

# **SAMENWERKINGSCONVENANT**

## **Aanpak financiering huisjesmelkers**

### **Partijen,**

1. Gemeente Den Haag;
2. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken;
3. Nederlandse Vereniging van Banken;
4. Arrondissementsparket 's-Gravenhage;
5. Politie Haaglanden,

### **Overwegende dat,**

- De gemeente Den Haag medio 2002 het project aanpak malafide infrastructuur rond illegalen (amfi) is gestart dat onder meer de aanpak van huisjesmelkers als speerpunt heeft.
- Huisjesmelkers in de gemeente Den Haag op grote schaal hun activiteiten verrichten door het illegaal aanbieden van woonruimte. Zij verrijken zich hiermee ten koste van mensen die in een kwetsbare positie verkeren onder meer vanwege illegaal verblijf in Nederland of een slechte financiële toestand. Met name (illegale) vreemdelingen zijn vatbaar voor uitbuiting op het gebied van huisvesting.
- Huisjesmelkers handelen in strijd met de bouw- en huisvestingsregelgeving. Op grond hiervan treedt de gemeente op tegen onrechtmatig wonen/illegale kamerverhuur en de brand-/levensgevaarlijke situaties en overlast voor de omgeving die dientengevolge ontstaan.
- De gemeente Den Haag met alle mogelijke juridische middelen aan de ongewenste situaties een einde tracht te maken en in aanvulling daarop samenwerking zoekt met de hypothecaire financiers teneinde de financiële facilitering van huisjesmelkers zoveel mogelijk te beperken.
- Huisjesmelkers de hypothecaire financiers op verschillende wijzen kunnen benadelen. Voorbeelden zijn het in strijd met de financieringsovereenkomst verhuren van de woning terwijl de hypotheek is verkregen onder de gunstige voorwaarden die gelden voor eigen bewoning en het aanvragen van een hypotheek op basis van valse of vervalste loonspecificaties en/of werkgeversverklaringen en/of valse of vervalste taxatierapporten. Hypothecaire financiers kunnen hiertegen repressief optreden door het opeisen van de lening.
- Hypothecaire financiers de geldverstrekking aan huisjesmelkers kunnen bemoeilijken door de persoonsgegevens uit de handhavingsbesluiten op te nemen in het waarschuwingssysteem van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Voorwaarde voor opname is wel dat sprake is van fraude ten opzichte van de betreffende hypothecaire financier. Opname van de gegevens in het SFH-systeem heeft tot doel toekomstige hypotheekfraude tegen te gaan.
- Hypothecaire financiers de handhavingsbesluiten van de gemeente rechtmatig kunnen

verkrijgen aangezien zij als belanghebbenden bij deze besluiten zijn aan te merken.

- Er ingeval van fraude bij het aangaan van de leningsovereenkomst dan wel het vestigen van de hypotheek veelal sprake is van misdrijven zoals valsheid in geschrifte ( artikel 225 Sr), verstrekking van onjuiste gegevens (artikel 227a Sr) of oplichting (artikel 326 Sr). Dit zijn delicten die door het Openbaar Ministerie strafrechtelijk kunnen worden vervolgd.
- Een gecombineerde repressieve en preventieve aanpak kan bemoeilijken dat huisjesmelkers hun malafide praktijken binnen de gemeente Den Haag voortzetten.

## **Komen overeen,**

Om met inachtneming van het onderstaande, intensief samen te werken bij de integrale aanpak van huisjesmelkers door enerzijds de leningen te beëindigen in die gevallen waarbij sprake is van fraude ten opzichte van een hypothecaire financier en anderzijds het opwerpen van barrières voor de toekomstige financiering van panden door deze fraudeurs. Onderdeel van deze integrale aanpak is de strafrechtelijke vervolging van deze fraudeurs. Voor de integrale aanpak is het nodig en gewenst onderling gegevens uit te wisselen. Partijen leggen de door hen afgesproken vorm en inhoud van de uitwisseling en de daarbij behorende samenwerking in dit convenant vast, en verbinden zich jegens elkaar om te handelen in overeenstemming met dit convenant.

### **Artikel 1**

#### **Doeleinden**

##### Hoofddoeleinden

De doelmatige en doeltreffende aanpak van huisjesmelkers door enerzijds de leningen te beëindigen in die gevallen waarbij sprake is van fraude ten opzichte van de hypothecaire financier en anderzijds het opwerpen van barrières voor de toekomstige financiering van panden door deze fraudeurs.

##### Subdoeleinden van individuele partijen

###### Gemeente Den Haag

Het bestuursrechtelijk handhaven van de regels op het gebied van onrechtmatige bewoning / illegale kamerverhuur uit de Huisvestingswet jo. Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden, de Leefmilieuverordening recreatie-inrichtingen en de Bouwverordening, teneinde de activiteiten van huisjesmelkers een halt toe te roepen.

###### Stichting Fraudebestrijding Hypotheken

Het beschermen van de belangen van de bij de stichting aangesloten leden door het treffen van maatregelen ter bestrijding van fraude bij hypotheekverstrekking.

###### Politie Haaglanden

De opsporing van valsheid in geschrifte, onjuiste verstrekking van gegevens of oplichting door huisjesmelkers of de door hen ingezette handlangers/stromannen voor zover deze zijn gerelateerd aan het aangaan dan wel de tenuitvoerlegging van de hypothecaire leningsovereenkomst.

###### Het Openbaar Ministerie

De strafrechtelijke vervolging van huisjesmelkers en hun handlangers/stromannen wegens de hierboven genoemde delicten.

## Artikel 2

### De beoogde werkwijze om de doelstellingen te bereiken

#### Algemeen

Partijen beogen de doelstellingen te bereiken door;

- Een projectmatige multidisciplinaire aanpak;
- Het genereren en uitwisselen van informatie;
- Het analyseren van informatie;
- Het verrichten van toezicht- en handhavingswerkzaamheden;
- Het afstemmen van de handhavingsacties.

#### Specifiek

- De gemeente zendt de handhavingsbesluiten ten aanzien van onrechtmatig wonen / illegale kamerverhuur door naar de hypothecaire financiers. De gemeente draagt tevens zorg voor het terugbrengen en behouden van het pand voor normale bewoning.
- Indien het handhavingsbesluit betrekking heeft op een pand waarvoor een hypotheek is gevestigd door één van de bij de SFH aangesloten financiers, dan zal de betreffende financier nagaan of sprake is van fraude bij het aangaan van dan wel de tenuitvoerlegging van de leningsovereenkomst of de hypotheek. Als blijkt dat er sprake is van fraude, zal de lening worden beëindigd en zal aangifte worden gedaan bij de Politie Haaglanden. Indien de beëindiging van de lening leidt tot onaanvaardbare maatschappelijke gevolgen, kan deze tijdelijk worden opgeschort. Wel wordt in die gevallen aangifte gedaan. De coördinator Fraudebestrijding van de NVB zal de regiegroep, als bedoeld in artikel 3, hierover informeren.

In geval van fraude zullen de gegevens van de fraudeur worden opgenomen in het SFH-systeem. Opname in het SFH-systeem betekent dat de bij de SFH aangesloten financiers, ingeval van een toetsing van een nieuwe hypotheekaanvraag aan het systeem, gewaarschuwd worden voor het risico van fraude. Het blijft echter de beslissing van de betreffende financier op welke wijze te reageren op deze waarschuwing. De SFH zal er bij de haar aangesloten leden op aandringen dat in gevallen waar deze samenwerkingsovereenkomst betrekking op heeft, er geen nieuwe hypothecaire lening wordt verstrekt.

- De Politie Haaglanden en het Openbaar Ministerie zullen jaarlijks tenminste veertig aangiften in behandeling nemen en, afhankelijk van de aanknopingspunten voor onderzoek, in tenminste twintig daarvan opsporingsonderzoek verrichten indien de bij de SFH aangesloten financiers aangifte doen van de volgende strafbare feiten: valsheid in geschrifte, verstrekking van onjuiste gegevens en oplichting. Voorwaarde is dat deze feiten vallen binnen het project aanpak financiering huisjesmelkers. Het Openbaar Ministerie zal in deze zaken indien het veroordeling mogelijk acht, vervolging instellen tegen tenminste twintig verdachten.

De regiegroep monitort de voortgang van inname en afwikkeling van zaken, zowel in aantal als in zwaarte, en adviseert de lokale driehoek zonodig tussentijds tot bijstelling van deze cijfers door middel van de voortgangsrapportage als bedoeld in artikel 7. De driehoek kan tot bijstelling besluiten met inachtneming van het standpunt van de SFH.

### **Artikel 3 Organisatie**

#### Projectleider

Het hoofd van de afdeling BTD/Projecten van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling is de projectleider.

#### Regiegroep

De feitelijke aansturing van dit project zal plaatsvinden door de regiegroep bestaande uit:

- hoofd afdeling BTD/Projecten van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag,
- coördinator Fraudebestrijding van de Nederlandse Vereniging van Banken,
- hoofd Financiële Recherche Unit van de Politie Haaglanden,
- coördinator Fraudemeldpunt van het Openbaar Ministerie te Den Haag.

### **Artikel 4 Gegevensuitwisseling en geheimhouding**

Met inachtneming van de geldende privacywetgeving en wettelijke geheimhoudingsplichten, verplichten partijen zich tot de verstrekking van gegevens die noodzakelijk zijn ter verwezenlijking van de doelstellingen van het project. De verstrekte informatie mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt, en mag derhalve niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit voortvloeit uit een wettelijke verplichting.

Partijen verbinden zich tot geheimhouding van de in het kader van de samenwerking verkregen gegevens waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen c.q. redelijkerwijs moeten kennen.

### **Artikel 5 Beveiliging, kwaliteit en bewaartermijnen**

Partijen dragen zorg voor passende technische en organisatorische maatregelen om de persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking. Zij treffen voorts de nodige voorzieningen ter bevordering van de juistheid en volledigheid van de uit te wisselen gegevens. In algemene zin geldt dat de gegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk ter verwezenlijking van de doeleinden zoals deze zijn verwoord in dit convenant. Voor wat betreft de gegevens die worden opgenomen in het SFH-systeem gelden de voorschriften zoals neergelegd in het bij dit systeem behorende protocol.

### **Artikel 6 Voorlichting**

Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor een adequate interne en externe voorlichting waar het gaat om hun activiteiten ter uitvoering van dit convenant. Partijen zullen elkaar vooraf op de hoogte brengen van voorlichtingsactiviteiten en contacten met de media over de uitvoering van het samenwerkingsconvenant.

### **Artikel 7 Planning, control en evaluatie**

Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor de wijze van resultaatmeting, bewaking en beheersing van de activiteiten die zij verrichten in het kader van het project. Partijen wisselen deze gegevens met elkaar uit ten behoeve van de jaarlijkse voortgangscontrole en de evaluatie die aan het einde van de convenantperiode zal plaatsvinden. De regiegroep stelt de voortgangsrapportage en het evaluatierapport op en legt deze voor aan partijen en de lokale driehoek.

## **Artikel 8**

### **Inwerkingtreding en looptijd**

Dit convenant:

- treedt in werking na ondertekening door alle partijen en heeft een looptijd van twee jaar;
- wordt na iedere evaluatie stilzwijgend verlengd voor een periode van twee jaar.

## **Artikel 9**

### **Toetreding, uittreding en wijziging**

Toetreding van een partij kan slechts plaatsvinden met instemming van alle partijen. Na goedkeuring van alle partijen kan een nieuwe partij toetreden via ondertekening van een bijlage bij het convenant.

Uittreding van een partij kan slechts plaatsvinden bij zwaarwichtige belangen, en onder de voorwaarde dat lopende projecttoezeggingen zoveel mogelijk worden nagekomen. Het project wordt bij uittreding van een partij gecontinueerd, tenzij deze partij hiervan grote schade ondervindt of de doeleinden van het project hierdoor niet meer haalbaar zijn.

Waar nodig maken partijen in de regiegroep nadere afspraken om een goede uitvoering van dit convenant te verzekeren. Wijzigingen of aanvullingen van dit convenant kunnen uitsluitend plaatsvinden met instemming van alle op dat moment deelnemende partijen.

## **Artikel 10**

### **Citeertitel**

Dit convenant kan worden aangehaald als:

## **SAMENWERKINGSCONVENANT AANPAK FINANCIERING HUISJESMELKERS**

**Aldus overeengekomen te Den Haag op** .....

Gemeente Den Haag .....

Stichting Fraudebestrijding Hypotheken .....

Nederlandse Vereniging van Banken .....

Politie Haaglanden .....

Arrondissementsparket 's-Gravenhage .....