

Malafide praktijken rondom het vastgoed

Bron: Ciroc nieuwsbrief 17

7^e jaargang nummer 1 – mei 2007

Richard Staring (EUR), Henk Ferwerda en Edo de Vries Robbé (Advies- en Onderzoeksgroep Beke)

'Een explosief begin', zo berichtte menige krant nadat op de vooravond van het proces tegen tien van afpersingen verdachte personen - waaronder Willem Holleeder - de zwaar beveiligde rechtszaal door een raketwerper werd beschadigd. De verdachten in dit proces, die naast afpersing ook bedreiging, mishandeling, het voorhanden hebben van wapens en deelname aan een criminele organisatie ten laste werd gelegd, zijn nadrukkelijk verbonden met de wereld van het vastgoed al was het alleen maar omdat de veronderstelde afpersing zich richtte op vier grote vastgoedhandelaren. Dergelijke extreme vormen van georganiseerde misdaad in de Nederlandse polder spreken tot de verbeelding. Minder spraakmakend, maar zeker zo zorgwekkend zijn de minder georganiseerd opererende huisjesmelkers, individuele fraudeurs, kleine criminelen en malafide 'witte boorden' die eveneens actief zijn in het vastgoed en die op dubieuze en soms ook op strafbare wijze hun inkomsten uit het vastgoed genereren. In Malafide activiteiten in de vastgoedsector doen wij verslag van een exploratief onderzoek naar deze en andere onrechtmatige vormen van exploitatie en speculatie in de vastgoedsector in de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht). In dit onderzoek baseren wij ons op interviews en groepsgesprekken met vertegenwoordigers van de overheid en vele lokale en landelijke actoren die een rol spelen bij het vastgoed. Daarnaast hebben we executieveilingen bezocht en gegevens van het Kadaster geanalyseerd om uitspraken van deskundigen in een meer feitelijk kader te kunnen plaatsen. De directe aanleiding voor dit in opdracht van het WODC uitgevoerde onderzoek was de 'Motie Dijsselbloem' waarin wordt aangedrongen op een effectievere aanpak van de criminele activiteiten in de vastgoedsector binnen de grote steden. Het WODC is momenteel bezig met een vervolgstudie waarin een aantal strafzaken op onderhavige thematiek worden geanalyseerd. De effecten van het malafide speculeren met en exploiteren van panden in de G4 zijn zeer uiteenlopend en verschillen in ernst en reikwijdte. In algemene zin koppelen beleidsmakers het vaak aan onveiligheid en leefbaarheidvraagstukken in grootstedelijke wijken. Het kan bijvoorbeeld gaan om overlast door overbewoning van panden, problemen met de brandveiligheid door geknoei met elektriciteit, financiële uitbuiting van legale en illegaal verblijvende huurders of stankoverlast ten gevolge van de aanwezigheid van wietplantages. Maar malafide activiteiten in de vastgoedsector kunnen ook samengaan

met verdringingseffecten op een toch al krappe woningmarkt, kunnen leiden tot het ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in de Gemeentelijke Basisadministratie en tot verschillende vormen van fraude met identificatiedocumenten en belastingontduiking. Ook wijzen deskundigen op de relatie met prijsbeïnvloeding en prijsafspraken op de vastgoedmarkt, geven ze voorbeelden van intimidatie en bedreiging van potentiële (ver)kopers en legt men relaties met de georganiseerde misdaad en criminele exploitatie van panden, bijvoorbeeld om mensensmokkel en mensenhandel te faciliteren. Een effect dat minder aandacht krijgt van beleidsmakers en de betrokken beroepsverenigingen zijn de effecten van slecht functionerende en/of weinig integer handelende financiers, makelaars, notarissen en taxateurs op hun eigen branches, op de relatie tussen burgers en de branches, en tot slot, de faciliterende rol die vertegenwoordigers uit deze branches spelen in het realiseren van het malafide speculeren met en exploiteren van vastgoed.

Speculatie en exploitatie nader bekeken

De vastgoedsector is een legitieme, gerespecteerde en belangrijke economische sector, maar staat als sector ook bekend als een belangrijke locatie voor het witwassen van op criminele wijze verkregen inkomsten en om de hoge en snelle winsten die met dubieuze of criminele praktijken gerealiseerd kunnen worden. In het onderzoek hebben we op exploratieve wijze de volle breedte van deze sector in kaart proberen te brengen en te beschrijven. Daartoe hebben we allereerst een onderscheid gemaakt tussen het speculeren met panden en het exploiteren van panden. Bij het exploiteren van panden gaat het om de verhuur van panden, hetzij aan huurders hetzij aan mensen die bedrijfsmatige activiteiten in panden ontplooien. Wij onderscheiden drie vormen van malafide exploitatie. Allereerst de onrechtmatige bewoning, waarbij er sprake is van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen. De tweede meest klassieke exploitatievorm van vastgoed betreft de uitbuiting van huurders van particuliere woningen: huisjesmelkerij. Tot slot is er onrechtmatig gebruik waarbij de eigenaar van het pand de woning voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting gebruikt. Zo geven respondenten voorbeelden van panden die als illegale pensions fungeren, panden waarin wietplantages zijn gehuisvest, panden die als safehouse voor mensensmokkel dienst doen of waarin illegale, gedwongen prostitutie plaatsvindt. Bij malafide exploitatie behoudt de eigenaar het pand en verdient hij zijn geld door het op oneigenlijke, onrechtmatige of criminele wijze te exploiteren. Bij malafide speculatie daarentegen verdienen de vastgoedbezitters en -handelaren hun geld juist met de (ver)koop van panden. Wij onderscheiden verschillende verschijningsvormen van malafide speculatie met vastgoed waaronder belastingontduiking, hypotheekfraude, verkoopcarroussels en ABC-

transacties. Bij ABC-transacties gaat het om die transacties waarbij er bij de verkoop van partij A aan B en van B aan C zaken gebeuren die niet rechtmatig zijn. Dit uit zich in (deels) fictieve overdrachten en onverklaarbare waardeinstijgingen of -dalingen. De verkoopcarrousel is de tweede vorm en heeft betrekking op het met behulp van malafide praktijken buitenproportioneel snel doorverkopen van panden om hogere winsten te behalen. De derde vorm betreft hypotheekfraude, waarbij personen of groepen onder valse voorwendselen (zoals vervalste inkomensgegevens of vervalste identiteitspapieren) een (hogere) hypotheek proberen te bemachtigen. Deze vorm van fraude krijgt de laatste tijd steeds meer aandacht van financiers omdat de financiële schade voor hen en de Nationale Hypotheek Garantie toeneemt. Geld verdienen aan het speculeren met vastgoed kan ook plaats vinden door op verschillende manieren belasting te ontduiken. Het onderhands betalen van vastgoed is wellicht de meest bekende, maar respondenten wijzen ook op het witwassen van crimineel of zwart geld via de aankoop van vastgoed. Tot slot kan er op verschillende momenten in de vastgoedhandel - bij het verwerven en afstoten - sprake zijn van intimidatie en bedreiging om potentiële kopers af te schrikken of om prijzen te beïnvloeden. Het kan daarbij zowel gaan om (ver)kopers (eventueel op executieveilingen) als om taxateurs en notarissen die onder druk worden gezet. Verschillende verschijningsvormen kunnen vanzelfsprekend ook worden gecombineerd. Handelaren verkopen bijvoorbeeld hun panden aan 'stromannen' voor meer geld dan de panden in werkelijkheid waard zijn. Ze doen dat onder andere door met behulp van vervalste taxatierapporten bij de bank een hypotheek aan te vragen die ver boven de werkelijke waarde van het pand ligt. De hypotheek wordt echter nooit afgelost en de bank ziet zich genoodzaakt het pand via de executieveiling te verkopen, waarna het weer in handen kan komen van de eerdergenoemde handelaar. Als alternatief kan een woningbezitter onder druk worden gezet om tegen een lage prijs te verkopen (eventueel met medewerking van een makelaar) of kan geprobeerd worden de waarde van de woning anderszins kunstmatig te laten dalen (bijvoorbeeld met medewerking van een taxateur of door te zorgen voor lokale overlast). Vervolgens kan de handelaar het pand goedkoop weer opkopen. Wanneer deze trucs steeds worden herhaald, spreken de deskundigen van een verkoopcarrousel. De verschillende mogelijkheden van malafide speculeren kunnen niet alleen met elkaar verbonden zijn, ook kan het speculeren met panden verbonden zijn met het exploiteren van onroerend goed. Speculatie met en exploitatie van vastgoed zijn in beginsel weliswaar andersoortige activiteiten. Maar waar met vastgoed wordt gespeculeerd en waar geld wordt witgewassen, zijn regelmatig - eventueel via stromannen - ook relaties te leggen naar malafide vormen van exploitatie van dezelfde panden. Het kan voor vastgoedhandelaren immers financieel aantrekkelijk zijn om de panden waarmee gespeculeerd wordt ook te verhuren aan personen die weinig mogelijkheden op de reguliere huisvestingsmarkt bezitten zoals

illegaal verblijvende vreemdelingen. In de visie van deze speculanten leidt leegstand tot verlies.

Couleur locale

Het blijkt dat er in de vier grote steden verschillen zijn aan te wijzen in de verschijningsvormen van dubieus exploiteren en de achterliggende oorzaken. Exploitatie in Amsterdam en in mindere mate in Utrecht komt vooral tot uitdrukking in illegale (onder)verhuur, terwijl exploitatie in Rotterdam en Den Haag zich vooral concentreert op de uitbuiting van illegale vreemdelingen, seizoenarbeiders uit nieuwe EU-landen en andere kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt. Een belangrijke oorzaak voor deze verschillende stedelijke gezichten van exploitatie is gerelateerd aan de relatieve krapte op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht in vergelijking met de mogelijkheden in Rotterdam en Den Haag. Het is in Rotterdam en Den Haag eenvoudigweg makkelijker om een huis of kamer te huren dan in Amsterdam en Utrecht waardoor in de laatste steden de problematiek zich rond illegale onderhuur concentreert. In Amsterdam spelen malafide woningbemiddelaars hierop in door als tussenpersoon op te treden. Huiseigenaren in de private verhuur bedienen zich soms van (dreiging met) geweld om weinig betalende huurders te kunnen vervangen door beter betalende huurders. In Rotterdam komen dergelijke bedreigingen ook voor, maar dan gaat het voornamelijk om het leeg kunnen verkopen van panden. Daar en in Den Haag concentreert de problematiek zich rond (de uitbuiting van) illegalen, traditionele huisjesmelkers, overlast, verkrotting en overbewoning van panden die veelal privaat eigendom zijn. Dit wil niet zeggen dat het huisvesten van illegalen in Amsterdam en Utrecht niet voorkomt, maar daar lijken illegalen vaker te worden gehuisvest in panden die toebehoren aan woningcorporaties waar legale allochtonen de hoofdhuurder zijn. Op basis van de gesprekken met de deskundigen komt een beeld naar voren dat de 'problematische panden' in Rotterdam en Den Haag vooral afkomstig zijn uit de particuliere sector, terwijl deze woningen in Amsterdam en Utrecht vaker in bezit zijn van woningbouwcorporaties. Het onrechtmatig gebruik van panden komt in alle vier de steden voor. Voor speculatie geldt minder dat er sprake is van een couleur locale. Actoren bedienen zich in de verschillende steden van vergelijkbare constructies en kanalen om met behulp van panden te speculeren of geld wit te wassen. Wel is het zo dat zware criminelen traditioneel meer vastgoed bezitten in Amsterdam dan in andere steden. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van vastgoedcarroussels, waarbij panden steeds van eigenaar wisselen en via executieveilingen weer op de markt komen, vinden we op basis van gegevens van het kadaster slechts in beperkte mate en dan voornamelijk in Den Haag en Rotterdam.

Wie speelt er een rol bij de malafide activiteiten en hoe ziet de aanpak er uit?

Het aantal actoren dat een rol kan spelen bij de malversaties in het vastgoed is groot. Allereerst zijn er de slachtoffers zoals de huurder, (lokale) overheid, de Belastingdienst, energiebedrijven, woningbouwcorporaties, financiers en de Nationale Hypotheek Garantie. In het onderzoek worden dertien actoren, die hierbij een negatieve rol kunnen spelen, benoemd en beschreven. Het gaat bijvoorbeeld om individuen die weloverwogen onderhuren, stromannen die door het 'uitlenen' van hun identiteit gemakkelijk wat geld kunnen bijverdienen, huiseigenaren die hun onroerend goed zoveel en gemakkelijk mogelijk te gelde willen maken, kamerbemiddelingsbureaus die goud geld verdienen aan de krapte op de huurmarkt, makelaars die te graag panden willen verkopen of anderszins onrechtmatig gebruik maken van hun informatiepositie, taxateurs die snel geld willen verdienen, financiers die hun controlefunctie slecht vervullen en notarissen die het met hun verantwoordelijkheden niet al te nauw nemen. De malafide handel in vastgoed is interessant juist vanwege de betrokkenheid van verschillende actoren uit respectabele sectoren van de samenleving die uit hoofde van hun functie veel vertrouwen genieten. Ze maken deel uit van sectoren die zijn geliberaliseerd en mede onder invloed van de marktwerking gemakkelijker beïnvloedbaar zijn geworden voor de verleiding van hogere winsten, omzetcijfers, marktposities en de invloed van criminelen. Het is opmerkelijk dat officiële vertegenwoordigers van de respectabele branches de hierboven beschreven fenomenen pas recentelijk enige prioriteit toekennen en - in de tweede plaats - de verantwoordelijkheid voor deze problemen vooral bij andere actoren leggen. In hoeverre deze structuur georganiseerde criminele netwerken de gelegenheid biedt zich te nestelen in de 'bovenwereld' kunnen wij op basis van de gehanteerde onderzoeksbronnen niet vast te stellen.

Aanpak van malafide activiteiten rondom het vastgoed

Het onderzoek laat zien dat de aanpak van het fenomeen voor een belangrijk deel nog in de kinderschoenen staat. De bestaande aanpak richt zich vooral op de malafide exploitatie van panden en kenmerkt zich in de voortrekkersrol c.q. regierol die de gemeente heeft. Voorbeelden zijn het Van Traa-team (Amsterdam), het AMFI-project (Den Haag) en het Alijdaproject (Rotterdam). Bij de aanpak wordt frequent gebruik gemaakt van bestuursrechtelijke instrumenten en de inzet van het strafrecht is relatief gering. De aanpak richt zich tot op heden vooral op het bestrijden van overlast en minder op de bestrijding van criminaliteit. Dit laat zich verklaren doordat het rond krijgen van de bewijsvoering in het geval van strafbare feiten veel lastiger en tijdrovender is. De aanpak van malafide speculatie en met name de verbreding van het fenomeen naar ernstige criminaliteit en respectabele - al dan niet bewust - faciliterende beroepsgroepen zou meer aandacht moeten krijgen. In de aanpak van

malafide activiteiten in het vastgoed dienen de landelijke overheid, de lokale overheid, de branches en de burgers een eigen rol en verantwoordelijkheid te nemen. Bij de aanbevelingen gaat het bijvoorbeeld om het op orde brengen en houden van de Gemeentelijke Basisadministratie, het verbeteren van de mogelijkheden voor diverse instanties om informatie samen te brengen (datamining) om potentieel besmette panden in beeld te brengen, uitbreiding van het gebruik van het instrument 'bestuurlijke boete', een bredere toepassing van de wet Bibob, het vergroten van de transparantie en het toezicht in diverse branches (taxateurs, notarissen, makelaars en hypotheekbemiddelaars) en het aanpassen van de werkwijze bij executieveilingen. Tot slot, malafide activiteiten in het vastgoed kunnen niet als een geïsoleerd fenomeen bekeken en bestreden worden. De aanpak van malafide activiteiten in het vastgoed zal gepaard moeten gaan met het verminderen van de krapte op de woningmarkt voor zowel seizoenarbeiders als studenten, starters en doorstromers. Daarnaast dienen beleidsmakers zich bewust te zijn van mogelijk ongewenste neveneffecten - bijvoorbeeld voor de potentiële huurders die geen toegang hebben tot de formele huisvestingsmarkt - van een louter repressieve aanpak van vastgoedhandelaren en huisjesmelkers.

Ferwerda, H., R. Staring, E. de Vries Robbé en J. van de Bunt (2007). Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak. SWP: Amsterdam. ISBN: 9789066658394.