

Vergaderjaar 2006–2007

**29 911**

**Bestrijding georganiseerde criminaliteit**

**29 537**

**Illegalennota**

**Nr. 6**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 maart 2007

Bijgaand bied ik u het rapport «Malafide activiteiten in de vastgoedsector» aan<sup>1</sup>. Het onderzoek is uitgevoerd door een team van onderzoekers van de Erasmus Universiteit Rotterdam en Advies- en Onderzoeksgroep Beke in opdracht van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC) van het ministerie van Justitie. In deze brief geef ik u een korte reactie op dit rapport.

### **1. Aanleiding tot het onderzoek**

De concrete aanleiding voor het onderzoek naar malafide activiteiten in de vastgoedsector werd gevormd door de motie Dijsselbloem van 21 juni 2004 (Kamerstukken II 2003–2004, 29 537, nr. 6). In deze motie wordt aangedrongen op een effectievere aanpak van de criminele activiteiten in de vastgoedsector binnen de grote steden.

In het onderzoek is aandacht besteed aan de beantwoording van een drieledige vraagstelling:

- «Wat is de aard van de malafide activiteiten in de vastgoedsector in de grote gemeenten en welke ontwikkelingen zijn er op dit punt te verwachten?»
- «Welke actoren en welke samenwerkingsverbanden spelen een rol bij deze activiteiten?» en
- «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 malafide activiteiten in de vastgoedsector uitgevoerd door het WODC van het ministerie van Justitie. Naar verwachting zullen de uitkomsten van dit onderzoek eind dit jaar beschikbaar zijn.

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

## **2. Korte samenvatting van de resultaten en conclusies van het onderzoek**

In het rapport wordt onderscheid gemaakt tussen malafide activiteiten met betrekking tot exploitatie enerzijds en tot speculatie anderzijds. Bij malafide activiteiten in panden (exploitatie) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschijningsvormen:

- onrechtmatige bewoning, waarbij er sprake is van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in Nederland verblijvende personen;
- onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen waarbij de traditionele huisjesmelker zijn huurders uitbuit;
- onrechtmatig gebruik: de woning wordt voor andere doeleinden gebruikt dan voor reguliere huisvesting, bijvoorbeeld voor het vestigen van een illegaal pension of als dekmantel voor een wietplantage.

De malafide activiteiten met panden (speculatie) worden op basis van het onderzoek onderverdeeld in zeven verschijningsvormen:

- ABC-transacties: de transacties waarbij er met de verkoop van partij A aan partij B en van partij B aan partij C zaken gebeuren die niet rechtmatig zijn;
- verkoopcarrouzels: het met behulp van malafide praktijken zeer snel doorverkopen van panden om hogere winsten te behalen;
- hypotheekfraude: onder valse voorwendselen een (hoge) hypotheek proberen te bemachtigen;
- belastingontduiking: deze vorm kent meerdere verschijningsvormen, waaronder het onderhands betalen van vastgoed;
- witwassen van crimineel of zwart geld via de aankoop van vastgoed is een andere vorm van belastingontduiking;
- hypotheekdiscriminatie: een vorm van malafide handelen door banken waarbij personen in bepaalde riskante buurten uitgesloten worden van een hypotheek;
- bij het verwerven en afstoten van vastgoed kan sprake zijn van intimidatie en bedreiging.

De effecten van de malafide activiteiten in het vastgoed zijn breed en verschillend in ernst en reikwijdte. Het kan bijvoorbeeld gaan om verdringingseffecten op een krappe woningmarkt, het ontstaan van malafide bemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), diverse vormen van fraude en ontduiking, overlast door overbewoning, problemen met brandveiligheid, misdrijven in het kader van de Opiumwet, 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.

## **3. Een korte reactie**

De bevindingen uit het onderzoek beschouw ik als een nuttige bijdrage aan de verdere beleidsontwikkeling op dit gebied. Om te beginnen wil ik u wijzen op de al bestaande mogelijkheden om deze problematiek aan te pakken, ook al worden ze nog niet altijd voldoende benut.

Gemeenten beschikken over een veelheid van instrumenten om tegen bedrijfstakken of ondernemingen, waarvan de aanwezigheid vormen van (georganiseerde) criminaliteit bevordert, op te treden. Inhoudelijk verwijs ik u hiervoor naar de brief aan uw Kamer van 19 februari jl.<sup>1</sup> Ik ben van mening dat er in de lokale bestuurlijke en preventieve aanpak van onder meer malafide activiteiten in de vastgoedsector nog veel winst te behalen is. Om gemeenten beter bekend te maken met de problemen die criminaliteit lokaal met zich kan meebrengen en met de mogelijkheden die wet- en

<sup>1</sup> Brief van de ministers van Justitie en BZK van 19 februari 2007 inzake de bestuurlijke aanpak van georganiseerde misdaad (Kamerstuk 29 911, nr. 5).

regelgeving hen bieden in de bestrijding hiervan, bereid ik samen met onder meer de gemeente Maastricht en mijn collega van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een conferentie «bestuurlijke aanpak georganiseerde criminaliteit» voor, die naar verwachting medio dit jaar zal worden georganiseerd.

Daarnaast ben ik, in samenwerking met mijn ambtgenoten van BZK en Financiën, het Openbaar Ministerie en de politie, aan het onderzoeken op welke wijze de bestrijding van fraude, financieel-economische en georganiseerde criminaliteit versterkt kan worden. Bijzondere aandacht wordt hierbij geschonken aan versterking door middel van een integrale aanpak van al deze vormen van criminaliteit. Een aanpak waarbij preventieve, repressieve, bestuurlijke en strafrechtelijke maatregelen worden ingezet op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau.

In het Coalitieakkoord 2007 (pijler 5) is onder meer aangekondigd dat de bestrijding van fraude, financieel-economische en georganiseerde criminaliteit zal worden geïntensiveerd en dat het integrale gemeentelijke veiligheidsbeleid en de systematische handhaving door het bestuur zullen worden bevorderd. In al deze zaken vormt ook preventie een belangrijke pijler. De komende maanden zal het Kabinet deze voornemens verder uitwerken in samenwerking met de verschillende betrokken partijen. De aanpak van de problemen in de vastgoedsector maakt daar deel van uit. Ook de uitkomsten van het WODC-onderzoek dat naar verwachting later dit jaar beschikbaar komt, zullen daarbij worden betrokken.

De Minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin