

# Malafide activiteiten in de vastgoedsector

Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak

Henk Ferwerda, Richard Staring, Edo de Vries Robbé en Joris van de Bunt  
Advies- en Onderzoeksgroep Beke, Arnhem/Erasmus Universiteit Rotterdam  
Uitgeverij SWP, Amsterdam, 2007  
ISBN 978 90 6665 839 4

In dit rapport wordt verslag gedaan van een verkennend en exploratief onderzoek met als doel een beschrijving te geven van de malafide activiteiten binnen de vastgoedsector in ons land. De vastgoedsector kan onderverdeeld worden in woningen, winkels, horeca, kantoren en bedrijfsgebouwen. In onderhavig onderzoek wordt ingegaan op de malafide activiteiten binnen de deelsector woningen in de steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht (G4).

Op basis van open bronnen, zoals literatuur, kranten, internet, gegevens van het Kadaster, observaties tijdens veilingen van panden, gegevens van veilinghuizen en interviews met lokale en landelijke experts, is ingezoomd op en wordt een beeld gegeven van de malafide verschijningsvormen binnen het vastgoed. Het gaat daarbij concreet om het beantwoorden van de volgende drie onderzoeksvragen:

- Wat is de aard van de malafide activiteiten in de vastgoedsector in de grote gemeenten en welke ontwikkelingen zijn op dit punt te verwachten?
- Welke actoren en welke samenwerkingsverbanden spelen een rol bij deze activiteiten?
- Welke mogelijkheden bestaan en ontbreken er voor een betere aanpak van deze malafide praktijken?

Gelieerd aan dit onderzoek wordt een analyse van opsporingsdossiers (gesloten bronnen) met betrekking tot dit onderwerp uitgevoerd door het Ministerie van Justitie (WODC).

## Verschijningsvormen

Op basis van de uitgevoerde onderzoeksactiviteiten wordt in dit rapport een onderscheid gemaakt tussen malafide activiteiten met betrekking tot exploitatie enerzijds en speculatie anderzijds. Het exploiteren van en speculeren met panden is in beginsel rechtmatig en legitiem. Tegelijkertijd kunnen de opbrengsten dermate lucratief zijn dat de verleiding om deze winsten op onrechtmatige wijze te realiseren groot zijn. Bij de malafide activiteiten in panden (exploitatie) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschijningsvormen. De eerste vorm 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 *onrechtmatig gebruik*. Binnen deze vorm wordt de woning voor andere doeleinden gebruikt dan reguliere huisvesting. Dit kan uiteenlopen van illegale pensions tot het gebruik van de woning als dekmantel voor criminele activiteiten zoals wietplantages, vrouwenhandel, witwaspraktijken en illegale prostitutie.

De malafide activiteiten met panden (speculatie) worden op basis van het onderzoek onderverdeeld in zeven verschijningsvormen. 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. De tweede vorm; de *verkoopcarrousel* heeft betrekking op het met behulp van malafide praktijken buitenproportioneel snel doorverkopen van panden om hogere winsten te behalen. De derde onderscheiden vorm is *hypotheekfraude* waarbij personen of groepen onder valse voorwendselen (zoals vervalste inkomensgegevens of vervalste identiteitsbewijzen) een (hogere) hypotheek proberen te bemachtigen. *Belastingontduiking* als vorm binnen malafide speculatie kent meerdere verschijningsvormen. Het onderhands betalen van vastgoed is wellicht de meest bekende. Een andere vorm die onderscheiden wordt, is het *witwassen* van crimineel of zwart geld via de aankoop van vastgoed. *Hypotheekdiscriminatie* of redlining is een vorm van malafide handelen door banken waarbij personen in bepaalde riskante buurten uitgesloten worden van een hypotheek. Tot slot kan er op verschillende momenten in de vastgoedsector – bij het verwerven en afstoten – 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.

Het is van belang om aan te geven dat we bij de beschrijving van malafide activiteiten in het vastgoed soms aandacht schenken aan in beginsel bonafide activiteiten die ook ten behoeve van malafide activiteiten kunnen worden ingezet. Zo is sec speculeren met vastgoed niet strafbaar, maar waar speculeren met vastgoed samengaat met bijvoorbeeld belastingontduiking, hypotheekfraude of bedreiging is er wel sprake van een strafbaar feit.

### **Couleur locale**

Het blijkt dat er in de vier grote steden verschillen zijn in de verschijningsvormen van malafide activiteiten op het gebied van exploitatie. 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. 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 voornamelijk om het leeg kunnen verkopen van panden (speculatie). 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. Het huisvesten van illegalen komt overigens ook voor in Amsterdam en Utrecht. In zowel Amsterdam als Utrecht lijken illegalen vaker te worden gehuisvest in panden die toebehoren aan woningcorporaties waar legale allochtonen de hoofdhuurder zijn. We kunnen concluderen dat de woningen in de probleemwijken van 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 vastgoedcarrousels, waarbij panden steeds van eigenaar wisselen en via executieveilingen weer op de markt komen, vinden we eigenlijk alleen een enkele keer in Den Haag en Rotterdam.

### **Actoren en hun beweegredenen**

Het aantal actoren dat een rol kan spelen bij malversaties in het vastgoed is groot. Allereerst zijn er de slachtoffers zoals de burger c.q. huurder, (lokale) overheid, de Belastingdienst, energiebedrijven en woningbouwcorporaties. In het onderzoek worden dertien actoren, die hierbij een negatieve rol kunnen spelen, benoemd en beschreven. Het gaat bijvoorbeeld om de individu die onderhuurt, de stroman, de malafide huiseigenaar, het kamerbemiddelingsbureau, het criminele netwerk, de makelaar, de taxateur en de notaris.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, kunnen bij de malafide handel in vastgoed verschillende actoren uit respectabele branches betrokken zijn. Ze maken deel uit van sectoren die de vrije markt zijn opgegaan en mede daardoor beïnvloedbaarder zijn geworden voor de normen van de markt. In hoeverre deze structuur georganiseerde criminele netwerken de gelegenheid biedt zich te nestelen in de 'bovenwereld' kan op basis van deze studie niet beantwoord worden.

### **Effecten**

De effecten van de malafide praktijken zijn zeer breed en verschillend in ernst en reikwijdte. Het kan bijvoorbeeld gaan om verdringingseffecten op een krappe woningmarkt, het ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in het GBA, diverse vormen van fraude en ontduiking, overlast door overbewoning, problemen met de brandveiligheid, misdrijven in het kader van de opiumwetgeving, prijsbeïnvloeding en prijsafspraken, intimidatie en bedreiging, verwevenheid met de georganiseerde misdaad en criminele exploitatie van panden.

Malafide praktijken in het vastgoed kunnen bovendien verweven zijn met andere illegale fenomenen als illegaal verblijf, mensensmokkel, informele arbeid of met ernstige vormen van criminaliteit.

### **Aanpak**

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 Alijda-project (Rotterdam). Voorts blijkt dat binnen de aanpak frequent gebruik gemaakt wordt van bestuursrechtelijke instrumenten en dat de inzet van het strafrecht relatief gering is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de aanpak zich tot op heden vooral richt op het bestrijden van overlast en in mindere mate op de bestrijding van strafbare feiten. De aanpak van malafide speculatie en met name de verbreding van het fenomeen naar ernstige criminaliteit en illegaliteit zou meer aandacht moeten krijgen.

In het onderzoek worden aanbevelingen gedaan om de aanpak van malafide activiteiten in het vastgoed beter te laten verlopen. Daarbij wordt een eigen rol en verantwoordelijkheid gelegd bij de landelijke overheid, de lokale overheid, de branches en de burgers. 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, vergroten van de transparantie en het toezicht in diverse branches (taxateurs, notarissen, makelaars en hypotheekbemiddelaars) en het aanpassen van de werkwijze op of van de executieveiling in de huidige vorm.

Tot slot wordt ook aandacht gevraagd om het fenomeen malafide activiteiten in het vastgoed vanuit een breder perspectief te beschouwen en aan te pakken. 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 lijken er duidelijke relaties te zijn met illegaliteit en andere vormen van criminaliteit. Het is van belang om na te gaan wat de repressieve aanpak van vastgoedhandelaren zoals huisjesmelkers voor de andere actoren in dit semi-autonome sociale veld betekent. Het afsluiten van de informele woningmarkt zal naar verwachting immers niet het einde betekenen van de binnenkomst van illegale vreemdelingen.