

# Samenvatting

## Aanleiding

De politieke aandacht voor huisjesmelkerij en verloedering van woonpanden in oude stadswijken is aanleiding geweest voor Kamervragen aan de Minister van Justitie. Op 23 juni 2004 dienen de Kamerleden Dijsselbloem c.s. een motie in waarin zij stellen dat *'een effectieve aanpak van huisjesmelkers in de grote steden dringend noodzakelijk is, dat nog onvoldoende zicht is op deze criminele activiteiten (...) Het blootleggen van de malafide vastgoedhandel en -exploitatie en de rol van makelaars en notarissen daarbij zou een strafrechtelijke vervolging ondersteunen'* (Kamerstukken, 29 537, nr. 6, 2004). Ze verzoeken de Minister van Justitie onderzoek te laten verrichten naar malafide vastgoedactiviteiten in de grote steden en krijgen daarvoor kamerbrede steun.

Het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum van het ministerie van Justitie (WODC) besloot het onderzoek op te splitsen in twee deelstudies. De eerste deelstudie behelst een verkenning van de verschijningsvormen van malafide activiteiten in de vastgoedsector, de daarbij betrokken actoren en de aanpak die in verschillende steden wordt gehanteerd om de gesignaleerde problemen te lijf te gaan. In het rapport 'Malafide activiteiten in de vastgoedsector', dat in het voorjaar van 2007 is uitgekomen, is verslag gedaan van die eerste deelstudie (Ferwerda et al., 2007).

De tweede deelstudie is gebaseerd op de kennis die besloten ligt in strafrechtelijk opsporingsonderzoek dat door verschillende politiekorpsen is verricht naar illegaliteit en criminaliteit in de vastgoedsector. In dit rapport wordt verslag gedaan van de resultaten van dat tweede deelonderzoek.

## Doelstelling, vraagstelling en werkwijze

Op basis van informatie uit verschillende strafdossiers wordt in dit rapport ingezoomd op de aard van de illegale en criminele praktijken in de vastgoedsector en op de daarbij betrokken netwerken. We analyseren en beschrijven de handelingen van betrokken personen en de interacties tussen hen, evenals de samenwerking en interactie met verschillende beroepsgroepen. De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

*Wat is de aard van illegale praktijken in de woningsector?*

Kwantificerende uitspraken, breder dan de bestudeerde gevallen, worden op basis van dit onderzoek *niet* gedaan. Doel van dit onderzoek is het doen van empirisch gefundeerde uitspraken over de *aard* van de illegale praktijken in de vastgoedsector: welke illegale en criminele praktijken vinden plaats in de woningsector? Welke actoren zijn daarbij betrokken? Hoe zijn

zij aan elkaar gerelateerd? Welke handelingen verrichten zij? Hoe verloopt de samenwerking tussen de verschillende betrokkenen? Welke rol spelen dienstverleners en beroepsgroepen zoals tussenpersonen, makelaar-taxateurs en notarissen bij de illegale praktijken?

### *Afbakening van begrippen*

Het begrip *woningsector* en *vastgoed* is in dit onderzoek in principe beperkt tot die strafzaken die met *particuliere huisvesting* te maken hebben, met de functie *wonen*. Dus strafdossiers die gericht zijn op andersoortig vastgoed (hotels, discotheken, bungalowparken, bordelen, winkelcentra, et cetera) zijn niet bij dit onderzoek betrokken. Het woonaspect kan zowel betrekking hebben op de aan- en verkoop van woningen, als op de verhuur van woningen.

In het verlengde van dit selectiecriteria is dit onderzoek gericht op de illegale praktijken van *particuliere* huiseigenaren en *particuliere* vastgoedhandelaren, en niet op de frauduleuze praktijken die gerelateerd zijn aan grote bedrijven, projectontwikkelaars en pensioen- en beleggingsfondsen.

### *Werkwijze*

Voor dit onderzoek is informatie bestudeerd uit twaalf strafrechtelijke opsporingsonderzoeken uit de vier grote steden van Nederland. Aanvankelijk richtten we ons op strafzaken waarbij huisjesmelkers de hoofdrol speelden en waarbij leefbaarheid en verloedering van woonpannen centraal stonden. Onze focus werd gedurende het veldwerk echter breder en verschoof in de richting van strafzaken met een sterkere financieel-economische component. Die financieel-economische criminaliteit bleek namelijk kenmerkend voor veel illegale praktijken in de woningsector, ook bij de zaken waarin leefbaarheidsproblemen de aanleiding tot de strafzaak vormden.

We hebben ons gericht op opsporingsonderzoek dat tussen 2000 en 2005 door de politie is gestart. De voorkeur ging uit naar afgerond opsporingsonderzoek dat door de politie was overgedragen aan het Openbaar Ministerie ter verdere afdoening. Bij die zaken is het immers aannemelijk dat het door de politie verzamelde materiaal 'hard' genoeg is om met strafrechtelijke vervolging door te gaan. Uiteindelijk is gekozen voor de selectie van twaalf grootschalige en afgesloten opsporingsonderzoeken, die intensief bestudeerd konden worden: uit Amsterdam drie strafzaken, uit Rotterdam drie, uit Den Haag vijf en uit Utrecht één.

Per casus zijn interviews gehouden met betrokken rechercheurs en/of officieren van justitie over het betreffende opsporingsonderzoek. Vervolgens is de inhoud van de strafdossiers geanalyseerd: processen-verbaal zijn bestudeerd, alsook tapverslagen, verdachtenverhoren, getuigenverhoren, observatieverslagen, ingenomen administratieve bescheiden en

ontnemingsberekeningen. De opsporingsonderzoeken bestonden elk uit meerdere deelonderzoeken (meerdere zaaksdossiers en personendossiers). Op basis van de interviews en informatie uit de strafdossiers is per casus een samenvatting gemaakt aan de hand van een aandachtspuntenlijst.

### Onderzoeksbevindingen

In de twaalf bestudeerde strafdossiers zijn in totaal 211 verdachten betrokken, waarvan 24 hoofdverdachten. Deze 24 hoofdverdachten fungeren als leidinggevende en vervullen een actieve, initiërende rol bij de organisatie van de illegale praktijken. Ze vormen zogezegd het brein achter de illegale activiteiten.

Het aantal verdachten per strafzaak varieert van 2 tot 41 personen, het aantal hoofdverdachten (leidinggevend) varieert van één tot vier per strafzaak.

### *Oplichting*

Mensen die werkzaam zijn in de vastgoedsector en naast hun legale werkzaamheden ook op illegale wijze proberen geld te verdienen, maken gebruik van uiteenlopende constructies. Ondanks de verschillende methoden, voorkeuren en specialismen hebben ze één ding gemeen: ze misbruiken het vertrouwen van anderen door zich anders voor te doen dan ze zijn of de situatie anders voor te stellen dan deze is. Met andere woorden; ze doen aan *oplichting*. Het oplichten van mensen, bedrijven of instanties is een activiteit die in vrijwel alle bestudeerde strafzaken aan de orde komt bij de uitvoering van de illegale winstgevende praktijken. In meer dan de helft van de gevallen is oplichting een van de basale 'grondfeiten' in de strafzaak. Maar ook als oplichting niet formeel als strafbaar feit ten laste is gelegd (denk aan de zaken die primair gericht zijn op de verhuur aan illegalen of henneptelers), treffen we in de dossiers praktijken van oplichting aan; soms voorafgaand aan de kernactiviteit, soms aansluitend.

De oplichtingspraktijken richten zich op financiële instellingen, op burgers en op de overheid. Met behulp van valse loonstroken en werkgeversverklaringen wordt een hypothecaire lening verkregen voor de aanschaf van één of meerdere woningen. Soms pleegt men deze hypothekfraude om woningzoekenden aan woonruimte te helpen. Soms is het voornaamste doel om met de frauduleus verkregen woning illegale huurinkomsten te genereren, bijvoorbeeld door de verhuur aan illegale vreemdelingen of henneptelers.

Vaak echter, maakt de documentenvervalsing deel uit van complexere illegale constructies en is het voornaamste doel van de hoofdverdachten

om in korte tijd een relatief grote som geld te verdienen met de handel in huizen. Dit doen zij door kopers te ronselen die niet al te moeilijk doen over de relatief hoge koopprijs, kopers die bereid zijn snel te tekenen en snel te betalen. Uit de strafdossiers blijkt dat verdachte vastgoedhandelaars verschillende strategieën inzetten om ‘kopers’ te vinden die voldoen aan dit profiel. In het kort komt het erop neer dat de koper onvolledig of onjuist wordt voorgelicht en wordt misleid. Dat kan op verschillende manieren.

Een van de strategieën is om iemand te vinden die tegen een kleine beloning de woning ‘op papier’ wel wil kopen maar feitelijk niets te maken heeft met het huis en evenmin met de aflossing van de hypotheek. De prijs van de woning zal hem niet bijzonder interesseren want het koopcontract wordt slechts bij wijze van formaliteit getekend. Voor deze zogenoemde ‘katvanger’, die zelf meestal geringe inkomsten heeft, wordt een dienstverband verzonnen – bij een bestaand of fictief opgericht nepbedrijf. Er worden valse papieren opgemaakt zodat een hypotheek kan worden aangevraagd. Een bij de illegale constructie betrokken adviseur of tussenpersoon zorgt voor de vervalsingen en het koopcontract. Is de aanvraag eenmaal door de bank gehonoreerd, dan komt de overwaarde van het pand terecht bij de illegaal opererende vastgoedhandelaar. Zodoende is in korte tijd winst gemaakt. De woning blijft feitelijk in het bezit van de vastgoedhandelaar, die vervolgens inkomsten kan genereren met de verhuur van de woning. Hij int de huur en blijft voor de belastingdienst onzichtbaar.

Naast het ronselen van weinig draagkrachtige katvangers, zien we in de strafzaken dat door verdachte vastgoedhandelaars ook een andere strategie wordt toegepast bij het werven van huizenkopers die niet kritisch kijken naar de koopprijs. Het gaat dan om het ronselen van personen met een reguliere baan die ook willen profiteren van de winsten die met de handel in vastgoed behaald kunnen worden. Zij worden door de frauduleuze vastgoedhandelaar valselijk voorgelicht en ertoe overgehaald om een of meerdere woningen te kopen als ‘beleggingsobject’. Deze kopers werken aanvankelijk moedwillig mee met de frauduleuze vastgoedhandelaars. Ze stemmen in met het gebruik van valselijk opgemaakte taxatierapporten, waarin vermeld staat dat de woning leeg wordt opgeleverd terwijl deze feitelijk wordt verhuurd. Zodoende krijgen zij een maximale hypotheek en zijn ze in staat meerdere woningen te kopen. Hier gaat het dus om kopers die willens en wetens meewerken aan het oplichten van de bank in de veronderstelling daar zelf rijk van te worden. Uiteindelijk worden zij zelf ook de dupe van de oplichtingspraktijken; de woning blijkt aanzienlijk minder waard te zijn dan wat zij ervoor betaald hebben. Oplichting van de bank gaat in de bestudeerde strafdossiers dus vaak gepaard met oplichting van burgers. Die laatste zijn bereid een exorbitant hoge prijs voor een woning te betalen door toedoen van misleidende

informatie van hoofdverdachten. Die hoge prijs *kunnen* zij ook betalen dankzij de valselijk opgemaakte documenten op grond waarvan de financiële instelling een lening verstrekt.

Ook overheidsinstanties zijn doelwit van oplettingspraktijken van illegaal opererende vastgoedhandelaren. De handelaren proberen het ingrijpen van de overheid te omzeilen en aansprakelijkheid te ontlopen, door op papier buiten beeld te blijven. Dat kan door de administratie over gemaakte winsten uit verhuur of verkoop niet goed bij te houden of door de eigen naam en identiteit bij transacties te verhullen, bijvoorbeeld door de inzet van katvangers. Zo proberen zij bestuurlijke interventies en gemeentelijke aanschrijvingen te ontlopen, met name als het gaat om het opknappen van slecht onderhouden woningen of het teniet doen van woongerelateerde overlast. Ook de vennootschapsbelasting kan op die manier ontdoken worden: de winst van de vastgoedhandelaar uit de verkoop van een pand komt volgens de papieren dan bij de particuliere katvanger terecht (de zogenoemde B in de ABC-constructie). Als particulier hoeft men immers geen belasting te betalen over de behaalde winst.

### *Hypotheekfraude, snelle winsten en de aaneenschakeling van illegale praktijken*

Hypotheekfraude wordt in een deel van de strafzaken gepleegd om in korte tijd veel geld te verdienen. Maar wat gebeurt er in die zaken met de woning als de hypotheek eenmaal is verstrekt en de winst door leidinggevendenden van het netwerk is opgestreken? Dat varieert per strafzaak en zelfs per vastgoedtransactie. Soms verhuurt de (opgelichte) koper de woning onder om tegemoet te kunnen komen aan de maandelijkse hypotheeklasten, soms houdt de leidinggevende van het netwerk de woning in beheer en verhuurt deze onder. Soms komt de katvanger in de rol terecht van onderverhuurder en soms worden de hypotheeklasten vanaf het begin niet meer afgelost en wordt de woning na verloop van tijd door de bank te koop aangeboden op de executieveiling. Die laatste gang van zaken, gedwongen verkoop op de executieveiling, is een minder vanzelfsprekend gevolg van de hypotheekfraude dan in literatuur en beleidsnota's vaak wordt verondersteld. In de motie Dijsselbloem bijvoorbeeld (Kamerstukken, 30 076, nr. 4, 2005), gaat men uit van 'verkoopcarrouzels' als onlosmakelijk onderdeel van hypotheekfraude en onoirbare ABC-constructies.

Maar in de door ons bestudeerde strafzaken verloopt de gang van zaken rondom de woning, nadat de koop rond is en de winst binnen is, meestal minder planmatig en georganiseerd dan wel wordt verondersteld. Van een systematische 'verkoopcarrousel' is meestal geen sprake en zowel aan het begin als aan het einde van de ABC-constructies is de veiling geen vanzelfsprekende locatie voor de koop of verkoop van de woning. Hypotheekfraude en ABC-constructies ten behoeve van snelle winsten zijn dus

niet noodzakelijkerwijs verbonden met ‘verkoopcarroussels’ en met prijsafspraken op de executieveiling. In de strafdossiers zien we namelijk dat woningen na de verkoop worden aangehouden door leden van het illegale netwerk, om extra inkomsten te genereren en om daar ook de hypotheek mee te kunnen aflossen. De illegale onderhuur van de door fraude verkregen woningen is een element dat veelvuldig terugkeert in de strafzaken. Daarmee zien we tevens op welke wijze verschillende illegale praktijken van vastgoedhandelaren en tussenpersonen op het terrein van exploitatie en speculatie in elkaar overlopen.

### *Belang bij illegale onderhuur*

De oplichting van banken en burgers kan een vervolg hebben dankzij de medewerking van weer andere actoren, die belang hebben bij de situatie van de illegale onderhuur. Dat zijn enerzijds woningzoekenden zonder rechten of zonder noemenswaardige kans op betaalbare woonruimte zoals nieuwkomers op de woningmarkt, studenten, illegale vreemdelingen of éénoudergezinnen die dringend op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte. Anderzijds zijn dat personen die zich willen afschermen van autoriteiten en om die reden de anonimiteit zoeken, denk bijvoorbeeld aan leden van een criminele organisatie die (tijdelijke) woonruimte zoeken of aan henneptelers. Zij hebben juist belang bij het ontbreken van administratie en registratie. Vanwege de gemarginaliseerde of criminele positie van uiteenlopende groepen woningzoekenden is het voor de vastgoedhandelaar mogelijk om woonruimte te verhuren zonder een gedegen administratie bij te houden van huurders en huurinkomsten.

Tegelijkertijd biedt de kansloze en/of illegale status van woningzoekenden – en het daarmee gepaard gaande gebrek aan keuzevrijheid – de mogelijkheid om relatief hoge huurprijzen te vragen voor veelal verpauperde woningen. Als onderhuurders ondanks hun gemarginaliseerde positie toch klagen over de hoogte van de huur of het achterstallige onderhoud, is intimidatie een middel dat regelmatig wordt gebruikt door de kernleden van het illegale netwerk. Vooral bedreigingen en vernielingen worden als intimidatiemiddel ingezet. Fysiek geweld komt nauwelijks voor maar de dreiging met geweld tegen ‘ongehoorzame’ onderhuurders zien we daarentegen regelmatig terug in de bestudeerde strafdossiers, evenals het vernielen van bezittingen van onderhuurders. Aanwijzingen voor ‘knokploegen’ zijn in de strafdossiers niet te vinden.

### *Legale actoren en illegale activiteiten*

In de twaalf bestudeerde strafdossiers opereren vrijwel alle 24 hoofdverdachten primair vanuit een legale, wettige positie: een meerderheid werkt in de vastgoedsector als handelaar in onroerend goed. Daarnaast is een

deel van de hoofdverdachten werkzaam in de financieel-administratieve sector, als adviseur of tussenpersoon. Het betreft personen die – van origine – dus als wettige marktpartijen in de ‘bovenwereld’ aanwezig zijn. Zuiver illegaal handelende hoofdpersonen die louter opereren op een illegale markt, komen in de door ons bestudeerde netwerken vrijwel niet voor. De verbinding tussen illegaal en legaal wordt primair dus gevormd door de hoofdverdachten zelf. Hun legale wettige beroepspositie in het bedrijfsleven vormt de basis van waaruit illegale activiteiten worden ontplooid. De uitoefening van hun beroep heeft hen in de gelegenheid gesteld kennis op te doen over illegale constructies waarmee extra financieel voordeel kan worden behaald. Ook zijn zij via hun beroep in de gelegenheid gebracht om kennis te maken met personen die bereid zijn hen te faciliteren bij het uitoefenen van de illegale praktijken: (andere) tussenpersonen, makelaar-taxateurs en notarissen. Verder laten de strafzaken zien dat de illegale activiteiten een structurele plek innemen in de bedrijfsvoering van de leidinggevendenden van het netwerk. De illegale praktijken hebben geen incidenteel karakter maar worden systematisch en routinematig toegepast.

In het licht van de recente politieke aandacht voor de relatie tussen ‘onderwereld’ en ‘bovenwereld’, is het van belang om in te zien dat *legale* actoren meestal de initiatiefnemers zijn van de illegale praktijken op dit terrein. Het gaat voor het grootste deel om legale beroepsgroepen die op structurele wijze illegale activiteiten ondernemen om hun financiële verdiensten te vergroten.

### *Twee netwerktypen en hun faciliteerders*

De bestudeerde strafzaken laten een complexe verwevenheid zien tussen legale en illegale praktijken. Illegale praktijken van leidinggevendenden gaan hand in hand met legale werkzaamheden in legale handelssectoren; een strikte indeling in organisatiecriminaliteit of georganiseerde criminaliteit is vanwege de vele mengvormen niet goed te maken. Niettemin is het wel mogelijk om een indeling te maken in type netwerk. We hebben op basis van het empirische materiaal uit de strafdossiers twee netwerktypen geconstrueerd: een eenvoudig netwerk en een complex netwerk. In beide netwerktypen wordt de leiding gevormd door vastgoedhandelaren en financieel-administratieve tussenpersonen. Beide netwerktypen vormen de uitersten op een continuüm.

Het eenvoudige netwerk richt zich op één of enkele illegale activiteiten die telkens opnieuw worden uitgevoerd door één of enkele personen. Ze zijn gespecialiseerd in een beperkt aantal illegale activiteiten, bijvoorbeeld in illegale onderhuur, illegale huurbemiddeling of in documentvervalsing ten behoeve van hypotheekfraude. De leidinggevendenden zijn

dienstverleners om wie het netwerk is heen gebouwd. Ze kunnen als dienstverlener ook een faciliterende rol spelen voor leden uit criminele organisaties en zodoende onderdeel uitmaken van een grootschaliger illegaal netwerk. Het eenvoudige netwerktype bestaat uit één leidinggevende dienstverlener en daarnaast uit een beperkt aantal medeverdachten. Er wordt geen gebruik gemaakt van katvangers en ABC-constructies. Taxateurs en notarissen spelen geen faciliterende rol bij de activiteiten die plaatsvinden in een eenvoudige netwerk. De opbrengsten van de leidinggevende van het eenvoudige netwerk beperken zich van enkele duizenden tot tienduizenden euro's per jaar. Van oplichting van burgers is in dit netwerktype geen sprake. Wel kan dreiging met geweld een rol spelen, om onderhuurders te intimideren.

Het complexe netwerk richt zich op een veelheid van activiteiten waarbij uiteenlopende actoren en specialisten zijn betrokken. De leiding van dit complexe netwerk bestaat uit meerdere personen en het netwerk telt tientallen medeverdachten. Gezamenlijk zijn zij actief op het terrein van hypotheekfraude, illegale onderhuur, oplichting, valsheid in geschrifte, belastingontduiking, en de facilitering van productie en handel in drugs. Dreiging en vernieling zijn middelen die worden ingezet om onderhuurders te intimideren. De winsten variëren van enkele tonnen tot enkele miljoenen euro's per jaar voor de leidinggevendenden van het complexe netwerktype. Zij passen ABC-constructies toe om hun winsten en activiteiten te verbergen en maken daarbij gebruik van katvangers. Verder zijn makelaar-taxateurs en notarissen verwickeld bij de activiteiten van het complexe netwerk. Bij reguliere legale transacties treden zij al op als dienstverleners van de leidinggevende vastgoedhandelaren, en die dienstverlening wordt gecontinueerd bij de illegale activiteiten die actoren uit de vastgoedsector ondernemen.

### *Makelaar-taxateurs*

In strafdossiers waarbij in korte tijd grote winsten worden geboekt, rijst het vermoeden dat sprake is van bedrieglijke taxaties, opgemaakt door een taxateur die bewust meewerkt aan de illegale praktijken. Regelmatig blijft dat bij een vermoeden, omdat in grote steden met een krappe woningmarkt de prijs van een woning immers in korte tijd sterk kan stijgen zonder dat sprake hoeft te zijn van frauduleuze handelingen. De verkoop van voormalige sociale huurwoningen door woningcorporaties draagt daar nog aan bij: de koopprijs van corporatiewoningen ligt immers meestal onder de gemiddelde marktprijs, waardoor kopers zo'n voormalige corporatiewoning korte tijd later voor een aanzienlijk hoger bedrag weer kunnen verkopen. Bij een snelle prijsstijging – al dan niet met gebruik van ABC-constructies – hoeft dus niet per se sprake te zijn van verwijtbare betrokkenheid van makelaar-taxateurs.



Maar in drie bestudeerde opsporingsonderzoeken waarbij kopers willens en wetens door vastgoedhandelaren worden opgelicht, komt de bewuste en verwijtbare betrokkenheid van makelaar-taxateurs wel expliciet aan het licht. In de eerste plaats wordt in die strafzaken – die elk zicht geven op meerdere vastgoedtransacties – vaak feitelijk onjuiste informatie in het taxatierapport opgenomen over de bestemming en de staat van het pand. De woning wordt bijvoorbeeld verhuurd ten tijde van de verkoop en als beleggingspand gekocht, terwijl het taxatierapport vermeldt dat de woning leeg wordt opgeleverd en is bestemd voor eigen gebruik. Zodoende kan door de koper een maximale hypotheek worden verkregen. In de tweede plaats blijkt de bewuste medewerking van de taxateur uit het feit dat de opdracht voor de taxatie door de vastgoedhandelaar wordt verleend, terwijl in het taxatierapport stevast de naam van de koper staat vermeld. In de derde plaats blijkt de bewuste medewerking van taxateurs uit het feit dat bij incidentele hertaxaties door geldverstrekkers de waarde van woningen aanzienlijk lager wordt ingeschat. En tot slot komt de actieve medewerking van de dienstverleners in een van de strafzaken expliciet aan het licht in een politieverhoor. In dat verhoor verklaart een makelaar-taxateur dat hij onder druk van vastgoedhandelaren bewust heeft meegewerkt aan illegale prijsopdrijving van woonpanden, ten behoeve van het oplichten van de kopende partij.

### *Notarissen*

Na de dienstverlening van de makelaar-taxateurs, moet ook de notaris nog zijn medewerking verlenen aan de frauduleuze transacties. Voor de medewerking van de notaris worden door leidinggevendenden van het illegale netwerk grofweg twee wegen bewandeld. Aan de ene kant zien we de ‘vermijdingsstrategie’, waarbij opzettelijk verschillende notarissen op één dag worden bezocht voor de overdracht van vastgoed ten behoeve van een illegale activiteit. Zo wordt getracht om geen argwaan bij de notaris te wekken. In die gevallen is het goed mogelijk dat de notaris niet op de hoogte is van zijn faciliterende rol in het complexe illegale netwerk. Hij werkt dan mee zonder het zelf te weten. De vraag die hier gesteld kan worden, is of hij wel had *kunnen* weten dat van zijn diensten misbruik wordt gemaakt voor illegale doeleinden. Heeft hij de nodige zorgvuldigheid in acht genomen ter voorkoming van misbruik van zijn beroepsuitoefening? Aan de andere kant is er de ‘innestelingsstrategie’, waarbij leidinggevendenden van het netwerk telkens dezelfde notaris bezoeken als het gaat om illegale transacties. In deze gevallen is het aannemelijk dat de notaris bewust betrokken is bij het illegale netwerk, omdat het illegale karakter van transacties voor hem overduidelijk zou moeten zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer een katvanger in korte tijd meerdere woningen koopt, daarbij telkens vergezeld wordt door een leidinggevende, en elke keer aangeeft de gekochte woning voor eigen gebruik aan te wenden.

Het illegale karakter van een transactie zou voor de notaris ook duidelijk moeten zijn in het geval een vastgoedhandelaar in korte tijd telkens met een volmacht huizen koopt voor eenzelfde katvanger, en daarbij ook elke keer aangeeft dat de huizen zijn voor eigen gebruik van de koper.

### *Lokale bindingen*

Alle bestudeerde illegale netwerken zijn sterk lokaal gebonden. Dat geldt zowel voor de binding tussen de samenwerkende leden van het netwerk als voor de locaties waar de illegaliteit plaatsvindt. De leidinggevenden ontmoeten elkaar, de professionele dienstverleners en andere medeplegers in de eigen stad; als collega's, via legale werkrelaties of zakenrelaties, via vrienden- en familierelaties, via lokale ondernemingen, buurtwinkels of via uitgaansgelegenheden zoals cafés en restaurants. Ook de woonwijk zelf fungeert als ontmoetingsplek voor leidinggevenden en andere medewerkers.

Verder zien we dat de leidinggevenden nauwelijks de eigen regio overschrijden bij de uitoefening van hun illegale praktijken, zij richten zich op de woningmarkt van de stad waar zij zelf woonachtig zijn. Soms beperken de activiteiten zich tot een wijk of stadsdeel.

Binnen één regio bestaan wel dwarsverbanden tussen de daar opererende illegale netwerken. Uit de strafdossiers komt naar voren dat leidinggevende vastgoedhandelaren uit de verschillende netwerken binnen één stad handelspartners van elkaar zijn. Ze verkopen nu en dan woningen of setjes woningen aan elkaar, zo blijkt uit de strafdossiers. Het bestaan van banden tussen de illegale netwerken zien we ook terug in de wijze waarop medewerkers van de illegale netwerken naar elkaar doorverwijzen bij specifieke huurverzoeken, bijvoorbeeld bij het verzoek van een hennep-teler om bedrijfsruimte.

Verder zien we dat leidinggevenden van verschillende illegale netwerken in één stad, elkaar van dienst zijn bij het verstrekken van fictieve dienstverbanden. De valse loonstroken en werkgeversverklaringen die nodig zijn voor het plegen van hypotheekfraude, worden soms geleverd door de leidinggevende vastgoedhandelaar uit een andere illegaal netwerk. Tot slot zien we een connectie tussen de illegale netwerken in een stad doordat telkens één notaris opduikt bij illegale transacties in verschillende strafdossiers. Verschillende illegale netwerken in één stad maken gebruik van de diensten van dezelfde notaris.

### *Signalen van misstanden*

Uiteenlopende dienstverleners hebben een financieel belang bij de – bewust of onbewuste – medewerking aan de illegale praktijken. Het commerciële aspect lijkt bij de in dit onderzoek aangetroffen dienstverleners te prevaleren boven het morele aspect van de handel.

Ook als faciliteerders niet bewust meewerken aan de praktijken en zich slechts 'laten gebruiken' door illegaal opererende vastgoedhandelaren en malafide tussenpersonen, hebben zij de mogelijkheid om bij vermoedens van fraude aanvullend onderzoek te verrichten. Het Kadaster bijvoorbeeld, beschikt nu al over relevante informatie over bijvoorbeeld vastgoedtransacties en koopprijzen. Toch wordt bij signalen van misstanden die onderzoeksmogelijkheid maar in beperkte mate gebruikt door taxateurs, notarissen, tussenpersonen en bankmedewerkers, als we althans kijken naar de bestudeerde strafdossiers.