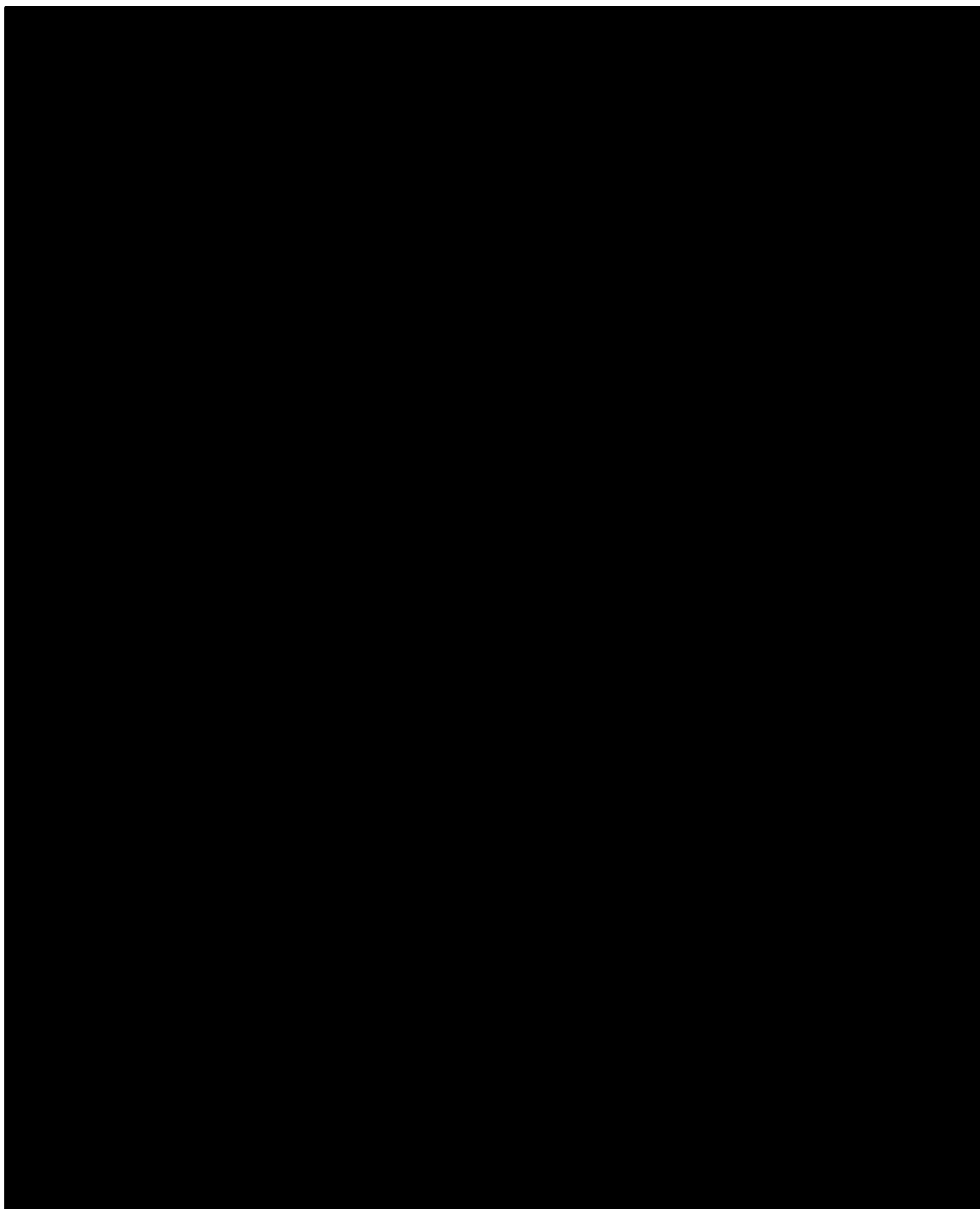
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	113 van 143



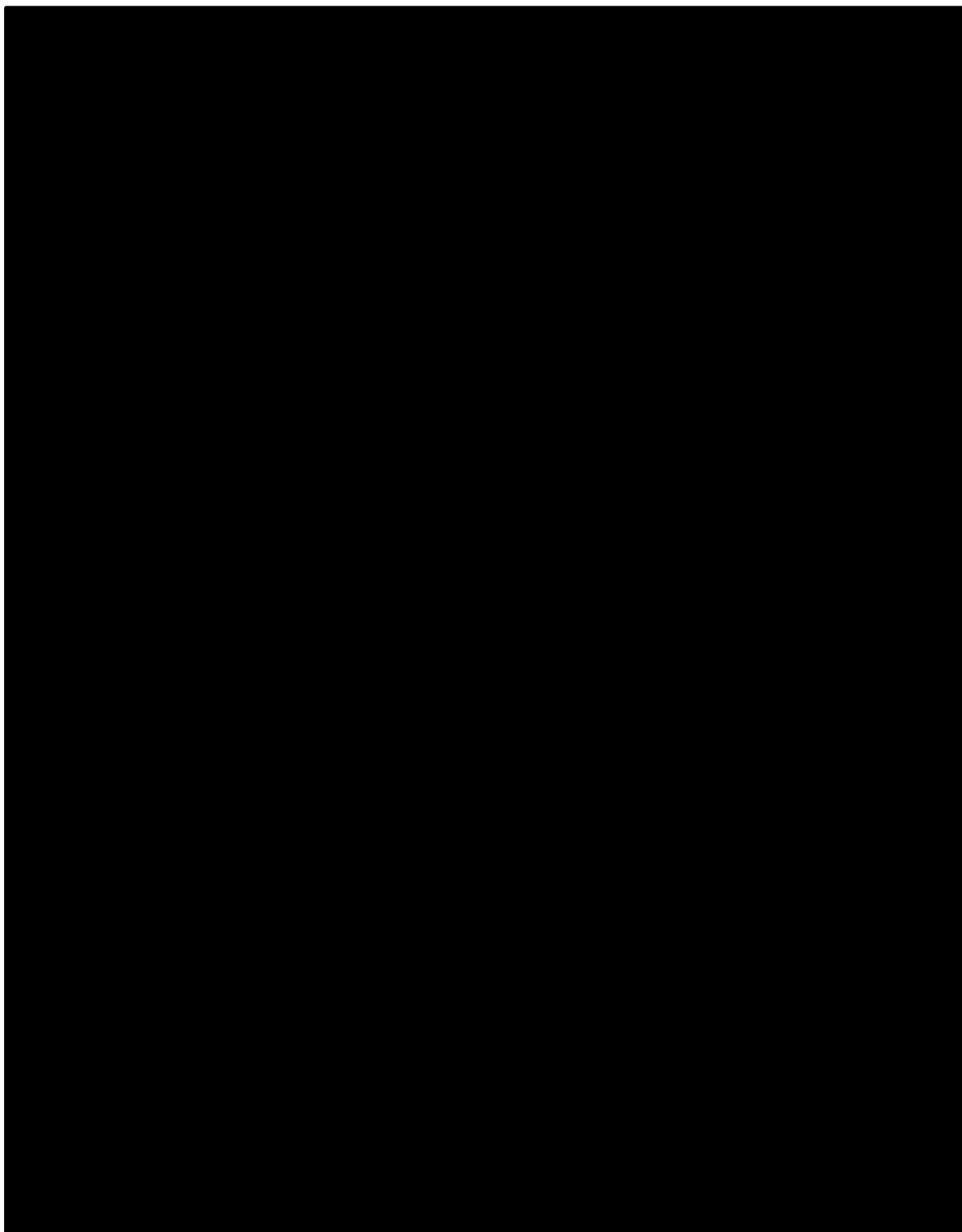
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	114 van 143



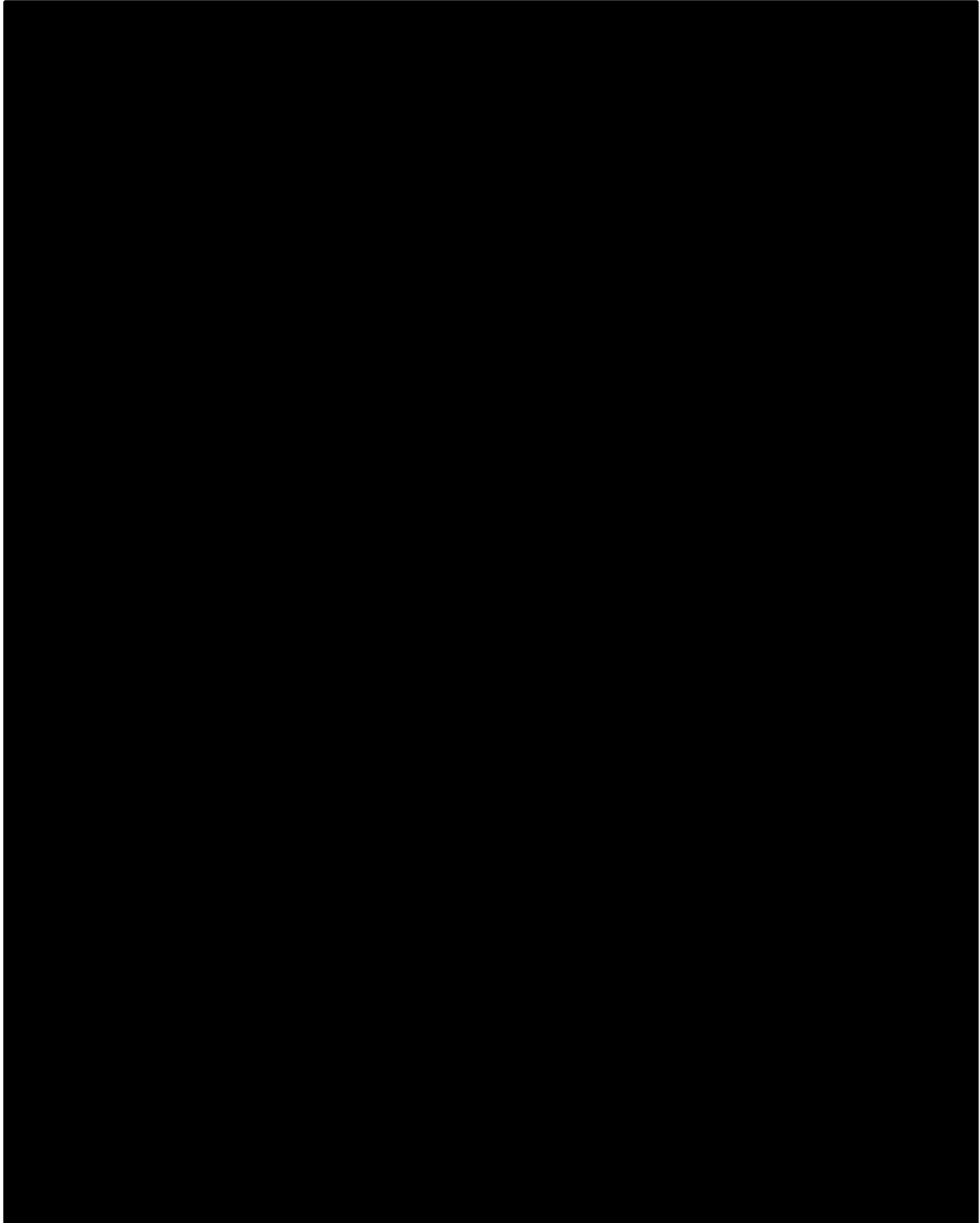
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	115 van 143



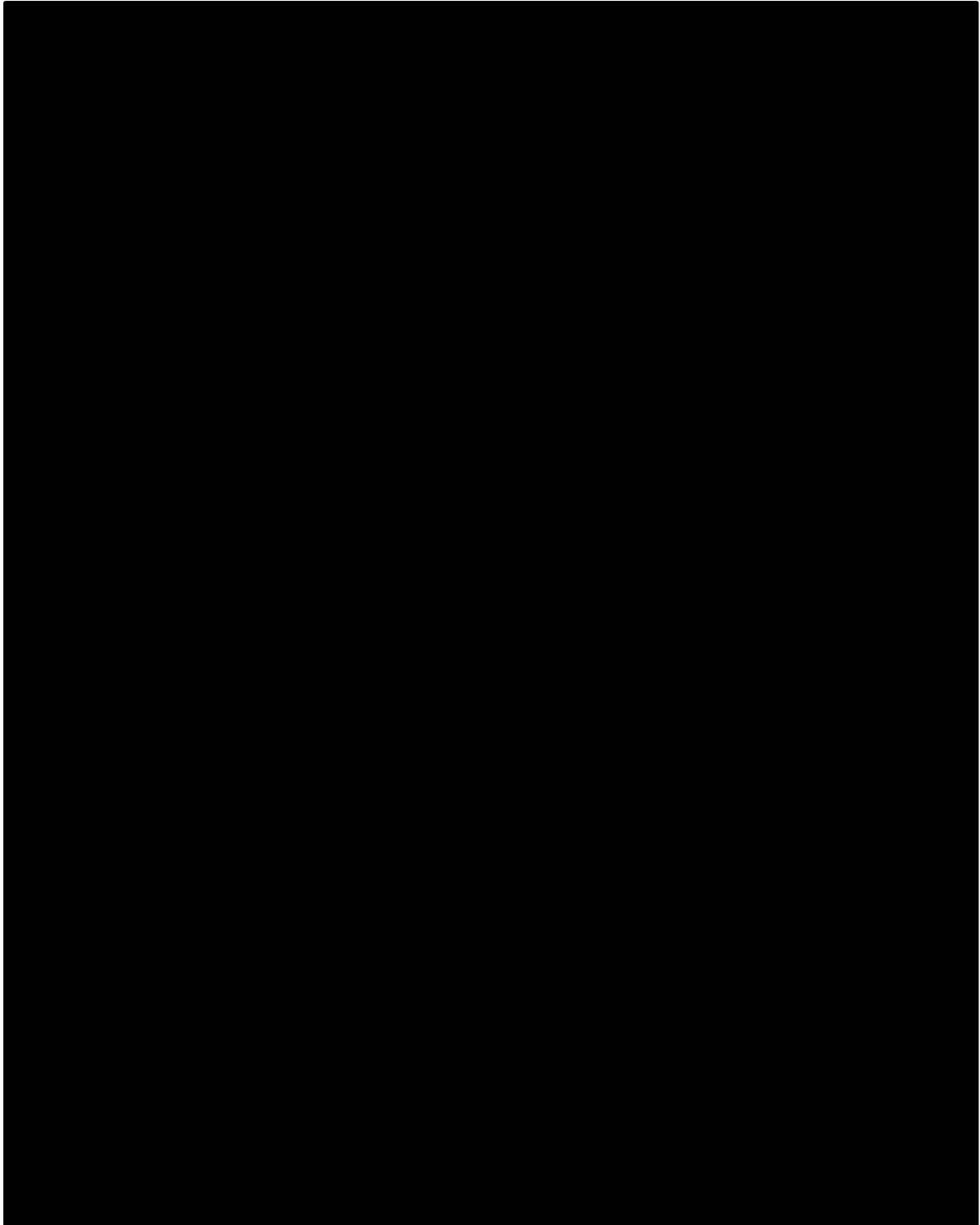
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	116 van 143



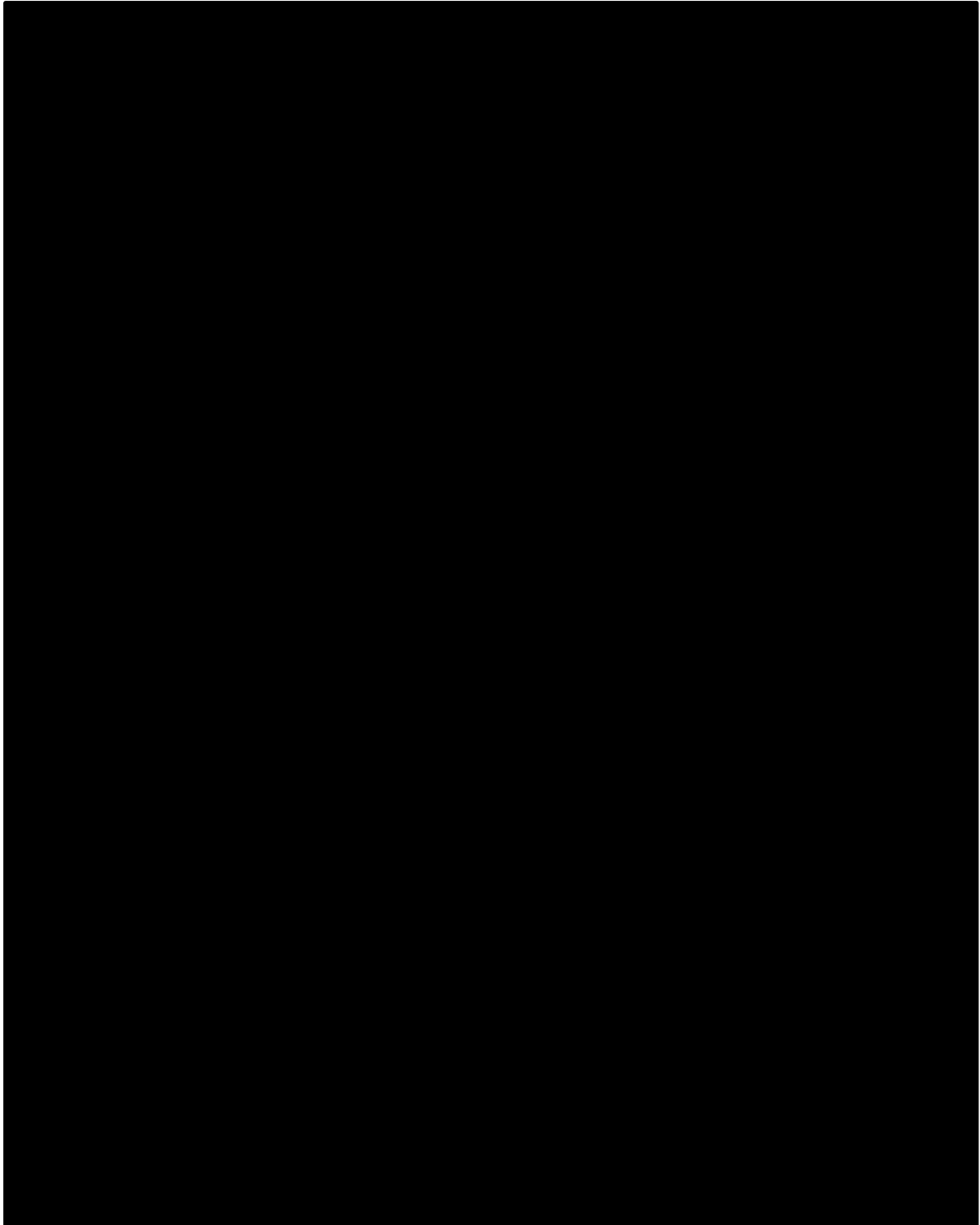
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	117 van 143



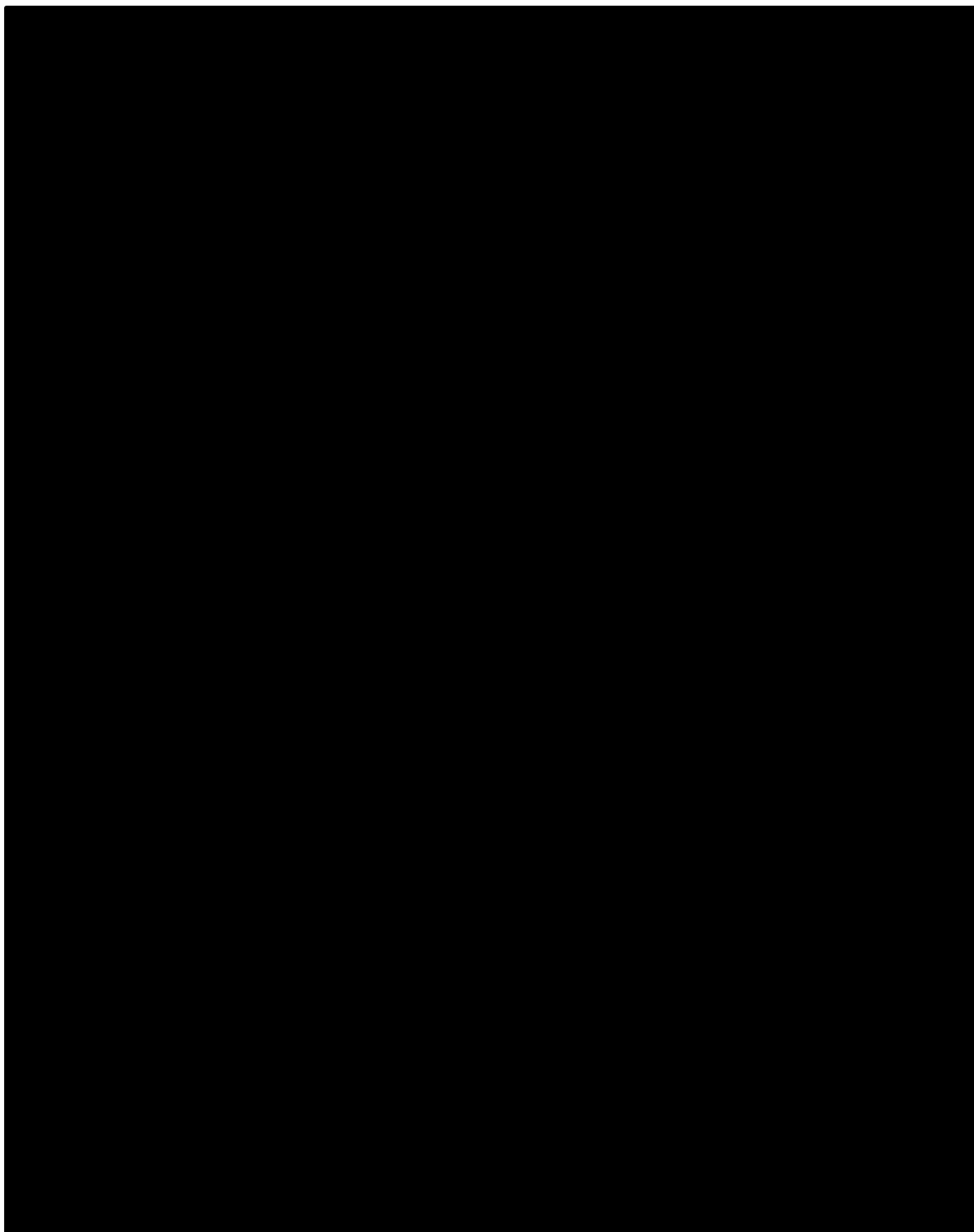
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	118 van 143



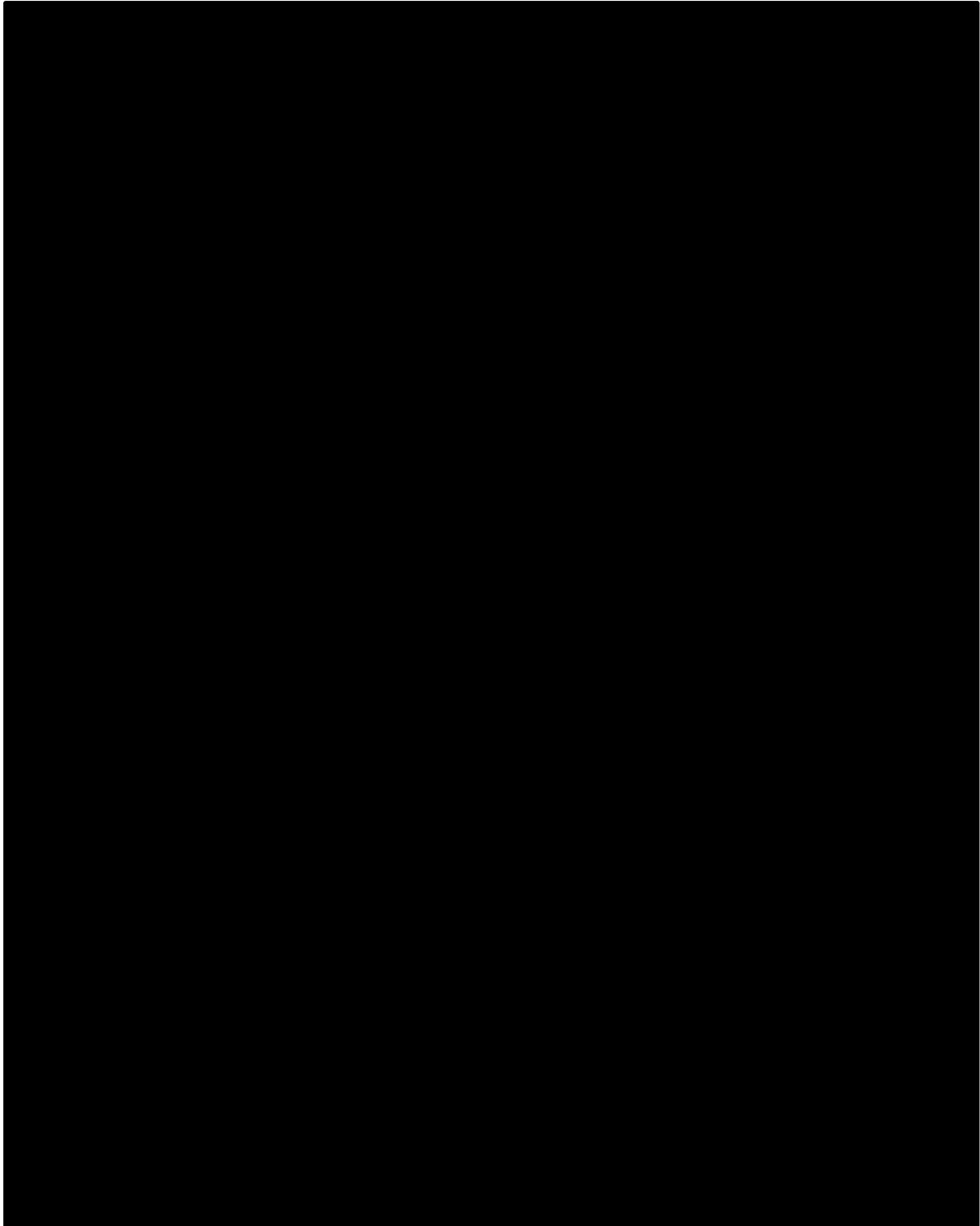
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	119 van 143



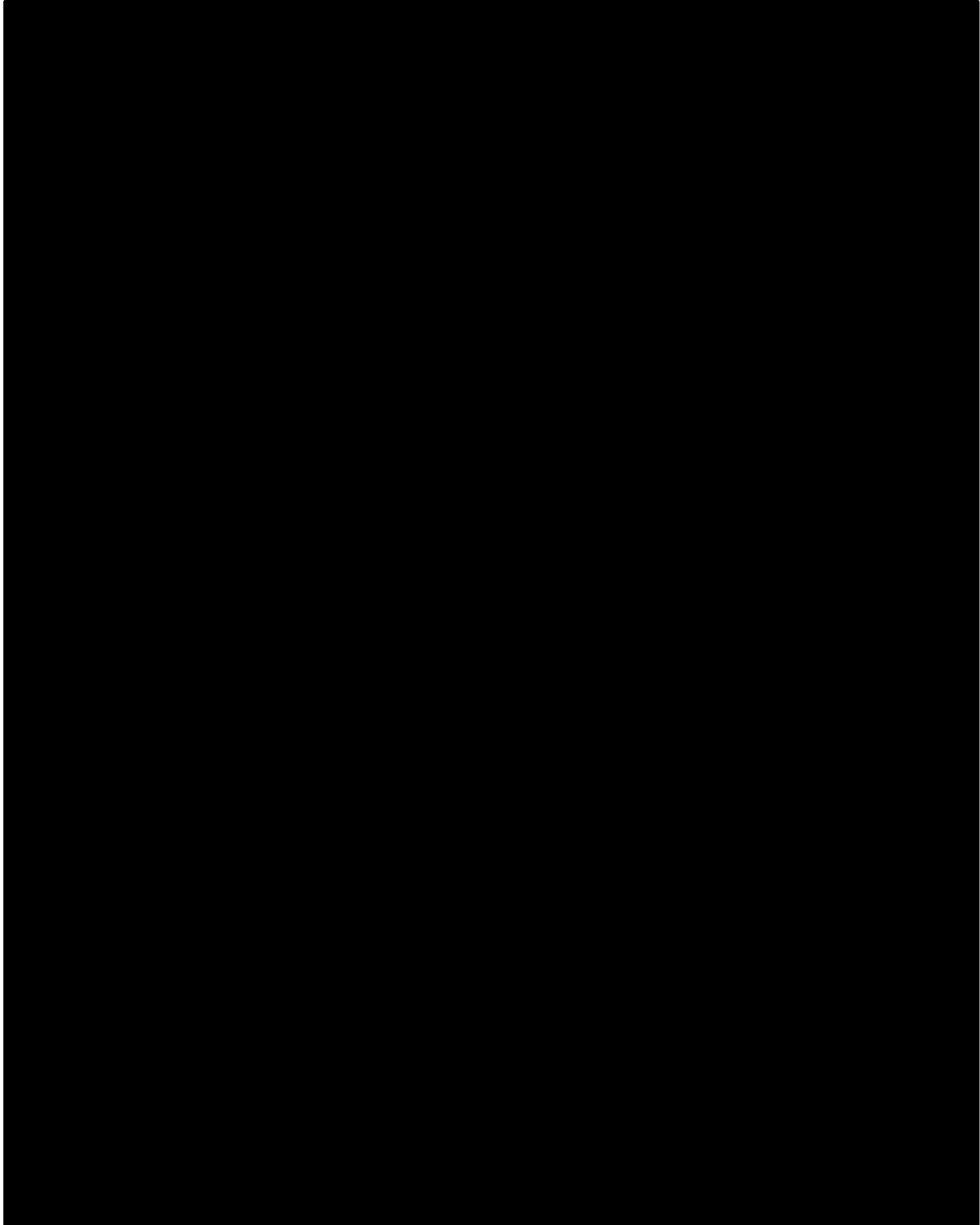
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	120 van 143



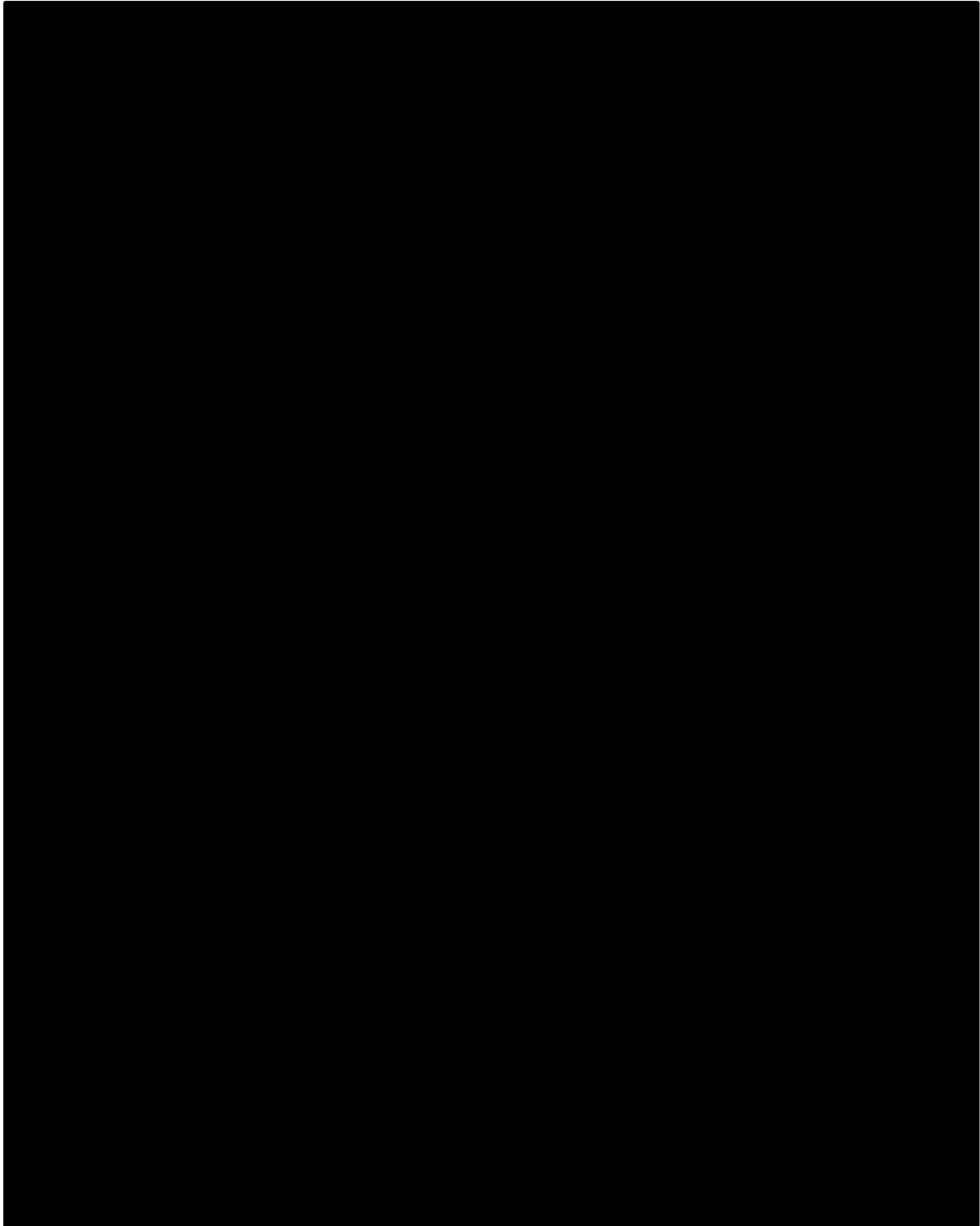
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	121 van 143



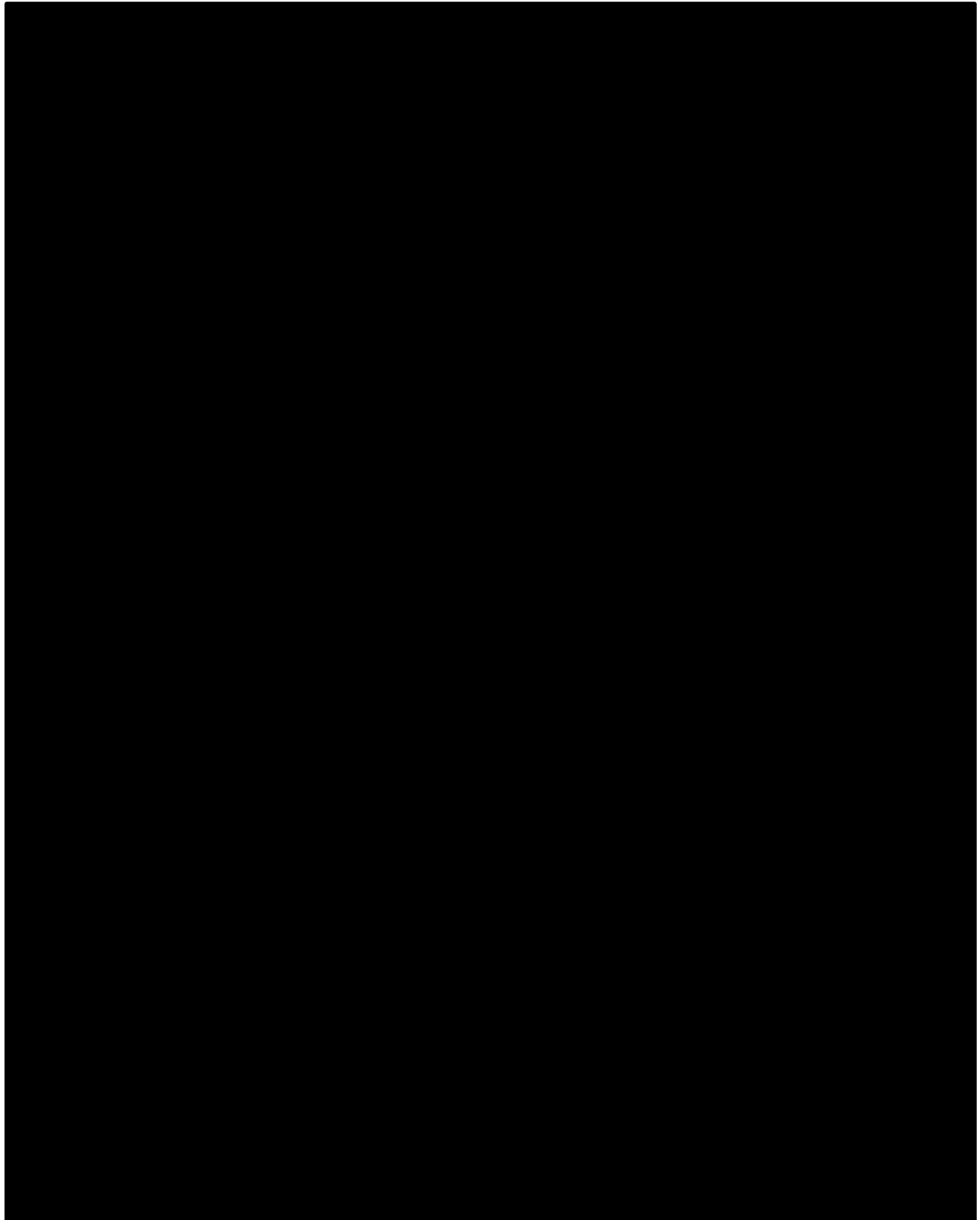
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	122 van 143



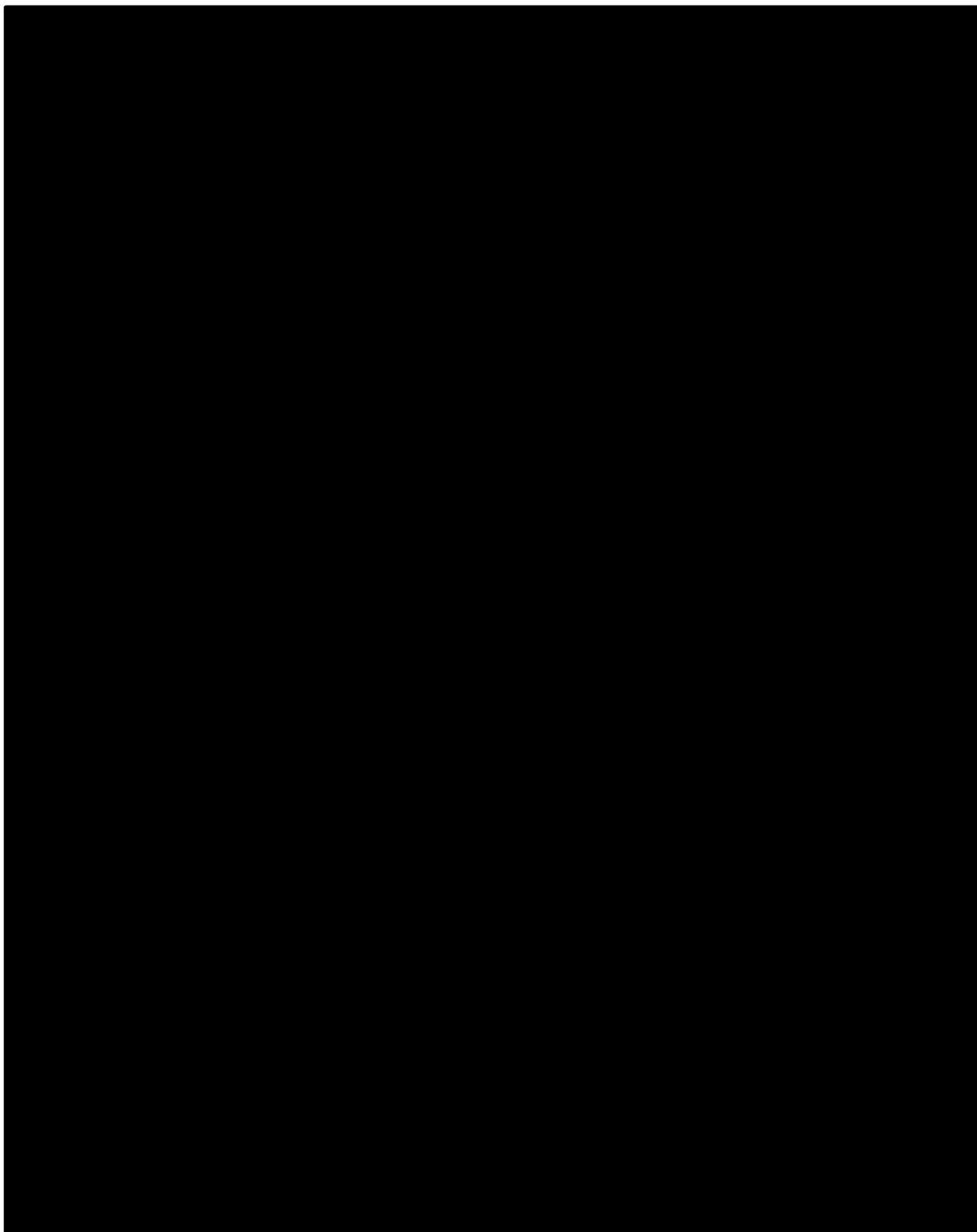
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	123 van 143



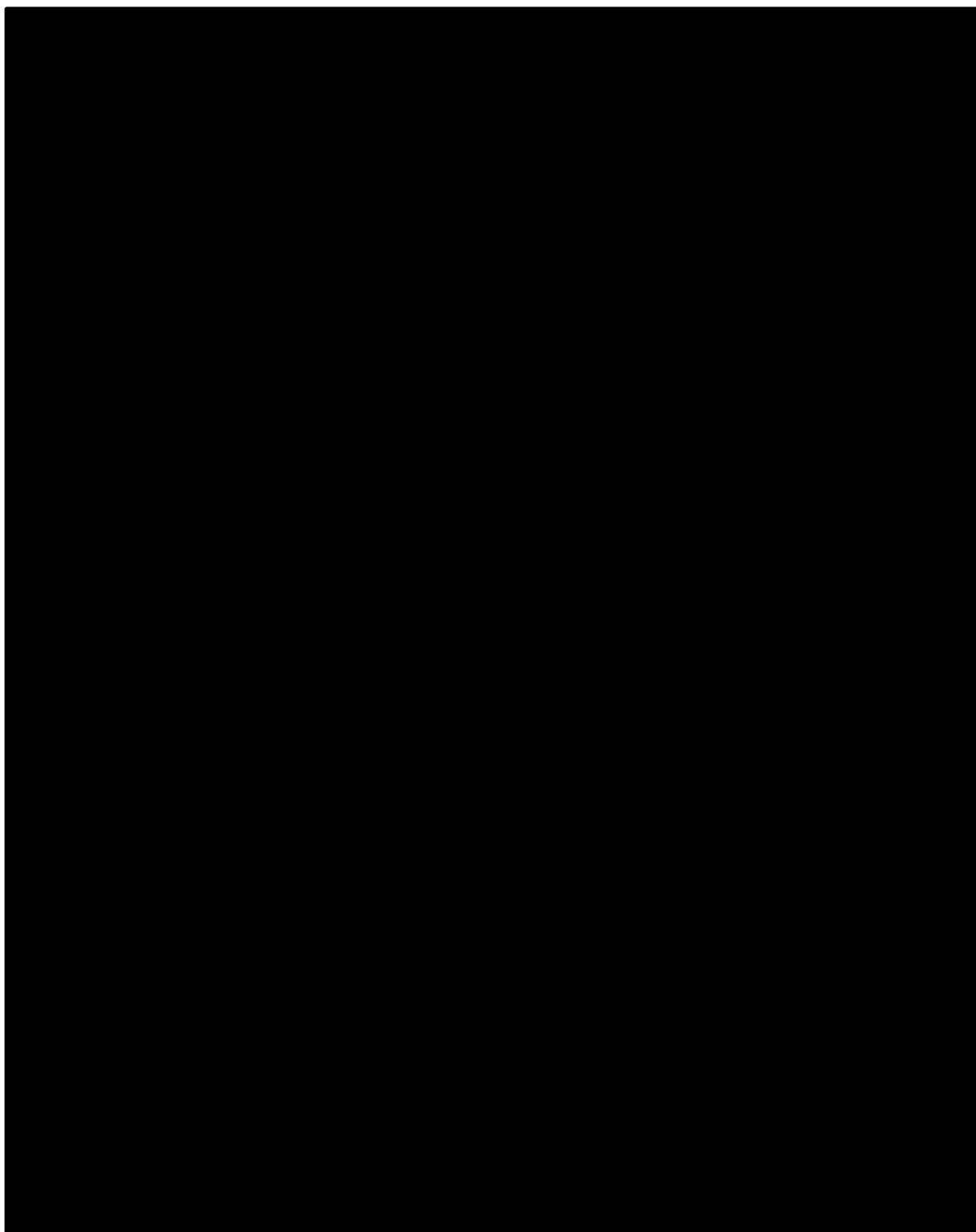
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	124 van 143



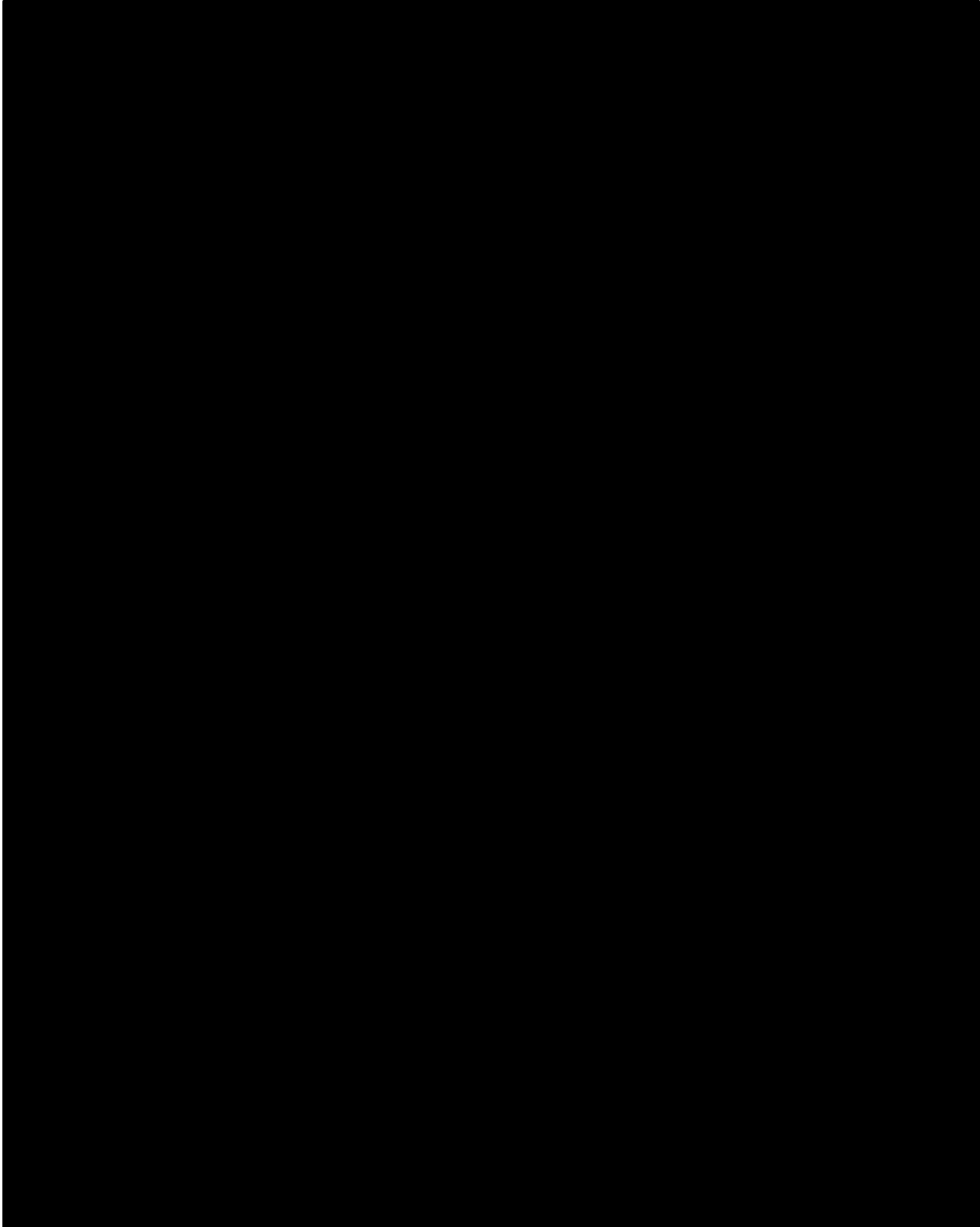
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	125 van 143



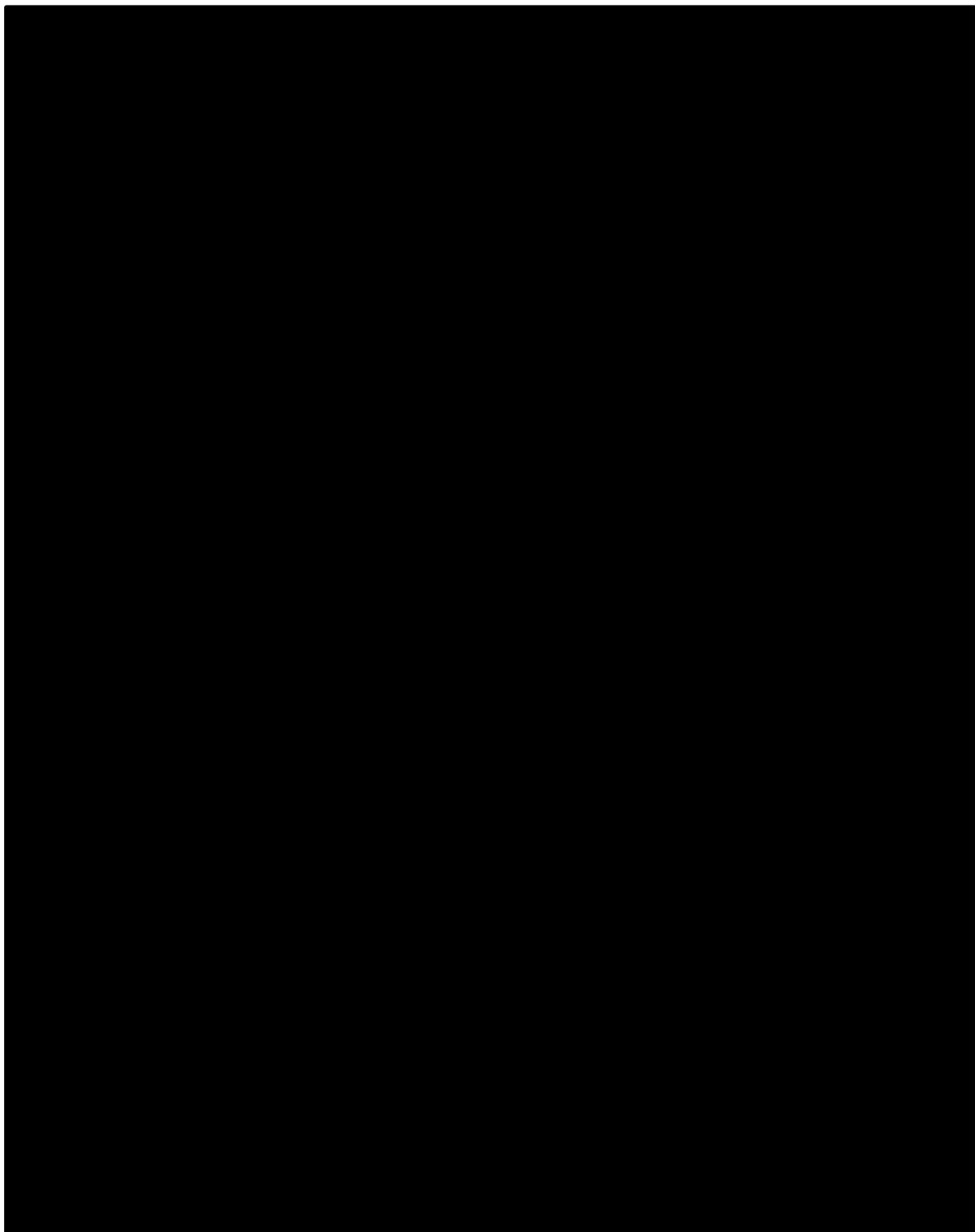
Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk [...]
Pagina 126 van 143



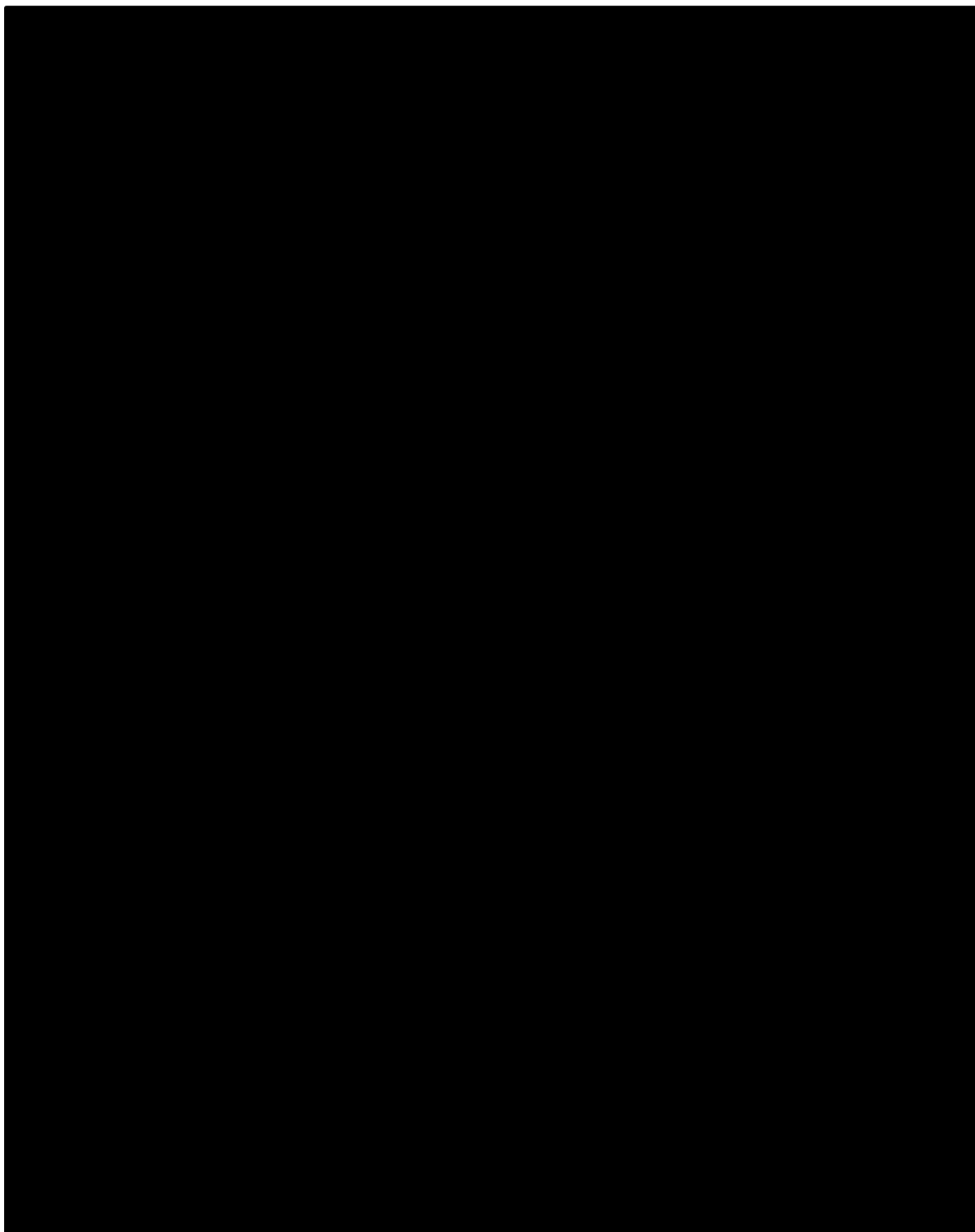
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	127 van 143



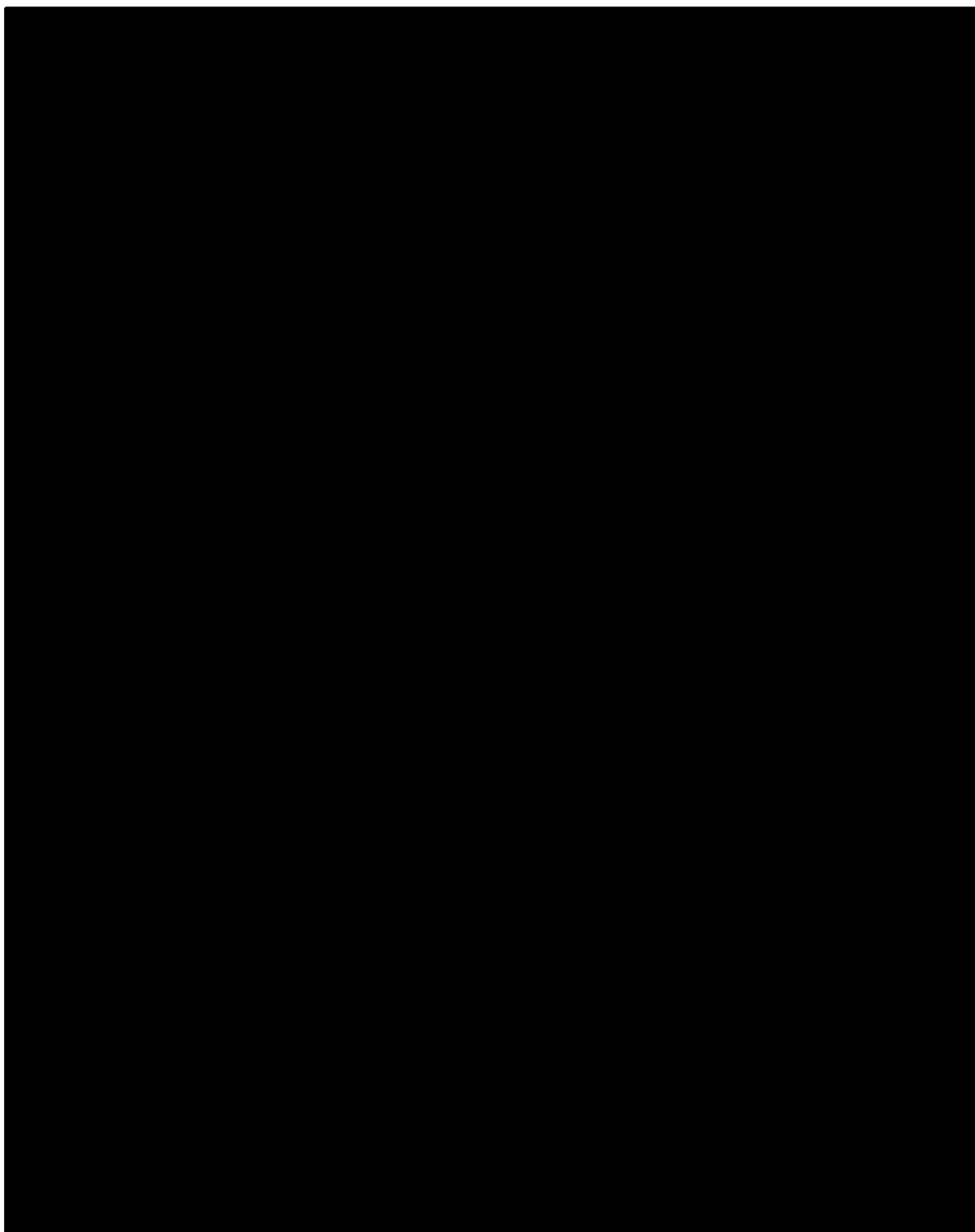
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	128 van 143



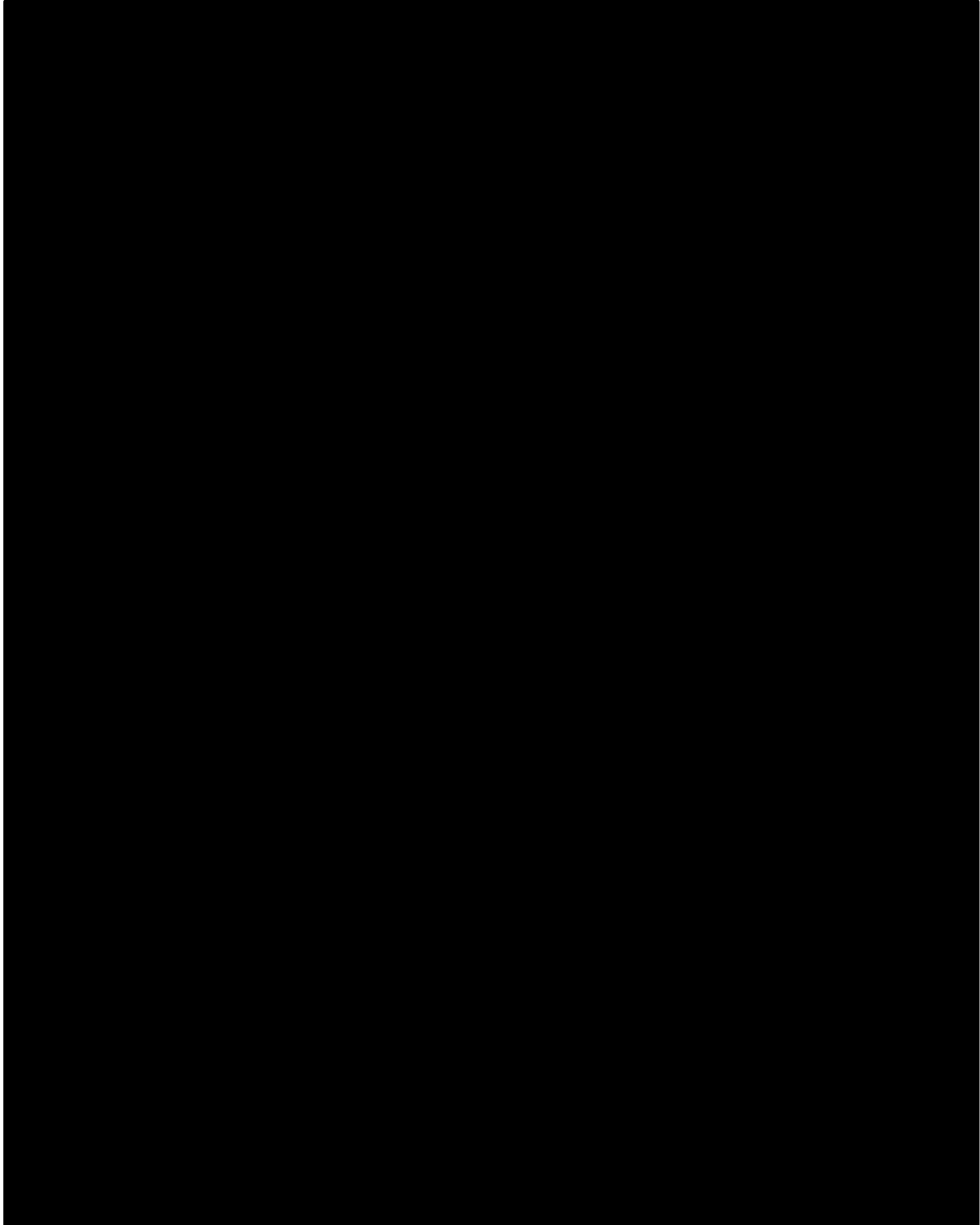
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	129 van 143



Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	130 van 143



Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	131 van 143



Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 132 van 143

Bijlage 7 – Betalingen aan [F]

Onderstaande betreft een overzicht van de 83 betalingen aan [F] vanaf het rekeningnummer van AEI [...] naar de Duitse en Belgische bankrekeningnummers van [F].

Geboekt op	Bedrag (€)	Datum	Omschrijving	IBAN tegenrekening
5-2-2022	-1.500	05-02-2022	Lead vergoeding	[...]
11-2-2022	-1.500	11-02-2022	Vergoeding leads	[...]
5-4-2022	-3.000	05-04-2022	Inzake 3 hypotheek	[...]
14-4-2022	-3.000	14-04-2022	Lead vergoeding	[...]
2-5-2022	-1.500	02-05-2022	Lead vergoeding april	[...]
17-5-2022	-1.500	17-05-2022	lead vergoeding april	[...]
16-8-2022	-1.500	16-08-2022	factuur 050520220107	[...]
16-8-2022	-1.500	16-08-2022	Factuur 310520220109	[...]
16-8-2022	-1.500	16-08-2022	Factuur 0306202201010	[...]
16-8-2022	-1.500	16-08-2022	Factuur 100620220111	[...]
24-8-2022	-1.500	24-08-2022	factuur 10062022012	[...]
24-8-2022	-1.500	24-08-2022	Factuur 2206202213	[...]
12-9-2022	-1.500	12-09-2022	Factuur 2022/018	[...]
12-9-2022	-1.500	12-09-2022	Factuur 2022/019 AI	[...]
12-9-2022	-1.500	12-09-2022	Factuur 2022/016	[...]
14-9-2022	-1.500	14-09-2022	2022/017	[...]
17-10-2022	-3.000	17-10-2022	factuur 2022/21	[...]
19-10-2022	-1.500	19-10-2022	Factuur 2022 / 23	[...]
19-10-2022	-1.500	19-10-2022	Factuur / 2022 / 21	[...]
20-10-2022	-1.500	20-10-2022	Factuur 2022/24	[...]
10-11-2022	-1.500	10-11-2022	2022 -026	[...]
10-11-2022	-1.500	10-11-2022	2022-25	[...]
25-11-2022	-1.500	25-11-2022	Factuur 2022-28	[...]
25-11-2022	-1.500	25-11-2022	Factuur 2022-27	[...]
27-12-2022	-1.500	27-12-2022	Factuur 2022 32	[...]
27-12-2022	-1.500	27-12-2022	Factuur 2022-31	[...]
27-12-2022	-1.500	27-12-2022	Factuur 2022-29	[...]
27-12-2022	-1.500	27-12-2022	Factuur 2022-30	[...]
30-12-2022	-1.500	30-12-2022	Factuur 2022 - 33	[...]

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 133 van 143

21-2-2023	-1.500	21-02-2023	Factuur 2023-01	[...]
27-2-2023	-1.500	27-02-2023	Factuur 202302	[...]
16-3-2023	-1.500	16-03-2023	Factuur 0703202307	[...]
16-3-2023	-1.500	16-03-2023	Factuur 0603202306	[...]
16-3-2023	-1.500	16-03-2023	Factuur 280220305	[...]
16-3-2023	-1.500	16-03-2023	Factuur 270220304	[...]
16-3-2023	-1.500	16-03-2023	Factuur 240220303	[...]
22-3-2023	-1.500	22-03-2023	Factuur 1903202309	[...]
22-3-2023	-1.500	22-03-2023	Factuur 2003202310	[...]
22-3-2023	-1.500	22-03-2023	Factuur 1503202308	[...]
5-4-2023	-1.500	05-04-2023	Factuur 3103202313	[...]
5-4-2023	-1.500	05-04-2023	Factuur 2103202311	[...]
5-4-2023	-1.500	05-04-2023	Factuur 2803202312	[...]
5-5-2023	-1.500	05-05-2023	Factuur 2023-15	[...]
5-5-2023	-1.500	05-05-2023	Factuur 2023 -14	[...]
6-6-2023	-1.500	06-06-2023	Factuur 3005202316	[...]
6-6-2023	-1.500	06-06-2023	Factuur 0106202318	[...]
6-6-2023	-1.500	06-06-2023	Factuur 3105202317	[...]
9-6-2023	-1.500	09-06-2023	Factuur 202319	[...]
27-6-2023	-1.500	27-06-2023	Factuur 2023-20	[...]
5-7-2023	-1.500	05-07-2023	Factuur 2023-21	[...]
24-7-2023	-1.500	24-07-2023	Factuur 2023-22	[...]
1-8-2023	-1.500	01-08-2023	Factuur 2023-24	[...]
7-8-2023	-1.500	07-08-2023	Factuur 2023-25	[...]
9-8-2023	-1.500	09-08-2023	Factuur 2023-22	[...]
23-8-2023	-1.500	23-08-2023	Factuur 2023-6	[...]
17-10-2023	-1.500	17-10-2023	Factuur 2023-8	[...]
17-10-2023	-1.500	17-10-2023	Factuur 2023-7	[...]
7-11-2023	-1.500	07-11-2023	Factuur 2023-29	[...]
7-11-2023	-1.500	07-11-2023	Factuur 2023-30	[...]
12-12-2023	-1.500	12-12-2023	Factuur 2023-31	[...]
12-12-2023	-1.500	12-12-2023	Factuur 202332	[...]
14-12-2023	-1.500	14-12-2023	Factuur 2023-34	[...]
19-12-2023	-1.500	19-12-2023	Factuur 2023 36	[...]
19-12-2023	-1.500	19-12-2023	Factuur 2023 39	[...]
21-12-2023	-1.500	21-12-2023	Factuur 2023 42	[...]

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 134 van 143

21-12-2023	-1.500	21-12-2023	Factuur 2023 41	[...]
29-12-2023	-1.500	29-12-2023	Factuylr 2023 44	[...]
29-12-2023	-1.500	29-12-2023	Factuylr 2023 43	[...]
19-1-2024	-2.000	19-01-2024	Factuur 202338	[...]
8-3-2024	-1.500	08-03-2024	Factuur 1501202401	[...]
8-3-2024	-1.500	08-03-2024	Factuur 0201202401	[...]
20-3-2024	-1.500	20-03-2024	Factuur 202405	[...]
20-3-2024	-1.500	20-03-2024	Factuur 202406	[...]
20-3-2024	-1.500	20-03-2024	Factuur 202403	[...]
22-3-2024	-1.500	22-03-2024	Factuur 202407	[...]
26-3-2024	-1.500	26-03-2024	Factuur 202408	[...]
26-3-2024	-1.500	26-03-2024	Factuur 202409	[...]
5-4-2024	-1.500	05-04-2024	Factuur 202412	[...]
5-4-2024	-1.500	05-04-2024	Factuur 202411	[...]
5-4-2024	-1.500	05-04-2024	Factuur 202410	[...]
16-5-2024	-1.500	16-05-2024	Factuur 202414	[...]
16-5-2024	-1.500	16-05-2024	Factuur 202413	[...]
16-5-2024	-1.500	16-05-2024	Factuur 202415	[...]

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 135 van 143

Bijlage 8 – AFM Document Identificatie nummers

Onderstaande betreft een overzicht van de AFM DOC IDs die zijn opgenomen in de voetnoten in het Besluit. In het overzicht is per AFM DOC ID informatie opgenomen met een omschrijving van het soort document en de inhoud. De documenten komen uit de analyse van de e-mails, de Lijst mee te nemen stukken en de telefoons.

E-mails

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	Omschrijving	Verzender (bij e-mails)	Ontvanger (bij e-mails)
AFM_00000067 55	23-8-2024 21:02	MSG	Belangrijk bericht (vertrouwelijk)	[Kredietaanbieder A] [e-mailadres]	[A] [e-mailadres]
AFM_00000067 61.0001	24-9-2024 15:10	PDF	20240924 aansprakelijkstelling AE Insurance.pdf		
AFM_00000086 02	22-7-2024 16:44	MSG	Fwd: op te vragen stukken ten behoefte van de openstaande dossiers	Ae Insurance [D] [frontoffice@aeig.nl]	[A] [[A]@aeig.nl]
AFM_00000279 99	16-6-2021 15:23	MSG	Fwd: Stukken hypotheek [...] en [...]	[...] [e-mailadres]	[C] [e-mailadres]
AFM_00000403 95	12-2-2025 10:26	MSG	FW: Onderzoek [...] [...] / [...]	[A] Microsoft Outlook	[D] [e-mailadres]
AFM_00000406 56.0001	27-1-2025 15:27	PDF	Brief freeze AE Insurance v1.0.pdf		
AFM_F_000000 1645	23-10-2024 07:44	PDF	[Kredietaanbieder D] .pdf		

‘Lijst mee te nemen Stukken’ (o.a. hypotheekdossiers)

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	Omschrijving	Verzender (bij e-mails)	Ontvanger (bij e-mails)
AFM_L_000000056 0.0003	12-12-2023 13:38	EML	[...]	[F] [[e-mailadres]]	frontoffice@aeig.nl
AFM_L_000000019 5.0002	20-2-2024 16:13	PDF	Offerte_[...].[_]_20240220.pdf		
AFM_L_000000022 1.0013	17-2-2025 22:44	PDF	Inkomensverklaring.pdf		
AFM_L_000000050 3	13-3-2023 16:00	EML	Re: [...] - [...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_000000050 4	13-3-2023 15:59	EML	Re: [...] - [...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_000000050 5	13-3-2023 15:59	EML	[...] - [...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_000000050 6	13-3-2023 17:16	EML	Re: [...] - [...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_000000056 0.0003	26-6-2023 11:44	PDF	Factuur [...].pdf		

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 136 van 143

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	Omschrijving	Verzender (bij e-mails)	Ontvanger (bij e-mails)
AFM_L_0000000681	28-3-2024 10:26	BIN	00000057810		
AFM_L_0000000693	19-3-2024 09:46	EML	[...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_0000000693.0031	19-3-2024 09:46	PDF	Koopcontract.pdf		
AFM_L_0000000701.0001	27-3-2024 10:38	PDF	doc00636220240327103855.pdf		
AFM_L_0000000719.0004	16-4-2024 13:31	PDF	doc00636320240327103907 (1).pdf		
AFM_L_0000000722	30-4-2024 17:04	EML	Offerte woonpakket en overlijdensrisicoverzekering	[E] [e-mailadres]	[e-mailadres]
AFM_L_0000000731	26-8-2024 15:46	EML	[...] [dossier_...].01	[...] [e-mailadres]	[e-mailadres]; [e-mailadres]
AFM_L_0000000807.0001	20-2-2025 11:37	PDF	doc00968120250220113745.pdf		
AFM_L_0000000870.0001	25-4-2022 04:29	PDF	Getekend offerte [...].pdf		
AFM_L_0000000892	11-5-2022 17:59	EML	Meer bestanden nodig bij dossier [...] [...]	[...] [e-mailadres]	[e-mailadres]
AFM_L_0000000894.0003	12-5-2022 11:53	PDF	Jaarrekening 2021 [...] (2).pdf		
AFM_L_0000000907.0002	9-6-2022 14:01	PDF	Offerte [...].[...] [...].pdf		
AFM_L_0000000910.0001	10-6-2022 10:28	PDF	Verkoopkopdracht.pdf		
AFM_L_0000000934	25-10-2024 12:16	EML	RE: Hypotheekaanvraag d.d. 7 april 2022 op naam van [...]. [...]	[C] [e-mailadres]	[Kredietaanbieder C] [e-mailadres]
AFM_L_0000000934.0005	25-10-2024 12:16	PDF	Adviesrapport [...].pdf		
AFM_L_0000000935	4-11-2024 13:09	EML	RE: 20241025 12uur16 Mail van [C] Hypotheekaanvraag d.d. 7 april 2022 op naam van [...]	[Kredietaanbieder C] [e-mailadres]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_0000000939	11-11-2024 08:45	EML	RE: 20241104 13uur10 Mail naar [C] Hypotheekaanvraag d.d. 7 april 2022 op naam van [...]. [...]	[Kredietaanbieder C] [e-mailadres]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_0000000940	11-11-2024 09:15	EML	RE: 20241025 12uur16 Mail van [C] Hypotheekaanvraag d.d. 7 april 2022 op naam van [...]. [...]	[C] [e-mailadres]	[Kredietaanbieder C] [e-mailadres]
AFM_L_0000000940.0006	11-11-2024 09:15	PDF	Adviesrapport [...] [Kredietaanbieder C].pdf		
AFM_L_0000000961	31-3-2022 17:00	PDF	00000026950		

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 137 van 143

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	Omschrijving	Verzender (bij e-mails)	Ontvanger (bij e-mails)
AFM_L_000000096 2	31-3-2022 17:16	PDF	00000026952		
AFM_L_000000096 7	31-3-2022 16:14	PDF	00000027044		
AFM_L_000000096 8	25-3-2022 10:48	PDF	00000027045		
AFM_L_000000096 9	25-3-2022 10:48	PDF	00000027046		
AFM_L_000000097 1	25-3-2022 11:14	PDF	00000027048		
AFM_L_000000097 2	4-4-2022 16:20	PDF	00000027049		
AFM_L_000000097 3	7-4-2022 13:26	PDF	00000027211		
AFM_L_000000097 5	8-4-2022 17:28	PDF	00000027337		
AFM_L_000000097 9	12-4-2022 09:27	PDF	00000027345		
AFM_L_000000098 3	25-4-2022 04:25	PDF	00000029657		
AFM_L_000000098 5	26-4-2022 15:17	PDF	00000029772		
AFM_L_000000098 6	2-5-2022 15:25	PDF	00000029883		
AFM_L_000000098 8	14-6-2022 12:54	PDF	00000033477		
AFM_L_000000099 3	29-3-2022 09:19	EML	nwe dossier [...] - [...]	[A] [e-mailadres]	Ae Insurance [D] [frontoffice@aeig.nl]
AFM_L_000000099 3.0001	29-3-2022 09:19	DOCX	Koper [...].docx		
AFM_L_000000099 3.0002	29-3-2022 09:19	PDF	koopovereenkomst.pdf		
AFM_L_000000099 3.0003	29-3-2022 09:19	PDF	Taxatie [...].pdf		
AFM_L_000000099 3.0004	29-3-2022 09:19	PDF	Jaarrekening 2019 [...].pdf		
AFM_L_000000099 3.0005	29-3-2022 09:19	PDF	Jaarrekening 2020 [...].pdf		
AFM_L_000000099 3.0006	29-3-2022 09:19	PDF	Jaarrekening 2021 [...].pdf		
AFM_L_000000099 3.0007	29-3-2022 09:19	PDF	[...], [...].pdf		
AFM_L_000000099 3.0008	29-3-2022 09:19	PDF	[...], [...].pdf		
AFM_L_000000099 3.0009	29-3-2022 09:19	PDF	[...], [...].pdf		

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 138 van 143

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	Omschrijving	Verzender (bij e-mails)	Ontvanger (bij e-mails)
AFM_L_0000000994	31-3-2022 15:24	EML	Re: nwe dossier [...] - [...]	[F] [[e-mailadres]]	Ae Insurance [D] [frontoffice@aeig.nl]
AFM_L_0000001007	13-4-2022 14:30	EML	[...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_0000001014	21-4-2022 15:08	EML	De hypotheek aanvraag is akkoord	AE Insurance [[e-mailadres]]	[e-mailadres]
AFM_L_0000001015	25-4-2022 04:29	EML	Re: De hypotheek aanvraag is akkoord	[F] [[e-mailadres]]	Ae Insurance [[e-mailadres]]
AFM_L_0000001039	12-5-2022 11:53	EML	RE: Er ontbreken nog bestanden bij dossier [...]_ [...]	[C] [e-mailadres]	[e-mailadres]
AFM_L_0000001043	23-5-2022 15:05	EML	[Dossier: [...]] [Kenmerk:[...]] Wijziging aan te leveren documenten t.b.v [...]	[Serviceprovider]; [e-mailadres]	[B] [[e-mailadres]]
AFM_L_0000001044	23-5-2022 15:18	EML	FWD: [dossier: [...]] [] Wijziging aan te leveren documenten t.b.v [...]	AE Insurance [[e-mailadres]]	[e-mailadres]
AFM_L_0000001051	9-6-2022 13:03	EML	[Dossier: M [...]] [Kenmerk] status dossier	[Serviceprovider]; [e-mailadres]	[B] [e-mailadres]
AFM_L_0000001052	9-6-2022 14:01	EML	Offerte woonpakket en overlijdensrisicoverzekering	[E] [e-mailadres]	[e-mailadres];[e-mailadres]
AFM_L_0000001053	10-6-2022 09:45	EML	Re: Wij hebben het renteaanbod aangevraagd bij [Kredietaanbieder A]	[...]; [e-mailadres]	AE Insurance [[e-mailadres]]
AFM_L_0000001055	10-6-2022 10:28	EML	Re: Wij hebben het renteaanbod aangevraagd bij [Kredietaanbieder A]	[...]; [e-mailadres]	[C] [e-mailadres]
AFM_L_0000001060	13-6-2022 20:14	EML	Re: De hypotheek aanvraag is akkoord	[F] [[e-mailadres]]	Ae Insurance [[e-mailadres]]
AFM_L_0000001063.0002	14-6-2022 12:58	PDF	Factuur [...].pdf		
AFM_L_0000001085.0006	11-11-2024 09:15	PDF	Adviesrapport [...] [Kredietaanbieder C].pdf		
AFM_L_0000001091	27-11-2024 12:59	EML	RE: 20241111 09uur16 Mail van [C] Hypotheekaanvraag d.d. 7 april 2022 op naam van [...]. [...]	[C] [e-mailadres]	[Kredietaanbieder C] [e-mailadres]
AFM_L_0000001144	27-11-2023 10:59	EML	Hypotheek aanvraag [...] & [...]	[F] [[e-mailadres]]	Ae Insurance [D] [frontoffice@aeig.nl]
AFM_L_0000001156.0001	10-1-2024 14:50	PDF	Aanslagen IB 2020-2022 [...]. [...].pdf		
AFM_L_0000001199.0004	8-2-2024 16:42	PDF	Offerte_[...].[...]_20240208.pdf		
AFM_L_0000001231	11-4-2024 13:50	PDF	00000058271		
AFM_L_0000001241	13-3-2024 12:04	EML	[...]	[F] [[e-mailadres]]	[C] [e-mailadres]

Datum 27 januari 2026
 Ons kenmerk [...]
 Pagina 139 van 143

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	Omschrijving	Verzender (bij e-mails)	Ontvanger (bij e-mails)
AFM_L_0000001381	26-10-2023 11:30	PDF	00000051609		
AFM_L_0000001420	10-10-2023 05:49	EML	[...]	[F] [[e-mailadres]]	Ae Insurance [D] [frontoffice@aeig.nl]

Telefoons

AFM DOC ID	Datum en tijd	File	WhatsApp gespreksdeelnemers
AFM_T_0000007402	11-5-2023 09:54	RSMF	[D] [telefoonnummer D]; [A] [telefoonnummer A];UNSPECIFIED_PARTICIPANT ²⁵⁹ ;System Message ²⁶⁰
AFM_T_0000007461.0003	14-2-2024 12:38	JPG	
AFM_T_0000009847	14-9-2021 19:36	RSMF	[F] [telefoonnummer F]; [telefoonnummer A];System Message
AFM_T_0000009856	4-2-2022 13:56	RSMF	[F] [telefoonnummer F]; [A] [telefoonnummer A];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000009858	5-2-2022 14:19	RSMF	[F] [telefoonnummer F]; [A] [telefoonnummer A];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000009868.0001	6-4-2022 11:03	OGG	
AFM_T_0000009898	30-8-2022 08:36	RSMF	[F] [telefoonnummer F]; [A] [telefoonnummer A];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000009970	16-2-2024 08:51	RSMF	[F] [telefoonnummer F]; [A] [telefoonnummer A];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000009970.0001	16-2-2024 08:51	OGG	
AFM_T_0000009993	12-7-2024 08:12	RSMF	[F] [telefoonnummer F]; [A] [telefoonnummer A];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000012585	1-6-2022 11:42	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000012592	13-6-2022 10:31	RSMF	[...] [telefoonnummer]; AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000012595	11-12-2024 13:12	RSMF	[...] [telefoonnummer]; AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000017517	17-4-2023 15:26	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000017517.0001	17-4-2023 15:26	PDF	
AFM_T_0000017542	12-1-2024 11:26	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000017553	25-1-2024 16:29	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000017557	15-2-2024 14:09	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000017559	28-2-2024 12:59	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message

²⁵⁹ Vanwege systeemtechnische redenen is [UNSPECIFIED_PARTICIPANT] opgenomen in WhatsApp-gesprekken. Dit betreft het account gekoppeld aan de telefoon. Hier is geen specifieke naam aan gekoppeld.

²⁶⁰ System Message geeft aan dat het desbetreffende bericht end-to-end versleuteld is.

Datum 27 januari 2026

Ons kenmerk [...]

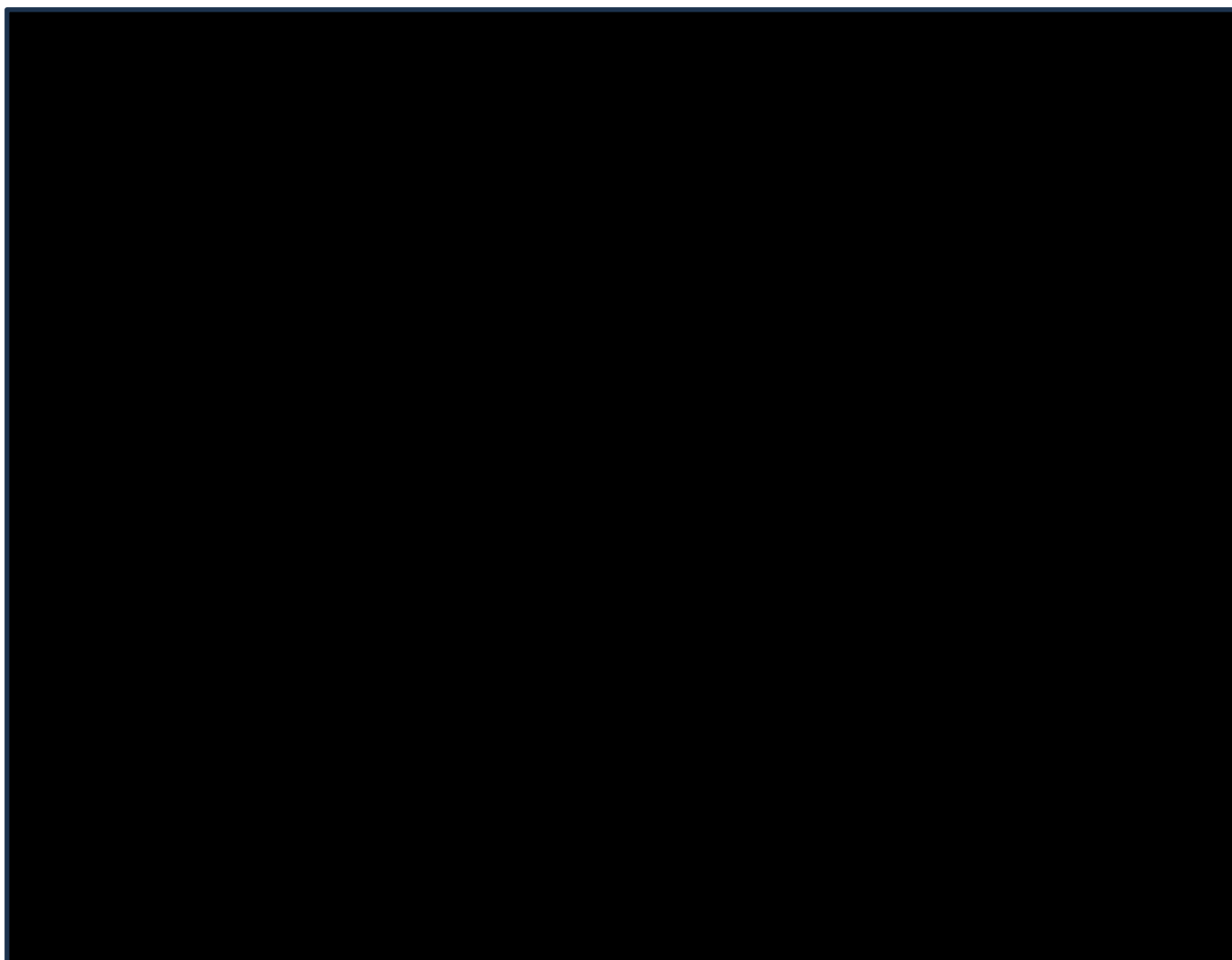
Pagina 140 van 143

AFM_T_0000018013	16-12-2024 16:08	RSMF	[F] [Telefoonnummer F] AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000019708.0001	9-3-2023 12:12	OGG	
AFM_T_0000019708.0003	9-3-2023 12:12	OGG	
AFM_T_0000019760	7-4-2023 13:06	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F]; UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000019767	12-4-2023 12:43	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F]; UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000019795	25-4-2023 09:04	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000019799	28-4-2023 10:46	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F]; UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000019815	22-5-2023 09:20	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F]; UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000019883	6-7-2023 11:45	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F]; UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020029	26-10-2023 09:33	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020056	10-11-2023 13:32	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020056.0001	10-11-2023 13:32	OGG	
AFM_T_0000020093.0004	1-12-2023 11:05	OGG	
AFM_T_0000020135.0004	9-1-2024 16:29	OGG	
AFM_T_0000020195	28-2-2024 09:20	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F] UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020221	12-3-2024 11:37	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F]; UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020221.0001	12-3-2024 11:37	OGG	
AFM_T_0000020283	18-4-2024 13:21	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020328	14-5-2024 12:59	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020337.0004	17-5-2024 13:38	PDF	
AFM_T_0000020366	29-5-2024 09:01	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020369	30-5-2024 09:58	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020475	6-8-2024 14:38	RSMF	AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net]; [F] [Telefoonnummer F];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020570	24-1-2023 13:05	RSMF	[C] [telefoonnummer C];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000020605	12-4-2024 13:25	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message
AFM_T_0000021070	2-11-2023 10:55	RSMF	[...] [telefoonnummer];AE Insurance [31655755640@s.whatsapp.net];UNSPECIFIED_PARTICIPANT;System Message

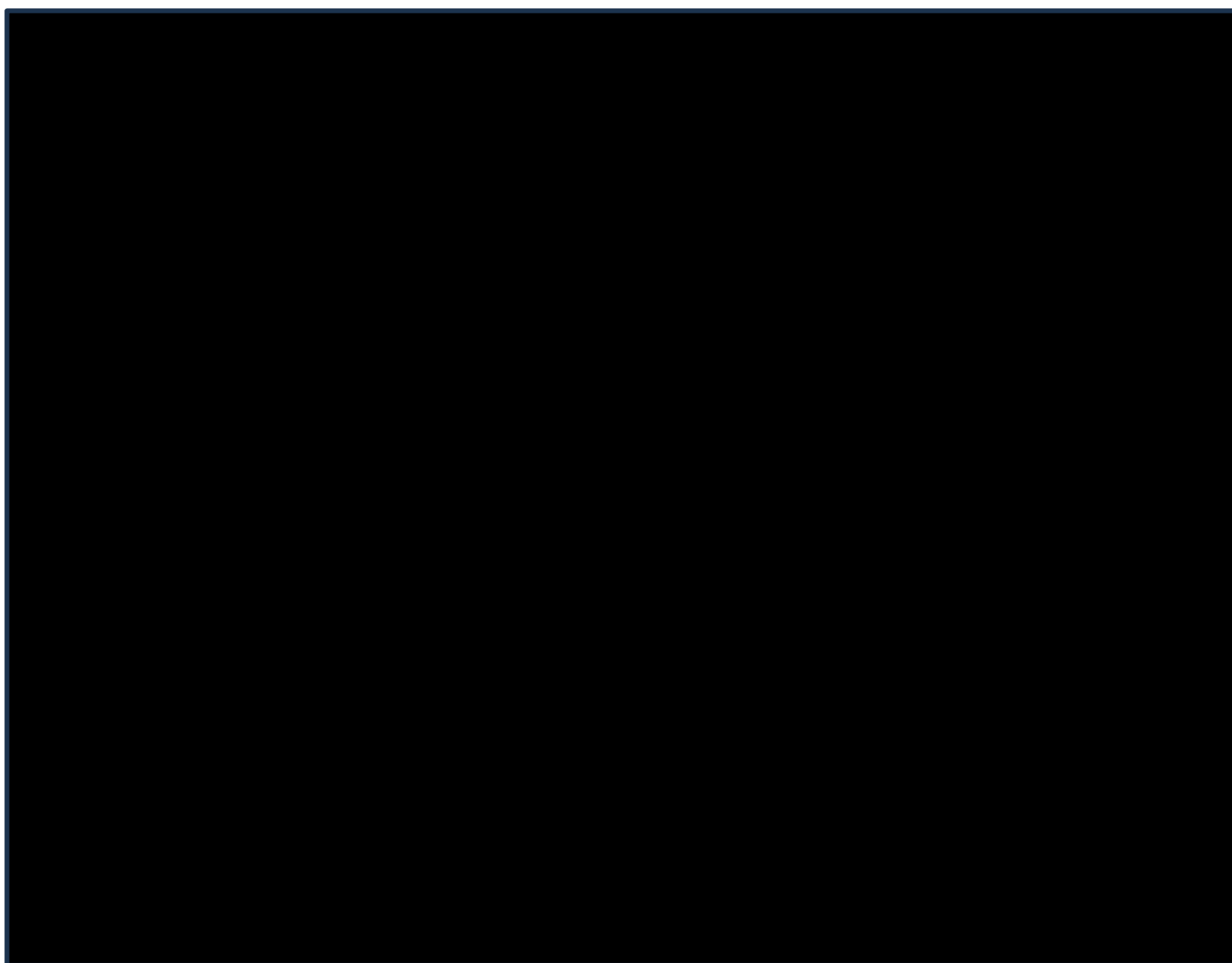
Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	141 van 143

Bijlage 9 – Zienswijze

De AFM heeft het Voornemen tot vergunning intrekking op 8 december 2025 gedeeld met de beleidsbepalers van AEI. De AFM heeft AEI in de gelegenheid gesteld om te reageren op de feiten en bevindingen die zijn opgenomen in het Voornemen met een Zienswijze. De AFM heeft AEI de mogelijkheid geboden om onderbouwende stukken aan te leveren bij het geven van een Zienswijze. De termijn voor het geven van de Zienswijze was tot 12 januari 17.00. Op 11 januari 2026 heeft de AFM een reactie per e-mail ontvangen van AEI. De reactie is hierna volledig gekopieerd:



Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	142 van 143



Datum	27 januari 2026
Ons kenmerk	[...]
Pagina	143 van 143

