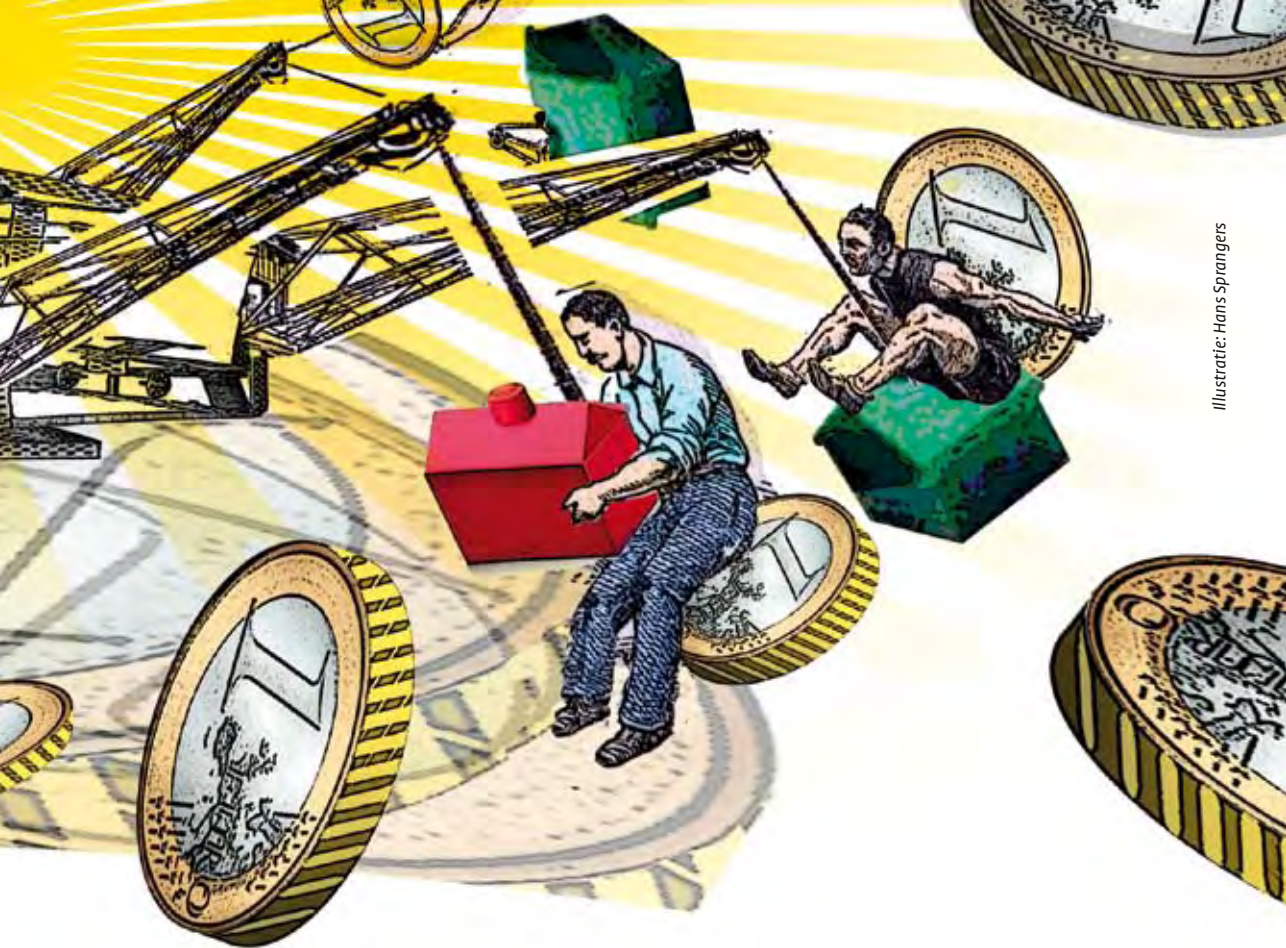




Onderzoek onthult malafide praktijken

SJOEMELLEN MET VASTGOED

In de vastgoedsector in de vier grote steden gebeuren soms zaken die het daglicht niet verdragen, ontdekten *Edo de Vries Robbé*, *Richard Staring* en *Henk Ferwerda*. Panden die worden gebruikt voor wietplantages, witwassen en hypotheekfraude zijn slechts enkele voorbeelden van kwalijke misstanden. Een betere aanpak van het fenomeen vraagt meer transparantie en toezicht, waarbij ook respectabele beroepsgroepen niet moeten worden ontzien.



Illustratie: Hans Sprangers

door Edo de Vries Robbé, Richard Staring en Henk Ferwerda

De auteurs zijn werkzaam bij Advies- en Onderzoeksgroep Beke te Arnhem.

De relatie tussen criminaliteit en vastgoed spreekt, zeker de laatste tijd, bij velen tot de verbeelding. We hoeven dan niet meteen te denken aan Holleeder, Endstra, afpersing, witwassen en georganiseerde criminaliteit, want ook op kleinere schaal vinden in panden illegale activiteiten plaats of wordt op malafide wijze gehandeld met vastgoed. In opdracht van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC) deden wij een verkennend onderzoek naar de meer en minder criminele activiteiten en actoren die de vastgoedsector omgeven. Hiervoor spraken wij met overheidsvertegenwoordigers en vele landelijke en lokale betrokkenen bij het vastgoed. Verder bezochten we executieveilingen en analyseerden we kadastrale gegevens.

SPECULATIE EN EXPLOITATIE

De vastgoedsector is in beginsel een gerespecteerde en belangrijke economische sector. Door de lage pakkans en de hoge opbrengsten kan de verleiding

om winsten op onrechtmatige wijze te verkrijgen echter groot zijn. Wij kiezen ervoor de door ons waargenomen malafide activiteiten onder te verdelen in wat er gebeurt *in* panden en wat er gebeurt *met* panden, ofwel exploitatie van panden en speculatie met panden.

Bij de *malafide exploitatie* van panden onderscheiden we drie vormen. De eerste is onrechtmatige bewoning, waarbij er sprake is van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen. De tweede vorm bestaat uit onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen, waarbij de traditionele huisjesmelker zijn huurders uitbuit. Tot slot is er het onrechtmatig gebruik van panden waarbij een woning voor andere doeleinden gebruikt wordt dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld als illegaal pension of als dekmantel voor criminele activiteiten (wietplantages, vrouwenhandel, witwaspraktijken en illegale prostitutie). Bij de *malafide speculatie* met panden kunnen we zeven vormen onderscheiden. De eerste is de ABC-transactie 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

waardeveranderingen. De verkoopcarrousel is de tweede vorm en heeft betrekking op het met behulp van malafide praktijken buitenproportioneel snel doorverkopen van panden om hoge winsten te behalen. Bij de derde vorm, hypotheekfraude, proberen personen met behulp van vervalste inkomensgegevens of vervalste identiteitspapieren een (hogere) hypotheek te bemachtigen. Deze vorm van fraude krijgt de laatste tijd steeds meer aandacht van de banken omdat zij, maar ook de Nationale Hypotheek Garantie, veelal het slachtoffer zijn. Belastingontduiking is een vierde vorm die we tegenkomen. Het onderhands betalen van vastgoed is wellicht de meest bekende. Een andere, hiermee samenhangende vorm is het witwassen van crimineel geld via de aankoop van vastgoed. Bij hypotheekdiscriminatie, of *redlining*, is de bank degene die discrimineert. Voor panden in bepaalde buurten is het dan veel lastiger een hypotheek te krijgen. Tot slot kan er in de vastgoedhandel – bij de aan- en verkoop – sprake zijn van intimidatie en bedreiging. Het kan daarbij zowel gaan om kopers en verkopers op executieveilingen als om taxateurs en notarissen die onder druk worden gezet.

Verschillende van deze malafide praktijken kunnen ook tegelijkertijd worden uitgevoerd. Als voorbeeld dient de verkoopcarrousel waarbij handelaren een pand verkopen aan een stroman. Met behulp van vervalste taxatierapporten kan een hypotheek worden aangevraagd die boven de werkelijke waarde van het pand ligt. De hypotheek wordt echter niet 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 met behulp van zwervers overlast in de buurt te veroorzaken). Vervolgens kan de handelaar het pand goedkoop weer opkopen. Wanneer deze trucs steeds worden herhaald is ook hier sprake van een verkoopcarrousel.

Speculatie met en exploitatie van vastgoed zijn in beginsel verschillende activiteiten, maar daar waar met vastgoed wordt gespeculeerd en waar geld wordt witgewassen, zijn regelmatig 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 bijvoorbeeld tijdelijk te verhuren aan illegalen, of in te richten als wietplantage.

COULEUR LOCALE

Uit ons onderzoek blijkt dat, wanneer het gaat om de exploitatie van panden, er in de vier grote steden lokale verschillen zijn waar te nemen. Een belangrijk verschil vloeit voort uit de relatieve krapte op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht ten opzichte van die in Rotterdam en Den Haag. Hierdoor concentreert de problematiek zich in Amsterdam en Utrecht rond illegale onderhuur. In Amsterdam spelen malafide woningbemiddelaars hierop in door als tussenpersoon op te treden en zich hiervoor rijkelijk te laten belonen. Huiseigenaren in de private verhuur bedienen zich soms van (dreiging met) geweld om weinig betalende, langzittende huurders te kunnen vervangen door yuppen en andere welgestelden. In Rotterdam komen dergelijke bedreigingen ook voor, maar dan gaat het vooral om het leeg kunnen verkopen van panden. In Rotterdam en 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. Daar lijken illegalen vaker te worden gehuisvest in panden die toebehoren aan woningcorporaties waar legale allochtonen de hoofdhuurder zijn. We kunnen concluderen dat de probleemwoningen 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 de andere drie steden. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van vastgoedcarrousel, waarbij panden steeds van eigenaar wisselen en via executieveilingen weer op de markt komen, vinden we eigenlijk alleen in beperkte mate in Den Haag en Rotterdam.

WWW

Het onderzoek *Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak* – H. Ferwerda, R. Staring, E. de Vries Robbé en J. van de Bunt – is te downloaden van de website van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum: www.wodc.nl

ACTOREN EN EFFECTEN

Het aantal actoren dat een rol kan spelen bij malversaties in het vastgoed is groot. Allereerst zijn er de slachtoffers zoals de huurder, (lokale) overheid, de Belastingdienst, energiebedrijven, woningbouwcorporaties, banken en de Nationale Hypotheek Garantie. We onderscheiden dertien actoren die hierbij een negatieve rol kunnen spelen. Het gaat bijvoorbeeld om het individu die onderhuurt, de stroman, de malafide huiseigenaar, het kamerbemiddelingsbureau, het criminele netwerk, de makelaar, de taxateur en de notaris. Bij de malafide handel in vastgoed komen we dus ook verschillende actoren uit respectabele branches tegen. Ze maken deel uit van sectoren die zijn geliberaliseerd en mogelijk mede daardoor gemakkelijker beïnvloedbaar zijn geworden voor de invloed van criminelen of de verleiding snel hoge winsten te behalen. In hoeverre deze structuur georganiseerde criminele netwerken de gelegenheid geeft zich te nestelen in de 'bovenwereld' kunnen we op basis van dit onderzoek niet zeggen, maar de recente voorbeelden waarbij vastgoedhandelaren en fiscalisten betrokken zijn bij grootschalige criminele praktijken geven ons wel degelijk een idee van de mogelijkheden die de vastgoedsector biedt.

De effecten van de malafide praktijken die we hebben waargenomen zijn zeer breed en verschillen in ernst en reikwijdte. Het kan bijvoorbeeld gaan om verdringingseffecten op een krappe woningmarkt, uitbuiting van legale en illegale huurders, het ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in de Gemeentelijke Basisadministratie, diverse vormen van fraude en ontduiking, prijsbeïnvloeding en prijsafspraken, overlast door overbewing, problemen met de brandveiligheid en intimidatie en bedreiging. Malafide praktijken in het vastgoed kunnen bovendien verweven zijn met andere illegale fenomenen zoals illegaal verblijf, mensen-smokkel, informele arbeid of met verschillende vormen van zware georganiseerde criminaliteit.

AANPAK

De aanpak van het fenomeen staat voor een belangrijk deel nog in de kinderschoenen. Die richt zich vooral op de malafide exploitatie van panden en kenmerkt zich door de voortrekkers- dan wel regierol die de gemeente heeft. Voorbeelden zijn het Van Traa-team (Amsterdam), het AMFI-project (Den Haag) en het Alijda-project (Rotterdam). Bij de aanpak wordt frequent gebruik gemaakt van

bestuursrechtelijke instrumenten. De inzet van het strafrecht blijkt zeer gering. Hieruit kunnen we concluderen dat de aanpak zich tot op heden vooral richt 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. Opspringsteams blijken, zowel wat expertise als capaciteit betreft, niet altijd goed opgewassen te zijn tegen criminelen die gebruik maken van de diensten van deskundigen uit de formele bovenwereld.

Belangrijke voorwaarde voor een verbeterde aanpak is meer transparantie en toezicht. Hierbij moeten ook de faciliterende respectabele beroepsgroepen niet worden ontzien. Een rol is daarbij weggelegd voor zowel de landelijke en de lokale overheid als de branches en de burgers zelf. Aanbevelingen die voortvloeien uit ons onderzoek betreffen het op orde brengen en houden van de Gemeentelijke Basisadministratie, het verbeteren van de mogelijkheden voor diverse instanties om informatie te bundelen (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, vergroting van de transparantie en het toezicht in diverse branches (taxateurs, notarissen, makelaars en hypotheekbemiddelaars) en het aanpassen van de werkwijze van de executieveiling in de huidige vorm. Tot slot benadrukken we dat het fenomeen malafide activiteiten in het vastgoed vanuit een breder perspectief dient te worden gezien. 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 moeten we oog hebben voor de relaties met illegaliteit en andere vormen van criminaliteit.

Het is van belang om na te gaan wat de repressieve aanpak van vastgoedhandelaren zoals huisjesmelkers in dit verband betekent voor andere actoren. Het afsluiten van de informele woningmarkt zal naar verwachting immers niet het einde betekenen van de binnenkomst van illegale vreemdelingen, waardoor de kans bestaat dat zij dieper in het grijze circuit terechtkomen. <<