

## Vastgoed & fout



**272**

Onderzoek en beleid

## **Vastgoed & fout**

Een analyse van twaalf strafrechtelijke opsporingsonderzoeken naar illegale en criminele praktijken in de woningsector

**B. van Gestel**

**m.m.v.**

**R.F. Kouwenberg**

**M.A. Verhoeven**

**M.W. Verkuylen**

**Bju** | Boom Juridische uitgevers



**Wetenschappelijk Onderzoek-  
en Documentatiecentrum**

---

## Onderzoek en beleid

De reeks Onderzoek en beleid omvat de rapporten van onderzoek dat door en in opdracht van het WODC is verricht.

Opname in de reeks betekent niet dat de inhoud van de rapporten het standpunt van de Minister van Justitie weergeeft.

---

Exemplaren van dit rapport kunnen worden besteld bij het distributiecentrum van Boom Juridische uitgevers:

Boom distributiecentrum te Meppel

Tel. 0522-23 75 55

Fax 0522-25 38 64

E-mail [bdc@bdc.boom.nl](mailto:bdc@bdc.boom.nl)

Voor ambtenaren van het Ministerie van Justitie is een beperkt aantal gratis exemplaren beschikbaar.

Deze kunnen worden besteld bij:

Bibliotheek WODC

Postbus 20301, 2500 EH Den Haag

Deze gratis levering geldt echter slechts zolang de voorraad strekt.

De integrale tekst van de WODC-rapporten is gratis te downloaden van [www.wodc.nl](http://www.wodc.nl).

Op [www.wodc.nl](http://www.wodc.nl) is ook nadere informatie te vinden over andere WODC-publicaties.

© 2008 WODC

*Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.*

*Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van (een) gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (art. 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot de Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).*

*No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.*

ISBN 978 90 8974 050 2

NUR 824

# Voorwoord

De laatste tijd kan de vastgoedsector op veel politieke en maatschappelijke aandacht rekenen, met name als het gaat om (vermeende) malafide activiteiten en de mogelijke verwevenheid tussen 'onder- en bovenwereld'. In voorliggende studie wordt de focus gericht op een deel van die vastgoedbranche: de woningsector. Aan de hand van een analyse van twaalf grootschalige strafrechtelijke opsporingsonderzoeken wordt achterhaald welke illegale en criminele activiteiten nu feitelijk plaatsvinden in de woningsector en welke actoren en beroepsgroepen daarbij betrokken zijn. De bevindingen in dit rapport zijn gebaseerd op (feiten)materiaal zoals dat naar voren komt in afgesloten opsporingsonderzoek dat is uitgevoerd in de vier grote steden van Nederland.

Mede namens de auteur wil ik een aantal mensen bedanken. Allereerst gaat mijn dank uit naar de begeleidingscommissie onder voorzitterschap van prof. dr. G.A.A.J. van den Heuvel (zie bijlage 1). Daarnaast dank ik alle opsporingsfunctionarissen van de arrondissementsparketten en de regiokorpsen die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd. Tevens bedank ik collegae Edward Kleemans, Christianne de Poot, Maite Verhoeven, Renée van der Hulst en Stefan Bogaerts voor commentaar op eerdere versies van dit rapport.

Prof. dr. Frans Leeuw  
Directeur WODC



# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>9</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>21</b>
1.1 Aanleiding	21
1.2 Doelstelling	22
1.3 Vraagstelling	23
1.4 Werkwijze	24
1.5 Opbouw van het rapport	28
<b>2 Zaken en actoren</b>	<b>29</b>
2.1 Beschrijving van de strafzaken	29
2.2 Kenmerken van de strafzaken	32
2.2.1 Aantal verdachten	32
2.2.2 Strafbare feiten	33
2.2.3 Gerelateerde criminaliteit	34
2.2.4 Leefbaarheidsproblematiek	35
2.3 Opgelegde straffen	36
<b>3 Oplichting van financiële instellingen</b>	<b>39</b>
3.1 Een eigen woning	40
3.1.1 Documentvervalsingen	41
3.1.2 Hypotheekaflossing met wit of zwart geld?	43
3.2 Illegale verhuur van de eigen woning	45
3.3 Hoge prijzen, snelle winsten	47
3.3.1 Katvanger als koper	48
3.3.2 Gangbare ideeën en praktijk van frauduleuze ABC-transacties	50
3.4 Verhullen van de identiteit	53
<b>4 Oplichting van burgers</b>	<b>55</b>
4.1 Oplichting van kopers	55
4.1.1 Ronselaars en geronselden	58
4.1.2 Aantrekkingskracht van de luxe levensstijl	61
4.1.3 Schijnbare onafhankelijkheid van beroepsgroepen	62
4.2 Oplichting van huurders	64
4.2.1 De uitwassen van onderhuur	66
<b>5 Oplichting van de overheid</b>	<b>69</b>
5.1 Het vermijden van aansprakelijkheid voor ‘misstanden’	69
5.2 Oplichting van de Belastingdienst	71
5.2.1 Verbloemen van inkomsten uit de verkoop	72
5.2.2 Motieven van katvangers	73

<b>6</b>	<b>Illegale netwerken</b>	<b>77</b>
6.1	Kenmerken van verdachten	77
6.1.1	Sekse	78
6.1.2	Geboorteland	80
6.1.3	Leeftijd	84
6.2	Legale actoren en illegale praktijken	85
6.2.1	Het beroep van de hoofdverdachten	86
6.2.2	Organisatiecriminaliteit of georganiseerde criminaliteit?	87
6.3	Enkelvoudige en meervoudige activiteiten: twee typen netwerken	90
6.3.1	Netwerktipe 1: enkelvoudige activiteiten, beperkt aantal medeplegers	90
6.3.2	Netwerktipe 2: meervoudige activiteiten, veel medeplegers	91
6.4	Ernst van de gepleegde criminaliteit en relaties met 'onder- en bovenwereld'	95
6.4.1	Relaties met commune criminaliteit	95
6.4.2	Relaties met georganiseerde criminaliteit	96
6.4.3	Relaties met 'professionele' legale dienstverleners	97
6.5	Lokale bindingen	100
6.5.1	Lokale ontmoetingsplaatsen	100
6.5.2	Lokale afzetmarkten	100
6.5.3	Lokale samenwerking	101
6.5.4	Bindingen met het buitenland	102
6.5.5	Sociale contacten en normalisering van de illegale praktijken	102
<b>7</b>	<b>Slotbeschouwing</b>	<b>107</b>
7.1	Oplichtingspraktijken	107
7.2	Verwevenheid tussen legale actoren en illegale activiteiten	110
7.3	Twee netwerktypen en hun faciliteerders	112
7.3.1	Makelaar-taxateurs	113
7.3.2	Notarissen	114
7.3.3	Financiële instellingen	116
7.3.4	Signalering van illegale praktijken en onderzoeksmogelijkheden	119
7.4	Bewuste betrokkenheid versus slachtofferschap	121
	<b>Summary</b>	<b>123</b>
	<b>Literatuur</b>	<b>133</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Samenstelling begeleidingscommissie</b>	<b>137</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Aandachtspuntenlijst</b>	<b>138</b>



# 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 woonpanden 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 rechers 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 hennep telers), 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 werkgemersverklaringen 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 hennep telers.

Vaak echter, maakt de documentenvervalsing deel uit van complexe 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 leidinggevenden 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 leidinggevenden gaan hand in hand met legale werkzaamheden in legale handelsectoren; 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 leidinggevenden 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 gebruikgemaakt 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 café's en restaurants. Ook de woonwijk zelf fungeert als ontmoetingsplek voor leidinggevenden en andere mede-werkers.

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.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het voorjaar van 2004 stuurt de toenmalige Minister voor Vreemdelingenzaken en Integratie een nota naar de Tweede Kamer die de naam draagt *'Illegalennota. Aanvullende maatregelen voor het tegengaan van illegaliteit en de aanpak van uitbuiters van illegalen in Nederland.'* De nota vloeit voort uit het strategisch hoofdlijnenakkoord van het kabinet Balkenende II, waarin is vastgelegd dat het illegaal verblijf én het profiteren van illegalen 'krachtiger zal worden tegengegaan'. Niet alleen de bestrijding van illegaliteit krijgt aandacht in het beleidsstuk, maar ook de 'uitwassen' van illegaliteit. De nota wijst op de negatieve maatschappelijke gevolgen van illegale kamerverhuur zoals overlast voor omwonenden en 'onacceptabele uitbuitingspraktijken' van huisjesmelkers. Eén van de maatregelen die in de Illegalennota wordt voorgesteld is het bevorderen van een strafrechtelijke aanpak van huisjesmelkers.

De politieke aandacht voor huisjesmelkerij vindt plaats in een periode waarin ook verontrustende geluiden vanuit de grote steden te horen zijn, over malafide activiteiten in de vastgoedsector en de dubieuze rol van notarissen en makelaars daarbij. Lokale politici vragen aandacht voor de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid en veiligheid in oude stadswijken, waar de verloedering en verkrotting van woonpanden volgens hen toeneemt. Het onderwerp wordt opgepikt door landelijke politici, die de Minister van Justitie vragen of hij zich met spoed wil buigen over deze misstanden. Zo dienen de Kamerleden Dijsselbloem c.s. bij de bespreking van de Illegalennota door de Tweede Kamer op 23 juni 2004 een motie in en schrijven daarin 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 doen 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: de malafide exploitatie en speculatie in de vier grote steden van Nederland wordt beschreven op basis van interviews, expertmeetings, literatuur en

mediaberichtgeving. Daarnaast zijn voor het onderzoek veilingen bezocht en is een analyse gemaakt van Kadastergegevens.<sup>1</sup> Dat de malafide activiteiten van huisjesmelkers niet voor één uitleg vatbaar zijn maar in verschillende beleidscontexten en in verschillende gedaantes opduiken, blijkt duidelijk uit het rapport.

De tweede deelstudie is gebaseerd op de kennis die besloten ligt in strafrechtelijk opsporingsonderzoeken die door verschillende politiekorpsen zijn verricht naar illegaliteit en criminaliteit in de vastgoedsector. Voor u liggen de resultaten van dit tweede deelonderzoek.

## 1.2 Doelstelling

Op basis van informatie uit verschillende strafdossiers wordt in dit rapport ingezoomd op de aard van de illegale praktijken in de vastgoedsector en op de daarbij betrokken illegale netwerken. We richten ons op het ‘microniveau’ en analyseren en beschrijven de handelingen van betrokken personen en de interacties tussen hen, evenals de samenwerking en interactie met verschillende beroepsgroepen. Welke illegale praktijken vinden plaats in de woningsector? En welke rol spelen dienstverleners en beroepsgroepen zoals tussenpersonen, makelaar-taxateurs en notarissen daarbij? Doel van dit onderzoek is het doen van empirisch gefundeerde uitspraken over de *aard* van de illegale praktijken in de vastgoedsector. Kwantificerende uitspraken, breder dan de bestudeerde gevallen, worden op basis van deze analyse *niet* gedaan.

De achterliggende reden voor deze studie is dat de kennis die door de politie tijdens rechercheonderzoeken wordt opgedaan, vaak aan het zicht van beleidsmakers onttrokken blijft. Als we het rijke empirische materiaal dat in strafdossiers bij de afzonderlijke korpsen aanwezig is, op een systematische wijze verzamelen en in samenhang bestuderen, kan deze kennis ontsloten worden voor beleidsmakers en politici. Zo kunnen zij gevoed worden met geïmplementeerde kennis uit de dagelijkse praktijk.

Dat wil natuurlijk niet zeggen dat tot nu toe niet op systematische wijze kennis is verzameld over het onderwerp. Naast het al genoemde verkennende onderzoek van Ferwerda e.a. (2007), zijn de afgelopen jaren ook verschillende bestuurlijke rapportages verschenen bij verschillende politiekorpsen en lokale overheden over de (aanpak van) illegale activiteiten in de vastgoedsector.<sup>2</sup> Die rapportages zijn met name gericht op lacunes

1 Dat onderzoek is verricht door onderzoekers van Advies- en Onderzoeksgroep Beke en de Erasmus Universiteit Rotterdam. H. Ferwerda, R. Staring, E. de Vries Robbé & J. van de Bunt (2007). *Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak*. Amsterdam: SWP.

2 Zie o.a. Oudijn (2006) Parlevliet (2007) en de studie ‘De fraude voorbij’ (2007) van de gemeente Rotterdam.

in de huidige wetgeving en op aanbevelingen voor het beleid. Onderzoek waarbij empirisch materiaal over woongerelateerde criminaliteit uit diverse opsporingsonderzoeken uit de vier grote steden van Nederland wordt gebundeld en geanalyseerd, is echter nog niet eerder verricht. In dit rapport wordt niet uitputtend ingegaan op *alle* voorkomende illegale constructies en activiteiten die in de dossiers naar voren komen. We maken een selectie en richten ons bij de beschrijving van de modus operandi primair op de *oplichtingspraktijken* van vastgoedhandelaren en hun illegale netwerk. Het fenomeen oplichting blijkt zich namelijk te manifesteren in *alle* strafdossiers die voor dit onderzoek zijn bestudeerd. Dat bleek nadat we de strafdossiers hadden geselecteerd en geanalyseerd.

#### *Afbakening van begrippen*

Het begrip *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. Daar waar de handel in woonpanden hand in hand gaat met de handel in bedrijfspanden, zullen we het onderscheid niet strikt hanteren. In het verlengde van dit selectie criterium richten we ons 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.<sup>3</sup>

### 1.3 Vraagstelling

De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

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

De voorkeur gaat uit naar het begrip *praktijken*, omdat hiermee verwezen wordt naar een min of meer routinematig patroon van handelingen en interacties tussen actoren en instituties in een bepaald maatschappelijk veld. Het gaat niet zozeer om losstaande, incidentele en 'toevallige' activiteiten, maar om informeel gereguleerde, vaak terugkerende patronen en routines.<sup>4</sup>

3 Dat betekent dat bouwfraudezaken en strafzaken zoals het recente onderzoek naar de mogelijke vastgoedfraude bij het Philips-pensioenfonds, in principe buiten het bestek van dit rapport vallen.

4 Zie voor een uitwerking van het begrip 'praktijken' onder andere het werk van de socioloog Bourdieu, die in zijn boek 'La Distinction' de praktijken en percepties van handelende personen bestudeerde aan de hand van het thema 'smaak' (1984).

*Deelvragen*

- Welke actoren spelen een rol? Welke handelingen verrichten zij? Met welk doel?
- Op welke wijze zijn de betrokken actoren aan elkaar gerelateerd?
- Op welke wijze zijn verschillende dienstverleners en beroepsgroepen betrokken?
- Hoe verloopt de samenwerking tussen de verschillende betrokken actoren? Hoe zijn de praktijken georganiseerd? Is sprake van illegale netwerken?
- Welke winsten worden behaald? Welke actoren verdienen het meeste aan de illegaal verkregen winsten? Welke actoren verliezen door de illegale praktijken?
- Hangen de illegale praktijken samen met andere vormen van criminaliteit? Zo ja, op welke wijze?

**1.4 Werkwijze**

Voor dit onderzoek is informatie uit twaalf grote strafrechtelijke opsporingsonderzoeken onderzocht uit de vier grote steden van Nederland.<sup>5</sup> De selectie is als volgt verlopen. In de vier grote steden van Nederland is een eerste inventarisatie gemaakt van strafrechtelijk opsporingsonderzoek naar illegaliteit en criminaliteit op het terrein van vastgoed en wonen. Die inventarisatie vormde het startpunt voor de selectie van strafzaken. Aanvankelijk richtten we ons op strafzaken waarbij huisjesmelkers de hoofdrol spelen en waarbij leefbaarheid en verloedering van woonpanden centraal stonden. Onze focus werd gedurende het veldwerk door voortschrijdend inzicht breder en verschoof gaandeweg 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. Daarnaast bleek de illegaliteit op het terrein van wonen zich ook te manifesteren in de 'betere' buurten en ging het in de strafzaken niet alleen om verpauperde woonpanden.

We hebben ons gericht op opsporingsonderzoek dat tussen 2000 en 2005 door de politie is gestart.<sup>6</sup> 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

5 In dit rapport worden, om stilistische redenen, de begrippen 'opsporingsonderzoek', 'strafzaak' en 'straf-dossier' afwisselend gebruikt.

6 Een uitzondering daarop vormt een opsporingsonderzoek dat voor het jaar 2000 is gestart. Door de omvang van dit opsporingsonderzoek hebben we echter besloten dit onderzoek eveneens te betrekken in onze analyse. Een deel van dat onderzoek loopt nog door na het jaar 2000.



het door de politie verzamelde materiaal 'hard' genoeg is om met strafrechtelijke vervolging door te gaan.<sup>7</sup>

Uiteindelijk is gekozen voor de selectie van twaalf grootschalige en afgesloten opsporingsonderzoeken in de vier grote steden, die intensief bestudeerd konden worden: in Amsterdam drie strafzaken, in Rotterdam drie, in Den Haag vijf en in Utrecht één. Bij de selectie is gelet op variatie in de opsporingsonderzoeken (stad, type actoren, type strafbare gedragingen). Erg veel keuze tussen opsporingsonderzoeken was er overigens niet want er bleken geen tientallen onderzoeken op dit terrein te worden verricht, eerder was sprake van enkele opsporingsonderzoeken per stad.

Na de keuze voor de opsporingsonderzoeken werden per casus, voortgaand aan de analyse van de dossiers, interviews gehouden met rechercheurs en/of officieren van justitie over het betreffende opsporingsonderzoek. Per strafdossier hebben we gemiddeld twee personen gesproken over de betreffende strafzaak. Die interviews zijn opgenomen en uitgewerkt.

Vervolgens is per casus een samenvatting gemaakt op basis van de interviews en politiedossiers. Daarvoor hebben we een aandachtspuntenlijst gebruikt, die als bijlage in dit rapport is opgenomen. In de strafdossiers zijn processen-verbaal bestudeerd, alsook tapverslagen, verdachtenverhoren, getuigenverhoren, observatieverslagen, ingenomen administratieve bescheiden en ontnemingsberekeningen.

Verder hebben we op basis van informatie uit de strafdossiers een databestand gemaakt, waarin kenmerken van verdachten zijn opgenomen. Het betreft zowel demografische gegevens als gegevens over de rol in het criminele netwerk en de sociale relaties ten opzichte van andere leden van het netwerk.

De opsporingsonderzoeken bestonden elk uit meerdere deelonderzoeken (meerdere zaaksdossiers en personendossiers). De meeste bestudeerde dossiers waren omvangrijk en bestonden uit minimaal 20 ordners met papieren documenten, bijna de helft van de dossiers bevatte elk ruim 50 ordners.

Naast de twaalf strafdossiers zijn twee andere strafdossiers gedeeltelijk bestudeerd en wel om de volgende reden. Het betreft strafzaken die niet primair gericht zijn op woongerelateerde criminaliteit maar die wel inzicht geven in één aspect daarvan, namelijk in de wijze waarop hypotheekfraude kan samenhangen met het witwassen van crimineel verkregen geld. In hoofdstuk 3 gaan we nader in op die dossiers (onder het kopje 'witwassen met wit of zwart geld?').

7 Zie ook Kleemans et al. (2002).

*Een selectief en representatief beeld?*

De informatie die besloten ligt in strafdossiers is door de politie verzameld met als voornaamste doel het vergaren van juridisch bewijs tegen verdachten. Een gevolg daarvan is dat die informatie in sterke mate wordt bepaald door de prioriteit van de politie en de keuze die wordt gemaakt over het te vervolgen strafbare feit. Informatie uit de strafdossiers zegt dus vooral veel over de preoccupaties en prioriteiten van de politie, al dan niet ingegeven door bestuurlijke prioriteiten en politieke voorkeuren.<sup>8</sup> Het gegeven dat de prioritering gevolgen heeft voor de wijze waarop door de politie informatie wordt verzameld, zien we terug in de door ons geselecteerde strafdossiers. Zo wordt in stad X. een grote hoeveelheid kennis verzameld over de woon- en levenssituatie van illegale huurders, omdat in deze strafzaken de verdachte huiseigenaren worden vervolgd wegens het faciliteren van illegalen. Op hypotheekfraude is in die zaken niet doorgerechercheerd, hoewel het strafdossier genoeg aanwijzingen bevat om te vermoeden dat daar wel sprake van zou kunnen zijn. Daarentegen verzamelt de politiedienst in stad Y. juist informatie over financieel-economische aspecten van woongerelateerde criminaliteit, omdat men van financieel rechercheren een speerpunt heeft gemaakt. Dientengevolge bevatten de strafdossiers uit stad Y. veel informatie over het vervalsen van documenten en over allerlei financiële constructies, en slechts enkele sporen van de onderhuur aan illegalen. Dat laatste aspect wordt verder niet uitgewerkt omdat ervoor is gekozen de verdachten daar niet voor te vervolgen. Met andere woorden: de strafdossiers laten een geselecteerd deel van de werkelijkheid zien, afhankelijk van de keuzes en prioriteiten van autoriteiten. Dat geldt overigens niet alleen voor onderzoek op dit specifieke terrein maar dat is altijd het geval en niet te vermijden bij strafrechtelijk opsporingsonderzoek.

In dit onderzoek kunnen we ons voordeel doen met die variatie in focus en problematiek tussen de verschillende steden. De verschillende prioriteiten en invalshoeken leiden immers tot een variatie in type strafzaken. Juist door het combineren van gegevens uit de verschillende steden en door de bestudering van de thematisch verschillende dossiers, is het mogelijk een breed beeld te krijgen van de illegale praktijken in de woningsector.<sup>9</sup> Daar komt bij dat wij ook informatie uit de dossiers vergaren over activiteiten die niet ten laste worden gelegd maar wel in de dossiers zichtbaar zijn, alsook informatie over personen die niet formeel als verdachte zijn

8 Vgl. Fijnaut et al. (1995: 37 e.v.).

9 Vergelijk de uiteenzetting van Yin (1989) over de case study, en Hutjes & Van Buuren (1992).

bestempeld, maar die wel een functie vervullen bij de uitvoering van illegale praktijken.<sup>10</sup>

Toch kan niet met zekerheid worden gezegd of de strafzaken een juiste weerspiegeling vormen van de illegale praktijken die zich in werkelijkheid afspelen. Het gaat immers om kennis die bij de politie bekend is en wellicht lopen de 'slimste' jongens en meisjes niet tegen de lamp en blijven zij helemaal buiten het zicht van politie en justitie. Wel kunnen we vaststellen dat de bestudeerde strafdossiers tezamen een representatief beeld geven van het soort strafzaken waar de Nederlandse politie in de afgelopen jaren – tussen 2000 en 2005 – mee bezig is geweest als het gaat om illegale praktijken met woningen. Ook is de variatie in illegale praktijken goed vertegenwoordigd in de geselecteerde zaken, als de inhoud van de zaken althans wordt vergeleken met de verschillende verschijningsvormen die door Ferwerda e.a. worden beschreven.<sup>11</sup>

Niettemin zijn inmiddels nieuwe strafzaken gestart die in principe in aanmerking zouden komen voor dit onderzoek, bijvoorbeeld het opsporingsonderzoek naar de relatie tussen hennepsteelt en hypotheekfraude, dat in het najaar van 2007 in een aantal steden is gestart. Het verstrijken van de tijd en de tijdrovende en arbeidsintensieve analyse van strafdossiers dwong ons er echter toe de dataverzameling op een bepaald moment, halverwege de zomer van 2007, af te ronden en geen nieuwe strafdossiers meer in de analyse op te nemen.

Brengt dit nu het risico met zich mee dat de uitkomsten in het rapport inmiddels achterhaald zijn en worden ingehaald door actuele gebeurtenissen en nieuwe trends?

Wij menen van niet. De hier gepresenteerde onderzoeksbevindingen kunnen vooral bijdragen aan kennisvermeerdering vanwege het geboden inzicht in de algemene en telkens terugkerende patronen in handelingen en interacties. Het is aannemelijk dat overeenkomstige patronen zich ook voordoen bij nieuwe variaties op de illegale praktijken in de woningsector.

10 Het gaat in dit onderzoek om verdachten en betrokkenen, en uitdrukkelijk *niet* om veroordeelden. We spreken om die reden niet over 'daders' maar over 'verdachten' en andere betrokkenen. Wel zijn alle bestudeerde opsporingsonderzoeken afgesloten en volgens politie en justitie is er voldoende 'hard' bewijs verzameld om tot vervolging van de verdachten over te gaan. Strafzaken waarbij niet genoeg bewijs is vergaard om tot vervolging over te gaan, zijn niet in dit onderzoek meegenomen. (Vgl. Van de Bunt & Kleemans 2007: 36 e.v.)

11 Uit de inventarisatie blijkt dat de strafrechtelijke aanpak van illegale *speculatie* met woonpanden niet in een minder ver gevorderd stadium is dan de illegale *exploitatie* van woningen, zoals uit het onderzoek van Ferweda et al. (2007) naar voren kwam. Er blijken meer strafzaken te zijn verricht naar financieel-economische criminaliteit dan naar leefbaarheidsgerelateerde aspecten van de illegale praktijken. Globaal geldt dat voor alle bestudeerde steden. Wel is het zo dat in sommige steden daarnaast relatief veel aandacht is voor de aanpak van exploitatie, in vergelijking tot andere steden.

## 1.5 Opbouw van het rapport

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de bestudeerde opsporingsonderzoeken en de daarbij betrokken actoren. Eerst wordt een korte samenvatting gegeven van de twaalf bestudeerde dossiers. Daarna volgt een aantal algemene kenmerken van de opsporingsonderzoeken (aantal verdachten, strafbare feiten, gerelateerde criminaliteit, vonnis, eventuele ontneming). In de hoofdstukken daarna komt de *modus operandi* aan bod, aan de hand van verschillende oplichtingspraktijken. Deze zijn onderscheiden op basis van de relatie tussen de oplichter en de opgelichte actor. In hoofdstuk 3 wordt de oplichting van financiële instellingen belicht, daarna in hoofdstuk 4 de oplichting van burgers en tot slot in hoofdstuk 5 de oplichting van de overheid. De beschrijving van de oplichtingspraktijken laat zien welke actoren zijn betrokken, op welke wijze men handelt, hoe de taken zijn verdeeld, wat de rol is van verschillende beroepsgroepen en wat de winsten en verliezen zijn.

In hoofdstuk 6 volgt een beschrijving van een aantal demografische kenmerken van verdachten (seks, leeftijd, geboorteland) en wordt ingegaan op de aard van het illegale netwerk: op de bindingen tussen verdachten, op de verhouding tussen organisatiecriminaliteit en georganiseerde criminaliteit, op de betrokkenheid van beroepsgroepen en op het lokale karakter van de illegale praktijken. Op basis van kenmerken van de bestudeerde netwerken wordt een eenvoudig netwerktype en een complex netwerktype onderscheiden. Daar waar nuttig worden de onderzoeksbevindingen in verband gebracht met bestaande literatuur over organisatiecriminaliteit en georganiseerde criminaliteit.

In de slotbeschouwing (hoofdstuk 7) worden de belangrijkste bevindingen samengevat en kijken we hoe leden van beroepsgroepen en instituties – bewust of onbewust – zijn betrokken bij de illegale netwerken zoals makelaar-taxateurs, notarissen en financiële instellingen. Tevens wordt stilgestaan bij de wijze waarop de illegale praktijken in een vroegtijdig stadium gesignaleerd zouden kunnen worden.

## 2 Zaken en actoren

De inhoud van de twaalf bestudeerde opsporingsonderzoeken wordt in dit hoofdstuk kort weergegeven. In paragraaf 2.1 geven we een korte beschrijving van de illegale activiteiten en de betrokken actoren. In de paragraaf daarna volgt een aantal algemene kenmerken van de strafdossiers: het aantal verdachten, de strafbare feiten, de gerelateerde criminaliteit en de relatie met leefbaarheidsproblematiek. We spreken in dit rapport van ‘verdachten’ en niet van ‘daders’, omdat nog niet alle bestudeerde strafzaken voor de rechter zijn geweest. Wel zijn alle zaken inmiddels door de politie afgerond en overgedragen aan het openbaar ministerie.

Vanwege anonimisering van de betreffende personen zullen de beschrijvingen en kenmerken niet gekoppeld worden aan het betreffende casusnummer. Ook in het vervolg van het rapport zullen de resultaten worden losgekoppeld van de zaaksbeschrijving uit paragraaf 2.1, om herkenbaarheid van personen te minimaliseren.

In de slotparagraaf van dit hoofdstuk worden de straffen voor de hoofdverdachten weergegeven, voor zover de zaak al voor de rechter is geweest.

### 2.1 Beschrijving van de strafzaken

Hieronder volgt per strafzaak een korte beschrijving van de betrokken actoren en de activiteiten. Het is geen volledige beschrijving van de zaak maar het geeft een indruk van de inhoud van de bestudeerde zaken.

#### *Casus 1*

Drie mannen kopen in een paar jaar tijd tien goedkope kleine gezinswoningen en verhuren die vervolgens kamergewijs aan legale, maar vooral aan illegale woningzoekenden. De woningen zijn over het algemeen in slechte staat en buurtbewoners klagen over overlast. De maandelijkse hypotheeklasten worden betaald uit de opbrengsten van de illegale onderhuur.

#### *Casus 2*

Een handelaar in vastgoed verhuurt zijn veelal oude en slecht onderhouden gezinswoningen aan legale en illegale woningzoekenden, meestal kamergewijs. De gemeente krijgt meldingen binnen over overlast uit de panden, en in de lokale gemeenschap staat de man bekend als ‘een van de grootste huisjesmelkers’. Hoewel hij de huur maandelijks incasseert, heeft hij geen onroerende goederen op zijn eigen naam of op zijn bedrijfsnaam staan. Voor de registratie van de panden maakt hij gebruik van katvangers. Voor de aan- en verkoop van panden maakt de handelaar gebruik van zo’n vijf verschillende notariële volmachten waarmee hij in naam van derden kan optreden.

*Casus 3*

Een zelfstandig ondernemer handelt in de avonduren in vastgoed. Hij bezit tientallen woonpanden en verhuurt die de laatste jaren steeds vaker aan illegale woningzoekenden uit Oost-Europa. Hoewel het gezinswoningen betreft, worden de panden kamergewijs verhuurd. Bij de gemeente komen klachten binnen van omwonenden over overlast uit de panden. Over de inkomsten uit illegale huur wordt geen belasting betaald.

*Casus 4*

Twee mannen bezitten een vastgoedbedrijf en houden de winsten die voortkomen uit onroerendgoedtransacties stelselmatig buiten het gezichtsveld van de Belastingdienst. Voor het ontduiken van de vennootschapsbelasting maken ze gebruik van stromannen, ABC-constructies, valse werkgeversverklaringen en valse huurcontracten. Volgens een berekening van de Belastingdienst gaat het om een winst van ruim een miljoen euro per jaar. Daarnaast verhuren zij per jaar ongeveer honderd goedkope, oude, slecht onderhouden woningen. De huuropbrengsten uit de verhuur worden onvolledig verantwoord in de financiële administratie.

*Casus 5*

Een vastgoedhandelaar, die honderden woningen in zijn bezit heeft en daarnaast een onbekend aantal kamers, faciliteert drugshandelaren door hen woonruimte ter beschikking te stellen voor de verkoop van drugs. Zodra door de gemeente een verhuurd pand als 'dealpand' is ontmaskerd en dichtgetimmerd, zorgt de vastgoedhandelaar voor vervangende ruimte en kan men doorgaan met het dealen van drugs vanaf de nieuwe locatie. Daarnaast zijn in zeven verhuurde woon- en bedrijfspanden hennepplantages aangetroffen en biedt de vastgoedhandelaar hulp bij het verbouwen en herinrichten van een pand tot hennepkwekerij. Naast drugsdealers en drugsproducenten vormen drugsverslaafden, illegalen en andere gemarginaliseerde groepen op de woningmarkt een potentiële doelgroep voor de vastgoedman. Door de Belastingdienst is een navorderingsaanslag opgelegd.

*Casus 6*

Drie mannen hebben in zeven jaar tijd circa 300 panden verkocht waarbij sprake was van een opvallende prijsstijging. Ze opereren onder uiteenlopende dekmantels. In deze strafzaak staat oplichting van de kopende partij centraal. Mensen wordt onder valse voorwendselen een pakket woningen te koop aangeboden. In werkelijkheid blijken de woningen minder waard te zijn dan dat de kopers er – op basis van valse informatie – voor betalen, vallen de huurinkomsten voor de kopers fors tegen en kan de hypotheek nog maar moeilijk worden betaald.

*Casus 7*

Een man bemiddelt bij het afsluiten van hypotheeken. Voor particulieren die een huis willen kopen maar daar wegens uitkering, schuld of een ontoereikend salaris niet toe in staat zijn, regelt hij een valse werkgeversverklaring en valse loonstroken. Hij strijkt de provisiekosten op voor het afsluiten van de hypotheek. Van de achttien frauduleuze hypotheekaanvragen zijn er acht afgewezen en tien valselijk verstrekt.

*Casus 8*

Een tiental personen bemiddelt via internet bij het onderverhuren van woningen die behoren tot de sociale woningvoorraad. De bemiddelaars brengen huurders die hun (corporatie)woning willen onderverhuren in contact met mensen die dringend op zoek zijn naar een woning maar geen huisvestingsvergunning hebben en volgens de gangbare procedures niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De bemiddelaars ontvangen elke keer één maand huur voor de verleende diensten.

*Casus 9*

Een financieel dienstverlenend bedrijf verzorgt valse werkgeversverklaringen en valse loonstroken voor particulieren die een woning op het oog hebben maar vanwege hun financiële situatie geen hypotheek kunnen krijgen. Twee personen regelen de hypotheek en de papieren, waarvan één de feitelijke eigenaar is van het bedrijf en de ander de eigenaar op papier. De feitelijke eigenaar komt op papier nergens voor omdat de banken geen zaken meer met hem willen doen wegens frauduleuze praktijken in het verleden, maar op naam van anderen voert hij transacties uit en blijft hij buiten schot.

*Casus 10*

Drie mannen plegen gezamenlijk op grote schaal kredietfraude. Ze richten nep-bv's op, zetten die op naam van katvangers, en vragen op basis van valse papieren voor elke bv een maximaal bedrijfskrediet. Vervolgens worden de nep-bv's gebruikt voor het plegen van hypotheekfraude: woningen worden gekocht van een woningcorporatie en via een tussenpersoon (ABC-constructie) meteen weer doorverkocht aan een katvanger. Op zo'n wijze wordt in korte tijd de prijs van een woning opgedreven en komt deze uiteindelijk op naam te staan van een katvanger, die er zelf nooit gaat wonen. De woning wordt onderverhuurd aan woningzoekenden of hennep-telers. Bij de 11 hypotheekfraudes zijn 25 verdachten betrokken, waarvan een groot aantal tussenpersonen en een groot aantal katvangers.

*Casus 11*

Een vastgoedhandelaar doet op grote schaal aan oplichting van de koperspartij en maakt daarbij gebruik van hypotheekfraude. De opgelichte kopers zitten met een te duur gekocht huis en kunnen de hypotheeklasten

vaak niet betalen. Minstens 30 van dergelijke transacties zijn onderzocht voor dit opsporingsonderzoek.

De hoofdverdachte wordt veroordeeld en al in de gevangenis vervolgt hij zijn frauduleuze praktijken; hij start nu een samenwerkingsverband met gedetineerden die hij daar ontmoet. Daarover gaat casus 12.

### *Casus 12*

De vastgoedhandelaar uit casus 11 pakt tijdens zijn gevangenisstraf zijn illegale praktijken weer op. Het gaat wederom over hypotheekfraude, valsheid in geschrifte en oplichting, maar nu in combinatie met faillissementsfraude.

## **2.2 Kenmerken van de strafzaken**

### **2.2.1 Aantal verdachten**

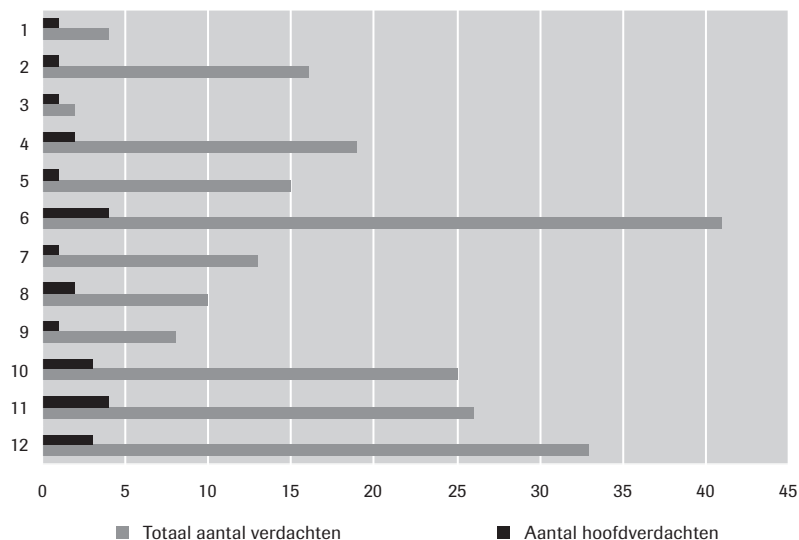
Het aantal verdachten per strafzaak varieert van twee tot 41 personen (zie figuur 1).

In totaal zijn 211 verdachten in de twaalf bestudeerde strafzaken betrokken. Een aanzienlijk deel daarvan speelt een passieve rol als katvanger (81)<sup>1</sup>, een kleiner deel vervult de rol van 'hoofdpersoon' (24). Deze 24 zogenoemde hoofdrolspelers fungeren als leidinggevende en vervullen een actieve, initiërende rol bij de organisatie van de illegale activiteiten. Ze vormen zogezegd 'het brein' achter de illegale activiteiten.<sup>2</sup> Het aantal hoofdrolspelers varieert van één tot vier per strafzaak, zoals ook in figuur 1 kan worden afgelezen.

- 1 Een katvanger is iemand die in naam eigenaar is van een woning, een bedrijf of iets anders, met als doel om de werkelijke eigenaar buiten schot te houden en buiten het bereik van de autoriteiten.
- 2 Deze hoofdrolspelers zijn door de betrokken opsporingsinstanties ook aangemerkt als hoofdverdachten.



**Figuur 1** Aantal verdachten per strafzaak, in willekeurige volgorde weergegeven



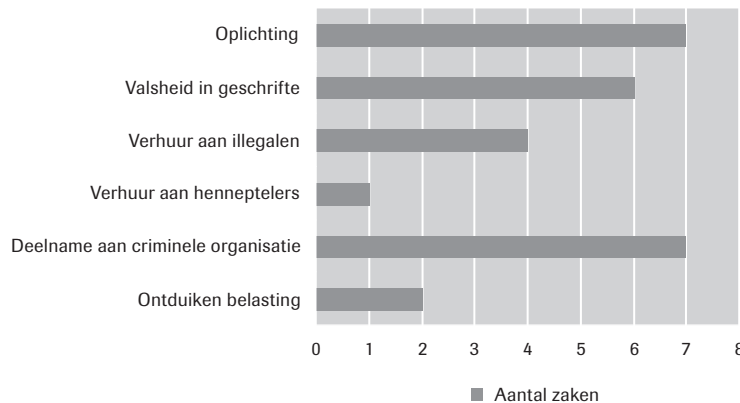
In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op enkele kenmerken van de verdachten, op de verschillende rollen die zij vervullen en op de rol van faciliteerders zoals tussenpersonen, taxateurs en notarissen. Nu volgt eerst een kort overzicht van de strafbare gedragingen en de opgelegde straffen. De strafbare feiten waar de opsporingszaken zich primair op hebben gericht, zijn weergegeven in de volgende figuur. We hebben ons bij dit overzicht beperkt tot de activiteiten waar de *hoofdpersonen* van verdacht worden, het gaat om de feiten die centraal staan in het opsporingsonderzoek.

### 2.2.2 Strafbare feiten

Het merendeel van de strafzaken richt zich primair op oplichting (art. 326 Sr) en valsheid in geschrifte (art. 225 Sr). Daarnaast worden de hoofdverdachten in relatief veel strafzaken ook vervolgd voor deelname aan een criminele organisatie (art. 140 Sr).

Verder staat in een aantal zaken de illegale exploitatie van woonpanden centraal, zoals de verhuur aan illegalen (art. 197a Sr) en verhuur van woningen aan hennepkwekers (art. 3 Opiumwet). Tot slot zijn twee zaken (ook) primair gericht op het onjuist of onvolledig doen van belastingaangifte. In die gevallen is door de FIOD-ECD afzonderlijk proces-verbaal opgemaakt inzake overtreding van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen (AWR).

**Figuur 2 Primaire strafbare feiten waar de strafzaken zich primair op hebben gericht (n=12)**



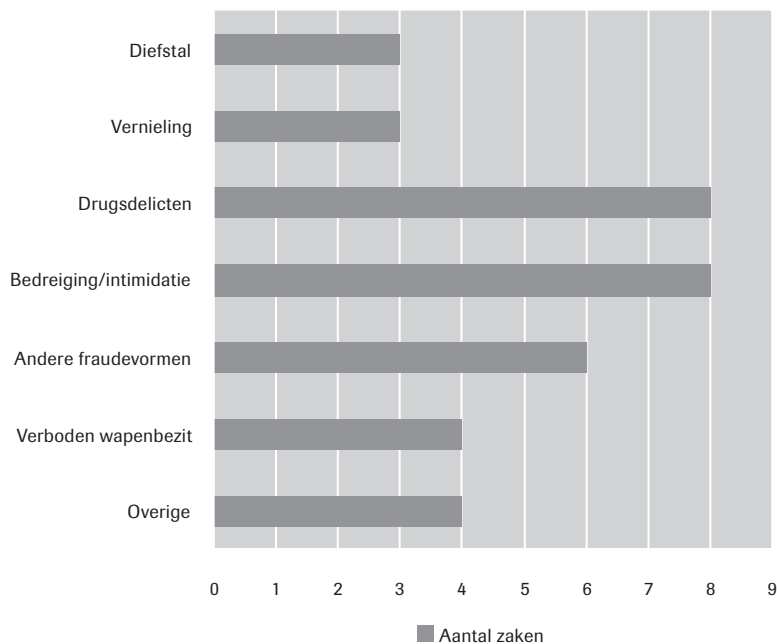
### 2.2.3 Gerelateerde criminaliteit

Naast de primaire strafbare gedragingen, komen nog andere illegale en criminele activiteiten in de strafdossiers naar voren. Het betreft gedragingen van verdachten of andere bij de zaak betrokken personen. Deze gerelateerde criminele activiteiten zijn weergegeven in figuur 3.

In een relatief groot aantal strafzaken zijn ook illegale drugsgerelateerde activiteiten te zien; niet zozeer als primair strafbaar feit (en meestal niet als activiteit van de hoofdverdachten) maar vooral als 'bijverschijnsel' of 'bijproduct'. In de betreffende strafdossiers komen onderhuurders naar voren die de woning gebruiken voor hennepteelt en in enkele strafdossiers worden bij huiszoeken sporen aangetroffen van de smokkel van cocaïne en de productie van xtc. Deze drugsdelicten komen zijdelings in de dossiers naar voren; soms is er op doorgerechercheerd en worden betrokken personen vervolgd en wordt het strafbare feit toegevoegd aan de zaak, soms wordt er verder niets mee gedaan en laat men het liggen vanwege capaciteitsproblemen. Op hennepteelt als illegale activiteit komen we in de volgende hoofdstukken bij de beschrijving van de *modus operandi* nog terug.

Vormen van fysiek geweld komen niet naar voren in de opsporingsonderzoeken. Wel hebben in het merendeel van de zaken betrokken en verdachte personen te maken met bedreiging of intimidatie. Ook op de aard en de context van die bedreigingen zal in de volgende hoofdstukken nader worden ingegaan.

**Figuur 3** Andere criminele activiteiten die in de strafzaken naar voren komen (n=12)



Daarnaast komt in een aantal zaken diefstal en vernieling voor, alsook andere vormen van fraude zoals kredietfraude, belastingfraude, faillissementsfraude en uitkeringsfraude. In vier zaken zijn bij huiszoekingen vuurwapens aangetroffen terwijl daar geen vergunning voor was. Tot slot maakt een aantal verdachten zich schuldig aan andere vormen van criminaliteit zoals (niet-ambtelijke) corruptie, het medeplegen van 'underground banking', het bezit van kinderporno en het faciliteren van illegale prostitutie.<sup>3</sup> Op de relatie tussen illegale praktijken in de woningsector en andere vormen van criminaliteit wordt in hoofdstuk 6 langer stilgestaan.

#### 2.2.4 Leefbaarheidsproblematiek

Ook is gekeken naar de relatie tussen de gepleegde criminaliteit en de leefbaarheidsproblemen in de wijken waar de praktijken hebben plaatsgevonden. Vijf van de twaalf bestudeerde strafzaken zijn gestart naar aanlei-

3 Onder 'underground banking' ofwel 'ondergronds bankieren' verstaat men de bancaire diensten die worden verleend door personen die hiertoe niet formeel geautoriseerd zijn. Vaak gaat het om stortingen naar het buitenland, waarbij de geldstroom niet wordt geregistreerd. Bij 'underground banking' hoeft men zich niet te legitimeren, waardoor dit bankverkeer aantrekkelijk is voor mensen die geld willen witwassen: zij ondervinden geen last van registratie en hoeven ook niet bang te zijn voor een Melding Ongebruikelijke Transacties (MOT). Zie o.a. Passas (1999, 2003).

ding van leefbaarheids- en veiligheidsproblemen in oude stadswijken. Het betreft dan overlast door overbewoning of overlast als gevolg van drugs-handel of drugsgebruik. In die gevallen is de lokale overheid in het kader van overlastbestrijding al langer bezig met een bestuurlijke aanpak van een beperkt aantal huiseigenaren, die door hun handelwijze medeverantwoordelijk worden geacht voor de overlast en verpaupering van bepaalde delen van de stad. Het lokale overlast- en handhavingsbeleid heeft in die gevallen de aanzet gegeven voor het strafrechtelijke opsporingsonderzoek naar de groep huiseigenaren. In de zeven andere strafzaken waren overlast- en leefbaarheidsproblemen geen aanleiding voor het opsporingsonderzoek. Die gevallen zijn gestart naar aanleiding van politie-informatie. Van deze zeven strafzaken is bij vier echter wel sprake van oude, goedkope panden en zijn bij de illegale praktijken voornamelijk woningen betrokken in oude achterstandwijken. In drie strafzaken bestaat er geen directe relatie tussen de illegale praktijken en leefbaarheidsproblematiek of oude goedkope huisvesting. In die zaken richten de verdachten zich ook op het duurdere koopsegment van de woningmarkt.

### 2.3 Opgelegde straffen

Er bestaat nog geen volledig beeld van de straffen die de hoofdverdachten opgelegd krijgen omdat zes van de twaalf strafzaken bij de afronding van dit rapport (augustus 2008) nog niet voor de rechter zijn geweest. De zes zaken waarover de rechtbank wel een vonnis heeft uitgesproken, laten zien dat de straffen voor de hoofdverdachten gevarieerd zijn: van taakstraf, voorwaardelijke gevangenisstraf tot een onvoorwaardelijke vrijheidsstraf van vijf jaar (onvoorwaardelijke gevangenisstraffen zijn opgelegd van 133 dagen, achttien maanden, drie jaar; vier jaar en vijf jaar).

In vier van de twaalf strafzaken is ook een ontnemingszaak gestart: twee ontnemingszaken zijn toegekend, één is in hoger beroep afgewezen en één zaak moet nog voor de rechter komen.<sup>4</sup> Wat de ontnemingsberekening lastig maakt, is het feit dat de illegale activiteiten bijna altijd in het verlengde liggen van wettige, legale beroepsactiviteiten van de verdachten. Illegaal verkregen winsten zijn om die reden vaak moeilijk los te koppelen van legaal verkregen inkomsten.<sup>5</sup>

In de twee strafzaken waarbij wel succesvol is ontnomen, konden de wederrechtelijk verkregen winsten volgens de rechtbank duidelijk gescheiden worden van eventueel legaal verkregen winsten. In één van die ontnemingszaken ging het om een bedrag van € 14.400 voor elk van de drie verdachten. Zij stonden terecht voor de kamergewijze verhuur van

<sup>4</sup> In augustus 2008.

<sup>5</sup> Vgl. Van de Bunt & Nelen, (1995: 107).

woningen aan illegale vreemdelingen en werden vervolgd op basis van artikel 197a Sr (het uit winstbejag behulpzaam zijn bij het illegale verblijf in Nederland). Het wederrechtelijk verkregen voordeel is berekend aan de hand van informatie uit het strafdossier over aantal illegaal verhuurde 'slaapplaatsen' in een periode van twee jaar.<sup>6</sup>

In de andere succesvol afgeronde ontnemingszaak ging het om een wederrechtelijk verkregen voordeel van € 850.000 voor de hoofdverdachte uit het strafdossier. Hij stond terecht voor meermalen plegen van oplichting en voor witwassen. Het te ontnemen bedrag is berekend aan de hand van contante stortingen die door de verdachte zijn gedaan. De verdachte heeft niet aannemelijk kunnen maken dat die contante stortingen een legale oorsprong hebben.

In veel andere strafzaken waarbij geen ontnemingszaak is gestart, wordt door rechteamleiders een gebrek aan capaciteit genoemd als reden voor het uitblijven van een ontnemingzaak, naast de al aangehaalde complexiteit van ontnemingsberekeningen bij actoren, die ook winsten hebben uit legale werkzaamheden.

De hoogte van de opgelegde taak- en vrijheidsstraffen hangt samen met de mate van ernst van de gepleegde strafbare feiten en de omvang van de wederrechtelijk verkregen winsten. In strafzaken waarbij evident sprake is van grootschalige oplichting van banken én particulieren en van geleden schade door slachtoffers, worden relatief lange onvoorwaardelijke vrijheidsstraffen opgelegd.

Meer in het algemeen komt in een vergelijking van de strafdossiers en in gesprekken met opsporingsambtenaren naar voren dat de strafzaken waarin oplichting van burgers een belangrijke rol speelt, in een bepaald opzicht een voordeel hebben. Personen die zijn opgelicht, zijn over het algemeen namelijk gemotiveerd om een getuigenverklaring af te leggen, ook al zijn ze zelf verdachte in de zaak. Die getuigenverklaring draagt vaak in positieve zin bij aan kennis over de werkwijze van hoofdverdachten en aan goede bewijsvoering.

Daar komt bij dat valsheid in geschrifte, waarvan altijd sprake is bij hypotheekfraude, een tamelijk 'hard' strafbaar feit is. Als de valse documenten eenmaal zijn opgespoord, is het doorgaans niet ingewikkeld het 'valse' karakter aan te tonen.

6 Zie voor een uitwerking daarvan het volgende hoofdstuk, paragraaf 3.2.



### 3 Oplichting van financiële instellingen

Mensen die werkzaam zijn in de vastgoedsector en naast hun legale werkzaamheden ook op illegale wijze geld proberen 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. Ze brengen de ander 'in de waan' van hun goede bedoelingen en proberen op zo'n manier de ander ergens toe te bewegen. 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 winstgevendende 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. Succesvolle oplichting is meestal essentieel voor het behalen van extra winsten. Personen en organisaties die vals worden voorgelicht, draaien uiteindelijk op voor de illegaal verkregen winsten. Globaal kunnen we drie type actoren onderscheiden die doelwit zijn van de oplichtingspraktijken, te weten (1) financiële instellingen, (2) burgers en (3) de overheid.

Gezien het feit dat oplichting een centraal en terugkerend element is in de strafzaken, wordt in dit en de volgende hoofdstukken de *modus operandi* van verdachten beschreven aan de hand van de uiteenlopende oplichtingspraktijken. De indeling die we hanteren is gebaseerd op de drie typen actoren waar de verdachten hun pijlen op richten. In dit hoofdstuk behandelen we de oplichting van financiële instellingen. Hoofdstuk 4 richt zich op oplichting van 'gewone' burgers en in hoofdstuk 5 wordt besproken hoe de overheid wordt opgelicht. Per hoofdstuk komen telkens de volgende vragen aan de orde: met welk doel wordt de betreffende actor opgelicht? Hoe gaat die oplichting in zijn werk? Wat voor soort winsten worden behaald, en door wie? Hoe is de relatie tussen de oplichter en de opgelichte? Is de opgelichte actor per definitie alleen een benadeelde partij, of levert het (aanvankelijk) ook voordeel op?

De oplichtingstypes sluiten elkaar niet uit maar zijn cumulatief. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij de oplichting van burgers vaak ook sprake is van de oplichting van financiële instellingen, en bij de oplichting van de overheid zijn meestal ook financiële instellingen betrokken. Het betreft bijna altijd een cumulatie van oplichtingspraktijken.

In dit en de volgende drie empirische hoofdstukken worden, in afwijkend lettertype, voorbeelden uit de strafdossiers gegeven. Om herkenbaarheid van verdachten te voorkomen wordt niet vermeld uit welke casus de

voorbeelden afkomstig zijn. Ook zijn de namen van verdachten gefingeerd. De hoofdpersonen uit de strafzaken worden telkens aangegeven met een fictieve hoofdletter (bijvoorbeeld 'A.'), de katvangers, kopers en andere bijpersonen met een verzonnen voornaam (bijvoorbeeld 'Sjon'). Ook de namen van bedrijven die in de kadertjes voorkomen, zijn gefingeerd.

### 3.1 Een eigen woning

Particulieren die een huis willen kopen, zijn voor de financiering daarvan meestal afhankelijk van een bank. Of de bank bereid is een groot bedrag uit te lenen voor de koop van het huis, hangt af van de arbeidsovereenkomst en het salaris van de potentiële koper. Is het salaris te laag, of zijn mensen arbeidsongeschikt of werkloos, dan wordt het lastig nog een bank te vinden die het risico aangaat en de hypotheek wil verstrekken. Ook als mensen als wanbetaler geregistreerd staan bij het Bureau Krediet Registratie (BKR), zijn niet veel banken nog bereid de financiering te verzorgen. Voor mensen die toch graag een woning kopen, kan dat een reden zijn de bank valselijk voor te lichten over hun financiële situatie. Ze doen alsof ze meer verdienen of ze doen alsof ze een vaste dienstbetrekking hebben terwijl ze feitelijk leven van een uitkering, al dan niet aangevuld met zwarte bijverdiensten. In twee bestudeerde strafzaken voldoen de meeste medeverdachten aan dit plaatje. Deze verdachten plegen hypotheekfraude omdat ze een woning willen kopen en op grond van hun (legale) inkomsten uit arbeid de financiering niet rond krijgen. Het betreft meestal woningen in het goedkope en middensegment, de prijs van de huizen varieert van € 80.000 tot € 200.000. De meeste kopers hebben het voornemen de woning zelf te gaan bewonen, een enkeling wil de woning kopen om vervolgens onder te verhuren.

Via familie of kennissen zijn de verdachten in contact gekomen met een 'tussenpersoon' die zegt dat het mogelijk is om de financiering rond te krijgen en dat ze zich geen zorgen hoeven te maken. De tussenpersoon is een hypotheekbemiddelaar, een assurantieadviseur en/of eigenaar van een administratiekantoor. Nadat de potentiële kopers hem benaderd hebben, verzint hij een constructie, maakt de valse papieren op waarmee de financiële instelling zal worden opgelicht, benadert een bank en bemiddelt totdat de hypotheek uiteindelijk wordt verstrekt. Soms wordt de aanvraag door een bank afgewezen omdat de vervalsing meteen ontdekt wordt of omdat het opgegeven inkomen, ondanks de poging tot oplichting, toch te laag blijkt te zijn. Dan stapt de tussenpersoon met dezelfde aanvraag naar een andere financiële instelling. Deze bemiddelende tussenpersonen vormen de hoofdverdachten in de strafzaken waarbij hypotheekfraude ten behoeve van een eigen woning centraal staat. Zij regelen voor verschillende mensen, die *via via* bij hen terecht komen, de



frauduleuze hypotheekaanvraag. De volgende voorbeelden uit de strafzaken illustreren hoe mensen in contact komen met de tussenpersoon. Zoals in het begin van dit hoofdstuk al is aangegeven, zijn alle namen van personen en bedrijven gefingeerd, om herkenbaarheid te voorkomen.

Irma is 32, heeft vier kinderen en is na haar scheiding weer bij haar ouders gaan wonen. Ze heeft een periode via een uitzendbureau in de vloerbedektingsproductie gewerkt maar zit nu thuis wegens gezondheidsproblemen. Ze wil graag met haar kinderen in een eigen huis wonen, heeft zich ingeschreven voor een huurwoning maar stuit op een wachttijd van zes jaar. Ze bespreekt haar problemen met haar schoonfamilie, die haar aanraadt naar de heer Turan te gaan, de eigenaar van een assurantiekantoor. Hij kan een hypotheek voor haar regelen en sluit een hypotheek van 195.000 euro voor haar af bij de bank.

Elicia is 35 jaar en leeft sinds 1999 gescheiden. Ze heeft twee kinderen, een zoon van 16 jaar en een dochter van 9. Ze heeft een schuld van € 1.000 bij een postorderbedrijf, een kredietlimiet van € 1.500 bij een bank en nog een schuld van € 380 bij een andere winkel. Haar vriend en vader springen bij. Ze is bij haar laatste werkgever ontslagen wegens een reorganisatie en volgt nu via het arbeidsbureau een training. Als Elicia op een feestje vertelt dat ze een huis wil kopen, geeft iemand haar de naam en het adres van een verzekeringsagent die haar zou kunnen helpen. Een aantal maanden later heeft Elicia een passende woning gevonden voor € 150.000, en stapt ze naar de verzekeringsagent met de vraag een hypotheek voor haar te regelen.

De hoofdfiguren uit deze zaken fungeren als administratief tussenpersoon en zijn gespecialiseerd in het oplichten van financiële instellingen middels valse of vervalste papieren. Ze worden in hun administratieve werkzaamheden bijgestaan door een collega van het betreffende administratiekantoor. De illegale geldelijke verdiensten van de hoofdpersonen bestaan uit de provisiekosten (ongeveer 0,5% van het hypotheekbedrag); hun illegale praktijken op de woningmarkt beperken zich in hoofdzaak tot gesjoemel met papieren ten behoeve van een hypotheek.<sup>1</sup>

### 3.1.1 Documentvervalsingen

Om met geloofwaardige papieren bij de bank aan te komen, worden verschillende methoden toegepast. Globaal kunnen twee typen vervalsingen worden onderscheiden:

<sup>1</sup> Althans die bij de politie in beeld zijn gekomen.

- 1 bestaande (oude) loonstroken en werkgeversverklaringen worden vervalst. Deze hebben betrekking op bestaande legale bedrijven, die wel of geen weet hebben van de fraude;
- 2 niet bestaande dienstverbanden worden verzonnen. Deze hebben betrekking op een eigen, legaal bestaand bedrijf of op een fictief ‘nep-bedrijf’.

Bovengenoemde tussenpersonen hanteren elk hun eigen methoden. In één strafzaak wordt voornamelijk het eerste type vervalsingen toegepast: gegevens van voormalige werkgevers, bijvoorbeeld waar de hypotheekaanvragers ooit zelf hebben gewerkt, worden gebruikt en de bedrijven zelf zeggen geen weet te hebben van het misbruik. Soms worden gegevens van bedrijven gebruikt die bij navraag niet meer blijken te bestaan, of waarvan de eigenaar onvindbaar is of naar het buitenland is verhuisd. Van oude loonstrookjes en werkgeversverklaringen worden jaartallen en bedragen veranderd door middel van knippen, plakken, scannen en kopiëren. De casus laat een hypotheekbemiddelaar zien die ook in het bezit is van een groot aantal stempels van bestaande bedrijven, die voor een deel zijn nagemaakt en voor een deel zijn gestolen door mensen die ooit werkzaam waren bij de betreffende bedrijven. Ook in andere strafzaken zien we dat stempels worden gestolen uit winkels en bedrijven, om deze te gebruiken voor valse werkgeversverklaringen. Zo kan een frauduleuze hypotheekaanvraag gepaard gaan met een stempel van een legaal bestaand bedrijf, dat zelf zegt daar geen weet van te hebben (in de casus kwamen we voorbeelden tegen van een beveiligingsbedrijf, een hotel en een uitzendbureau). Deze fraudes worden geregeld door de bank ontdekt: van de negen aanvragen in één casus zijn er vijf voortijdig gestrand vanwege niet-identieke salaristroken, een klunzige vervalsing, een te laag opgegeven inkomen of een reeds bestaande registratie van de aanvragers bij de banken wegens fraude. Toch lukt het de tussenpersoon uiteindelijk om voor elke frauduleuze hypotheekaanvraag een financiële instelling te vinden die de aanvraag honoreert.

In de andere strafzaak waar het gaat om hypotheekfraude ten behoeve van een eigen woning, wordt gebruikgemaakt van het tweede type documentvervalsing en wordt het verzinsel gedetailleerder uitgewerkt, tot en met de storting van het fictieve salaris:

Hoofdverdachte E. heeft een verzekeringskantoor en schoonmaakbedrijf. Hij bemiddelt onder meer bij het afsluiten van hypothecaire geldleningen. Als aanvragers vanwege hun ontoereikende salaris of uitkeringssituatie niet in aanmerking komen voor een hypotheek, bedenkt hij voor hen een fictieve baan binnen zijn eigen bedrijf. De een wordt op papier hoofd van een divisie, de ander administratief medewerker en een derde objectleider. In werkelijkheid staan de hypotheekaanvragers niet als zodanig op de loonlijst van het

bedrijf maar zijn de dienstverbanden verzonnen. De meeste aanvragers werken niet in het bedrijf, sommige aanvragers wel maar betalen geen belasting en staan niet op de loonlijst, en enkele aanvragers zijn wel in dienst van het bedrijf maar verdienen veel minder dan in de aanvraag wordt vermeld. Zo is de koerier van het bedrijf die in werkelijkheid € 1.300 euro in de maand verdient, volgens de hypotheekaanvraag 'manager' van het bedrijf met een jaarsalaris van € 37.495. Om het verzinsel op papier consequent door te voeren, stort E. het verzonnen salaris op de rekening van de hypotheekaanvrager. De aanvrager haalt dat bedrag vervolgens van de bankrekening en geeft het contant meteen weer terug aan E., maar er is nu wel een bankafschrift waaruit blijkt dat het salaris daadwerkelijk is gestort. De afdracht van sociale premies, ook door E. in gang gezet, moet eveneens door de hypotheekaanvrager worden terugbetaald.

Er bestaan allerlei varianten op bovenstaande methoden, bijvoorbeeld vervalsing door middel van niet bestaande dienstverbanden die betrekking hebben op niet-bestaande 'plof-bv's'.<sup>2</sup> Deze en andere varianten komen verderop in deze paragraaf nog aan de orde, als oplichting van de bank in georganiseerd verband ter sprake komt. Nu gaan we eerst verder met de bespreking van hypotheekfraude ten behoeve van de koop van een eigen woning.

### 3.1.2 Hypotheekaflossing met wit of zwart geld?

De hypotheekaanvrager uit bovengenoemde strafzaken die dankzij de tussenpersoon en de opgelichte bank een hypotheek hebben bemachtigd, bezitten een aantal jaar na de aanvraag nog steeds dezelfde woning. Ze hebben de woning dus niet gekocht om deze meteen weer door te verkopen en snelle winst te maken. Enkel verhuuren de woning – in één woning is een hennepplantage aangetroffen – maar verreweg de meeste aanvragers in deze strafzaken hebben de woning zelf betrokken en de hypotheek dus afgesloten om er zelf qua woonruimte op vooruit te gaan. En ze lossen de maandelijkse hypotheeklasten af, zoals afgesproken met de bank. Maar hoe doen zij dat nu, dat afdragen van de maandelijkse lasten? De strafdossiers geven daar geen uitsluitsel over maar aannemelijk wordt dat een deel van de mensen de hypotheek uit legale middelen kan financieren, bijvoorbeeld met het inkomen uit een werkloosheids- of arbeidsongeschiktheidsuitkering. Als het een goedkope koopwoning betreft, vallen de maandelijkse hypotheeklasten niet hoger uit dan de huur die mensen anders zouden betalen, hypotheeklasten bij een goedkope koopwoning kunnen zelfs lager uitvallen dan de reguliere huurprijzen in grote steden.

<sup>2</sup> Plof-bv's zijn lege bv's die vaak maar heel kort bestaan, en worden opgericht om frauduleuze handelingen mee te plegen.

Bij de wat duurdere woningen én bij aanvragers wier wettige salaris te laag wordt gevonden voor een hypotheek, is het daarentegen aannemelijk dat de maandelijkse lasten (deels) worden betaald met 'zwart' geld. In deze gevallen staat de uitgave aan hypotheeklasten in geen verhouding meer tot de legale inkomsten. De koop van de woning en bijbehorende hypotheekfraude is dan een manier om illegaal of crimineel verkregen geld wit te wassen.<sup>3</sup> De strafrechtelijke onderzoeken die wij hebben geanalyseerd, richten zich verder niet op de vraag hoe in deze gevallen de hypotheeklasten worden betaald en of de gelden soms zijn verkregen uit zwarte verdiensten, uit misdrijven of wellicht uit regelmatig terugkerende giften van familieleden of vrienden.

Om enig zicht te krijgen op dit fenomeen – hypotheekfraude ten behoeve van het witwassen van zwart geld – hebben wij tijdens het veldwerk bij de opsporingsdiensten ook kennis genomen van enkele andere strafzaken waarbij hypotheekfraude alleen zijdelings aan de orde kwam. Hoewel die strafzaken niet uitvoerig zijn bestudeerd omdat ze niet primair gingen over illegaliteit ten aanzien van vastgoed, is wel informatie ingewonnen over de 'woongerelateerde' aspecten die voor dit onderhavige onderzoek van belang zijn. Door ook te kijken naar de wijze waarop hypotheekfraude zich manifesteert als 'bijzaak' naast basale grondfeiten zoals diefstal of drugshandel, wordt duidelijk dat hypotheekfraude een manier blijkt te zijn om geld wit te wassen. Zo zien we in een strafzaak een man die inkomsten genereert met de handel in vals geld en gestolen merkkleding. Op basis van een valse werkgeversverklaring en valse loonstroken is deze man in het bezit gekomen van een woning van € 300.000, waar hij al geruime tijd met vriendin en kinderen woont. De maandelijkse hypotheeklasten worden afgelost met de crimineel verkregen gelden, die elke maand contant op de bankrekening worden gestort. Een tussenpersoon uit de administratieve sector speelt in dit geval een essentiële rol bij het vervaardigen van de valse salarisstroken en de werkgeversverklaring, het betreft iemand die op grotere schaal mensen behulpzaam is bij documentvervalsingen ten behoeve van hypotheekfraude.

In een andere strafzaak wordt een grootschalige producent van XTC-pillen onderzocht, die op basis van valse loonstroken en werkgeversverklaringen een villa koopt voor eigen bewoning. De man doet alsof hij voor een salaris van € 5.400 in de maand werkt voor een vastgoedbedrijf, terwijl hij feitelijk inkomsten heeft uit de productie van drugs. De hypotheeklasten van € 1.100

3 Ferwerda et al. (2006: 13) merken terecht op dat er geen eenduidig oordeel bestaat over wat witwassen nu precies is. Sommige experts zien het aankopen van vastgoed met misdaadgeld al als witwassen, anderen vinden dat alleen over witwassen gesproken kan worden als er een 'legale herkomst' aan het criminele geld gegeven kan worden, bijvoorbeeld de winst uit de verkoop van onroerend goed. In dit rapport spreken wij in beide gevallen over 'witwassen'.

in de maand worden betaald uit de criminele winsten.<sup>4</sup> Het vastgoedbedrijf waar hij volgens de papieren een dienstbetrekking heeft, werkt bewust mee aan deze illegale constructie: het bedrijf is gespecialiseerd in het bedenken en vervaardigen van fictieve baantjes en valse arbeidscontracten voor hypothecaire geldleningen, en levert deze service mede aan mensen die op criminele wijze hun inkomsten vergaren.

Het misleiden van de bank voor eigen bewoning is een van de oplichtingsvormen die zich voordoen in de door ons bestudeerde strafdossiers. Daarnaast wordt de bank opgelicht door mensen die een woning kopen om die vervolgens te verhuren. In deze gevallen wordt de hypotheek (mede) betaald uit de huurinkomsten.

### 3.2 Illegale verhuur van de eigen woning

Mensen die een woning willen kopen om die vervolgens te verhuren en op deze wijze geld verdienen, kunnen voor de aankoop van een pand terecht bij een bank. De bank leent voor een te verhuren woning ongeveer zeventig procent van de koopprijs.<sup>5</sup> Het verschil tussen de koopprijs en het bij de bank geleende bedrag moet de koper zelf bijleggen. Als mensen geen eigen kapitaal bezitten om het resterende bedrag aan te vullen, kunnen ze de bank vals voorlichten om de woning toch volledig gefinancierd te krijgen. Ze vertellen dan dat de woning is bestemd voor eigen gebruik, terwijl ze feitelijk van plan zijn de woning te verhuren. Zo kan toch een volledige financiering voor het pand verkregen worden. Deze vorm van oplichting – onjuiste informatie verstrekken over het gebruik van de woning – gaat in veel gevallen gepaard met de verstrekking van valse documenten omtrent inkomen en werkgever. In de bestudeerde strafzaken althans, gaat het bij deze oplichtingsvorm meestal om mensen die geen of onvoldoende inkomsten uit reguliere arbeid hebben en ook geen eigen kapitaal, en desondanks een woning kopen om die vervolgens te verhuren. Door de bank vals voor te lichten over de bestemming van het te kopen pand, hoeven ze voor de koop van de woning geen eigen geld bij te leggen. De hypotheek wordt vervolgens betaald uit de huuropbrengsten.

4 Als het gaat om witwassen, is het niet kunnen geven van een aannemelijke verklaring voor een bepaald uitgavenpatroon (storting van grote bedragen op de bankrekening om onder meer de hypotheek te betalen) volgens de rechtbank ten nadele werkend voor de verdachte. In deze zaak acht de rechtbank het maken van gewoonte van witwassen bewezen, evenals valsheid in geschrifte, oplichting en drugsproductie (art. 10, lid 3,4 opiumwet.) De rechtbank heeft in deze zaak de woning verbeurd verklaard, evenals de vier auto's en aangetroffen hifi-apparatuur. Daarnaast is een gevangenisstraf van 18 maanden opgelegd.

5 Onder meer afhankelijk van de huuropbrengsten van het pand. Voor een woning voor eigen bewoning kan gemiddeld 100% tot 120% worden geleend, afhankelijk van de geraamde bouwkosten (het bouwdepot) die bij de koopprijs op worden geteld. (Zie o.a. Ferwerda et al., 2007: 87 e.v.)

Dit type oplichting doet zich zowel op kleine als op grote schaal voor. Op grote schaal zien we ‘katvangers’ als hypotheekaanvragers, die door de leidinggevende van een illegale organisatie gevraagd worden mee te werken aan de oplichting. Die constructie beschrijven we in de volgende paragraaf, als winstoptimalisatie van verdachten centraal staat. Op kleine schaal gaat het om particulieren die op eigen initiatief, zonder deel uit te maken van een groter illegaal of crimineel netwerk, een leeg appartement kopen en dit vervolgens zelf verhuren. Voor valse papieren stappen ze naar een tussenpersoon waarvan ze weten dat die zal helpen met de frauduleuze hypotheekaanvraag (zoals de tussenpersonen die in de paragraaf hiervoor zijn beschreven). Het gaat meestal om woningen uit het oude goedkope koopsegment (rond € 100.000) die, eenmaal in het bezit van de hypotheekaanvragers, aan legale of illegale personen worden verhuurd, soms ook aan hennepkwekers. Op iets grotere schaal zien we in één strafzaak drie individuen die met elkaar samenwerken en een kleinschalig familienetwerk vormen:

Een vader en twee zonen kopen in een paar jaar tijd tien goedkope, oude en slecht onderhouden appartementen, met het doel deze te verhuren, in het bijzonder aan illegale arbeidsmigranten uit Oost-Europa en Afrika. De prijs die zij voor de woningen betalen varieert van € 60.000 tot € 120.000 en voor elke woning vragen ze een ‘tophypotheek’ aan, dat wil zeggen een hypotheek tot 120% van de koopprijs. De vader koopt vier huizen, de zonen respectievelijk vier en twee. De vader coördineert de verhuur, int de huur en zorgt dat de verschillende bankrekeningen op tijd worden aangevuld met de huurinkomsten zodat de hypotheeklasten maandelijks kunnen worden afgedragen. De woningen worden gekocht via een ‘makelaar-taxateur achter het station’ – dat zijn de woorden van de vader – die voor de hypotheek telkens een andere financiële instelling benadert en de bank dan vertelt dat de woning leeg wordt opgeleverd en voor eigen gebruik zal worden aangewend. Gebruik wordt gemaakt van valse werkgeversverklaringen en loonstroken.<sup>6</sup>

De huurders betalen tussen de € 110 en € 150 per maand en delen het driekamerappartement met twee tot zeven andere personen. Tijdens huiszoekingen door de politie blijken twee van de tien woningen leeg te staan. In de tien woningen tezamen treft men in totaal 52 slaapplekken (matrassen en bedden)

6 Het betreffende strafdossier biedt geen volledig zicht op de wijze waarop de vervalsingen precies zijn uitgevoerd, omdat het opsporingsonderzoek zich niet heeft gericht op valsheid in geschrifte en oplichting, maar primair op het behulpzaam zijn bij het illegale verblijf in Nederland (art. 197a Sr). Niettemin bevat het dossier voldoende aanwijzingen voor het feit dat de verdachten hypotheekfraude hebben gepleegd om de woningen te kunnen kopen: lege werkgeversverklaringen, onbekendheid met de werkgever en contante betalingen van maandelijkse hypotheeklasten uit huurinkomsten die *cash* op de bankrekening worden gestort.

en 51 personen, waarvan 25 met een illegale verblijfsstatus. De drie familieleden maken samen dus een winst van ongeveer € 3.000 in de maand.<sup>7</sup>

Overigens is niet in alle strafzaken omtrent ‘huisjesmelkerij’ sprake van oplichting van financiële instellingen. In de andere bestudeerde zaken waarbij kamergewijze verhuur aan illegalen centraal staat, spelen wat grotere en meer vermogende vastgoedhandelaren een hoofdrol: zij hebben niet altijd een hypotheek nodig om de woning te financieren. Als ze wel naar de bank gaan voor een lening, maken ze (meestal) kenbaar dat de woning is bestemd voor de verhuur.<sup>8</sup> Ze wenden de appartementen dan aan voor de verhuur van slaappleatsen, appartementen die volgens de huisvestingswet/bouwverordening bestemd zijn voor ‘gezinsbewoning’. Daarmee overtreden ze de gemeentelijke regelgeving. Sowieso richten deze grotere ‘huisjesmelkers’ hun oplichtingspraktijken vooral op de overheid. Zo zien we in een strafzaak dat panden op naam van anderen worden gekocht, om de ware eigenaar af te schermen van overheidsingrijpen. In andere strafzaken omtrent huisjesmelkerij doen de vastgoedhandelaren geen of onjuiste aangifte bij de Belastingdienst. In hoofdstuk 5 gaan we daar nader op in, als oplichting van de overheid centraal staat. Hier bespreken we tot slot op welke wijze financiële instellingen worden opgelicht door grootschalige illegale en criminele netwerken.

### 3.3 Hoge prijzen, snelle winsten

Naast oplichting van de bank door individuele personen en kleine netwerken ten behoeve van eigen woonruimte of illegale huurinkomsten, wordt hypotheekfraude ook ingezet om in korte tijd een relatief grote som geld te verdienen aan de koop en doorverkoop van een woning. Deze oplichting, ten behoeve van snelle winstmaximalisatie, vindt plaats in de context van een breder illegaal netwerk en maakt deel uit van grootschaliger illegale constructies. Een groot aantal actoren is betrokken en vastgoedhandelaren nemen vaak de leiding in deze zaken. De geldelijke voordelen zijn groter dan in de zaken die hiervoor zijn beschreven, evenals de financiële schade voor zowel banken als voor de betrokken benadeelde burgers. Niettemin wordt globaal gebruikgemaakt van dezelfde constructies als hierboven reeds beschreven (valse loonstroken en werkgeversverklarin-

7 Op basis van alle gegevens kan een inschatting gemaakt worden van de gemiddelde winsten: 50 slaappleatsen x € 150 = € 7.500 inkomsten. De hypotheek voor de woningen ligt gemiddeld op € 450 x 10 (woningen) = € 4.500 uitgaven. Dat zou € 3.000 netto winst per maand zijn, € 1.000 per persoon per maand. Bij de ontnemingszaak is een soortgelijke berekening gemaakt: 0,75 x (aantal personen x huurbedrag x aantal maanden). Het Hof komt bij de ontnemingsberekening uit op een bedrag van € 14.400 per persoon.

8 Een aantal dossiers geeft bovendien geen uitsluitsel over de wijze van financiering omdat het strafrechtelijke onderzoek zich in die gevallen niet heeft gericht op hypotheekfraude, maar op de verhuur aan illegalen.

gen en voorwenden dat de woning voor eigen gebruik is), alleen nu staat deze oplichtingsvorm niet op zichzelf maar maakt deze onderdeel uit van een complexere constructie. En er is nog een ander belangrijk verschil met de constructies die hiervoor zijn besproken, namelijk de inzet van ‘katvangers’ als hypotheekaanvragers en kopers van de woning(en). Deze paragraaf beschrijft op welke wijze financiële instellingen worden opgelicht door illegale netwerken en zo bijdragen aan de snelle winstoptimalisatie van vastgoedhandelaren.

Vastgoedhandelaren verdienen doorgaans hun geld met de koop en verkoop van huizen. Winsten kunnen in korte tijd worden vergroot door het opkopen en snel weer doorverkopen van vastgoed. Ferwerda e.a. (2007) wezen er al op dat deze werkwijze op zich volstrekt legaal is. Ook de zogenoemde ABC-constructie – waarbij A aan B verkoopt, en B weer aan C – is wettelijk toegestaan en zelfs gebruikelijk in de vastgoedsector.<sup>9</sup> De koop en snelle doorverkoop van woningen krijgt echter een illegaal karakter als deze bijvoorbeeld plaatsvindt dankzij de oplichting van een financiële instelling. In bijna alle bestudeerde strafzaken waarin door de hoofdverdachten snelle winsten worden geboekt, is hypotheekfraude een onlosmakelijk element bij het vergaren van de winst. Om in korte tijd winst te maken en de prijs van een woning op te kunnen drijven, is het namelijk handig een koper te hebben die niet al te moeilijk doet over de relatief hoge koopprijs, een koper die bereid is snel te tekenen en snel te betalen. Uit de strafdossiers blijkt dat verdachte vastgoedhandelaren verschillende strategieën inzetten om ‘kopers’ te vinden die voldoen aan dit profiel, zodat tot snelle betaling kan worden overgegaan en de winst kan worden binnengehaald. In het kort komt het erop neer dat de koper onvolledig of onjuist wordt voorgelicht en wordt misleid. Dat kan op verschillende manieren.

### 3.3.1 *Katvanger als koper*

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 maakt de betreffende

9 Zie Ferwerda et al., (2007: 89 e.v.) voor een uitvoerige beschrijving van verschillende ABC-constructies.



notaris het geleende bedrag direct over naar de vastgoedhandelaar, die de overwaarde van het pand dus meteen in handen krijgt. 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 – contant – en blijft voor de Belastingdienst onzichtbaar.

Die onzichtbaarheid wordt nog vergroot als tussen de koop van de woning en de verkoop aan een katvanger een tussenpersoon zit, de zogenoemde 'B' uit de ABC-constructie. In de bestudeerde strafdossiers zien we dat verdachte vastgoedhandelaars zo'n tussenpersoon inzetten om geen vennootschapsbelasting te hoeven betalen over de snelle winst die is gemaakt door de verkoop aan de katvanger (meer daarover in hoofdstuk 5).

Onderstaande casusbeschrijving illustreert deze oplichting ten behoeve van snelle winstmaximalisatie. Tevens laat de beschrijving zien hoe de oplichtingspraktijken op het terrein van vastgoed onlosmakelijk verbonden kunnen zijn met andere vormen van fraude en oplichting van financiële instellingen.

Drie mannen – een middenstander (I), een teamleider bij een Nederlandse bank (T) en de eigenaar van een administratiekantoor resp. caféhouder (K) – plegen gezamenlijk op grote schaal kredietfraude. Ze richten tientallen nepbedrijven op – zogenaamde 'plof-bv's' – en zetten die op naam van arm-lastige kennissen, bekenden en familieleden, die als katvanger fungeren. Op basis van valse jaarrekeningen en valse ondernemingsplannen vragen de drie mannen voor elke nep-bv een maximaal bedrijfskrediet aan van € 240.000. De katvangers tekenen, zijn op papier eigenaar van de bv en krijgen daarvoor een bedrag van tussen de € 50 en € 200. De bankmedewerker geeft advies, fiatteert de kredietaanvragen en ontvangt per lening 10% van het geleende bedrag. De lening wordt uiteindelijk nooit aan de bank terugbetaald. Vervolgens richt hoofdverdachte K. (eigenaar van zowel een administratiekantoor als een café) zich op de handel in huizen en maakt daarbij gebruik van de plof-bv's en bijbehorende katvangers. In zijn directe omgeving zoekt hij mensen (werknemers, familieleden) die bereid zijn om een voormalige sociale huurwoning te kopen die door woningcorporaties voor een relatief lage prijs worden aangeboden. Die woningen worden op zeer korte termijn – meestal op één dag – voor een hogere koopprijs weer doorverkocht aan een katvanger die ook betrokken was bij de plof-bv's. Een financieel dienstverlenend bureau dat bemiddelt in leningen en hypotheek, zorgt voor de valse werkgeversverklaringen en loonstroken die nodig zijn voor de hypotheek, en men doet alsof de katvanger in dienst is bij een van de nep-bv's. De katvangers en hun gefingeerde bezittingen zijn in deze casus kruislings met elkaar verbonden. Zo is katvanger Aad op papier de eigenaar van Fusion Fashion BV en tekent in die hoedanigheid de fictieve werkgeversverklaring van katvanger Benny, die volgens de valse papieren werkzaam is als *Hoofd*

*Afdeling Verkoop* voor het fictieve bedrijf van Aad. Benny is op papier de eigenaar van Silver Security BV en tekent in die hoedanigheid de werkgeversverklaring van Aad, die volgens de valse documenten als *General Assistant Manager* in dienst is bij Silver Security BV. In werkelijkheid heeft Aad geen vaste woon- of verblijfplaats en werkt hij bij de kweker voor € 1.000 per maand. Benny werkt feitelijk als manusje-van-alles in het café van hoofdverdachte K. Benny en Aad zijn beiden niet van plan de woning die op hun naam staat, ook werkelijk te betrekken.

Hoofdverdachte K. verhuurt de gekochte woningen vervolgens onder, vooral aan (illegale) West-Afrikanen en aan wiettelers, maar ook aan kennissen en familieleden, hoe het maar uitkomt. Van de huuropbrengst worden de hypotheek betaald. Hoofdverdachte K. leidt het gehele traject, is telkens bij de notaris aanwezig als de koop en verkoop plaatsvindt en krijgt hulp van een aantal financiële adviseurs. Tevens maakt hij bij de koop en verkoop tussen B en C gebruik van een vaste notaris. Het taxatierapport dat bij de koop voor C wordt opgemaakt, is elke keer afkomstig van dezelfde taxateur, die telkens vermeldt dat de woning voor eigen gebruik is. De koopwoningen van de corporatiewoningen variëren tussen € 140.000 en € 300.000 en de winst door de verkoop van B aan C varieert van € 30.000 tot € 70.000. Een deel van die winst gaat naar de bevriende tussenpersoon (de B). In totaal zijn door dit criminele netwerk elf hypotheekfraudes gepleegd, waarvan bij zeven zo'n ABC-constructie is gebruikt. De andere hoofdverdachten hebben gefaciliteerd bij de andere hypotheekfraudes.

In de hierboven beschreven hypotheekfraudes en illegale ABC-transacties, die primair als doel hebben het maken van een snelle geldelijke winst, is A telkens de woningcorporatie, B de bevriende tussenpersoon of collega van de leidinggevende en C de katvanger die al eerder bij de plof-bv's was betrokken. De constructie is een goede illustratie van een van de ABC-transacties die door Ferwerda et al. (2007: 93 e.v.) worden beschreven.

### 3.3.2 *Gangbare ideeën en praktijk van frauduleuze ABC-transacties*

Op een aantal aspecten echter wijken de praktijkgevallen af van de ABC-transactie zoals die vaak wordt weergegeven. In de eerste plaats wordt in literatuur en mediaberichtgeving vaak uitgegaan van het opkopen van goedkope woningen op de *veiling* als eerste stap in deze ABC-constructie. In deze casus echter, zien we dat woningen niet op de veiling worden gekocht, maar worden afgenomen van woningcorporaties, die hun woningen ook voor een relatief lage prijs te koop aanbieden. Het beleid van woningcorporaties om een deel van de betaalbare sociale woningvoorraad te verkopen aan 'middeninkomens' om op zo'n wijze bij te dragen aan de sociale differentiatie van oude stadswijken, kan in dit licht bezien dus ook (onbedoelde) negatieve effecten hebben op de leefbaarheid in woonwijken. Betaalbare corporatiewoningen zijn immers ook aantrek-

kelijk voor frauduleuze handelaren, die snel geld kunnen verdienen met de koop en doorverkoop van de woning en daarna nog inkomsten kunnen genereren met het illegaal onderverhuren van de woning. Wat verder opvalt over de betrokkenheid van de woningcorporatie, is dat de verkoop van de woning aan de tussenpersoon (van A naar B) elke keer plaatsvindt bij dezelfde notaris, de vaste notaris van de betreffende woningcorporatie. Zeer kort daarna, soms dezelfde dag nog, wordt een andere notaris bezocht voor de doorverkoop van de voormalige corporatiewoning aan de katvanger (van B naar C). De vraag die hier opdoemt is op welke wijze de 'huisnotaris' van de woningcorporatie, die telkens bij de transactie van A naar B is betrokken, deze illegale constructie vroegtijdig zou kunnen ontdekken en zodoende de koop alsnog zou kunnen verhinderen. Een complicerende factor daarbij is dat ook 'gewone' reguliere kopers (bijvoorbeeld voormalige huurders) na een korte tijd hun voormalige corporatiewoning voor een aanzienlijk hoger bedrag weer kunnen doorverkopen, zonder zich daarbij schuldig te maken aan frauduleuze praktijken. De mogelijkheid tot snelle prijsopdrijving lijkt inherent aan het streven van woningcorporaties om met 'betaalbare' woningen de krappe huizenmarkt in de grote steden toegankelijk te maken voor middeninkomens.<sup>10</sup> Wel zal het mogelijk zijn om na te gaan of kopers de woning ook werkelijk betrekken.

Het tweede verschil tussen gangbare ideeën en de praktijk van de ABC-constructie ten behoeve van winstmaximalisatie, is het verloop van de activiteiten *nadat* de katvanger (C) de woning formeel heeft gekocht. In literatuur wordt vaak uitgegaan van het voornemen om de maandelijkse hypotheeklasten niet meer af te lossen zodra de hypotheek eenmaal is verstrekt en de winst door de leidinggevendenden van het illegale netwerk is opgestreken (o.a. Ferwerda et al. 2007: 93 e.v). In bovenstaande casus en in de andere bestudeerde strafzaken waarbij hypotheekfraude, katvangers en ABC-constructies een rol spelen, blijkt echter dat men over het algemeen wél de intentie heeft om de hypotheek af te lossen, bijvoorbeeld met de inkomsten uit de illegale verhuur van de woning. Winsten uit speculatie en exploitatie van woningen liggen in elkaars verlengde en men heeft er belang bij de woning te behouden ten behoeve van huurinkomsten. Van een systematisch uitgedachte 'verkoopcarrousel' is in de door ons bestudeerde zaken in elk geval geen sprake; zowel aan het begin als aan het einde van de ABC-constructies is de veiling geen vanzelfsprekende koop- of verkooppartij.

Meer in het algemeen komt in de strafdossiers naar voren dat de verhuur en exploitatie van woningen – nadat de koop rond is en de winst binnen –

10 Een wethouder Wonen zegt over het streven om betaalbare woningen te verkopen aan middeninkomens: 'Helaas hebben we alleen greep op de eerste verkoop. Als mensen zo'n huis kort daarop en voor veel meer geld door willen verkopen, dan staan wij machteloos.' (In *NRC Magazine*, Van Westerloo, 2007: 30).

minder planmatig en georganiseerd verloopt dan men misschien zou denken: soms zijn er onderhuurders die zelf weer onderverhuren en op hun beurt sjoemelen met valse namen en papieren; soms wordt de woning afwisselend onderverhuurd aan bekenden, familieleden en vrienden. En in sommige gevallen wordt de woning, na ontdekking van bijvoorbeeld een wietplantage, door de hoofdverdachte alsnog in de schoot geworpen van de katvanger, die dan zelf op zoek gaat naar een onderhuurder om zijn inmiddels opgedane schuld bij de bank af te kunnen betalen. Er wordt door leidinggevendenden zogezegd 'flexibel' omgegaan met de beschikbare woonruimte. Hieronder volgt een voorbeeld van de gang van zaken nadat een voormalige corporatiewoning door middel van een valse loonstrook en werkgeversverklaring op naam van de katvanger is gezet.

Bart werkt voor een landelijke hypotheekbemiddelaar en is een goede vriend van de financieel adviseur Z., die weer zakenpartner is van de hiervoor reeds aangehaalde hoofdverdachte K. (eigenaar van een administratiekantoor en eigenaar van een café). Op verzoek en als 'vriendendienst' voor Z., koopt Bart een sociale huurwoning van een woningcorporatie voor € 145.000. De volgende dag verkoopt hij deze weer voor € 175.000 aan katvanger Aad. Financieel adviseur Z. maakt in opdracht van hoofdverdachte K. een valse werkgeversverklaring en loonstrook op voor Aad. Hoofdverdachte K. is bij de notaris aanwezig als de verkoop van de woning op 3 maart van Bart aan Aad plaatsvindt. De winst van € 30.000 wordt door de notaris naar de rekening van K. overgemaakt, die vervolgens weer een deel van de winst overmaakt naar Bart. Bart zegt achteraf niets te weten van een winst van € 30.000. Vervolgens verhuurt hoofdverdachte K. de woning aan een illegaal in Nederland verblijvende Nigeriaan die werkt bij een belhuis in de buurt. Na een paar maanden krijgt de Nigeriaan ruzie met K., betaalt geen huur meer en vertrekt uit de woning. Hoofdverdachte K. benadert nu een huurbemiddelaar uit de buurt, die de woning verhuurt aan een man genaamd Angel. Angel gaat er echter niet zelf wonen – hij staat al ingeschreven op een ander adres – maar gebruikt de woning voor de teelt van hennep. Als een jaar later bij een politie-inval de wietplantage wordt ontdekt (Angel blijkt een valse naam te zijn en de man ontkent dat hij het pand heeft gehuurd) zegt K. tegen Aad dat hij het maar moet uitzoeken met zijn woning en vanaf nu zelf maar moet opdraaien voor de hypotheeklasten. Onder druk van K. gaat Aad op zoek naar een nieuwe huurder. Daarnaast maakt hij overuren in het café van K. om de ontstane schulden bij de bank af te kunnen lossen. Later krijgt hij ruzie met K. Tegen de politie verklaart hij later: 'Ik heb K. vorig jaar voor het laatst gezien en ik heb toen met hem gevochten. (...) Ik wilde geld van hem om de schulden af te betalen, ik moest voor het gerecht komen, maar ik kreeg niets.'

Het voorbeeld laat zien dat naast financiële instellingen, ook de katvangers uiteindelijk slachtoffer kunnen worden van de oplichtingspraktijken, terwijl ze zelf deel uitmaken van het illegale netwerk en min of meer

hebben ‘ingestemd’ met de illegale constructie. Uit de strafdossiers komt een beeld naar voren van katvangers die niet altijd weten waar ze precies aan meewerken en niet goed overzien wat de financiële consequenties op lange termijn kunnen zijn van het tekenen van de valse documenten. Ze zijn door de hoofdverdachten niet volledig ingelicht en het vooruitzicht van een beloning van enkele tientallen tot enkele honderden euro’s is genoeg om hen als formele ‘koper’ snel te laten tekenen en zo de bank de koopprijs te laten betalen. Zo verklaart een katvanger later bij de politie:

‘Ze kwamen me met de auto halen als er een handtekening bij de notaris moest worden gezet, of bij de Kamer van Koophandel. Ik kreeg € 50, elke keer als ik tekende. Daarna brachten ze me dan weer thuis.’

In andere strafzaken zien we dat door katvangers volmachten zijn afgegeven, waardoor de vastgoedhandelaren vrijuit op naam van de katvangers woningen kunnen kopen en verkopen, zonder dat die nog mee hoeven naar de notaris. Dat zien we vooral in zaken waarbij de katvanger de B is in de ABC-constructie, het betreft zaken waarbij men uit het zicht van de overheid en de fiscus probeert te blijven. Daarover in paragraaf 3.4 meer.

Er bestaan allerlei varianten op de hiervoor beschreven strategie om kopers te vinden die niet kritisch kijken naar de koopprijs, bereid zijn snel te tekenen en zodoende bijdragen aan de snelle winst voor de leidinggevenden van het illegale netwerk. Naast het ronselen van weinig draagkrachtige en relatief kansarme katvangers die bereid zijn voor een geringe vergoeding te tekenen, bestaan er geraffineerdere manieren om zulke kopers te vinden. Het *valselijk voorlichten* van mensen om hen ertoe te verleiden een of meerdere (duurdere) woningen op hun naam te zetten of echt te kopen als beleggingsobject, is zo’n manier. Hoewel het hier ook gaat om misleiding van de bank, wordt deze vorm van oplichting besproken in het volgende hoofdstuk, als oplichting van burgers centraal staat.

### 3.4 Verhullen van de identiteit

Tot slot wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op een strategie die regelmatig door hoofdverdachten wordt toegepast, namelijk het verhullen van de eigen identiteit. Verschillende hoofdverdachten gebruiken bij de uitvoering van hun activiteiten een bv die op andermans naam staat, en verhullen zo voor de bank hun eigen naam. Belangrijke reden daarvoor is het feit dat ze bij financiële instellingen inmiddels een slechte reputatie hebben en op een ‘zwarte lijst’ staan, waardoor men geen zaken meer met hen wil doen. De bv’s staan vaak op naam van familieleden, bekenden, (ex-)geliefden of werknemers, die als katvanger de juridische eigenaar of enig bestuurder zijn van het bedrijf, terwijl de feitelijke leiding van

het bedrijf in handen is van de hoofdverdachte(n). Dat zien we zowel bij strafzaken waarin administratieve tussenpersonen een hoofdrol spelen als bij zaken waarin vastgoedhandelaren de leiding hebben. Deze vorm van afscherming komt voor in allerlei gedaantes. Zo is de hoofdverdachte tussenpersoon in één van de strafzaken de spil achter een aantal frauderende administratiekantoren. Vanwege zijn frauduleuze praktijken in het verleden weigeren banken nog zaken met hem te doen en verlenen ze geen hypotheek meer aan personen die via hem een aanvraag doen. Toch zet de tussenpersoon zijn illegale werkzaamheden voort en verzorgt hij op verzoek van particulieren valse documenten ten behoeve van een hypotheek. Bij de bemiddeling met de bank gebruikt hij bv's die op naam staan van anderen – medewerkers, (ex-)geliefden – waardoor hij op papier nergens voorkomt en gewoon zaken kan blijven doen.

In een andere strafzaak zien we dat twee vastgoedhandelaren er een gewoonte van maken om de banken valselijk voor te lichten over de ware identiteit van de verkopende partij. Bij vastgoedtransacties waarbij zij zelf de verkopers zijn, gebruiken ze in de koopovereenkomst die de bank onder ogen komt de namen van andere (natuurlijke of rechts)personen. De bank ziet zodoende niet wie de werkelijke verkopende partij is en heeft geen reden om de integriteit van de verkopers in twijfel te trekken. Maar bij de notaris wordt vervolgens een koopovereenkomst gebruikt waarin de naam van de werkelijke verkoper wordt genoemd. De hypotheek is dan reeds verstrekt en de bank komt hier in principe niet meer achter. Het is in dit geval evident dat de notaris een koopakte laat passeren die niet overeenkomt met de akte die de bank heeft gezien, te meer daar het gaat om volledig verschillende namen van personen of bedrijven.

Het derde voorbeeld van deze afschermingsvorm betreft een vastgoedhandelaar die wegens fraude en oplichting een gevangenisstraf uitzit. Al tijdens zijn verlof zet hij zijn illegale activiteiten weer voort, maar nu onder de naam van zijn vader. Formeel is de vader eigenaar van een aantal vennootschappen waar de vastgoedhandelaar illegaal mee handelt. De vader zet handtekeningen op allerlei officiële stukken. Hij wil zijn zoon een nieuwe kans geven, ondanks diens streken uit het verleden.

In het verlengde hiervan zien we dat de hoofdverdachten zich bedienen van allerlei rechtspersonen (bv's) die op naam staan van anderen, om zich op zo'n manier af te schermen van overheidssancties, van politie en opsporingsdiensten en van de Belastingdienst. Daar gaan we in hoofdstuk 5 nader op in.

## 4 Oplichting van burgers

Vastgoedhandelaren die in korte tijd veel winst willen maken en daarbij illegale constructies niet schuwen, richten hun oplichtingspraktijken niet alleen op financiële instellingen, maar ook op burgers. In de bestudeerde strafzaken zien we dat medewerking én oplichting van ‘gewone’ burgers in combinatie met hypotheekfraude essentieel is voor het maken van grote winsten. Dat kan dan gaan om ‘kwetsbare’ mensen die onvolledig worden ingelicht en als katvanger voor een geringe vergoeding zo nu en dan een handtekening zetten voor een woning of bedrijf, waardoor een frauduleuze lening kan worden binnengehaald (zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven). Het kan ook gaan om kopers die willens en wetens meewerken aan het oplichten van de bank, maar uiteindelijk zelf de dupe worden van de oplichtingspraktijken. De oplichting van deze groep staat in dit hoofdstuk centraal. De werkwijze van de leidinggevende vastgoedhandelaren wordt beschreven, met daarbij bijzondere aandacht voor de wijze waarop mensen worden geronseld en de betrokkenheid van ‘integere’ beroepsgroepen daarbij. Verder komt in de laatste paragraaf oplichting van een andere groep burgers aan de orde, te weten huurders die via illegale huurbemiddelaars aan woonruimte komen.

### 4.1 Oplichting van kopers

Naast het ronselen van weinig draagkrachtige en relatief kansarme katvangers, laten de strafzaken zien dat de vastgoedhandelaren ook uit een andere vijver vissen als het gaat om het werven van huizenkopers die bereid zijn snel een koopcontract te tekenen, zonder daarbij kritisch naar de koopprijs te kijken. Het gaat dan om 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 met onjuiste informatie het illegale netwerk binnengelokt.

Zo zien we in één strafzaak dat een vastgoedhandelaar op grote schaal mensen uit zijn directe omgeving ronselt, om voor een relatief hoge prijs een woning te kopen. Het gaat over het algemeen om wat duurere koopwoningen in de ‘betere’ woonwijken. Hij vraagt familieleden, vrienden, (ex-)geliefden en andere bekenden of ze voor *maximaal een half jaar* een woning op hun naam willen zetten, zodat hij geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Hij zorgt voor alle papieren die nodig zijn voor een hypotheek en voor de maandelijkse betaling van de hypotheeklasten. Mensen hoeven alleen hun handtekening te zetten en krijgen in ruil voor deze ‘vriendendienst’ € 1.500. Althans, dat is wat hen wordt verteld door de vastgoedhandelaar. In werkelijkheid verkoopt de vastgoedhandelaar de woning voor een buitenproportionele hoge prijs om in korte tijd veel winst te maken. Is de woning eenmaal verkocht, dan kijkt hij niet meer om naar de aflossing van de hypotheeklasten en laat hij de mensen zitten met het huis en de bijbehorende kosten.

Bij de aan- en verkoop van panden werkt deze hoofdfiguur met verschillende bv's die eveneens op naam van familieleden, vrienden en bekenden staan, maar feitelijk door hem worden beheerd. Regelmatig gaan bv's failliet en worden weer nieuwe opgericht, die worden gebruikt bij de koop- en verkoop van de woningen. Zodoende blijft de vastgoedhandelaar op papier buiten schot en kan nergens aansprakelijk voor worden gesteld. Voor de aanvraag van de hypotheek worden ook in deze casus valse werkgeversverklaringen en loonstroken bij de bank overlegd. Naast het verzinnen van fictieve baantjes bij de bv's die op naam staan van anderen, is in deze casus veelvuldig gebruikgemaakt van de diensten van een legaal groot-handelsbedrijf, zoals onderstaand voorbeeld uit de strafzaak illustreert.

John is verzekeringsadviseur bij een assurantiekantoor en wordt door vastgoedbemiddelaar T. benaderd met de vraag om tijdelijk een statig en duur woonpand op zijn naam te zetten, als 'vriendendienst' en in ruil voor een vergoeding van 1.500 gulden. Hoewel John al een koopwoning heeft, stemt hij hiermee in en vraagt zijn vriendin ook mee te werken. Het pand is immers zo prijzig (700.000 gulden) dat er twee inkomens nodig zijn voor de hypotheek. Hij vervalst zijn eigen 'echte' loonstrook door de functie te veranderen en het salaris te verhogen. Ondertussen geeft vastgoedbemiddelaar T. de personeelsfunctionaris van een groothandel de opdracht om voor de vriendin van John een valse werkgeversverklaring en loonstrook te fabriceren. Volgens de papieren werkt zij voor de groothandel als Hoofd Systeembeheer voor een bruto jaarsalaris van 141.694 gulden.

De personeelsfunctionaris van de groothandel die de valse documenten vervaardigt, verklaart later dat hij op verzoek van vastgoedbemiddelaar T. voor minstens twintig mensen loonstroken en werkgeversverklaringen heeft opgesteld, terwijl die mensen feitelijk nooit hebben gewerkt voor de groothandel. Hij krijgt van T. gegevens over personalia, de functie die de betreffende persoon volgens de papieren moet bekleden, de datum van indiensttreding en de salarisgegevens. Vanuit zijn legale positie bij de groothandel kan hij gebruikmaken van de firmastempel en van echt briefpapier van het bedrijf. Bemiddelaar T. werkt weer in opdracht van de vastgoedhandelaar A., die het 'brein' is achter deze illegale constructie en telkens de feitelijke verkopende partij is. Hij strijkt het grootste deel van de winst op. De personeelsfunctionaris krijgt 1.000 gulden per vervalsing, echter alleen als het echt lukt om de woning op naam te krijgen van de betreffende katvanger.

Zodra op basis van de valse documenten de hypotheek eenmaal is verstrekt, trekt de leidinggevende vastgoedhandelaar zijn handen af van de woning en komt ook regelmatig zijn belofte niet meer na om de hypotheeklasten te betalen. Of die lasten wel of niet bij de bank worden afgelost, hangt dan af van de handelingen van de koper en de inkomsten die hij eventueel genereert uit de verhuur van het pand. Veel kopers – de feitelijke katvangers – kunnen de hoge hypotheeklasten echter niet betalen, waardoor de



hypotheekverstrekker uiteindelijk gedwongen wordt de woning te verkopen. En aangezien de woning voor een hoger bedrag is gekocht dan de marktwaarde, blijft de koper meestal zitten met een schuld. De schade voor de financiële instellingen waarbij de rente en aflossingen niet zijn betaald, varieert in deze strafzaak van € 15.000 tot € 200.000 per hypotheek, en het totale schadebedrag in deze casus loopt op tot ruim een miljoen euro voor de banken tezamen (betreffende 30 hypotheekfraudes).<sup>1</sup> De schade voor de kopers wisselt, maar vele eindigen uiteindelijk met een schuld.

In een andere variant op de strategie om snel geld te verdienen door kopers te ronselen die niet al te kritisch zijn over de koopprijs, gaat het om ‘echte’ kopers, die zelf in korte tijd geld willen verdienen met de handel in huizen. Aanvankelijk werken ze moedwillig mee met de frauduleuze vastgoedhandelaren aan de oplichting van financiële instellingen. De kopers wordt voorgehouden dat ze op een eenvoudige manier extra inkomsten kunnen genereren met de koop van één of meerdere panden: de maandelijkse hypotheeklasten kunnen gemakkelijk worden betaald uit huurinkomsten en de panden kunnen na korte tijd voor veel meer geld worden verkocht. Zo luidt althans het verhaal dat de potentiële kopers wordt verteld. Maar als de woningen eenmaal zijn gekocht, blijken zij door de vastgoedhandelaar onjuist te zijn voorgelicht over de werkelijke waarde van de woning en over de werkelijk te behalen huurinkomsten. De opbrengsten uit de verhuur blijken veel lager te liggen, waardoor de beloofde grote winsten uitblijven en het moeilijk wordt om de hypotheeklasten te betalen. Niettemin hebben verschillende kopers na een aantal jaar de panden nog steeds in hun bezit en lukt het hen de hypotheeklasten middels de huuropbrengsten af te lossen. Van het maken van winst is dan echter geen sprake meer. Van de kopers die het niet lukt de hypotheeklasten te betalen, wordt het vastgoed op de executieveiling verkocht. Een van hen verklaart later, als hij wegens oplichting en valsheid in geschrifte als verdachte door de politie is aangehouden:

‘Op een gegeven moment [na de koop] kwamen wij erachter dat de exploitatieberekeningen niet klopten. Er werd uitgegaan van huurbedragen die niet gerealiseerd konden worden. Er zaten huurders in die voor lagere bedragen huurden en deze konden wij er niet uit krijgen. Ook de panden waren in dusdanige staat dat ze moesten worden opgeknapt. Hierdoor kon ik niet aan mijn financiële verplichtingen voldoen. (...) Er bleek toen ook dat de taxatierapporten niet goed waren, de panden hadden niet de waarde waarvoor ze getaxeerd waren. Wij hebben de vastgoedhandelaren nog benaderd om de panden van ons terug te kopen of om ons te helpen om de panden door te verkopen aan anderen. Zij hadden immers de contacten. Maar zij gaven ons aan dat zij geen sociale instelling waren.’

1 Precieze bedrag: € 1.057.930, dat is gemiddeld € 35.000 schade per hypotheek.

Dankzij de misleiding heeft het illegale netwerk van vastgoedhandelaren de woningen voor een buitenproportionele hoge prijs kunnen verkopen en zodoende in korte tijd veel winst gemaakt. In de strafzaken waar deze vorm van oplichting wordt toegepast, vindt de koop en verkoop van huizen vaak plaats door middel van een ABC-constructie: een door de hoofdverdachte in het leven geroepen bv koopt de panden formeel op – op de veiling of van een vastgoedbedrijf uit de regio – en tegen een veel hoger bedrag wordt het pand dan doorverkocht aan de geronselde koper. Soms vindt de doorverkoop binnen één of enkele dagen plaats, soms binnen één of enkele maanden. De ABC-constructie wordt vooral toegepast om geen overdrachtsbelasting te hoeven betalen over de grote winsten. Daarnaast kan het erom gaan dat de vastgoedhandelaar op papier buiten beeld wil blijven van overheidsinstanties. De exorbitante prijsopdriving kan, door de overtuigingskracht van de malafide handelaren, echter ook plaatsvinden zonder ABC-constructie, zoals later op in deze paragraaf duidelijk zal worden. Maar hoe gaan de verdachte vastgoedhandelaren nu te werk bij het oplichten van burgers, die als ‘kopers’ aanvankelijk dus bewust meewerken aan de illegale constructie, totdat ze ontdekken dat ze zelf het voornaamste doelwit zijn van de oplichting?

#### *4.1.1 Ronselaars en geronselden*

Burgers die als (tijdelijke) huizenkopers toetreden tot het illegale netwerk van de hoofdverdachten, worden primair gelokt met geld. Informatie over de snelle en gemakkelijke manier om geld te verdienen bereikt hen via kennissen, vrienden, familieleden of collega's. Uit de betreffende strafdossiers komt naar voren dat er ‘ronselaars’ binnen de illegale netwerken actief zijn, die in opdracht van de vastgoedhandelaren mensen uit hun directe sociale omgeving werven voor de koop van woningen. De ronselaars zijn vaak familieleden, geliefden of personen die reeds als katvanger dienst doen, zij krijgen een beloning voor elke aangebrachte koper, een zogenoemde ‘aanbrengprovisie’. Soms wordt strategisch ingezet op potentiële kopers uit een specifieke sociale groep. In één strafzaak bijvoorbeeld, worden ‘stellen’ gezocht om een setje woningen te kopen. Vooral politieambtenaren worden in deze strafzaak geworven, onder meer vanwege het vertrouwen dat met hen zou kunnen worden gewekt bij banken en andere financiële instellingen. Van ambtenaren met een vaste baan en een vast inkomen verwacht je immers niet dat zij de wet zullen overtreden voor het bemachtigen van een hypotheek, zo is de gedachte. Het betrekken van mensen uit maatschappelijk gerespecteerde milieus is dan een manier om mogelijke argwaan bij financierders weg te nemen, een strategie van de vastgoedhandelaren om de kans op ontdekking van fraude te minimaliseren.<sup>2</sup> De volgende casusbeschrijving laat zien hoe ambtenaren zijn overgehaald mee te doen met de illegale praktijken van de vastgoedhandelaren.

2 Ook uit ander onderzoek blijkt dat leidinggevend en in fraudezaken de inbedding in sociaal-culturele netwerken gebruiken als vorm van afscherming (vgl. Van de Bunt & Nelen, 1995: 102; Kleemans & Van de Bunt, 2002). Bij mensensmokkel is de inbedding in de etnische gemeenschap een van de voornaamste vormen van afscherming die het de overheid moeilijk maakt om op te sporen. (Zie Staring et al., 2005)

Sonja is de vriendin van vastgoedhandelaar H. en werkt voor een castingbureau. In die hoedanigheid komt ze regelmatig in contact met politieagenten, die als figurant meespelen in een televisieserie. Ze raadt de agenten aan om eens met haar vriend H. te gaan praten want die weet een gemakkelijke manier om rijk te worden. Het heeft te maken met de aankoop van huizen, deze te verhuren en daarna weer te verkopen. Ook op de sportschool probeert Sonja mensen over te halen om woningen te kopen van haar vriend H. Voor iedere persoon die ze aanbrengt ontvangt ze € 1000, en voor ieder verkocht pand ruim € 2000. In totaal heeft Sonja in een paar jaar tijd voor bijna € 30.000 aan aanbrengprovisie ontvangen.

Eenmaal in contact met vastgoedhandelaar H., horen de geronselde politieagenten dat ze een vastgesteld pakketje woningen kunnen kopen die ze binnen een paar jaar met tonnen winst weer kunnen verkopen. In de tussentijd kunnen de huizen worden verhuurd, het gaat in bijna alle gevallen ook om woningen waar al huurders in zitten. Het betreft veelal kleine, oude panden in achterstandwijken. Vastgoedhandelaar H. werkt nauw samen met zijn twee broers. Gedrieën leiden ze het illegale netwerk en regelen ze alles rondom de koop – de hypotheek, de koopovereenkomst, het taxatierapport, de afhandeling bij de notaris – de agenten hoeven alleen te tekenen. Het consumptief krediet dat veel van de politiemensen bij de bank hebben uitstaan, wordt door de gebroeders in één keer afgelost en vervolgens opgenomen in de koopsum van de woningen. Wel moeten de agenten bij de bank en de notaris net doen alsof ze de woningen zelf gaan betrekken en moeten ze dus verzwijgen dat ze de woning kopen voor commerciële doeleinden. Daarom gaan ze op de dag van de koop langs verschillende banken en verschillende notarissen, voor elke woning bezoeken ze een andere bank en andere notaris. Zodoende is het voor financiële instellingen onmogelijk om te controleren of de kopers nog meer onroerend goed op hun naam hebben staan en wellicht nog andere leningen hebben uitstaan. En op zo'n manier wordt voor elke woning een volledige financiering binnengehaald, die direct wordt overgemaakt naar de bankrekening van een van de bv's van de gebroeders. Een taxateur werkt mee en vermeldt in het taxatierapport dat er 'geen signalen zijn ontvangen dat een andere dan de opdrachtgever het pand gaat bewonen', terwijl op dezelfde dag voor dezelfde koper meerdere taxaties worden uitgevoerd. Uiteindelijk blijken de panden veel minder waard te zijn dan de agenten ervoor betaald hebben, en valt het de politieagenten moeilijk om de hypotheeklasten te betalen. Tussen 2000 en 2007 hebben de gebroeders circa 300 panden verkocht waarbij sprake was van een opvallende prijsstijging, en waarbij mensen zijn opgelicht.<sup>3</sup> Het strafrechtelijke opsporingonderzoek richt zich op 30 panden.

<sup>3</sup> In een voorberekening van de recherche kwam men uit op een wederrechtelijk verkregen voordeel van 20 miljoen euro, verkregen uit de prijsopdrrijving van woningen. Wegens complexiteit van de berekening (er zijn immers ook legale inkomsten) en wegens personele capaciteit is er geen ontnemingszaak gestart. Per pand werd een gemiddelde winst gemaakt van € 32.000, bij een gemiddelde van 35 panden per jaar komt men op een wederrechtelijk verkregen voordeel van ruim een miljoen euro per jaar (€ 1.120.000).

De kopers uit bovenstaand geval zijn niet alleen doelwit vanwege het vertrouwenwekkende beroep dat ze uitvoeren, ze zijn ook een makkelijke prooi vanwege de schulden die ze hebben. Door hun financiële situatie is het voor hen niet mogelijk langs legale wegen een (beleggings)pand te kopen en zo extra inkomsten te genereren, om de schulden ook weer af te kunnen lossen. Maar door de beloften die de vastgoedhandelaren doen – alle schulden worden afgelost en in korte tijd kan geld verdiend worden met de koop en verkoop van huizen – lijkt het toch mogelijk om rijk te worden met beleggingen in vastgoed. Bovendien is en op deze manier uitzicht op snelle schuldsanering.

Ook in de andere strafzaken zien we dat mensen met een groot openstaand krediet bij een bank of winkel een potentiële doelgroep vormen voor illegaal opererende vastgoedhandelaren. Het gaat dan niet zozeer om maatschappelijk kansarme personen, maar veeleer om mensen die middels hun reguliere salaris een consumptief krediet of andere schuld hebben opgebouwd, en daar graag van af willen. Zo werft een katvanger onder druk van een hoofdverdachte vastgoedhandelaar mensen in zijn directe omgeving die krap bij kas zitten. Hij en zijn vrouw hebben inmiddels twee huizen van de vastgoedhandelaar op hun naam staan, en hij wordt daarmee gechanteerd door de vastgoedhandelaar:

Vastgoedhandelaar T. vraagt Radnan, die al als katvanger en vervalser voor hem werkt, om mensen te zoeken die tijdelijk panden op hun naam willen zetten. Als Radnan hier niet aan meewerkt, zullen de twee huizen die nu op naam staan van zijn vrouw, zijn probleem worden, zo wordt hem door T. meegedeeld [dat betekent dat de vastgoedhandelaar dan de maandelijkse hypotheeklasten niet meer zal betalen van de woningen die op naam staan van de vrouw]. Radnan gaat op zoek naar kopers die krap bij kas zitten. Hij zoekt onder meer contact met een telefoniste die hij kent via zijn werk, en waarvan hij weet dat haar financiële situatie zeer zorgelijk is. Hij vertelt haar dat ze tijdelijk een aantal panden op haar naam kan zetten en daar als beloning 4% van de verkoopsom voor krijgt. De telefoniste gaat op dit aanbod in, laat Radnan haar loonstrook vervalsen en tekent de papieren. De 4% van de verkoopsom (€ 15.000 à € 20.000) ontvangt ze nooit, in plaats daarvan ontvangt ze een beloning van € 1.500. Daarnaast blijft ze zitten met een hoge hypotheek, die niet door de vastgoedhandelaar wordt afgelost. Radnan ontvangt voor elke aangebrachte koper € 750.<sup>4</sup>

Naast familie-, vrienden- en werkgerelateerde netwerken, vormen café's, restaurants en de lobby van hotels ook gelegenheid voor het ronselen van mensen. In veel strafdossiers zien we dat de hoofdverdachte vastgoed-

4 Het voorbeeld illustreert tevens op welke wijze katvangers en kopers onder druk van de leidinggevenden ook worden ingezet bij andere taken en werkzaamheden, zoals het werven van kopers.

handelaren vaste bezoekers zijn van een specifieke horecagelegenheid. Soms zijn ze eigenaar van de betreffende zaak. In de uitgaansgelegenheid worden contacten gelegd, zaken gedaan en kopers en katvangers gewonnen onder bezoekers en bedienend personeel. De uitgaansgelegenheid krijgt in sommige gevallen het karakter van een 'clubhuis', waar leden van het illegale netwerk elkaar regelmatig treffen. In sommige strafzaken betreft het een gewone kroeg, in een andere zaak gaat het om een duur en gerenommeerd etablissement waar de leidinggevenden van het netwerk uiting geven aan hun luxe levensstijl. Zo vertelt een verdachte katvanger later bij de politie dat hij onder de indruk was van de zakenlui die, zo bleek later, als leidinggevenden fungeerden van een illegaal frauduleus netwerk:

'Ze droegen mooie pakken, hadden een vaste plek in X, ze hadden kennelijk veel geld en zagen eruit als geslaagde zakenmannen.'

#### 4.1.2 *Aantrekkingskracht van de luxe levensstijl*

Kopers kunnen worden geïmponeerd door het maatschappelijke succes dat de vastgoedhandelaren uitstralen. De geëtaleerde rijkdom en luxe levensstijl boezemt bij de kopers vertrouwen in en haalt hen over om mee te werken aan de illegale praktijken. Het leidt er ook toe dat zij niet kritisch kijken naar de koopprijs van de te kopen panden. Uit de strafdossiers en uit de toelichting van de zaakofficieren en rechercheurs althans, komt het beeld naar voren van vastgoedhandelaren met maatschappelijk aanzien, die door hun rijke, geslaagde imago 'gewone' burgers kunnen verleiden ook te kiezen voor de weg van *easy money* en de daarmee gepaarde weelde en zorgeloosheid. Het is in deze context interessant om het belang van de ABC-constructie voor een snelle prijsopdriving tegen het licht te houden. Het gangbare idee is namelijk dat de ABC-transactie vaak wordt gebruikt om de prijs van vastgoed in extreme mate op te drijven en het betreffende pand voor een te hoge prijs te verkopen aan de uiteindelijke koper, de zogenoemde C.<sup>5</sup> Deze laatste zal zich, volgens de 'theorie' die achter de ABC-constructie schuilgaat, baseren op de waarde van het pand zoals die formeel op papier tot uiting komt, in de meest recente koopakte en bij het Kadaster. In de praktijk echter, zien we dat het vertrouwen in de vastgoedhandelaar en in de hem omringende 'onafhankelijke

5 Idee achter deze ABC-constructie: de vastgoedhandelaar verkoopt het pand in hele korte tijd een paar keer door aan bevriende relaties en afgesproken wordt dat ze bij elke doorverkoop iets bij de prijs opgooien, totdat het pand weer bij de eigenaar terugkomt. Feitelijk is er nog niets gebeurd, maar het pand is na al die fictieve ophogingen nu op papier veel meer waard; in de meest recente koopacte en bij het Kadaster staat bij de woning nu immers een hogere prijs geregistreerd. Ferwerda et al. (2007) beschrijven aan de hand van respondenten uit de notariële beroepsgroep de gang van zaken bij zo'n transactie. A verkoopt zogenaamd voor een extreem hoog bedrag aan B en B verkoopt meteen weer terug aan A, waardoor nu in het Kadaster de hoge prijs genoteerd staat, evenals in de meest recente koopacte. Dergelijke constructies zijn wij in de strafdossiers niet tegengekomen als het gaat om de oplichting van kopers (C) over de koopprijs.

professionals', ertoe leidt dat de kopers zich niet optimaal laten informeren en bijvoorbeeld helemaal niet te rade gaan bij het Kadaster voor een indicatie van de reële marktwaarde van de woning. Een ingewikkelde ABC-constructie blijkt in de praktijk niet nodig te zijn als men in zee gaat met kopers die via via worden geronseld en die zich laten leiden door ogenschijnlijk gevierde zakenlieden. Met andere woorden: de psychologische overtuigingskracht van het illegale netwerk en de vastgoedhandelaren in het bijzonder, lijkt bij de oplichting van burgers van groter belang dan de papieren werkelijkheid zoals die zich manifesteert in formele documenten als koopakte en Kadasterinschrijving.<sup>6</sup>

#### **4.1.3 Schijnbare onafhankelijkheid van beroepsgroepen**

De overtuigingskracht van en het vertrouwen in de vastgoedhandelaren wordt nog versterkt door de 'objectieve' professionals die betrokken zijn bij de transactie, zoals financiële adviseurs, tussenpersonen en makelaar-taxateurs. In werkelijkheid maken die beroepsgroepen actief deel uit van dezelfde illegale organisatie en soms zijn de betreffende bedrijven ook feitelijk in eigendom van de vastgoedhandelaren. Maar dat weten de kopers niet, want de bedrijven staan op naam van katvangers en krijgen daardoor de schijn van onafhankelijkheid. Tegelijkertijd zou het bij de kopers toch glashelder moeten zijn dat de verschillende betrokkenen het niet zo nauw nemen met de integriteit van hun beroepsuitoefening. Immers, om de financiering voor de koper rond te krijgen, vervalsen de tussenpersonen papieren en verstrekken de taxateurs de bank onjuiste informatie over bijvoorbeeld de bestemming van de woning. Dat de taxateurs onder één hoedje spelen met de vastgoedhandelaren zou voor de kopers dus geen verrassing moeten zijn. Niettemin vertrouwen ze de taxateurs en verwachten ze niet dat deze opzettelijk onjuiste informatie over de waarde van de woning in het taxatierapport opnemen.

Nu rijst in veel strafzaken waarbij in korte tijd grote winsten worden geboekt, het vermoeden dat sprake is van bedrieglijke taxaties, opgemaakt door een taxateur die bewust meewerkt aan de illegale praktijken. Regelmatig blijft dat echter 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 per se sprake hoeft te zijn van frauduleuze handelingen.<sup>7</sup> In de strafzaken die in *deze* paragraaf centraal staan, komt de opzettelijke vervalsing en de bewuste medewerking wel expliciet aan het licht.

6 Bij de recente grote vastgoedfraudezaak is wel nuttig gebruikgemaakt van een ABCD-constructie om op papier de prijs van vastgoed op één dag in extreme mate op te drijven. Dit is echter een ander geval, onder meer omdat alle betrokken individuen profiteerden van de illegale transactie, en de papieren constructie diende voor de boekhouding van de betreffende bedrijven die uiteindelijk opdraaiden voor de illegaal verkregen winsten.

7 In Amsterdam bijvoorbeeld, zijn koopwoningen in 2007 gemiddeld 17% in waarde gestegen (volgens cijfers van de Belastingdienst/makelaarsvereniging, in AT5 nieuws van 15 november 2007).

In de eerste plaats wordt in het taxatierapport feitelijk onjuiste informatie opgenomen over de bestemming en de staat van het pand (leeg dan wel verhuurd, bestemd voor eigen bewoning dan wel als beleggingspand). In de tweede plaats blijkt uit de strafdossiers dat de opdracht voor de taxatie vaak door de vastgoedhandelaar wordt verleend, terwijl in de taxatie steevast de naam van de kopers vermeld staat. Sommige kopers hebben nooit contact gehad met de taxateur.

In de derde plaats blijkt dat bij incidentele hertaxaties door geldverstrekkers, de waarde van de woningen aanzienlijk lager wordt ingeschat. En tot slot komt de bewuste en actieve medewerking van taxateurs in een van de bestudeerde strafzaken expliciet aan het licht in een verhoor met de eigenaar van een franchise-makelaarskantoor. Hij verklaart tegenover de politie dat hij onder druk van enkele vastgoedhandelaren bewust heeft meegewerkt aan illegale prijsopdrijving:

'Ik was op het moment dat ik de heren leerde kennen [de verdachte vastgoedhandelaren] een startende ondernemer. Vastgoedhandelaar A. en bemiddelaar T. hadden verteld dat zij bezig waren met een nieuwbouwproject in X. Zij wilden daar ongeveer dertig koopwoningen met daaronder winkels gaan bouwen. Ik mocht dit project voor hen gaan verkopen. Onder de druk dat ik dit project niet zou mogen uitvoeren, we praten tenslotte over een volledig jaarsalaris, hebben zij inderdaad enige invloed kunnen uitoefenen. Het gaat daarbij over ongeveer tien panden. (...) Per pand heb ik op verzoek van bemiddelaar T. de waarden van de 'vrij op naam taxatie' ongeveer 30.000 euro te hoog getaxeerd. Ik bedoel daarmee dat ik dit bedrag schreef boven de waarde die ik feitelijk geschreven zou hebben. In een enkel geval kreeg ik een prijs gedictieerd. (...) Ook was ik bang dat ik openstaande facturen (...) niet betaald zou krijgen.'

In de strafdossiers waarbij het oplichten van de koper ten behoeve van snelle winstmaximalisatie een centraal element is, komt de rol van taxateurs en tussenpersonen evident aan het licht, ook als verdachten. Maar hoe zit het nu met de betrokkenheid van notarissen? Want als burgers zich niet goed laten informeren over de waarde van de woningen en zich laten leiden door het *impression management* van de vastgoedhandelaren, welke rol kan de notaris dan nog spelen? De notaris is immers als belangenbehartiger van alle partijen en als 'onpartijdige deskundige' betrokken bij de overdracht van het vastgoed en heeft een 'onderzoeksplicht', wat inhoudt dat hij zich actief dient op te stellen om, in de woorden van Van de Bunt, *ervoor te zorgen dat de belangen van een van de betrokken partijen als gevolg van diens juridische onkunde of van het feitelijke overwicht van de andere partij niet worden geschaad. Dit impliceert onder meer dat de notaris de partijen dient voor te lichten over de juridische en financiële gevolgen die de transacties kunnen hebben.*<sup>8</sup>

8 Van de Bunt & Nelen (1995: 30).

In de hoedanigheid van ‘onpartijdige deskundige’ zou de notaris een opmerkelijke en snelle prijsstijging kunnen opmerken en daar de koper op kunnen wijzen. Ook zou hij bij gereede twijfel nader onderzoek kunnen verrichten alvorens te besluiten om mee te werken.<sup>9</sup>

De strafdossiers geven geen uitsluitel over de rol van de notarissen in het illegale netwerk, omdat de opsporingsonderzoeken zich hier, op één na, niet op hebben gericht. Niettemin zijn in de dossiers wel een groot aantal aanwijzingen te vinden over de aard van de betrokkenheid. Zo zien we in sommige strafdossiers en bij sommige transacties dat de vastgoedhandelaar bij de verkoop van panden bewust verschillende notarissen bezoekt, om kans op ontdekking van de fraude te minimaliseren. In andere zaken duikt juist telkens dezelfde vaste groep notarissen op. Ook is er een notaris die in verschillende strafdossiers elke keer in beeld komt als het gaat om illegale transacties. Zijn naam wordt door de opgelichte kopers ook genoemd tijdens politieverhoren. De vraag in dit verband is op welke wijze notarissen zijn betrokken, en of die betrokkenheid verwijtbaar is. Daar zullen we in het volgende hoofdstuk nog op terugkomen, als de structuur van de illegale netwerken nauwkeuriger onder de loep wordt genomen en de relatie tussen legale actoren en illegale praktijken.

In deze paragraaf hebben we strafdossiers besproken waarbij de oplichting van burgers centraal staat. Het betreft zaken waarbij vastgoedhandelaren uit zijn op snelle grote winsten en daar kopers voor nodig hebben die niet kritisch kijken naar de koopprijs. Tot slot komt in dit hoofdstuk een vorm van oplichting van burgers aan de orde die niet zozeer gericht is gericht op potentiële kopers, maar op huurders.

## 4.2 Oplichting van huurders

Een van de twaalf bestudeerde strafdossiers waarbij oplichting van burgers centraal staat, is afwijkend van de hiervoor beschreven gevallen: de zaak is niet primair gericht op de vastgoedhandelaren of administratieve tussenpersonen, maar op illegale huurbemiddelaars. Deze huurbemiddelaars opereren als tussenpersoon tussen aanbieders van huurwoningen en vragers. De aanbieders zijn meestal mensen die een woning van een woningcorporatie huren en deze willen onderverhuren, omdat ze bijvoorbeeld gaan samenwonen of een huis gaan kopen.<sup>10</sup> Maar de huurwoning

9 Zie Ferwerda et al. (2007: 133) voor een uitwijding over de ruimte die de notaris bij de uitoefening van zijn beroep gelaten wordt om al dan niet diensten te weigeren of nader onderzoek in te stellen. De Wet op de notarisambt wordt in het rapport van Ferwerda ook besproken, evenals de uitkomsten uit verschillende onderzoeken naar klachten en de afhandeling daarvan.

10 Het betreft bijna altijd ‘distributiewoningen’, dat zijn woningen die slechts mogen worden bewoond indien de bewoner over een vergunning beschikt. De bewoner moet voor zo’n vergunning voldoen aan een aantal criteria, zoals een niet te hoog inkomen. De wachttijd voor distributiewoningen is in deze gemeente opgelopen tot veertien jaar.



willen ze om uiteenlopende redenen (nog) niet kwijt, niet zelden vanwege het feit dat ze met de onderhuur extra inkomsten kunnen vergaren. Voor de sociale huurwoning kan namelijk een hoge maandelijkse huurprijs worden gevraagd, iets wat volgens het puntensysteem van het ministerie van VROM weliswaar niet mag, maar via de illegale markt van huurwoningen wel goed mogelijk is. De vraag naar betaalbare sociale huurwoningen is immers groot in de Randstad, en de wachttijd over het algemeen lang, vooral in populaire stadswijken. Individuele personen spelen hierop in, door illegale bemiddelingsbureaus op te richten die de koppeling tussen vragers en aanbieders van huurwoningen tot stand brengen.

De tien verdachten in dit strafdossier (acht bemiddelaars en twee faciliteerders) werken allemaal voor zichzelf en maken bij de bemiddeling intensief gebruik van het internet. De bemiddelaars plaatsen het aanbod van huurwoningen op een website en woningzoekenden kunnen reageren via een 0900-nummer. Het aantal woningen waarin wordt bemiddeld varieert. De grootste en meest professionele bemiddelaar heeft op elk moment tientallen woningen in de aanbieding op vier verschillende websites, de kleinere bemiddelaars doen het 'erbij', en hebben op één moment een handjevol woningen ter beschikking. Verder ondersteunt een van de faciliterende verdachten de bemiddelaars met een website waar de advertenties geplaatst kunnen worden, een andere faciliteerder beheert een 0900-lijn, waar geïnteresseerde onderhuurders naar kunnen bellen om contact te leggen met de bemiddelaar.<sup>11</sup>

Woningzoekenden die op de website terecht komen en hun interesse kenbaar maken, worden door de bemiddelaar niet op de hoogte gesteld van het illegale karakter van de onderhuur.<sup>12</sup> Zij ontvangen een huurcontract en kunnen de huur meestal gewoon overmaken naar een bankrekening, waardoor het lijkt alsof de huur en bemiddeling keurig conform de wet is geregeld. In die zin worden de onderhuurders opgelicht door de bemiddelaars en – indirect – door de verhuurders. Ze betalen een hoge huur (tussen de € 500 en € 1.200 per maand) en betalen daarnaast nog borg en een maand extra huur als bemiddelingsgeld, dat rechtstreeks naar de bemiddelaar gaat. Ook betalen de onderhuurders voor het lidmaatschap van de betreffende website en voor het gebruik van het 0900-nummer. In het strafrechtelijke opsporingsonderzoek worden de onderhuurders beschouwd als opgelichte slachtoffers. De bemiddelaars worden vervolgd voor oplichting.<sup>13</sup> Door de onderhuurders niet als

- 11 De grote bemiddelaar en de website-facilitator verdienen vooral aan deze illegale bemiddeling: de bemiddelaar bleek voor ruim € 50.000 aan huurinkomsten per twee maanden binnen te krijgen, het wederrechtelijke voordeel is berekend op € 1.551.960 voor vijf jaar tijd. Het wederrechtelijk verkregen voordeel van de websitebeheerder is berekend op € 206.851. Die laatste is 'afgekocht' voor € 43.000.
- 12 Het is voor een huurder niet toegestaan om de eigen sociale huurwoning onder te verhuren, laat staan aan mensen die geen huisvestingsvergunning hebben en volgens de gangbare procedures niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat hun inkomen te hoog is. De sociale woningvoorraad is bestemd voor weinig draagkrachtige huishoudens.
- 13 Daarnaast worden de meeste verdachten vervolgd voor overtreding van de huisvestingswet en overtreding van de verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

verdachten op te nemen maar als slachtoffers van oplichting, is het voor de politie mogelijk om aangiftes te verzamelen tegen de bemiddelaars, die noodzakelijk zijn voor een strafrechtelijke aanpak.

De vraag is echter is of de huurders inderdaad niets afwisten van het oneigenlijk gebruik van sociale huurwoningen en van het illegale karakter van de verhuur, gezien de breed gedeelde kennis die in grote steden bestaat over lange wachttijden en krapte op de sociale huurmarkt. Het dossier laat wat dat betreft een gevarieerd beeld zien. Allereerst zien we goedgegelovige onderhuurders – veelal buitenlandse studenten en werknemers – die ervan uitgaan dat het bemiddelingsbureau betrouwbaar is en legaal. Een van de onderhuurders verklaart later bij de politie:

‘De bemiddelaar kwam rustig en overtuigend over, door de manier waarop hij optrad leek hij bonafide. De internetsite zag er ook goed uit en het deed mij overkomen dat hij een officiële bemiddelaar was. Ook omdat wij geld via de bank konden overmaken en dat wij een huurcontract kregen, dachten wij dat het goed zat.’

Daarnaast zien we een groep woningzoekenden die waarschijnlijk goed weet dat ze via de legale weg geen kans maken op een (sociale) huurwoning, zoals studenten en andere ‘jonge stedelingen’. Zij betalen graag een extra maand huur voor de bemiddeling. Bovendien is een hoge maandelijkse huur voor een woning in een gewilde stadswijk gebruikelijk en onvermijdelijk, zo wordt gedacht. Niettemin werken de meeste onderhuurders die door de politie zijn benaderd mee aan het opsporingsonderzoek door te verklaren dat zij niet op de hoogte waren van het illegale karakter van de huur en in de veronderstelling verkeerden dat het een vrije sector woning betrof.

#### **4.2.1 De uitwassen van onderhuur**

Het straf dossier laat ook zien wat de schade en nadelige gevolgen kunnen zijn van de illegale constructie voor de onderhuurders. Als de woning eenmaal is betrokken en de bemiddelaar zich heeft teruggetrokken, krijgt de onderhuurder direct te maken met de oorspronkelijke huurder, die nu dus als verhuurder optreedt. En deze (ver)huurder komt soms terug op zijn besluit de woning via de bemiddelaar onder te verhuren, bijvoorbeeld omdat hij er zelf weer wil gaan wonen of omdat een neefje dringend woonruimte nodig heeft. Als de onderhuurder dan niet snel de woning verlaat, kan er een bedreigende situatie ontstaan. De ‘oorspronkelijke’ huurder kan overigens ook weer een onderhuurder zijn die, met of zonder medeweten van de echte huurder, de ruimte opnieuw onderverhuurt. En soms komt de woningcorporatie of de Sociale Dienst achter de onderhuur, waarna de onderhuurder ook moet vertrekken. Een voorbeeld:

Via internet en bemiddelaar M. komt Astrid vanaf augustus 2003 aan een huurwoning. Ze kan zich op een ander adres in dezelfde straat inschrijven bij het bevolkingsregister, maar niet op haar eigen woonadres. Zonder problemen woont ze anderhalf jaar in de woning. De oorspronkelijke huurder Kaplan ziet ze weinig, alleen als hij bezoek krijgt van de Sociale Dienst of van de woningbouwvereniging. Dat zit hij de hele dag in de woning. Totdat op een vrijdagmiddag in december 2004 Kaplan voor de deur staat. In een verklaring bij de politie vertelt Astrid later: 'Hij [Kaplan] zei dat ik de woning uitmoest, dat ik mijn kleding mee moest nemen want hij ging daar wonen met zijn twee kinderen. Ik zei dat ik de woning niet zou verlaten en belde toen met bemiddelaar M., die zei dat Kaplan van de Sociale Dienst brieven had gekregen en dat ik de woning uit moest maar dat hij wel een ander adres voor me zou zoeken. Maar ik wilde niet weg en toen Kaplan dat in de gaten kreeg werd hij heel agressief. Toen heb ik de politie gebeld en is Kaplan met de politie mee naar buiten gegaan. Een paar dagen later, op een maandag, kwam ik thuis en brandde er licht in mijn woning. Ik belde aan waarop Kaplan door de afgesloten deur riep dat ik de politie maar moest bellen. Ik probeerde de sleutel van het slot van mijn voordeur te steken, dat lukte echter niet. Kaplan had de sloten die ik zelf had geplaatst kennelijk opzettelijk vernield en er nieuwe sloten in geplaatst. Nadat ik de politie had gebeld kwamen er twee Turkse vrouwen langs die mij ook zeiden dat ik maar weg moest gaan, ze gingen zomaar mijn woning in. Toen de politie er was, zijn we gezamenlijk de woning ingegaan. Ik zag dat al mijn kleding uit de slaapkamer was getrokken, en in de kledingkast hing opeens mannenkleding. Kaplan vertelde de politie dat hij een relatie met mij had en die wilde verbreken en dat ik daarom de woning moest verlaten. Uiteindelijk is Kaplan met de politie meegegaan.

Ik heb een vriend die kan getuigen dat ik alleen in de woning woonde en dus niet met Kaplan. Als bewijs geef ik aantal stukken waarin staat dat ik de huur betaald heb, alsmede de telefoonrekening welke op mijn naam staat.'

Ook in andere strafzaken zien we dat het bedreigen en het plegen van huisvredebreuk een manier is om de onderhuurder het huis uit te krijgen. Die bedreigingen vinden bijna altijd plaats op initiatief van de *verhuurder* en niet van de bemiddelaar. We vinden in het strafdossier weinig steun voor de veronderstelling dat bemiddelaars hun best doen de huurder zo snel mogelijk weg te krijgen om opnieuw bemiddelingskosten te kunnen incasseren. Het beeld dat Ferwerda et al. schetsen van 'bemiddelaars die er soms niet voor schuwen om huurders weg te pesten door zelf te intimideren, te dreigen of te bedreigen of om daar pest- of knokploegen voor in te zetten', zijn niet terug te vinden in het bestudeerde strafdossier (Ferwerda et al., 2007). Treiteracties, intimidaties en bedreigingen komen wel voor, maar die worden voor het grootste deel uitgevoerd of geïnitieerd door de 'echte' huurder die zijn woning terug wil. Of door de onderhuurder van de 'echte' huurder die de woning zelf ook weer onderverhuurt.

Eén strafzaak vormt daarop een uitzondering. Het gaat in die zaak om een illegale bemiddelaar die gedurende de onderhuur tevens als ‘beheerder’ van de woning optreedt. Hij bemiddelt en beheert voornamelijk huurwoningen van particulieren. In de hoedanigheid van beheerder int hij ook de huur. Elke maand ontvangt hij voor het beheren van de huurwoning € 25 tot € 250, die maandelijks bij de huur wordt opgeteld. Uit het dossier blijkt dat mensen door hem worden bedreigd als zij erachter komen dat ze te veel huur betalen (‘Als je naar de politie gaat zal ik je verbouwen en zal je moeder je nooit meer herkennen’). Als onderhuurders de te hoge huur toch ter sprake brengen en voorstellen het bedrag te verlagen, wordt een ruit ingegooid, een deur dichtgekit of een zelfgefabriceerde rouwkaart in de bus gegooid, zo blijkt uit het dossier. Tevens zien we dat mensen bij bedreigingen en ongeregelde heden geen aangifte tegen deze ‘beheerder’ durven doen, uit angst voor represailles.

Meer in het algemeen zijn er in strafzaken waarin particuliere huiseigenaren de hoofdverdachten zijn, ook voorbeelden van bedreigingen en intimidaties. Het gaat dan om ‘illegale verwijderingen’ van huurders die bijvoorbeeld bezwaar aantekenen tegen de huurverhoging vanwege achterstallig onderhoud. Ook in die gevallen is het de verhuurder c.q. huiseigenaar die de bedreigingen initieert.

#### *Facilitering van georganiseerde criminaliteit*

Opmerkelijk is verder dat de grootste illegale bemiddelaar uit het straf dossier over huurbemiddelaars, zakelijke relaties onderhoudt met een vastgoedbedrijf dat ook in een andere door ons bestudeerde strafzaak is opgedoken (zie paragraaf 3.1.2, waar het witwassen van crimineel geld door middel van hypotheekaflossing aan de orde wordt gesteld). Het gaat om een vastgoedbedrijf dat mensen faciliteert die handelen in drugs. Het bedrijf levert bijvoorbeeld valse loonstroken en werkgeversverklaringen en verschaft (tijdelijke) woonruimte aan mensen die niet op hun woonadres geregistreerd willen staan. In dit geval raakt de sociale huursector en de illegale huurbemiddeling verbonden met de huisvesting van criminelen en het witwassen van crimineel geld. Leden van criminele netwerken krijgen zo, via de illegale huurbemiddelaars, de gelegenheid om zich anoniem op te houden in een sociale huurwoning. In plaats van oplichting is dan sprake van facilitering van de (criminele) onderhuurder.

In andere door ons bestudeerde straf dossiers, waarin particuliere huiseigenaren de hoofdverdachten zijn, komen we hetzelfde verschijnsel tegen van huiseigenaren die een pand of etage verhuren aan drugshandelaren. Zo verhuurt één huiseigenaar zijn woningen vooral aan drugsdealers en henneptelers, die bereid zijn hoge huren en hoge overnamekosten te betalen. Voor hen worden valse huurovereenkomsten opgesteld, waardoor de huurder onder een valse naam in het pand verblijft en de naam van de ‘echte’ huurder verscholen blijft voor gemeentelijke instanties en opsporingsinstanties. De wijze waarop vastgoedhandelaren de overheid oplichten en zichzelf of anderen zodoende afschermen van interventies van de overheid, komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

## 5 Oplichting van de overheid

Naast banken en burgers, is ook de overheid doelwit van de oplichtingspraktijken van illegaal opererende vastgoedhandelaren. Het gaat er dan om dat de handelaar elke vorm van verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid wil ontlopen, door zelf op papier buiten beeld te blijven. Dat kan door een ondoorzichtige administratie bij te houden over gemaakte winsten, het kan ook door de eigen naam en identiteit bij transacties te verhullen, en door het feitelijke bezit van bedrijven en vastgoed op anderen naam te zetten. Hoewel we de sporen van deze afschermingsvorm in alle bestudeerde strafdossiers tegenkomen, zien we het fenomeen met name in de strafdossiers waarin de zogenoemde ‘huisjesmelkers’ centraal staan. De vastgoedhandelaren en huiseigenaren die in verband kunnen worden gebracht met overlast, met verwaarloosde en slecht onderhouden woonpanden, met de onrechtmatige verhuur aan hennep telers, drugsdealers en ‘rechtlozen’ zoals illegalen, die personen worden hier gemakshalve huisjesmelkers genoemd.<sup>1</sup>

In de vijf bestudeerde strafdossiers waarin evident sprake is van huisjesmelkerij, kunnen grofweg twee terreinen onderscheiden worden waarop de huiseigenaren het ingrijpen van de overheid trachten te omzeilen. In de eerste plaats proberen zij zich te ontdoen van gemeentelijke aanschrijvingen en bestuurlijke interventies, bijvoorbeeld als het gaat om het opknappen van woningen of het teniet doen van overlast. In de tweede plaats proberen zij de belasting te ontduiken, die betaald moet worden over de inkomsten uit huur en verkoop.<sup>2</sup>

### 5.1 Het vermijden van aansprakelijkheid voor ‘misstanden’

Het onderhouden van een woning vergt een financiële investering, en draagt dus niet bij aan de winst van de vastgoedhandelaar. Om die reden plegen sommige vastgoedhandelaren zo min mogelijk onderhoud aan de woningen die zij (tijdelijk) verhuren, zo blijkt uit enkele strafdossiers waarin huisjesmelkerij centraal staat. Onderstaand voorbeeld laat zien wat het resultaat kan zijn van dat gebrekkige onderhoud. Het fragment komt uit een verslag dat is opgemaakt door een ambtenaar van een gemeentelijke dienst, na het binnentreden van een woning waar legale en illegale huurders zijn gehuisvest:

- 1 Een definitie van huisjesmelkers uit Parlevliet (2007) en uit strafdossiers: ‘Hij/zij die uit winstbejag een of meerdere woningen exploiteert waarbij middels onrechtmatige bewoning gelegenheid wordt geboden tot bewoning aan onder andere illegalen en andere bewoners, ofwel het bedrijven van kamerverhuur zonder de vereiste vergunningen’.
- 2 Naast deze twee onderscheiden vormen van oplichting van de overheid, ondervinden verschillende andere (semi-) overheidsinstanties ook op indirecte wijze schade van de illegale praktijken, denk bijvoorbeeld aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), aan de stedelijke woondiensten van lokale overheden of aan woningcorporaties. Het gaat in dit rapport en in dit hoofdstuk echter om *directe* vormen van oplichting die hoofdverdachten bedenken en uitvoeren, en niet om alle indirecte gevolgen van die oplichting. We beredeneren dit zo goed als mogelijk vanuit het perspectief van verdachten.

De woning verkeerde in zeer slechte staat van onderhoud en aan de voor- en achterzijde ontbraken ramen. De elektrische installatie was ondeugdelijk en illegaal aangesloten. Snoeren liepen door de hele woning, gasleidingen lagen los en waren niet afgedopt. In de keuken was geen verlichting. De keuken was zwaar beschimmeld. Open elektradraden door de hele woning, rookgasafvoerpijp van de geiser was ondeugdelijk aangesloten en verhoogde kans op koolmonoxide. Levensgevaarlijk om mensen op deze wijze te huisvesten.

De feitelijke bezitter en verhuurder van bovenstaande woning is niet de juridische eigenaar van het pand. Hij laat woonpanden die hij koopt op naam zetten van kennissen en verre familieleden. Maar deze katvangers kunnen niet worden aangesproken op de aangetroffen misstanden omdat ze voor officiële instanties vaak niet goed te traceren zijn: soms hebben ze een illegale verblijfsstatus, soms wonen ze in een ander land aan de andere kant van de oceaan en soms zijn ze al overleden. De vastgoedhandelaar heeft de woningen met behulp van notariële volmachten op naam van de katvangers gezet, en de katvangers hebben één tot veertien woningen op hun naam. De handelaar beheert de woningen en int de huur, maar kan niet door de gemeente worden gedwongen om de woningen te verbeteren en de huizen te renoveren, hij is immers niet de formele eigenaar. Over de relatie met katvangers komen we later nog terug, als de inzet van katvangers bij het ontduiken van vennootschapsbelasting wordt besproken.

Parallel aan deze illegale praktijken koopt en verkoopt bovengenoemde vastgoedhandelaar panden en maakt daarbij gebruik van de mogelijkheid om de koop uit te stellen. Dat betekent dat hij afspreekt om een woning te kopen maar de echte koop net zolang uitstelt totdat hij een andere koper heeft gevonden. In de tussentijd heeft hij wel alvast de sleutel van het pand en verhuurt hij de woningruimte, zonder dat hij echter als verhuurder of eigenaar ergens staat geregistreerd.<sup>3</sup> Op het moment dat een andere koper is gevonden, koopt hij de woning en verkoopt deze onmiddellijk door. Als tijdelijke verhuurder en eigenaar blijft hij uit de boeken en daarmee uit het zicht van overheidsinstanties.

Naast het plaatsen van vastgoed op andermans naam om zodoende de verantwoordelijkheid voor het onderhoud te ontlopen, is het verhuren aan 'rechtlozen' ook een strategie om klachten over gebreken in de woning niet bij overheidsinstanties terecht te laten komen. Zo verklaart een voormalig medewerker van een vastgoedhandelaar die zijn woningen voornamelijk verhuurt aan drugsdealers en gemarginaliseerde groepen:

3 Deze constructie om uit het zicht te kunnen exploiteren, is een illustratie van een van de ABC-transacties die Ferwerda et al. beschrijven (2007: 90).

'Y. [de verdachte vastgoedhandelaar] wilde gewoon het liefst mensen die het laagste van het laagste waren. Deze klaagden tenslotte niet bij de politie of andere instanties. Als Y. wel eens 'normale' huurders kreeg in zijn woningen, dan kreeg hij altijd problemen. Deze mensen stapten na verloop van tijd naar huurcommissies, naar Bouw en Woningtoezicht, et cetera. Voor Y. was het daarom veel makkelijker om junks en verslaafden en illegalen onder te brengen in zijn woningen.'

Zelf maakt bovengenoemde huiseigenaar (in een tapgesprek) duidelijk dat hij zo min mogelijk onderhoud pleegt aan de woningen want hij wil *'van geld zoveel mogelijk geld maken.'*<sup>4</sup> Huurders die wel opkomen voor hun rechten, krijgen te maken met bedreigingen en intimiderende acties van de huiseigenaar, zo blijkt uit het dossier. De situatie waar huurders dan in terechtkomen, toont grote gelijkenis met de uitwassen van onderhuur zoals beschreven in het vorige hoofdstuk (paragraaf 4.2.1).

Naast het ontlopen van verantwoordelijkheid voor achterstallig onderhoud en voor de leefbaarheid van woonpanden, probeert men verplichtingen te ontlopen door zo min mogelijk belasting over de verdiensten te betalen, zoals in de volgende paragraaf wordt beschreven.

## 5.2 Oplichting van de Belastingdienst

Mensen die opereren op de huizenmarkt verdienen doorgaans hun geld met de verhuur en de verkoop van woningen. De netto-inkomsten uit die activiteiten stijgen als er geen vennootschapsbelasting over de verkregen winsten betaald wordt. In de bestudeerde strafdossiers zien we verschillende manieren waarop het afdragen van belasting wordt ontweken. De meest eenvoudige is het niet doen van aangifte bij de Belastingdienst. De huiseigenaar die zijn panden op naam van katvangers zet, zoals hierboven beschreven, doet uiteraard geen aangifte bij de Belastingdienst van huurinkomsten, hij is immers niet de formele eigenaar en verdient op papier dan ook niets aan de verhuur.

Daarnaast blijkt uit de strafdossiers dat een aantal huisjesmelkers die wel panden op hun eigen naam hebben staan, niet of nauwelijks aangifte doen van hun huurinkomsten. Ze zorgen ervoor dat informatie over de huurders en huurprijzen onduidelijk en slecht leesbaar op papier komt te staan en ze werken aan een ondoorzichtige en incomplete boekhouding. Voor de Belastingdienst is het dan lastig om de exacte huuropbrengsten te berekenen omdat in de financiële administratie niet meer is te achterhalen welke huuractiviteiten precies hebben plaatsgevonden. Als de

<sup>4</sup> Met de verhuur aan drugsdealers verdiende hij gemiddeld 5.000 tot 7.000 gulden per woning per maand, de zogenaamde overnamekosten lagen voor de huurder tussen de 2.000 en 10.000 gulden per woning.

FIOD-ECD besluit een opsporingsonderzoek te starten, probeert zij de theoretische huuropbrengst te berekenen, bijvoorbeeld op basis van gegevens over aankoop- en verkoopdatum van een pand. De eigenaar kan de woning gedurende die tussenliggende periode immers verhuren.

### 5.2.1 *Verbloemen van inkomsten uit de verkoop*

Naast het verbloemen van huurinkomsten, kan ook worden besloten om de verdiensten uit de *verkoop* van vastgoed niet op te geven bij de Belastingdienst. In een van de bestudeerde strafzaken zien we daar een voorbeeld van: 90 oude woningen worden door verdachte vastgoedhandelaren via een andere bv doorverkocht aan een woningcorporatie. De verkoop levert een miljoenenwinst op, voor de vastgoedhandelaren en de betrokken bv. De vastgoedhandelaren worden ervan verdacht deze winst nooit bij de Belastingdienst te hebben opgegeven.<sup>5</sup>

Een geraffineerdere manier om belasting te ontduiken is de verkoopwinst onzichtbaar maken door de inzet van particulieren als verkopende ‘tussenpartij’. We bespraken deze strategie in de vorige paragrafen al, als onderdeel van andere illegale constructies (bijvoorbeeld in de voorbeelden in paragraaf 3.3), maar het verkopen van vastgoed via particuliere katvangers om zodoende belasting te ontduiken is in sommige strafzaken de illegale ‘kernactiviteit’. In die zaken maximaliseren vastgoedhandelaren hun winst door op een systematische wijze katvangers als B in te zetten bij de koop- en verkooptransacties, met als doel het betalen van zo weinig mogelijk belasting. Particulieren hoeven immers geen belasting te betalen over gemaakte winst uit de verkoop van een woning. Onderstaand voorbeeld illustreert de werkwijze.

Twee broers runnen gezamenlijk een vastgoedbedrijf. Bij de verkoop van vastgoed maken ze veelvuldig gebruik van de ABC-constructie: ze kopen een pand (A), verkopen dat pand met een kleine winst door aan een katvanger (B) en verkopen de woning vervolgens met een flinke winst door aan een echte koper (C). Op papier komt de meeste winst terecht bij de katvanger (B), die daar als particulier geen vennootschapsbelasting over hoeft te betalen. Maar feitelijk strijken de gebroeders (A) de winst op, want zij beheren de bankrekening van de katvanger, die slechts op papier bij de transactie is betrokken. Over de gemaakte winst betalen de vastgoedhandelaren zodoende nauwelijks belasting.

De katvangers zijn in het verleden een keer met een van de broers meegegaan naar de notaris om een volmacht te tekenen. Hun naam wordt jaren later nog steeds gebruikt bij aan- en verkoop van woningen, hoewel ze daar zelf vaak niet van op de hoogte zijn. Tijdens de overdracht bij de notaris zijn

5 In deze ABC-constructie, waarbij A de verdachte vastgoedhandelaren zijn, B de bevriende tussenpersoon en C de woningcorporatie, is de winst tussen A en B gedeeld.



ze afwezig en worden ze middels de volmacht vertegenwoordigd door een van de broers. Dat moet ook wel, want van de ruim 20 katvangers woont ruim de helft in Suriname. Elke katvanger is meerdere malen ingezet als tussenkoper. De broers regelen valse werkgeversverklaringen en loonstroken voor hen, zodat een bank de financiering verzorgt. In deze strafzaak komen 40 gevallen van hypotheekfraude voor.

De rol van de betrokken notarissen is in bovengenoemde strafzaak opmerkelijk, te meer omdat de notaris op grond van zijn maatschappelijke functie wordt geacht een zekere maatschappelijke verantwoordelijkheid te dragen. Allereerst zou bij de hiervoor beschreven transacties door de notaris kunnen worden opgemerkt dat meerdere woningen met dezelfde volmacht voor dezelfde katvangers worden gekocht, waarbij telkens dezelfde vastgoedhandelaren als gevolmachtigden optreden. Bij de notaris zou gereede twijfel kunnen ontstaan over de rechtmatigheid van de koop en verkoop van panden. Het vermoeden dat de betrokkenheid van notarissen verwijtbaar is, wordt versterkt door getuigenverklaringen van een aantal katvangers. Zo vertelt een van de katvangers, die wel telkens naar de notaris meegaat om te tekenen, dat hij 'heel veel keren' bij dezelfde notaris is geweest om te tekenen voor een woning, en 'dat deze gewoon wist dat de panden niet van hem waren'. De sleutels van de gekochte panden werden door de notaris rechtstreeks aan de vastgoedhandelaar gegeven, zo verklaart de katvanger later bij de politie. In het betreffende strafdossier zijn de betrokken notarissen als verdachten aangemerkt. Het vermoeden bestaat dat de winst van de katvangers rechtstreeks door de notaris naar de vastgoedhandelaren wordt overgemaakt, of in ABC-termen: de koper C betaalt via de notaris rechtstreeks aan de verkoper A. In het verlengde daarvan bestaat het vermoeden dat de koopsom die de katvanger zou moeten betalen aan A, feitelijk nooit wordt overgemaakt op de derdengeldrekening van de notaris, alleen formeel op papier.

### 5.2.2 *Motieven van katvangers*

Het herhaaldelijke gebruik van volmachten bij de vastgoedtransacties manifesteert zich in meerdere strafzaken omtrent huissjesmelkerij, ook in strafzaken waarbij de betrokken notarissen niet als verdachten worden aangemerkt. De katvangers die de volmachten hebben afgegeven, zijn voor de vastgoedhandelaren van essentieel belang voor het verdoezelen van behaalde winsten en voor het ontdoen van enige aansprakelijkheid. Uit de strafdossiers blijkt dat de katvangers in deze zaken meestal niet met een torenhoge schuld blijven zitten, ze dienen immers als tussenstation en de woning wordt weer doorverkocht. Maar ze gaan er in financieel opzicht ook niet op vooruit. Het afgeven van een volmacht blijkt niet te worden ingegeven door financieel gewin. Maar wat zijn dan de motieven van de katvangers om een volmacht af te geven?

Allereerst lijkt sprake te zijn van naïviteit. *'Hij zei dat het was voor goede dingen'* zegt bijvoorbeeld een Surinaamse vrouw die ooit bij een notaris in Paramaribo een volmacht heeft getekend en daar nu door de politie mee wordt geconfronteerd. Ze zegt nooit een cent gezien te hebben van de € 53.000 transactiewinst die inmiddels formeel op haar naam staat. De naïviteit gaat meestal gepaard met loyaliteit, die sterk samen lijkt te hangen met familiebanden en met een gedeelde etnische achtergrond. In de strafdossiers komt althans naar voren dat de volmachten in hoofdzaak worden afgegeven door mensen die dezelfde etnische achtergrond hebben als de hoofdverdachten. Vaak betreft het ook familieleden. Daarnaast zien we dat katvangers soms worden overgehaald door het aanbod om op kosten van de vastgoedhandelaar naar Nederland te komen:

De in Suriname wonende Gandikh krijgt een uitnodiging van de vastgoedhandelaar H. (Gandikh is de vader van de zwager van H.), om voor familiebezoek naar Nederland te komen. Vastgoedhandelaar H. biedt aan het vliegticket te betalen. Eenmaal in Nederland 'leent' H. het paspoort van Gandikh, om een ziektekostenverzekering af te sluiten, zo zegt hij. Gandikh ondertekent tijdens zijn verblijf verschillende documenten, maar hij kan niet lezen en weet dus eigenlijk niet precies waarom hij ze tekent. Vastgoedhandelaar H. zegt dat het is voor de verzekering, voor het geval hem iets overkomt. Later blijkt dat in Nederland negen panden op naam van Gandikh zijn verhandeld, waar hij niets van wist.

De katvanger uit bovenstaande casus is niet bekend bij het bevolkingsregister in Nederland en evenmin bij de Belastingdienst. Tot slot zien we een enkele keer dat katvangers onder dwang een volmacht hebben getekend. Zo verklaart een van de katvangers later bij de politie dat hij zijn paspoort in Suriname heeft afgegeven aan een achteroom – een vastgoedhandelaar – en dat hij die pas weer terug kreeg nadat hij een machtiging had ondertekend bij een notaris in Paramaribo. Sindsdien zijn – in vijf jaar tijd – 27 woningen op zijn naam aangekocht en verkocht. De betreffende achteroom beheert ook de bankrekening van de katvanger.

In deze strafzaken, maar ook in andere zaken die in dit en voorgaande hoofdstukken zijn besproken, blijkt dat katvangers soms ook door leidinggevenden worden ingezet bij andere werkzaamheden. De afhankelijke positie van katvangers kan ertoe leiden dat ze in een chantabele positie terechtkomen en ook voor allerlei andere hand- en spandiensten worden ingezet. Telkens hangt hen daarbij de dreiging van een niet te overziene financiële schuld bij de bank boven het hoofd, omdat ze ooit een volmacht of een koopcontract hebben getekend. In hoofdstuk 3 zagen we bijvoorbeeld een katvanger die zeven dagen in de week in het café van de leidinggevende van een illegaal netwerk werkt, om tegemoet te komen aan de

hypothecaire maandlasten die niet meer door de leidinggevend en van het netwerk worden afgelost. We zagen in hoofdstuk 4 het voorbeeld van een katvanger die door de vastgoedhandelaar wordt gevraagd mensen te ronselen die huizen op hun naam willen zetten en kunnen worden opgelicht.<sup>6</sup> En in de hierbovengenoemde strafzaak komt een katvanger naar voren die betrokken is geweest bij de aan- en verkoop van 27 woningen, waarbij telkens een vastgoedhandelaar of een medewerker van het notaris kantoor als gemachtigde optrad. Deze laatste katvanger verblijft nu en dan in Nederland en woont dan in een kamertje bij de leidinggevende vastgoedhandelaar in huis. De katvanger verklaart hier later over bij de politie:

‘Ik moet de hele dag voor hem dweilen en alles voor hem doen, zoals kleren wassen en strijken. Ik ben net een slaaf. Die tijd is toch voorbij?’

Op de vraag van de politieverbalisant of hij kenbaar heeft gemaakt dat hij dat niet wil, antwoordt de katvanger:

‘Ja, maar ik moet van X., anders krijg ik klappen. Ik moet ook de tuin schrobben en onkruid weghalen. Ik zit vast bij die man. Ik moet eten koken (...) Ik heb een bedje bij X., achterin het huis, en daar moet ik slapen.’<sup>7</sup>

De illegale praktijken in de woonsector lijken in het laatste geval gepaard te gaan met uitbuiting en moderne vormen van mensenhandel. In het volgende hoofdstuk gaan we nader in op de aard van de illegale netwerken, op de wijze waarop hiërarchische verhoudingen zich in de netwerken manifesteren en op de relatie tussen legale en illegale actoren.

6 Als hij niet meewerkt, zal de vastgoedhandelaar de maandelijkse hypotheeklasten niet meer betalen van de woningen die op naam staan van zijn vrouw. Zie ook paragraaf 4.1.

7 In het betreffende straf dossier komt naar voren dat de vastgoedhandelaar ook andere katvangers uit Suriname tijdelijk in huis neemt, als deze overkomen om documenten bij de notaris te tekenen.



## 6 Illegale netwerken

In de voorgaande hoofdstukken is de werkwijze beschreven van mensen die illegale activiteiten ontplooiën op het terrein van vastgoed. Aan de orde kwam de wijze waarop banken, burgers en overheidsinstanties worden opgelicht, evenals de winsten en de negatieve gevolgen daarvan voor verschillende betrokken partijen. In dit hoofdstuk borduren we voort op die kennis, en richten we ons primair op de aard van de illegale netwerken. Hoe zien de illegale netwerken er nu uit? Hoe verhouden legale en illegale actoren en activiteiten zich tot elkaar? Is sprake van organisatiecriminaliteit of georganiseerde criminaliteit? Hoe strak worden de praktijken door leidinggevenden van het netwerk gecoördineerd? Is sprake van vastomlijnde hiërarchische groeperingen of zijn het losse fluïde samenwerkingsverbanden? Hoe lokaal, nationaal of transnationaal opereren de verdachten? Antwoorden op deze vragen komen in dit hoofdstuk aan de orde op grond van de informatie uit de strafdossiers.

In paragraaf 6.1 wordt eerst een aantal algemene kenmerken van verdachten gegeven (leeftijd, sekse en geboorteland). Daarna gaat paragraaf 6.2 in op de relatie tussen legaliteit en illegaliteit. In de paragraaf daarna (6.3) wordt de aard van de verschillende netwerken geanalyseerd en wordt een typologie geconstrueerd op basis van de combinatie van de ontplooiende illegale activiteiten, de betrokken actoren en de mate van afscherming. Paragraaf 6.4 handelt over de ernst van de gepleegde criminaliteit in relatie tot actoren uit respectievelijk de 'onderwereld' en 'bovenwereld'. In paragraaf 6.5 gaan we in op de lokale aard van de praktijken. Tot slot wordt in die paragraaf stilgestaan bij de gevolgen van lokale sociale contacten voor de verspreiding en normalisering van de illegale praktijken. Daar waar nuttig zullen we bij de bespreking inzichten en theoretische noties aanhalen uit de criminologische literatuur over organisatiecriminaliteit en georganiseerde misdaad. Met behulp van die noties en inzichten worden ook twee type netwerken onderscheiden en worden de bevindingen in een bredere context geplaatst.

### 6.1 Kenmerken van verdachten

Om een beeld te krijgen van de mensen die betrokken zijn bij de illegale en criminele praktijken in de woonsector, komen in deze paragraaf eerst enkele algemene sociaal-economische kenmerken van de verdachten aan bod. Zijn zowel mannen als vrouwen actief op dit terrein? Wat is het geboorteland van de verdachten? En hoe oud zijn de verdachten? Deze gegevens zijn afkomstig uit de twaalf strafdossiers en hebben betrekking op kenmerken van de 211 verdachten. We maken bij de presentatie van kenmerken telkens een onderscheid tussen het totaal aantal verdachten (211) en de hoofdverdachten (24) die in de twaalf bestudeerde strafzaken een rol spelen. Daarnaast zullen we de bevindingen vergelijken

met bevindingen uit ander onderzoek, met name als het gaat om kenmerken van daders die zich op andere terreinen van organisatiecriminaliteit en georganiseerde criminaliteit bewegen.

Let wel; het gaat om kenmerken van de 211 verdachten uit de twaalf door ons bestudeerde strafdossiers; en het is niet mogelijk op basis van deze gegevens generaliserende uitspraken te doen.

### 6.1.1 *Sekse*

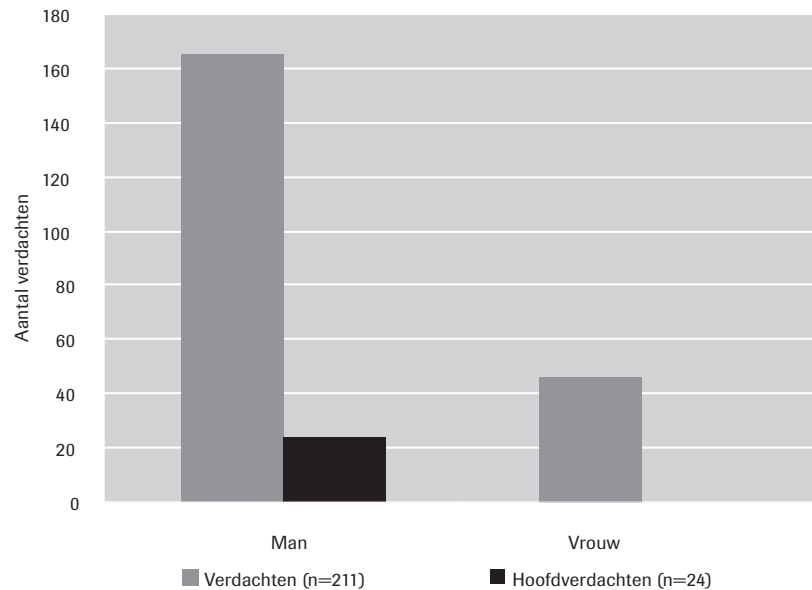
Uit diverse studies blijkt dat vrouwen in vergelijking tot mannen, relatief weinig criminaliteit plegen. Van het totaal aantal volwassenen met een strafblad is 15% vrouw (Wartna et al., 2008: 8. e.v.). Het aandeel vrouwen onder de groep (zeer actieve) veelplegers, ligt nog lager, op 8% van het totale aantal veelplegers (Wartna & Tollenaar, 2004). Geldt die sterke ondervetegenwoordiging van vrouwen ook als we kijken naar het aantal vrouwen dat meewerkt aan de illegale praktijken op de woningmarkt?

In de twaalf bestudeerde strafdossiers is een kwart van het totaal aantal verdachten vrouw (46 van de in totaal 211 verdachten, zie figuur 4). Dat is relatief veel, vergeleken met de hiervoor genoemde cijfers over het aandeel vrouwen met een strafblad.<sup>1</sup> De betrokken vrouwen vervullen hoofdzakelijk een functie bij de uitvoering van de praktijken als katvanger (19) of als potentiële koper en aanvrager van een frauduleuze hypotheek: soms vraagt ze die frauduleuze hypotheek zelfstandig aan wegens woonruimtegebrek en gebrek aan legale financieringsmogelijkheden (zie paragraaf 3.1), soms is ze als echtgenoot bij de strafzaak betrokken en is haar partner als eerste in contact gekomen met de hoofdverdachten. In een enkel geval is ook een secretaresse betrokken bij het illegale netwerk of wordt een vrouwelijk familielid ingezet bij het ronselen van kopers die men op wil lichten (zie het voorbeeld in paragraaf 4.1.1).

Kijken we vervolgens naar de hoofdverdachten in de strafdossiers, dan blijkt dat alle 24 hoofdverdachten van het mannelijk geslacht zijn. Ook de financiële tussenpersonen die behulpzaam zijn en noodzakelijk bij het vervalsen van papieren, zijn man. Andere faciliteerders zoals makelaar-taxateurs en notarissen zijn eveneens zonder uitzondering man. Met andere woorden; vrouwen zijn wel vertegenwoordigd op dit terrein, maar ze vervullen nauwelijks een actieve, zelfstandige of initiërende functie bij de illegale activiteiten. Evenmin treden ze op als faciliteerder.

1 Het gaat in ons onderzoek overigens niet om vrouwen met een strafblad, maar om vrouwen die in de onderzochte opsporingsonderzoeken als 'verdachte' zijn aangemerkt. Het aantal vrouwen met een strafblad (de vrouwen die uiteindelijk worden veroordeeld) kan na het rechterlijke vonnis dus aanzienlijk lager uitvallen.

**Figuur 4**      **Sekse van de verdachten (n=211) en de hoofdverdachten (n=24) uit de twaalf strafdossiers**



Een uitzondering op het bovenstaande vormt de strafzaak waarbij niet zozeer handel of verhuur centraal staat, maar illegale *bemiddeling* in sociale huurwoningen. Hier zijn vrouwen wel als zelfstandige actor aanwezig. Ze bemiddelen illegaal in de huurwoningen via internet en telefoon, hoeven daarvoor nauwelijks de deur uit, en doen dit vaak als ‘bijverdiensten’ naast studie of moederschap.

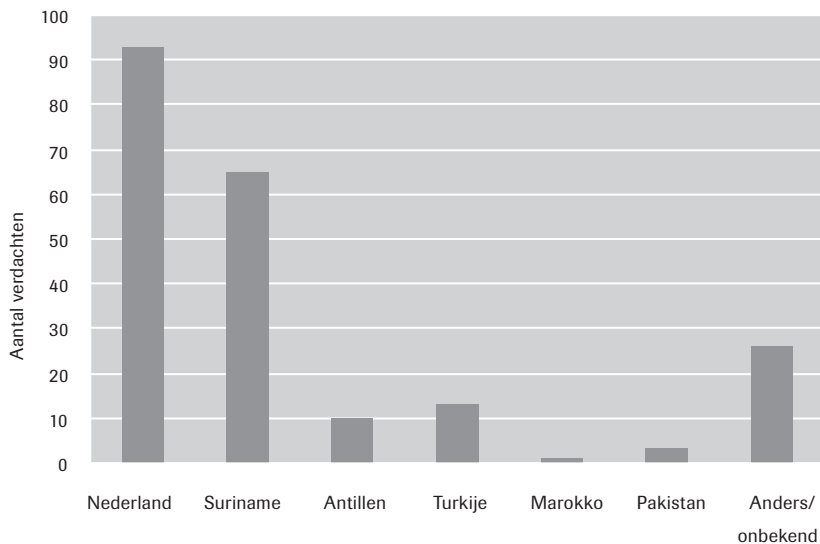
Afgezien van deze illegale huurbemiddeling, blijkt gesjoemel met huizen, papieren en cijfers een mannenzaak te zijn. Komt dit overeen met de positie van vrouwen binnen andere organisaties die zich begeven op het terrein van de criminaliteit? Bevindingen uit ander onderzoek laten zien dat de hoofdverdachten uit dit onderzoek wat sekse betreft nog het meest lijken op leidinggevendenden uit grote georganiseerde fraudezaken uit de jaren negentig, waar ook geen enkele vrouw zichtbaar was in de top van de criminele organisatie.<sup>2</sup> Binnen de georganiseerde misdaad in het algemeen zien we wel enkele vrouwen aan het hoofd van criminele organisaties, met name als het gaat om mensensmokkel en mensenhandel.<sup>3</sup>

2 Van de Bunt & Nelen hebben in de jaren negentig 17 grootschalige fraudezaken bestudeerd, met daarin 62 hoofdverdachten (1995: 88 e.v).  
 3 Zie o.a Siegel (2007); Siegel & Blank (2007); Staring et al., (2005); Soudijn (2006). Uit een strafdossieronderzoek van Kleemans & De Poot (2007) komt verder naar voren dat 9% van het totaal aantal verdachten van deelname aan een criminele organisatie van het vrouwelijk geslacht is.

### 6.1.2 Geboorteland

In de volgende figuur is het geboorteland van de verdachten weergegeven. We richten ons alleen op het geboorteland van de verdachten omdat we nauwelijks informatie hebben over het geboorteland van (een van) de ouders. Als gesproken wordt over ‘Marokkanen’ of ‘Surinamers’, wordt daarmee bedoeld op het geboorteland en niet op nationaliteit van mensen.

**Figuur 5** Geboorteland van de verdachten uit de twaalf strafdossiers (n=211)



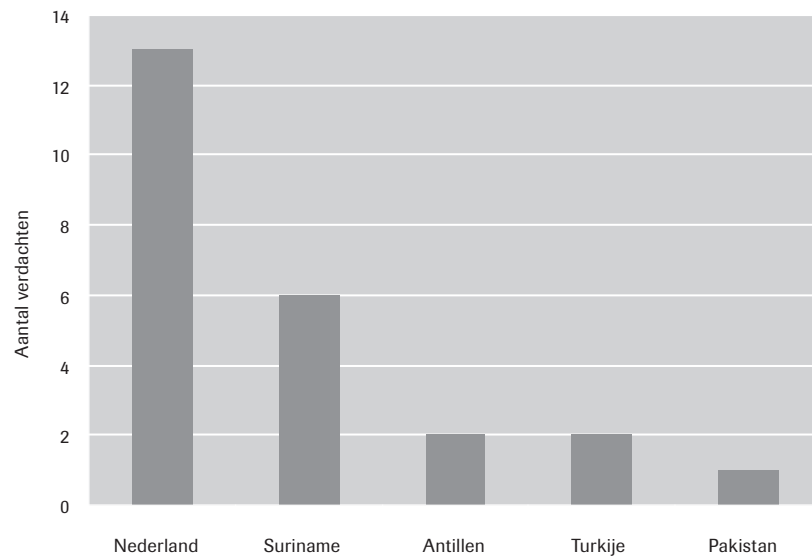
Uit de grafiek kan worden afgelezen dat in de twaalf bestudeerde strafzaken bijna de helft van de verdachten in Nederland is geboren. Personen geboren in Suriname blijken eveneens prominent aanwezig te zijn in de strafdossiers. Daarnaast is 5% van het totale aantal verdachten geboren op de Antillen en 6% in Turkije. Tot slot zijn enkele personen met Pakistan als geboorteland bij de illegale praktijken betrokken en één persoon heeft Marokko als geboorteland. In de categorie ‘overigen’ zien we onder meer mensen uit Israël, West-Europa, Brits Guyana, Colombia, de Filipijnen, Iran en Sierra Leone.<sup>4</sup>

4 Van negen personen hebben we geen informatie over het geboorteland.



Het geboorteland van de 24 hoofdrolspelers is weergegeven in figuur 6.

**Figuur 6** Geboorteland van de hoofdverdachten uit de twaalf strafdossiers (n=24)



Ruim de helft van de 24 hoofdverdachten is geboren in Nederland en een kwart in Suriname. Verder zijn twee hoofdverdachten geboren op de Antillen, twee in Turkije en één in Pakistan.

Kijken we naar het geboorteland *per strafzaak* (zie tabel 1), dan blijkt dat in vier strafzaken in Nederland geboren personen aan het hoofd staan; in vier andere zaken ligt de leiding en het initiatief in handen van Surinamers. Twee netwerken worden elk geleid door een Turk en één netwerk door Antillianen. Tot slot wordt in één strafzaak de leiding gevormd door een gemengde groep van drie personen, geboren in Nederland, Suriname en Pakistan.

In de volgende tabel is eveneens de grootte van het netwerk weergegeven per geboorteland van de groep hoofdverdachten. De grootte is hier weergegeven aan de hand van het aantal verdachten per strafzaak.

**Tabel 1 De twaalf strafzaken verdeeld naar geboorteland van de hoofdverdachten en hoeveelheid verdachten per zaak**

Geboorteland van de hoofdverdachten	Totaal aantal zaken	Zaken met 1-5 verdachten	Zaken met 6-15 verdachten	Zaken met >15 verdachten
Nederland	4		1	3
Suriname	4	1	2	1
Antillen	1			1
Turkije	2	1	1	
Gemengd	1			1
Totaal	12	2	4	6

Leeswijzer: de cellen geven het aantal strafzaken weer. Voorbeeld: Van de 4 strafzaken waarbij in Nederland geboren hoofdverdachten aan het hoofd staan (eerste rij) bestaat er één strafzaak uit 6 tot 15 verdachten, en drie strafzaken uit 16 verdachten of meer.

De tabel laat zien dat hoofdverdachten die in Nederland zijn geboren, meestal aan het hoofd van een relatief groot netwerk staan (meer dan vijftien verdachten) terwijl individuen geboren in Suriname en Turkije meestal de kern vormen van een relatief klein netwerk. Dat geldt althans voor de twaalf strafdossiers die zijn bestudeerd. Aansluitend daarop laten de strafdossiers ook zien dat individuen geboren in Turkije en Suriname vaker alleen als leidinggevend opereren terwijl het illegale netwerk van in Nederland geboren leidinggevend uit meerdere Nederlandse leiders bestaat.

Als tot slot gekeken wordt naar het geboorteland van *alle* verdachten per strafzaak, zien we allereerst dat het merendeel van de verdachten hetzelfde land van herkomst heeft als de hoofdverdachten. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij de strafzaken waar in Nederland geboren de leiding hebben, het ook voornamelijk in Nederland geboren zijn die bij de zaak betrokken zijn, bijvoorbeeld als katvanger, papiervervalser of klusjesman. Het zijn, in de termen van Staring e.a. 'nagenoeg homogene verbanden' (Staring et al., 2005).<sup>5</sup> Een uitzondering daarop vormt het netwerk van de leidinggevend dat op de Antillen is geboren, dat in meerderheid bestaat uit medeverdachten uit Nederland en ook voor een aanzienlijk deel uit medeverdachten die in Suriname geboren zijn.

In de tweede plaats laten de strafdossiers zien dat de kleine netwerken (1 tot 5 verdachten) wat betreft geboorteland volledig homogeen zijn,<sup>6</sup>

5 Staring et al. spreken in deze context over etniciteit en 'etnisch homogene verbanden'. Vanwege het ontbreken van informatie over het geboorteland van (een van) de ouders van de verdachten in dit onderhavige onderzoek, doen wij alleen uitspraken over homogeniteit betreffende het geboorteland van verdachten.

6 Dit sluit aan bij de bevinding van Staring et al. (2005), die in hun onderzoek naar mensensmokers constateren dat de samenwerkingsverbanden die de minste verdachten tellen, volledig homogeen zijn. Dat is overigens niet verwonderlijk als we bedenken dat de kans op volledige homogeniteit statistisch ook het grootste is bij de netwerken die het minste aantal verdachten kennen.

terwijl in de grotere netwerken de leidinggeevenden ook in beperkte mate samenwerken met leden die in andere landen geboren zijn. Zo werken in Nederland geboren hoofdverdachten samen met individuen die op de Antillen en in Suriname zijn geboren, en werken Surinaamse leidinggeevenden met Nederlanders samen. Hoewel dus sprake is van nagenoeg homogene verbanden, zijn de netwerken niet volledig gesloten als het gaat om geboorteland.

*Familiebanden als basis voor criminele samenwerkingsverbanden*

Het bestaan van nagenoeg homogene verbanden in het merendeel van de bestudeerde strafdossiers, zou te maken kunnen hebben met onderliggende sociale relaties tussen leden van dezelfde netwerken. Kleemans e.a. (1999) hebben in de Monitor Georganiseerde Criminaliteit gevonden dat sociale relaties tussen verschillende personen – bijvoorbeeld tussen familieleden, vrienden of tussen collega's – in veel gevallen de basis vormen van de door hun onderzochte criminele samenwerkingsverbanden. Dit schrijven zij toe aan de stabiliserende werking van familierelaties op samenwerkingsverbanden (Kleemans et al., 1998: 45 e.v.).<sup>7</sup>

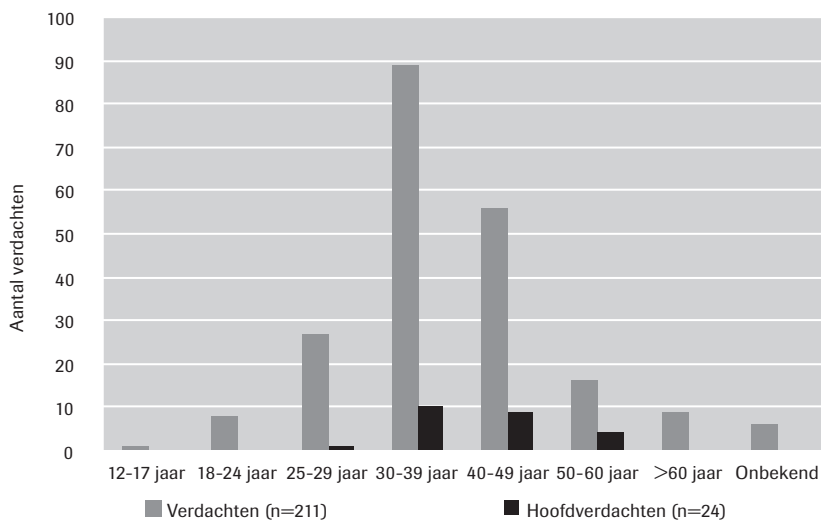
Ook in dit onderzoek naar illegale praktijken in de vastgoedsector blijkt dat verwantschap tussen verdachten als het gaat om het geboorteland, vaak te herleiden is tot familierelaties. In acht van de twaalf bestudeerde strafzaken worden de leiding en de medeverdachten rondom de leiding gevormd door familieleden. Dat geldt zowel voor strafzaken met leidinggeevenden geboren in Nederland, in Suriname, in Turkije als op de Antillen. In vier strafzaken zijn het broers die gezamenlijk de leiding in handen hebben. Daarnaast zien we in twee strafzaken dat de vader zijn zoon of zonen betreft bij de illegale praktijken en hen de 'kneepjes van het vak' probeert bij te brengen. Een ander familieverband dat regelmatig in de strafzaken te zien is, betreft de relatie tussen echtelieden en tussen geliefden; hoofdverdachten worden bij de illegale activiteiten vaak bijgestaan door hun vrouw of vriendin. Verder schakelen – in één strafzaak – de hoofdverdachten ook hun ouders in als katvanger. Naast familieleden die met elkaar samenwerken, zien we in de bestudeerde strafdossiers dat hoofdverdachten vooral samenwerken met mensen die men heeft ontmoet op kantoor, tijdens het zakendoen of op de werkvloer. Op het beroep en de daarmee gepaard gaande gelegenheden, wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan, nu volgt eerst een overzicht van de leeftijd van verdachten.

<sup>7</sup> Over de wijze waarop sociale relaties een oplossing bieden voor van samenwerkingsproblemen, zie o.a. Kleemans et al., (1999: 42 e.v.).

### 6.1.3 Leeftijd

De leeftijd van de verdachten varieert van 16 tot 67 jaar. De jongste medewerker is een scholier die zijn vader helpt met de hennepsteelt, de oudste een gepensioneerde makelaar die nog enig advieswerk verricht. De meeste personen zijn ouder dan 30 jaar (79%) en de helft daarvan is tussen de 30 en 39 jaar (40%). In onderstaande figuur kan de leeftijd worden afgelezen.

**Figuur 7** Leeftijd van de verdachten en hoofdverdachten



De leeftijdsopbouw van de totale groep daders is bijna identiek aan de leeftijdsverdeling van daders die zich bezighouden met georganiseerde misdaad. Dat blijkt althans uit de studie van Kleemans & De Poot (2007), waarin de leeftijd van daders van georganiseerde criminaliteit (zoals internationale drugshandel en mensenhandel) wordt vergeleken met daders van commune criminaliteit (zoals diefstal en mishandeling).<sup>8</sup> Kleemans & De Poot concluderen onder meer dat 'oudere' daders zijn oververtegenwoordigd in de georganiseerde misdaad, terwijl in criminologisch onderzoek over het algemeen juist jeugdige delinquenten de aandacht krijgen. Driekwart van de daders die zich bezighouden met georganiseerde criminaliteit is ouder dan dertig jaar, terwijl bij de totale populatie daders van commune criminaliteit slechts de helft van de daders ouder is dan 30 jaar en de andere helft dus jonger (Kleemans & De Poot,

8 De studie van Kleemans & De Poot is gebaseerd op een analyse van 979 personen die betrokken zijn bij 79 verschillende strafzaken op het terrein van de georganiseerde criminaliteit (Kleemans & de Poot, 2007: 7 e.v.). De gegevens over daders van commune delicten ontleen zij uit het Nederlandse Justitiële Documentatiesysteem (DJS).

2007: 13). In deze studie naar illegale vastgoedpraktijken is bijna 80% van de verdachten ouder dan 30 jaar. Die oververtegenwoordiging van 'ouderen' is nog sterker als gekeken wordt naar de leeftijd van de hoofdpersonen uit de twaalf bestudeerde strafzaken (zie ook figuur 6.4). Slechts één leidinggevende is jonger dan 30 jaar, de anderen zijn allemaal ouder dan 30 en meer dan de helft van de hoofdverdachten is zelfs 40 jaar of ouder.<sup>9</sup> Ook de leidinggevendenden van georganiseerde misdaadbendes zijn gemiddeld nog ouder dan de andere verdachten, namelijk 39 jaar (Kleemans & De Poot, 2007: 23). De hoofdverdachten komen wat leeftijd betreft nog het meest overeen met de hoofdfiguren uit grootschalige fraudezaken. Die zijn gemiddeld 44 jaar en, op een enkele uitzondering na, ouder dan 30 jaar, zo blijkt uit de studie van Van de Bunt & Nelen (1995: 89).

Kortom, het initiëren en bedenken van illegale praktijken rondom woonpanden blijkt een 'volwassen' bezigheid te zijn, waar jongeren zich (nog) niet aan wagen. Die relatief hoge leeftijd van hoofdverdachten hangt wellicht samen met het feit dat de meesten hun illegale activiteiten verrichten in het verlengde van legale werkzaamheden. Zij opereren veelal vanuit het reguliere bedrijfsleven en vanuit een legale 'wettige' positie, zoals uit de volgende paragraaf zal blijken.

## 6.2 Legale actoren en illegale praktijken

In het publieke debat over georganiseerde misdaad uiten politici en opiniemakers regelmatig hun zorgen over de verweving tussen 'onderwereld' en 'bovenwereld'. 'Zware criminelen' zouden steeds gemakkelijker toegang hebben tot legale beroepsgroepen zoals de vastgoedsector, het notariaat en de makelaardij.<sup>10</sup> Het gevolg daarvan zou zijn dat de misdaad en het misdaadgeld steeds sterker doordringen tot de 'gewone maatschappij', met alle gevolgen voor de democratische rechtsorde. Dit beeld van een eenduidig en gescheiden onder- en bovenwereld wordt in de criminologische theorievorming al enige tijd van nuances voorzien. Auteurs wijzen erop dat illegale milieus en hun 'wettige omgeving' in de werkelijkheid van alledag naadloos in elkaar overvloeien en dat het onderscheid slechts analytisch van aard is.<sup>11</sup> Mensen die zware misdrijven plegen, nemen als burgers immers ook deel aan het alledaagse leven. Vanuit de legale gelegenheden waar zij zich ophouden, bedenken zij plannen en voeren die uit. Andersom kunnen allerlei legale beroepsgroepen op natuurlijke wijze in

9 Ook in de studie van Kleemans & De Poot blijkt dat hoofdverdachten gemiddeld een paar jaar ouder zijn dan de andere medeverdachten (Kleemans & De Poot, 2007: 23).

10 Zie onder andere de oproep van CDA-fractieleider Pieter van Geel, 10 november 2007, om parlementair onderzoek uit te voeren naar deze problematiek. Door een justitiewerkgroep van de Tweede Kamer is inmiddels een studie verricht naar de verwevenheid tussen onderwereld en bovenwereld.

11 O.a. Kleemans et al., (1998: 81 e.v.); Passas, (2002, 2003).

contact komen met illegale milieus en ook belang hebben bij de relaties met hen. In plaats van te spreken over een onderwereld en een bovenwereld, spreekt men liever over verbindingen (*'interfaces'*) tussen legale en illegale actoren, daarmee uitgaand van de vanzelfsprekende én noodzakelijke aanwezigheid van een connectie tussen die twee.<sup>12</sup> De vraag is vervolgens *hoe* die twee werelden dan verbonden zijn.

### 6.2.1 *Het beroep van de hoofdverdachten*

Als we kijken naar de verbindingen in de bestudeerde strafdossiers over illegaliteit op de woningmarkt, kan geconstateerd worden dat vrijwel alle hoofdverdachten primair opereren vanuit een legale, wettige positie. De personen die een initiërende, leidinggevende rol spelen in de strafzaken, verrichten de illegale activiteiten in het verlengde van hun legale werkzaamheden. De verbinding tussen illegaal en legaal wordt allereerst dus gevormd door de hoofdverdachten zelf; hun wettige beroepspositie in het bedrijfsleven vormt de basis van waaruit illegale activiteiten worden ontplooid. Dat wordt ook duidelijk als gekeken wordt naar de sector waarin de leidinggevendenden werkzaam zijn. Tabel 2 laat zien wat het hoofdberoep is van de 24 hoofdverdachten uit de twaalf bestudeerde strafdossiers.

**Tabel 2 Beroep hoofdverdachten**

Beroep	Aantal hoofdverdachten
Vastgoedhandelaar	14
Tussenpersoon / adviseur in financieel-administratieve sector	7
Zelfstandig ondernemer in ICT-branche	2
Anders	1
Totaal	24

Een meerderheid van de leidinggevendenden in de onderzochte strafzaken werkt in de vastgoedsector; als eigenaar van een vastgoedbedrijf of, in een enkel geval, als werknemer in het vastgoedbedrijf van een broer. Daarnaast zijn zeven hoofdverdachten werkzaam in de financieel-administratieve sector; als eigenaar van een administratiekantoor, als juridisch adviseur, als bankmedewerker of als verzekeringsagent. De meeste van hen hebben een eigen bedrijf, sommigen zijn in loondienst. Verder zien we dat in twee strafzaken de leiding van het illegale netwerk (mede) wordt gevormd door personen die als zelfstandig ondernemer actief zijn in de computer- en internetbranche. Een van hen investeert in vastgoed met de winsten die hij behaalt uit zijn computerbedrijf, de ander faciliteert vraag

12 Zo pleit Tjihuis (2006), in navolging van Passas (2002, 2003), ervoor om de aandacht niet zozeer te richten op infiltratie van illegale organisaties in legale organisaties, maar de nadruk veeleer te leggen op samenwerking tussen illegale en legale actoren.

en aanbod van producten via internet, waaronder huurwoningen. Tot slot is een hoofdverdachte uit een strafzaak werkloos ten tijde van het opsporingsonderzoek, hij werkte voorheen in de bouw. Afgezien van deze laatste leidinggevende, bestaat er dus een directe relatie tussen de legale en illegale werkzaamheden van leidinggevendens.

Zoals in de vorige paragraaf al aan de orde kwam, zijn de leidinggevendens uit de bestudeerde strafzaken bijna allemaal ouder dan 30 jaar en is de helft ouder dan 40 jaar. Tijd lijkt nodig te zijn geweest om een gevestigde positie in het bedrijfsleven te bereiken en om kennis en ervaring op te doen met financiële en juridische procedures en regelgeving op het terrein van vastgoed. Gedurende die werkzame periode heeft men ook noodzakelijke contacten kunnen leggen met andere relevante actoren en dienstverleners. Dit sluit aan bij de constatering van Kleemans & De Poot, die stellen dat daders van georganiseerde misdaad in eerdere levensfasen – gedurende het uitoefenen van hun legale beroep – gelegenheid hebben gehad om kennis te verwerven over allerlei procedures, die noodzakelijk zijn voor het bedenken en succesvol uitvoeren van de misdaadpraktijken (Kleemans & De Poot, 2007: 23 e.v.).

Ook in de onderhavige twaalf strafdossiers is het aannemelijk dat de kennis en ervaring die is opgedaan tijdens het legale beroepsleven, door hoofdverdachten wordt ingezet bij het bedenken en uitvoeren van frauduleuze activiteiten en bij het oneigenlijke gebruik van wetten. Het betreft dus spelers die – van origine – als wettige marktpartijen in de ‘bovenwereld’ aanwezig zijn. Zoals bij veel andere vormen van financieel-economische criminaliteit, kan in die zin gesproken worden van ‘witteboordencriminaliteit’ of ‘white collar crime’.<sup>13</sup> Maar betekent dat ook dat in de bestudeerde strafzaken vooral sprake is van *organisatiecriminaliteit*? Of kunnen de illegale praktijken, ondanks de legale aard van de sectoren waarin men werkzaam is, beter gekenschetst worden als *georganiseerde criminaliteit*? Betreft het ‘beroepscriminelen’ of doet men het ‘erbij’?

### 6.2.2 *Organisatiecriminaliteit of georganiseerde criminaliteit?*

Met de term organisatiecriminaliteit wordt bedoeld op bonafide bedrijven die naast hun legale handel ook illegale activiteiten verrichten. Of in de woorden van Van de Bunt: ‘misdrijven die individueel of groepsgevoegs door leden van een gerespecteerde en bonafide organisatie worden gepleegd binnen het kader van de uitoefening van organisatorische taken. (...) Deze ondernemers richten zich primair op voortzetting van hun

<sup>13</sup> Het begrip witteboordencriminaliteit verwijst naar criminaliteit gepleegd door personen met een maatschappelijk gerespecteerd aanzien, mensen die tijdens de uitoefening van hun beroep een ‘keurig pak’ dragen, zoals advocaten, notarissen, bestuurders en zakenlui.

bonafide bedrijf, maar om dit doel te bereiken overschrijden zij de grens van het strafbare' (Van de Bunt, 1992). Het gaat bij organisatiecriminaliteit dus om personen die hun legale bedrijf voort willen zetten en daar, naast reguliere activiteiten, ook niet-wettelijke en illegale middelen voor inzetten.

Daarentegen gaat het bij georganiseerde criminaliteit om (ogenschijnlijk bonafide) bedrijven die enkel worden opgericht om fraude te plegen en op illegale wijze zo veel mogelijk geld te verdienen. In de gangbare definitie is sprake van georganiseerde criminaliteit 'indien groepen die primair gericht zijn op illegaal gewin systematisch misdaden plegen met ernstige gevolgen voor de samenleving, en in staat zijn deze misdaden op betrekkelijke effectieve wijze af te schermen' (Onderzoeksgroep Fijnaut, 1995; Van de Bunt & Nelen, 1995: 61 e.v.; Kleemans et al., 1998, 2002) Als de overheid het illegale netwerk op het spoor komt, wordt het bedrijf opgedoekt en worden de illegale activiteiten veelal onder een andere naam voortgezet.

De bestudeerde strafzaken laten een gevarieerd beeld zien als het gaat om de twee beschreven criminaliteitsvormen. Aan de ene kant zijn er strafzaken waarbij vooral sprake lijkt van organisatiecriminaliteit. Een voorbeeld daarvan is de strafzaak waarbij de eigenaar van een administratiekantoor op verzoek van woningzoekenden documenten vervalst, hypotheekfraude pleegt en daar provisiekosten voor ontvangt. Uit het betreffende strafdosier komt naar voren dat zijn legale bedrijf gericht is op continuïteit en dat hij primair legale activiteiten ontplooit. Daar komt bij dat de fraude relatief weinig financiële schade teweegbrengt voor betrokkenen, mits de maandelijkse hypotheeklasten door de koper worden betaald. De illegale verdiensten in deze casus zijn voor de hoofdverdachte ook beperkt (zie ook het voorbeeld in paragraaf 3.1).

Aan de andere kant beantwoorden sommige bestudeerde strafdossiers in grote mate aan het beeld van georganiseerde misdaad. Een voorbeeld daarvan is de strafzaak waarbij financiële dienstverleners 'plof-bv's' oprichten om kredietfraude en hypotheekfraude te kunnen plegen, en waarbij de frauduleus gekochte woningen uiteindelijk illegaal worden onderverhuurd aan henneptelers en illegale vreemdelingen (zie voorbeeld paragraaf 3.3). Het financiële voordeel voor de hoofdverdachten loopt in deze casus op tot in de miljoenen, evenals de financiële schade voor de kredietverstrekende banken. En hoewel de hoofdverdachten in deze strafzaak ook legale werkzaamheden verrichten in de financieel-administratieve dienstverlening, vergaren ze het grootste deel van hun winsten uit illegale activiteiten.

Meer in het algemeen hebben de strafzaken die primair gericht zijn op het optimaliseren van geldelijke winsten door de systematische oplichting van verschillende actoren, veel kenmerken van georganiseerde criminaliteit: in die zaken zien we grote financiële voordelen voor de hoofdverdachten en grote financiële schade voor de opgelichte actoren. Daarnaast



kenmerken de hoofdverdachten uit die zaken zich door het veelvuldige en oneigenlijke gebruik van rechtspersonen en katvangers, waarmee op routinematige wijze aansprakelijkheid uit de weg wordt gegaan.

Duidelijk zal zijn, dat de indeling in organisatiecriminaliteit en georganiseerde criminaliteit analytisch is en dat we in werkelijkheid allerlei mengvormen zien. De meeste bestudeerde strafzaken zijn niet eenduidig in te delen en kunnen op een *continuüm* geplaatst worden tussen de twee vormen van criminaliteit, waarbij sommige strafzaken meer aan de kant van de organisatiecriminaliteit te plaatsen zijn en anderen meer aan de kant van de georganiseerde misdaad. Wel zien we in bijna alle bestudeerde strafdossiers telkens twee elementen terugkeren.

In de eerste plaats voeren bijna alle hoofdverdachten reguliere legale activiteiten uit, naast de illegale activiteiten. Zuiver illegaal handelende hoofdpersonen die louter opereren op een illegale markt, komen in de bestudeerde strafdossiers bijna niet voor.<sup>14</sup> Juist dat legale element in de bedrijfsvoering maakt, zo bleek al eerder in dit rapport, ontneming en berekening van het wederrechtelijk verkregen voordeel lastig. De legale activiteiten lijken in enkele strafzaken vooral om deze reden nog te worden verricht, in die gevallen dienen ze dan als dekmantel voor de illegale activiteiten.

In de tweede plaats zien we dat in veel strafdossiers de illegale activiteiten een structurele plek innemen in de bedrijfsvoering van de leidinggevendenden van het netwerk. De illegale activiteiten hebben geen incidenteel karakter maar worden systematisch en routinematig toegepast. Soms betreft het een opeenstapeling van illegale constructies en een veelheid van betrokken actoren, soms gaat het om een illegale activiteit waarbij een beperkt aantal mensen is betrokken.

Maar hoe complex de illegale constructies en de verwevenheid tussen legaliteit en illegaliteit ook is, de 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 daarom niet goed te maken. Niettemin is het wel mogelijk een indeling aan te brengen in de strafdossiers op basis van kenmerken van de aangetroffen samenwerkingsverbanden. De mate van complexiteit en de mate waarin verschillende illegale activiteiten door de leidinggevendenden worden ontplooid, kan als basis dienen voor het construeren van twee typen netwerken. In de volgende paragraaf wordt die typologie toegelicht.

<sup>14</sup> Een uitzondering daarop vormt de hoofdverdachte die werkloos is en met zijn twee zonen tien goedkope appartementen koopt om die illegaal onder te verhuren. De andere huisjesmelkers uit de strafdossiers – die ook verhuren aan illegalen – hebben naast hun illegale activiteiten ook legale werkzaamheden, die vaak de basis vormen voor de illegaliteit.

### 6.3 Enkelvoudige en meervoudige activiteiten: twee typen netwerken

De overeenkomsten en verschillen tussen de illegale netwerken en de diversiteit in de netwerken, kunnen we nader uitwerken aan de hand van het aantal illegale constructies dat door leidinggevendens wordt ontplooid. Op basis van de combinatie van activiteiten binnen een netwerk en het aantal en type actoren dat meewerkt, kunnen we twee typen netwerken onderscheiden. Bij het eerste type gaat om één of enkele illegale activiteiten die telkens opnieuw worden uitgevoerd door een of enkele personen. Het betreft netwerken die worden gevormd rondom één of enkele dienstverleners. Bij het tweede type gaat het om een veelheid van activiteiten, waarbij uiteenlopende actoren en 'specialisten' zijn betrokken. De twee typen worden hieronder nader beschreven.

#### 6.3.1 *Netwerktipe 1: enkelvoudige activiteiten, beperkt aantal medeplegers*

Dit type netwerk draait rondom één leidinggevende die zich beperkt tot één of enkele illegale activiteiten en daar zijn specialisme van heeft gemaakt. Het gaat dan om documentvervalsing ten behoeve van hypotheekfraude, om de illegale verhuur van woonruimte of om illegale huurbemiddeling. In plaats van leidinggevende kan beter gesproken worden van dienstverlener. De winst voor de leidinggevende dienstverlener bestaat uit provisiekosten, huurinkomsten of bemiddelingskosten en deze variëren van enkele honderden tot enkele duizenden euro's per maand. De medeplegers zijn aanvragers van een frauduleuze hypotheek en/of andere illegale verhuurders / huurbemiddelaars, die de dienstverlener vaak zelf weten te vinden.

In dit eenvoudige netwerktipe wordt geen gebruikgemaakt van ABC-constructies en evenmin van katvangers. Ook is geen sprake van betrokkenheid van makelaar-taxateurs en notarissen. Als financieel-administratieve dienstverleners bij de illegale praktijken betrokken zijn, vervullen zij de rol van leidinggevende of vervullen ze een rol als naaste collega van de leidinggevende. Het aantal verdachten in dit type netwerk is beperkt.

#### *Symbiotische relatie*

De medeplegers uit dit netwerk streven in principe hetzelfde doel na als de leidinggevende dienstverlener en er is sprake van een *symbiotische* relatie tussen de verdachten. Dat betekent dat zowel de dienstverlener als de medeplegers profijt trekken van de illegale activiteiten; er zijn bij deze symbiotische samenwerkingsverbanden geen verdachten die uiteindelijk de dupe worden van de oplichtingspraktijken. Het initiatief voor de illegale praktijken gaat bij de symbiotische samenwerking vaak uit van medeplegers, die de hulp en deskundigheid van de dienstverlener inschakelen,

bijvoorbeeld bij het vervalsen van documenten ten behoeve van een eigen koopwoning.

#### *Taakverdeling*

Van taakverdeling is in dit type netwerk nauwelijks sprake. In de strafzaken waarbij primair sprake is van hypotheekfraude, voert de betreffende leidinggevende dienstverlener de noodzakelijke documentvervalsingen zelf uit, daarbij bijgestaan door een collega of medewerker van het betreffende administratiekantoor. De medeplegers van hypotheekfraude op wier verzoek de fraude wordt gepleegd, doen de aanvraag en tekenen de valse papieren. De medeplegers zijn dus telkens andere personen, die de dienstverlener opzoeken om van zijn deskundigheid of middelen gebruik te maken. Er is dus sprake van kleinschalige en losse incidentele samenwerkingsverbanden tussen dienstverlener en medeverdachten. In de strafzaken waarbij de leidinggevende dienstverleners zich richten op illegale onderhuur of illegale huurbemiddeling, voeren de medeplegers vrijwel dezelfde taken uit als de leidinggevende, alleen op minder grote schaal. De leidinggevende dienstverlener is in die strafzaken de meest gezaghebbende actor, vaak de initiator van de activiteiten en soms de 'leermeester' voor de andere medeplegers. De kennis over de illegale praktijken wordt dus door de leidinggevende aan medewerkers doorgegeven, maar van een taakverdeling binnen het netwerk is nauwelijks sprake.

#### **6.3.2 Netwerktipe 2: meervoudige activiteiten, veel medeplegers**

Dit type netwerk kenmerkt zich door een kern van enkele leidinggevendenden, die gezamenlijk een breed scala aan illegale activiteiten ontplooit. Het gaat dan om een combinatie van hypotheekfraude, illegale verhuur, het faciliteren van de productie en handel in drugs, het kunstmatig in korte tijd ophogen van koopprijzen, het oplichten van kopers en/of het op grote schaal ontduiken van belasting. De leidinggevendenden passen ABC-constructies toe. Daarnaast maken ze systematisch gebruik van katvangers om de geldelijke winsten en betrokkenheid bij de illegale praktijken te verbloemen. De winsten variëren van enkele tonnen tot enkele miljoenen euro's per jaar. Leidinggevendenden maken gebruik van de diensten van notarissen en financieel-administratieve tussenpersonen. De leidinggevendenden bij dit type netwerk bestaan voornamelijk uit vastgoedhandelaren en het aantal verdachten is groot.

#### *Symbiotische en parasitaire relaties*

In dit netwerktipe bestaan zowel symbiotische als parasitaire relaties tussen leidinggevendenden en medeplegers. Symbiotisch is de samenwerking tussen leidinggevendenden en medeverdachte dienstverleners zoals tussenpersonen, makelaar-taxateurs en notarissen. De meewerkende dienstverleners ontvangen provisiekosten voor de geboden hulp (op de

betrokkenheid van deze dienstverleners bij het illegale netwerk komen we in paragraaf 6.4.3 en paragraaf 6.5.5 nog terug). Ook de relatie tussen leidinggevend en medewerkers die andere ‘hand- en spandiensten’ verrichten – zoals ronselaars, documentvervalsers, verhuurbemiddelaars, klussers – kan als symbiotisch gekenschetst worden.

Daarnaast bestaat een parasitaire relatie tussen de leidinggevend en medeplegers die in het illegale netwerk de rol vervullen van katvanger of huizenkoper. Leidinggevend maken gebruik van de (goedgelovigheid van) deze medeplegers, zonder dat die laatsten uiteindelijk profijt hebben van de samenwerking. De kopers werken doelbewust mee aan documentvervalsing en het oplichten van de bank omdat ze denken daar financieel voordeel uit te kunnen trekken. Uiteindelijk worden ze zelf echter ook opgelicht en financieel ‘leeggezogen’ door de leidinggevend, die bij deze oplichting worden bijgestaan door professionele dienstverleners als tussenpersonen, notarissen en taxateurs. Een deel van de verdachten ondervindt bij dit type netwerk uiteindelijk groot financieel nadeel van hun medewerking aan de criminele activiteiten; ze blijven zitten met een grote schuld en zijn naast medepleger, uiteindelijk ook slachtoffer.

#### *Taakverdeling*

Hoewel sprake is van taakverdeling in dit type netwerk, vormen enkele leidinggevend de harde kern en het brein achter de illegale constructies. Zij hebben de *knowhow* en bepalen in zeer sterke mate welke illegale activiteiten worden ondernomen en welke ondersteuning zij daarbij nodig hebben. Op grond van die overweging worden andere personen en dienstverleners ingeschakeld. Er wordt structureel samengewerkt met verschillende ronselaars, makelaar-taxateurs, notarissen, tussenpersonen, klussers, vervalsers, huurinnere en huurbemiddelaars. Sommige medewerkers nemen meerdere taken op zich, bijvoorbeeld die van katvanger, ronselaar en vervalsere. De medewerkers die in het netwerk de meest ondergeschikte positie innemen – huizenkopers en katvangers – zijn vaak tijdelijk en incidenteel bij de illegale activiteiten betrokken, hun positie wordt bij nieuw te ondernemen activiteiten door andere personen overgenomen.

Ondanks de wisselende en (deels) incidentele samenwerkingsverbanden en de taakverdeling, gaat het wel telkens om dezelfde vaste kern van leidinggevend, die de illegale praktijken initiëren, coördineren en ook het allergrootste deel van de winsten opstrijken. Ze opereren met wisselende personen en gezelschappen maar houden zelf de regie in handen, meestal tot in de details van uitvoering. In die zin draait dit type netwerk in hoofdzaak rond de activiteiten en initiatieven van de leidinggevend.

#### *Hiërarchie en overtuigingskracht*

Gezien het feit dat in dit type netwerk een deel van de medewerkers wordt opgelicht en er een parasitaire relatie bestaat tussen de leiding-

geveden van het netwerk en de ‘ondergeschikte’ medewerkers (kopers, katvangers), kan gesproken worden van een ongelijke machtsrelatie en een daarmee gepaard gaande hiërarchische netwerkstructuur. In de bestudeerde strafzaken althans, waarbij medeplegers onvolledig en valselijk worden voorgelicht, zien we een hiërarchische en ongelijkwaardige verhouding tussen leidinggeveden en medewerkers.<sup>15</sup> Die ongelijkwaardige samenwerkingsrelatie kan voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan de uitstraling en het *impression management* van leidinggeveden, waarmee ze vertrouwen weten te wekken en mensen op basis van onjuiste informatie ertoe overhalen met hen in zee te gaan. Leidinggeveden uit deze netwerken maken dus niet primair gebruik van (dreiging met) geweld om dingen van medeplegers gedaan te krijgen, maar veeleer van oplichtingstactieken. De invloed die zij uitoefenen op de andere medewerkers hebben ze voor een groot deel te danken aan hun psychologische overtuigingskracht en aan het schijnbare ‘succes’ dat ze uitstralen, zo bleek uit het vorige hoofdstuk van dit rapport. Het mechanisme van overtuigingskracht en uitstraling als ‘bindmiddel’ komt ook naar voren in ander onderzoek naar fraudenetwerken. Zo schrijven Van de Bunt & Nelen op basis van bestudeerde strafdossiers waarin fraudedelicten centraal staan: ‘Het belangrijkste bindmiddel waarmee het merendeel van de fraudeurs de directe omgeving aan zich weet te verplichten, is (...) terug te voeren op karakterologische eigenschappen als brutaliteit, bluf en overtuigingskracht. (...) doordat zij genoemde eigenschappen doorgaans weten te koppelen aan een vlotte presentatie, straalt van hun optreden geboren leiderschap en gezag af. Hiermee hebben zij hun directe omgeving tot op zekere hoogte aan een touwtje’ (Van de Bunt & Nelen, 1995: 93). Dat beeld van leidinggeveden met een gezaghebbende reputatie zien we duidelijk terug in dit netwerktype, waarbij een deel van de medeplegers uiteindelijk ook wordt opgelicht en de dupe wordt van de praktijken van de leidinggeveden. De consequentie van die oplichtingspraktijk is echter wel dat de ondergeschikte medeplegers uiteindelijk bereid zijn te getuigen tegen de leidinggeveden, en het illegale netwerk dus niet trouw blijven. De leidinggevede werkt zodoende uiteindelijk dus mee aan de bewijsvoering tegen zichzelf, maar gaat desondanks voor de snelle winst. Door de inzet van katvangers en het gebruik van bv’s die op naam staan van anderen, probeert hij buiten schot te blijven van opsporingsinstanties.

15 Dat is opmerkelijk omdat uit divers wetenschappelijk onderzoek naar criminele netwerken blijkt dat het hiërarchische karakter van criminele samenwerkingsverbanden voor een belangrijk deel ontbreekt (vgl. Kleemans et al., 1998: 39 e.v.; Kleemans et al., 2002; Van de Bunt & Kleemans, 2007; Staring, 2005).

De kenmerken van de twee netwerktypen zijn samengevat in het volgende schema. Het eerste type noemen we gemakshalve *eenvoudig netwerk*, het tweede type *complex netwerk*.<sup>16</sup>

**Tabel 3 Kenmerken netwerktypen**

Type 1: eenvoudig netwerk	Type 2: complex netwerk
Enkele illegale activiteiten	Een veelheid van illegale activiteiten
Oplichting van één type actor	Oplichting van meerdere typen actoren
Eén leidinggevende (dienstverlener)	Enkele leidinggevendens (vastgoedhandelaren)
Beperkt aantal verdachten	Groot aantal verdachten
Nauwelijks taakverdeling, beperkt aantal taken	Duidelijke taakverdeling, veelheid aan taken
Geen ABC-constructies	Gebruik van ABC-constructies
Geen katvangers	Gebruik van groot aantal katvangers
Beperkt aantal bv's betrokken	Gebruik van groot aantal bv's
Nauwelijks afschermingsmethoden	Gebruik van afschermingsmethoden
Geen betrokkenheid beroepsgroepen	Betrokkenheid notarissen / makelaar-taxateurs
Symbiotische relatie tussen leidinggevende en overige medeplegers	Symbiotische relatie tussen leidinggevendens en dienstverleners/facilitators
Geen parasitaire relatie tussen leden van het netwerk	Parasitaire relatie tussen leidinggevendens en ondergeschikte medeplegers (kopers/katvangers)
Beperkte geldelijke winsten	Grote geldelijke winsten

Kijken we nu naar de straf dossiers in dit onderzoek, dan passen vijf van de twaalf bestudeerde strafzaken bij het eerste eenvoudige netwerktype en zeven strafzaken komen in grote mate overeen met het tweede complexe type. Hier geldt overigens ook dat niet alle bestudeerde netwerken helder zijn in te delen en dat de werkelijkheid zoals die zich uit in de straf dossiers, meestal weerbarstiger is dan de hier gepresenteerde schematische weergave. Zo zien we bijvoorbeeld dat één strafzaak die op basis van bovenstaande kenmerken goed ingedeeld kan worden bij het eenvoudige netwerktype, wel twee leidinggevende dienstverleners kent. En andersom is in een strafzaak die goeddeels beantwoordt aan het complexe netwerktype, sprake van slechts één leidinggevende vastgoedhandelaar. Ook zien we een strafzaak met een relatief klein aantal medeverdachten waar het netwerk toch getypeerd kan worden als complex. Niettemin geeft de typo-

16 Op een aantal punten bestaat verwantschap met de indeling die Staring (2005) hanteert bij zijn analyse van mensenhandelorganisaties. Overeenkomsten in de onderscheiden kenmerken liggen in het aantal verdachten, het gebruik van afschermingsmethoden en het gebruik van tussenpersonen. Een belangrijk verschil is het feit dat de criminele organisaties die Staring analyseert, per definitie een veelheid van transnationale activiteiten (laten) verrichten. In de illegale netwerken die in dit onderhavige onderzoek zijn geanalyseerd, is de mate waarin verschillende activiteiten worden ontplooid juist bepalend voor de indeling in types.

logie inzicht in de aard van de verschillende netwerken die uit de strafdossiers gedestilleerd kunnen worden en brengt het enige structuur aan in de grote variatie aan activiteiten, werkwijzen en betrokken actoren.

#### **6.4 Ernst van de gepleegde criminaliteit en relaties met ‘onder- en bovenwereld’**

In vijf van de twaalf bestudeerde strafzaken zien we dus een kleinschalig netwerk dat zich beperkt tot een of enkele activiteiten, in zeven strafzaken zien we een grootschaliger netwerk dat uiteenlopende activiteiten combineert en er werk van maakt zich middels katvangers en bv's af te scherm van de overheid. Maar betekent dat nu ook dat het tweede, complexe netwerktype ‘ernstiger’ is als het gaat om slachtoffers en maatschappelijke schade? Het antwoord op die vraag is niet eenduidig maar hangt mede af van de maatstaf die men hanteert. Nemen we als maatstaf de omvang van de criminele winsten en de omvang van de financiële schade die geleden wordt door burgers, banken en overheid, dan is het evident dat het tweede netwerktype ernstiger is dan het eerste. Ook wanneer men het vertrouwen in professionele beroepsgroepen als makelaar-taxateurs en notarissen van essentieel belang acht voor het algemene maatschappelijke verkeer, zal het complexe netwerk als ‘ernstig’ worden bestempeld. Als daarentegen de illegale onderhuur van woningen uit de sociale huursector als belangrijk maatschappelijk probleem wordt beschouwd, zal men het enkelvoudige netwerktype minstens zo ernstig en schadelijk vinden als het complexe type. Datzelfde geldt in het geval men de verhuur van woonruimte aan illegale vreemdelingen ervaart als groot sociaal probleem.

##### **6.4.1 Relaties met commune criminaliteit**

Kijken we vervolgens naar de uitvoering van commune criminaliteit door de leden van het illegale netwerk, dan zien we het gebruik van bedreigingen en vernielingen bij beide netwerktypen terug. Het wordt vooral ingezet als middel om huurders te intimideren en niet uit de school te laten klappen over bijvoorbeeld de hoge huren of de slechte of brandgevaarlijke woonomstandigheden. Sporen van bedreiging, vernieling en intimidatie komen frequenter voor in de strafdossiers die betrekking hebben op complexe netwerktypes. Dat geldt ook voor diefstal van bezittingen van huurders. Van de inzet van ‘knokploegen’ zijn in de strafdossiers geen aanwijzingen te vinden: bedreigingen en intimidaties worden regelmatig uitgevoerd door leidinggevendenden zelf. Vernielingen en diefstal zijn over het algemeen het werk van medewerkers die al een andere rol vervullen in het illegale netwerk; vooral de huurbemiddelaar en/of inner van huurpenningen wordt hiervoor door de leidinggevendenden ingeschakeld.

#### 6.4.2 *Relaties met georganiseerde criminaliteit*

Naast de (morele) maatstaf en de manifestatie van aanpalende commune vormen van criminaliteit, kan ook gekeken worden naar het verband tussen de verschillende netwerktypes en (andere) criminele organisaties. Allereerst valt dan op dat het complexe netwerktype voor een groot deel beantwoordt aan het beeld van de georganiseerde criminaliteit, bijvoorbeeld als we kijken naar aspecten als de mate van georganiseerdheid van de illegale activiteiten, de financiële schade voor slachtoffers en het gebruik van afschermingsmethoden.

Niettemin bestaat er ook een relatie tussen het eerste eenvoudige netwerktype en de georganiseerde misdaad. De centrale dienstverleners uit het eenvoudige netwerktype vervullen in een aantal strafdossiers namelijk een faciliterende rol voor individuele leden uit andere criminele samenwerkingsverbanden. Dat gebeurt bijvoorbeeld wanneer iemand die geld verdient met de productie van drugs, een illegale woonbemiddelaar benadert voor een huurwoning waar hij zich tijdelijk anoniem kan ophouden (in paragraaf 3.2 en paragraaf 4.2 is daar reeds op ingegaan). De faciliterende rol van dienstverlener uit het enkelvoudige netwerk doet zich ook voor als een lid van een criminele organisatie met maandelijks criminele inkomsten een woning wil kopen en daarvoor een hypotheek wil afsluiten. Hij stapt naar een financieel tussenpersoon waarvan hij weet dat deze als facilitator kan optreden bij hypotheekfraude. De tussenpersoon die vervolgens de benodigde valse documenten maakt, werkt dus mee aan het witwassen van criminele gelden. In deze voorbeelden uit de strafdossiers leveren de leidinggevende dienstverleners uit het enkelvoudige netwerk hun specialistische dienst aan leden uit een andere criminele groep, en maken ze zodoende ook deel uit van een ander crimineel samenwerkingsverband. Nu echter niet als centrale leidinggevende maar 'lager op de ladder' en incidenteel als faciliterende medewerker. Met andere woorden; de expertise van het centrale figuur uit het enkelvoudige netwerk kan een aanzuigende werking uitoefenen op leden uit andere – zwaardere – criminele groeperingen, waardoor het relatief eenvoudige netwerk verbonden raakt met complexere criminele netwerken en zwaardere vormen van criminaliteit.<sup>17</sup>

Meer in het algemeen laten de bestudeerde strafzaken zien dat sommige leden van de illegale netwerken op individueel niveau betrokken zijn bij andersoortige criminaliteit en tegelijkertijd deel uitmaken van geheel andere illegale netwerken, die losstaan van de illegaliteit op het terrein van wonen. Zo zien we een financieel-administratief tussenpersoon die tegelijkertijd binnen een ander crimineel netwerk meewerkt aan *underground banking*, zien we een illegale verhuurder die tevens optreedt als

17 Vgl. Van de Bunt & Kleemans, 2007: 122.



xtc-handelaar en zien we vastgoedhandelaren die ook actief zijn op het terrein van faillissementsfraude. Het gaat dus om criminele nevenactiviteiten die door individuen worden verricht, buiten het bestaande netwerk om. De betrokkenheid op individueel niveau bij andere vormen van criminaliteit is sterker zichtbaar in de strafdossiers die betrekking hebben op complexe netwerktypes. Ook hier geldt dat de dossiers wel aanwijzingen bevatten, maar dat ze tegelijkertijd *niet* laten zien dat leden uit de door ons bestudeerde illegale netwerken op grote schaal verbonden zijn met andere criminele groeperingen.<sup>18</sup>

#### *Hennepteelt*

Hennepteelt, tot slot, manifesteert zich in beide typen netwerken. In het eenvoudige netwerk zien we het sporadisch, als nevenactiviteit van individuele medeplegers (hypotheekfraudeurs) of individuele betrokkenen (onderhuurders). In het tweede type zien we hennepteelt in een aantal strafzaken als structureel element bij de verhuur van woningen. Grootschalige henneptelers vormen in die zaken een potentiële doelgroep voor de leidinggeevenden van het illegale netwerk, als huurders van woon- en bedrijfsruimte.<sup>19</sup>

#### 6.4.3 *Relaties met 'professionele' legale dienstverleners*

Andersom kan de ernst van de gepleegde criminaliteit door de verschillende netwerken ook gezien worden in het licht van de betrokkenheid van wettige beroepsbeoefenaars zoals makelaar-taxateurs, notarissen, administratieve tussenpersonen, bankmedewerkers en ambtenaren. Want naast het legale beroep van leidinggeevenden – als vastgoedhandelaar of administratief tussenpersoon – maken ook andere legale *professionals* deel uit van de illegale netwerken. De bestudeerde strafdossiers bevatten aanwijzingen voor de bewuste betrokkenheid van makelaar-taxateurs en administratieve tussenpersonen bij de oprichting van burgers en banken, met name als het gaat om snelle prijsopdrijving van woningen. Het betreft dan de praktijken van complexe illegale netwerken, die gericht zijn op het in korte tijd behalen van grote winsten.

Naast de zakelijke relatie die makelaar-taxateurs en tussenpersonen met leidinggeevenden onderhouden bij *legale* vastgoedtransacties, verwerken de dienstverleners op verzoek van leidinggeevenden van het complexe illegale netwerk ook doelbewust onjuiste informatie in allerlei documenten,

18 Als het gaat om criminele gedragingen in het verleden, geven de strafdossiers een onvolledig beeld. Van de 24 hoofdverdachten is van negen niet uit het strafdossier te halen of zij eerder met justitie in aanraking zijn geweest wegens een misdrijf. Van de overige 15 hoofdverdachten hebben we informatie over het criminele verleden: 5 hoofdverdachten hebben geen criminele antecedenten en 10 hebben zich wel eerder schuldig gemaakt aan strafbare feiten. Het gaat dan vooral om fraudedelicten of om een combinatie van fraude met andere vormen van criminaliteit (zoals vermogensmisdrijf, drugsdelict, zedenmisdrijf).

19 De relatie tussen hypotheekfraude en wietteelt staat inmiddels op de agenda van bestuur en opsporing. Er zijn inmiddels strafzaken gestart in een aantal steden naar deze problematiek.

waardoor banken en burgers op het verkeerde been worden gezet over de prijs en de bestemming van een woning. In die gevallen van oplichting is het evident dat taxateurs en tussenpersonen bewust hun diensten verlenen aan de leidinggevend en zo als faciliteerder deel uitmaken van het illegale netwerk. De directe relatie tussen illegale en legale werkzaamheden van leidinggevend zet zich dus voort in de samenwerking met de dienstverleners; legale en illegale transacties lopen bij de samenwerking in elkaar over.

Na de dienstverlening van de tussenpersonen en makelaar-taxateurs, moet tot slot ook de notaris nog medewerking verlenen aan de frauduleuze transacties. Tussenkoms t van de notaris bij de overdacht van vastgoed is immers wettelijk verplicht, en in die zin is de notaris een ‘openbaar ambtenaar’ die het sluitstuk vormt bij de vastgoedtransacties (Fijnaut, 1995: 117; Ferwerda, 2007: 132 e.v.). Voor de medewerking van de notaris worden door leidinggevend en grofweg twee wegen bewandeld.

#### *Vermijdingsstrategie*

Aan de ene kant bestaat er een ‘vermijdingsstrategie’, waarbij 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 creëren (zie hoofdstuk 3 en 4 voor een uitvoerige beschrijving hiervan). In die gevallen is het goed mogelijk dat de notaris niet op de hoogte is van zijn rol in het complexe illegale netwerk en vervult hij een functie zonder het zelf te weten. De vraag die vervolgens opkomt, is of hij wel zou *kunnen* weten dat van zijn diensten misbruik wordt gemaakt voor illegale doeleinden. Met andere woorden; heeft hij de nodige zorgvuldigheid in acht genomen ter voorkoming van misbruik van zijn beroepsuitoefening? (In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van casuïstiek betreffende de oplichting van burgers nader ingegaan op de onderzoeksplicht van de notaris).

#### *Innestelingsstrategie*

Aan de andere kant zien we de ‘innestelingsstrategie’, waarbij leidinggevend en van het netwerk juist elke keer dezelfde notaris bezoeken als het gaat om illegale transacties. In deze gevallen is het aannemelijk dat de notaris (bewust) nauw betrokken is bij het illegale netwerk, omdat het illegale karakter van transacties overduidelijk voor hem zou moeten zijn. Dat zou bijvoorbeeld het geval moeten zijn als een katvanger in korte tijd meerdere woningen koopt, daarbij elke keer vergezeld wordt door een leidinggevend e, en elke keer aangeeft de gekochte woning voor eigen gebruik te willen aanwenden. 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, volgens de papieren ook elke keer voor eigen gebruik.

De strafdossiers bevatten nog andere aanwijzingen voor de bewuste betrokkenheid van notarissen, bijvoorbeeld in het geval de sleutel van het gekochte pand na het passeren van de koopakte rechtstreeks door de notaris aan de leidinggevende wordt gegeven, en niet aan de katvanger. Verder bestaat in één strafdossier het vermoeden dat de winst bij de verkoop van een woning volgens de papieren toekomt aan de katvanger, maar dat die winst in de praktijk door de notaris rechtstreeks wordt overgemaakt naar de bankrekening van de leidinggevendenden. Terwijl de (verwijtbare) betrokken makelaar-taxateurs en tussenpersonen in de onderzochte opsporingsonderzoeken bijna altijd als verdachten worden aangemerkt, is dat bij de verwijtbaar betrokken notarissen maar in één strafzaak het geval. Mede om die reden is er ook minder zicht op de rol van de notaris in het illegale netwerk.

Verder komt in twee strafdossiers betrokkenheid van corrupte gemeentebambtenaren naar voren. Het ene geval betreft een medewerkster van de afdeling burgerzaken (die fraudeert met een inschrijving van een katvanger). Het andere geval betreft een wethouder van een stadsdeel, die zakelijke en privérelaties onderhoudt met een leidinggevende vastgoedhandelaar.

Tot slot komt in enkele strafdossiers naar voren dat individuele bankmedewerkers goede relaties onderhouden met leidinggevendenden. De psychologische overtuigingskracht van leidinggevendenden lijkt soms ook invloed te hebben op medewerkers van financiële instellingen, zoals blijkt uit onderstaand politieverhoor met een bankmedewerker. De bankmedewerker vertelt over de wijze waarop het zakelijke contact verliep met een vastgoedhandelaar, die later als verdachte door de politie is aangehouden:

‘We hebben een gesprek gehad met D. [de leidinggevende vastgoedhandelaar, die later vier jaar onvoorwaardelijke gevangenisstraf opgelegd heeft gekregen]. Daarbij was ook zijn accountant aanwezig. Volgens zijn opgave was hij werkzaam in het onroerend goed. De hele setting was vertrouwenwekkend. Door de man werd een bedrag gestort van 200.000 gulden en aan hem werd een creditcard met een limiet van 10.000 gulden verstrekt (...). De accountant deed D. voorkomen als zeer vermogend. Hij heeft een opstelling gemaakt over zijn inkomen, dat zou ongeveer 700.000 gulden per jaar zijn. D. had een sportwagen, een accountant, die verklaarde dat hij goed zaken deed in het onroerend goed. Had dure pakken aan die volgens hem in Engeland werden gemaakt. Hij was een echte Engelse dandy met een choker, een Engels kapsel, etcetera. Volgens hem had hij in Engeland op kostschool gezeten. Het hele verhaal klopte en werd bevestigd door de storting van de 200.000 gulden die een dag later volgde. Ik vond D. een aardige vent. Hij heeft me eenmaal uitgenodigd voor een diner. Ik heb hem vervolgens ook nog eens namens de bank uitgenodigd voor een diner.’

## 6.5 Lokale bindingen

Tot slot kijken we in dit hoofdstuk naar de lokale aard van de illegale netwerken. In hoeverre zijn de activiteiten ingebed in de lokale gemeenschap? Op welk geografisch gebied richten de leidinggeevenden zich bij de uitoefening van hun activiteiten? Hoe regionaal, nationaal of internationaal opereren zij?

### 6.5.1 Lokale ontmoetingsplaatsen

Allereerst valt op dat vrijwel alle bestudeerde illegale netwerken sterk lokaal gebonden zijn. Dat geldt zowel voor de binding tussen de samenwerkende leden van het netwerk als voor de locaties waar de illegaliteit plaatsvindt. De leidinggeevenden 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 café's en restaurants. Ook de woonwijk zelf fungeert als ontmoetingsplek voor leidinggeevenden en andere medewerkers. Zo werft een leidinggevende verschillende katvangers via het schoolplein, waar hij bij het wachten op de kinderen dagelijks dezelfde mensen ontmoet. In een andere strafzaak ontmoet een bankmedewerker – een van de leidinggeevenden in een complex netwerk – zijn medeplegers in een sjeke winkelstraat waar hij namens de bank kleine zelfstandige ondernemers bezoekt.<sup>20</sup>

### 6.5.2 Lokale afzetmarkten

Verder zien we dat de leidinggeevenden 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. Eén strafzaak vormt daarop een uitzondering: de leidinggevende uit stad A fabriceert valse documenten ten behoeve van hypotheekfraude van medeplegers uit stad B, voor koopwoningen uit stad B. De medeplegers komen via kennissen en familieleden bij de leidinggevende tussenpersoon terecht. Naast het verschil in woningmarkt – in stad B ligt de gemiddelde prijs van koopwoningen veel lager dan in stad A, waardoor het voor mensen met een laag inkomen mogelijk is een eigen woning te kopen – kan de relatie tussen de leidinggeevenden en de hypotheekaanvragers mogelijk een verklaring bieden voor de regio-overschrijdende samenwerking: het betreft een Turkse tussenpersoon die voor potentiële Turkse huizenkopers documenten vervalst en binnen de gemeenschap in stad A bekendheid en aanzien geniet,

20 Ook uit ander onderzoek naar georganiseerde criminaliteit blijkt dat medewerkers van criminele organisaties elkaar veelal treffen in een beperkt geografisch gebied en van daaruit plannen en activiteiten bedenken en ontploien. Huisman e.a. spreken in dit verband bijvoorbeeld over 'Marktplaats Amsterdam' (Huisman, 2003). Zie ook Van de Bunt & Kleemans, (2007: 92).

ook als lokale ondernemer en als ‘betrouwbare’ belangenbehartiger van allochtonen.

Afgezien van deze regio-overschrijdende samenwerking, opereren de illegale netwerken in een beperkt geografisch gebied of binnen één stad. Soms beperken de activiteiten zich tot een wijk of stadsdeel. Binnen één regio bestaan dwarsverbanden tussen de daar opererende illegale netwerken, en wel op een aantal punten.

### 6.5.3 Lokale samenwerking

In de eerste plaats zijn de leidinggevende vastgoedhandelaren uit de verschillende netwerken binnen één stad handelspartners van elkaar. Ze verkopen nu en dan woningen of setjes woningen aan elkaar, zo blijkt uit de strafdossiers. Er kan echter geen patroon of systematiek in die wederzijdse handel uit de dossiers worden opgemaakt. Leidinggevendenden handelen met andere verdachte vastgoedhandelaren en daarnaast doen ze zaken met tal van andere, niet verdachte vastgoedhandelaren.

Het bestaat 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. In één strafdossier bijvoorbeeld zien we een wiettelers die op zoek is naar bedrijfsruimte. Hij klopt aan bij een vastgoedhandelaar die bekend staat om zijn welwillende houding ten aanzien van het faciliteren van drugshandel. Door een gebrek aan woon- en bedrijfsruimte op dat moment, wordt de wiettelers door een huurmedewerker van het vastgoedbedrijf doorverwezen naar een ander vastgoedbedrijf uit dezelfde stad (‘probeer het eens bij X’).

In de tweede plaats zien we dat de leidinggevendenden 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. Zo is bijvoorbeeld katvanger X., die leeft van een bijstanduitkering, door vastgoedhandelaar Y. geronseld voor het kopen van een woning. X. is volgens de papieren als commercieel medewerker in dienst van het bedrijf van vastgoedhandelaar Z., die een leidinggevende rol vervult in een ander illegaal netwerk in diezelfde stad. Op verzoek van Y. levert Z. de benodigde valse documenten voor de hypotheek van X.

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.

Overigens zien we geen dwarsverbanden tussen de illegale netwerken als het gaat om de dienstverlening van administratieve tussenpersonen en makelaar-taxateurs. De strafdossiers bevatten althans geen aanwijzingen

voor het gebruik van dezelfde dienstverleners door verschillende illegale netwerken. Ook de medewerking van katvangers lijkt zich elke keer te beperken tot één illegaal netwerk, namen van katvangers duiken tenminste niet op in meerdere opsporingsonderzoeken die door ons zijn bestudeerd.

#### **6.5.4 Bindingen met het buitenland**

Naast de lokale banden van de illegale netwerken, komen in verschillende strafdossiers ook bindingen naar voren met het buitenland. Het gaat daarbij altijd om het land van herkomst van de leidinggevendenden van het netwerk. Allereerst zien we in twee illegale netwerken katvangers die woonachtig zijn in Suriname. Het betreft familie, schoonfamilie en achterfamilie van de leidinggevendenden van het netwerk, die door leidinggevendenden zijn overgehaald om diverse papieren en volmachten te tekenen (in hoofdstuk 5 is dieper ingegaan op die casuïstiek).<sup>21</sup>

Verder bevatten drie bestudeerde strafdossiers sporen van het wegsluizen van illegaal en crimineel verkregen geld naar het buitenland. Ook hier gaat het telkens om het herkomstland van de leidinggevendenden: bij één illegaal netwerk wordt een poging gedaan op fysieke wijze geld weg te sluisen naar Pakistan (een van de leidinggevendenden wordt echter door de politie aangehouden een paar dagen voordat hij naar het buitenland wil vertrekken), in een andere zaak gaat geld via *underground banking* naar de Nederlandse Antillen<sup>22</sup> en in een derde strafzaak bestaan aanwijzingen voor het wegsluizen van illegaal verkregen geld naar Suriname. De opsporingsonderzoeken hebben zich verder niet gericht op geldstromen naar het buitenland, waardoor de beschikbare kennis hierover beperkt is.

#### **6.5.5 Sociale contacten en normalisering van de illegale praktijken**

Zoals in het eerste deel van dit hoofdstuk naar voren kwam, gaan de illegale praktijken van leidinggevendenden hand in hand met legale werkzaamheden in legale handelssectoren. In de reguliere bedrijfsvoering van de leidinggevendenden nemen illegale activiteiten een structurele plek in. Dit structurele, niet-incidentele karakter doet vermoeden dat sprake is van ‘normalisering’ van de illegale praktijken. De lokale en sociale bindingen tussen de leden van het netwerk en de daarmee gepaard gaande beïnvloeding van individuen zouden daar wellicht een verklaring voor kunnen

21 Het belang van familierelaties, ook in het buitenland, voor succesvolle criminele samenwerking is door Kleemans et al. (2002) uitvoerig omschreven.

22 Uit getuigenverhoren komt naar voren dat zwart geld rechtstreeks van persoon tot persoon wordt overhandigd en per telefoon naar iemand in het buitenland gaat, buiten reguliere banken om. Uit een verhoor komt ook een afgeluisterd telefoongesprek van een zus van een leidinggevende naar voren: ‘Ik ben op Aruba geweest, een beetje voor vakantie, een beetje voor zaken (...) ik heb 3,2 weggebracht, een appeltje voor de dorst.’

bieden. Want in dit hoofdstuk kwam eveneens naar voren dat de verschillende sociale relaties tussen leden van de bestudeerde netwerken herleid kunnen worden tot drie met elkaar samenhangende bindingen: familiale bindingen, werkgerelateerde bindingen en lokale bindingen. Deze bindingen kunnen ervoor zorgen dat ideeën, gedragingen en handelingsstrategieën zich verspreiden en zich verankeren, waardoor het binnen een sociaal netwerk 'de norm' wordt om op bepaalde wijze te handelen en te opereren. Deze verklaring sluit aan bij bestaande theorievorming over sociale netwerken, waarin het belang wordt benadrukt van sociale relaties voor bijvoorbeeld kennisvergaring, informatiepositie en daaruit voortkomende gedragingen van individuen.<sup>23</sup> De spreiding van informatie en ideeën is in belangrijke mate afhankelijk van de mate en wijze waarop mensen met anderen in contact staan, zo menen auteurs die zich richten op sociale netwerkanalyse.<sup>24</sup>

Ook kennis over fraude, oplichting en de daarmee te behalen winsten ontstaat in interactie tussen actoren en wordt vervolgens doorgegeven, zo werd duidelijk in de strafdossiers. Mensen die elkaar via het werk ontmoeten – als collega's, concurrenten, opdrachtgever of dienstverlener – kunnen in de loop der tijd een apart netwerk met elkaar vormen en gaandeweg een werkwijze ontwikkelen die afwijkt van hun reguliere wettige bedrijfspraktijken. Familieleiden, vrienden en buurtgenoten kunnen betrokken raken bij dat netwerk, al naar gelang dat nuttig is. Daarnaast komen potentiële afnemers van de diensten van het netwerk ook *via via* bij het illegale netwerk terecht, bijvoorbeeld als zij een woning anoniem willen huren of valse documenten nodig hebben.

In het verlengde hiervan hebben auteurs gewezen op de gevolgen van inbedding in een sociaal netwerk (*embeddedness*) voor de normen die mensen naleven. Inbedding in een sociaal netwerk kan leiden tot normconform gedrag (ten opzichte van de normen van het netwerk) vanwege de voordelen die het netwerk oplevert voor de individuen (Portes & Sensenbrenner, 1993; Nee & Ingram, 1998; MacLean, 2001). Dat voordeel kan bijvoorbeeld bestaan uit ondersteuning, erkenning, status, geldelijke winsten, het verkrijgen van (schaarse) goederen of andere materiële of immateriële zaken.<sup>25</sup>

De inbedding in sociale netwerken kan zodoende verklaren waarom mensen in de bestudeerde strafzaken langdurig hun medewerking verlenen aan de illegale praktijken. Eenmaal onderdeel van het illegale netwerk, conformeert men zich aan de daar heersende normen vanwege de (veronderstelde) materiële voordelen, maar ook vanwege het belang

23 O.a. Wellman et al., (1988); Burt, (1992, 2000).

24 Idem.

25 Zie bijvoorbeeld Rusinovic (2007), over de voordelen van inbedding in (in)formele sociale netwerken voor eerste en tweede generatie migrantenondernemers.

van familiale, collegiale of vriendschappelijke banden. Daardoor is het mogelijk de illegale praktijken voor langere tijd te continueren en te bestendigen.<sup>26</sup>

#### *Dark side of embeddedness*

Het voordeel van de inbedding in een sociale groep kan ook omslaan in een nadeel. De auteurs Borgatti & Foster (2003) spreken in dit verband over de *dark side of embeddedness*.<sup>27</sup> In de bestudeerde netwerken zien we verschillende voorbeelden van die 'donkere kant' van de inbedding. Het eerste voorbeeld betreft de situatie van huizenkopers. Bij de werving van de huizenkopers blijken sociale contacten een grote rol te spelen. Niet via advertenties of e-mails worden zij geworven, maar via vrienden, familieleden, collega's en burens zijn ze overgehaald om mee te werken. Via sociale relaties rollen de kopers het illegale netwerk in en werken ze aanvankelijk moedwillig mee aan de frauduleuze praktijken. Ze raken ingebed in het netwerk van de frauduleuze vastgoedhandelaren en conformeren zich aan gedragsnormen, omdat ze veronderstellen dat hen dat voordeel oplevert.

Maar de kopers worden uiteindelijk zelf opgelicht door de leidinggevendenden van het netwerk, en worden zo geconfronteerd met de nadelen van de inbedding. Als blijkt dat de voordelen in het niet blijken te vallen bij de nadelen, worden de sociale normen van de groep niet meer gevolgd en gaan de kopers er zelfs toe over te getuigen *tegen* het netwerk.

Van de *dark side of embeddedness* zien we ook voorbeelden als we kijken naar de situatie van katvangers, die soms als gevolg van hun normconformistische gedrag (het tekenen van allerlei papieren op verzoek van gezaghebbende 'succesvolle' familieleden) met grote schulden bij de bank blijven zitten. De familiale band met de leidinggevendenden uit het netwerk zorgt er meestal echter voor dat geen aangifte wordt gedaan en dat men het netwerk trouw blijft, inclusief de daarbij heersende normen en onderzonden nadelen.

Tot slot kan ook gekeken worden naar (de donkere kant van) de sociale inbedding van dienstverleners als makelaar-taxateurs en notarissen. Zij treden bij legale transacties van de leidinggevende vastgoedhandelaren al op als dienstverleners, en die dienstverlening wordt gecontinueerd bij

26 Een ander voorbeeld daarvan zien we in de casestudie 'Thick as Thieves' van MacLean, een studie naar grootschalige verzekeringsfraude. MacLean laat zien op welke wijze de fraude en oplichting van consumenten wijdverspreid én verankerd raakte binnen een grote verzekeringsmaatschappij. In het model dat hij ontwikkelt staat *social embeddedness* perspectief centraal en wordt een aantal samenhangende mechanismen onderscheiden: regelovertreding leidt tot toenemende productiviteit, de toenemende productiviteit leidt binnen de organisatie tot het propageren van 'slecht' regelovertredend gedrag. Dat propageren van 'slecht' gedrag leidt uiteindelijk tot een segment van 'rogue managers' ('schurkenmanagers') binnen het bedrijf, die weer verantwoordelijk zijn voor de verspreiding en persistentie van regelovertredend gedrag (MacLean, 2001).

27 Zie ook Rusinovic, (2007).



de illegale praktijken die door het netwerk worden ondernomen. Het lijkt erop dat de dienstverleners ook uit 'gewoonte' meewerken, en eveneens onderdeel uitmaken van het sociale en werkgerelateerde netwerk waarin de fraude is genormaliseerd. Maar die inbedding in het netwerk van frauduleuze vastgoedhandelaren kent een keerzijde: zowel bij notarissen als bij makelaar-taxateurs zijn in de strafdossiers namelijk sporen te vinden van chantage. Chantage doet zich bijvoorbeeld voor als de dienstverleners voor vervolgoeddrachten afhankelijk zijn van de vastgoedhandelaar of voor betaling van reeds geleverde diensten (zie het voorbeeld in paragraaf 4.1.3, over de schijnbare onafhankelijkheid van beroepsgroepen). Ook komt het voor dat de dienstverleners gechanteed worden met het 'naar buiten brengen' van informatie over medewerking aan frauduleuze praktijken in het verleden. Als de leden uit gerespecteerde beroepsgroepen eenmaal zijn ingebed in het netwerk, blijkt het dus moeilijk om hier weer uit los te komen, juist door de dreigende reputatieschade en het daarmee gepaard gaande verlies van inkomsten en eer. De *dark side of embeddedness* heeft hier dus vooral betrekking op de hinder die men ondervindt als men wil breken met het netwerk en de daarbij behorende gedragsnormen.



## 7 Slotbeschouwing

In dit rapport wordt ingezoomd op de aard van de vastgoedgerelateerde criminele praktijken zoals die zich voordoen in de vier grote steden van Nederland: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Twaalf groot-schalige strafrechtelijke opsporingsonderzoeken zijn geanalyseerd. In de twaalf strafdossiers komen in totaal 211 verdachten voor, waarvan 24 hoofdverdachten. Elk opsporingsonderzoek bestaat uit meerdere deel-onderzoeken (meerdere zaaksdossiers en personendossiers).

Het onderzoek is gericht op particuliere huisvesting en niet op andersoortig vastgoed zoals hotels, bordelen, winkels of vakantiehuysjes. Evenmin is dit onderzoek gericht op de illegale praktijken van grote projectontwik-kelaars en beleggingsfondsen, het is daarentegen beperkt tot particuliere vastgoedhandelaren.

Aanvankelijk stonden strafzaken centraal waarbij huysjesmelkers de hoofdrol speelden en waarbij primair sprake was van leefbaarheidspro-blemen en verpaupering van woonpanden. Onze focus werd gedurende het veldwerk door voortschrijdend inzicht breder en breidde zich uit in de richting van strafzaken met een sterkere financieel-economische compo-nent. Financieel-economische criminaliteit bleek namelijk kenmerkend voor veel illegale praktijken in de woningsector, ook bij de zaken waarin leefbaarheidsproblemen de aanleiding van het opsporingsonderzoek vormden. Vooral hypotheekfraude bleek een basiselement te zijn, dat voor uiteenlopende doeleinden wordt ingezet. In het verlengde daarvan bleek *oplichting* een essentieel element te zijn bij het vergaren van extra (illegale) winsten door vastgoedhandelaren en tussenpersonen. In dit slot-hoofdstuk wordt stilgestaan bij de voornaamste oplichtingspraktijken die zijn aangetroffen, bij de aaneenschakeling van die praktijken en bij de ille-gale netwerken en actoren die hierbij betrokken zijn. Ook gaan we in op de wijze waarop verschillende beroepsgroepen betrokken zijn bij de illegale praktijken, bewust of onbewust, en kijken we of en hoe deze misstanden vroegtijdig gesignaleerd zouden kunnen worden.

### 7.1 Oplichtingspraktijken

De leidinggevendenden van de bestudeerde illegale netwerken maken gebruik van uiteenlopende constructies. Ondanks alle verschillen in methoden, voorkeuren en specialismen hebben ze één ding gemeen: ze misbruiken het vertrouwen van anderen en doen, met andere woorden, aan oplich-ting. Succesvolle oplichting blijkt essentieel te zijn voor het behalen van extra winsten op het terrein van de woningsector.

De oplichtingspraktijken richten zich op financiële instellingen, op burgers en op de overheid. Met behulp van valse documenten wordt een hypothecaire lening verkregen voor de aanschaf van één of meerdere woningen. Soms pleegt men deze hypotheekfraude 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 hennep telers. Vaak echter, maakt de documentenvervalsing deel uit van complexere illegale constructies en is het voornaamste doel van de leidinggevendenden om in korte tijd een relatief grote som geld te verdienen met de handel in huizen. Door kopers te ronselen die niet moeilijk doen over de hoge koopprijs en die bereid zijn meteen een handtekening te zetten en het relatief hoge bedrag snel te betalen, kunnen op een gemakkelijke en snelle manier grote winsten worden geboekt. Het inkomen van de kopers hoeft niet toereikend te zijn voor de koop, want met behulp van valse documenten kan voor hen toch een hypotheek worden afgesloten.

De belangrijkste strategie die de hoofdverdachten (vastgoedhandelaren, tussenpersonen) gebruiken om kopers te vinden die bereid zijn snel te tekenen, is het onvolledig of onjuist voorlichten van deze potentiële kopers. Het kan dan gaan om 'kwetsbare' personen die als katvanger voor een geringe vergoeding zo nu en dan een handtekening zetten voor een woning of bedrijf. Het kan ook gaan 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 de dupe van de oplichtingspraktijken; de woning blijkt aanzienlijk minder waard te zijn dan wat zij ervoor betaald hebben, waardoor ze in een benarde financiële situatie terechtkomen.

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.

Tot slot is ook de overheid doelwit van oplichtingspraktijken 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 overgemaakte 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 leidinggeevenden 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 veiling, is een minder vanzelfsprekend gevolg van de hypotheekfraude dan in literatuur en beleidsnota's vaak wordt verondersteld. In de motie Dijsselbloem bijvoorbeeld,<sup>1</sup> gaat men uit van 'verkoopcarrousel' 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 men veronderstelt. 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 kopende of verkopende partij. Met deze constatering willen we eerder gesignaleerde misstanden op executieveilingen niet bagatelliseren. Zo hebben Ferwerda e.a. op basis van observaties en interviews een beschrijving gegeven van de mogelijke samenspanning en prijsafspraken door vastgoedhandelaren op dergelijke veilingen. Tegelijkertijd constateren zij op basis van een analyse van kadastragegevens dat 'verkoopcarrousel' slechts in beperkte mate lijken voor te komen (Ferwerda e.a., 2007: 96 e.a.). Uit dit onderzoek komt eveneens naar voren dat hypotheekfraude en ABC-constructies ten behoeve van snelle winsten niet noodzakelijkerwijs verbonden zijn met 'verkoopcarrousel' 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 we veelvuldig terugzien 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.

<sup>1</sup> Kamerstukken 30 076, nr 4, 2005. Vergelijk ook Oudijn (2006).

*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 hennep telers. Zij hebben juist belang bij het ontbreken van administratie en registratie.<sup>2</sup> 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 aan hen relatief hoge huurprijzen te vragen voor veelal verpauwerde 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 criminele 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 van ‘knokploegen’ zijn in de strafdossiers niet te vinden; het zijn individuen uit het illegale netwerk die, meestal op verzoek van de leidinggevenden, de bedreigingen en vernielingen verrichten.

## 7.2 Verwevenheid tussen 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

2 Illegale prostitutie, vrouwenhandel en mensenhandel komen we overigens *niet* tegen in de door ons bestudeerde strafzaken.

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 leidinggevenden 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.<sup>3</sup> Het gaat voor het grootste deel om legale beroepsgroepen die op structurele wijze illegale activiteiten ondernemen om hun financiële verdiensten te vergroten. Met andere woorden, het gaat om criminele samenwerkingsverbanden in de bovenwereld.<sup>4</sup> Weliswaar bestaan er binnen de illegale netwerken ook afgeleide relaties met andere vormen van georganiseerde criminaliteit, met name als het gaat om illegale onderhuur (zie ook hoofdstuk 6), maar de actoren uit de vastgoedsector vormen zelf het brein achter de illegale praktijken en vormen zelf de kern van de illegale netwerken. In de strafzaken zien we dat personen uit de vastgoedsector (particuliere handelaren, tussenpersonen) in contact komen met mensen uit de onderwereld die baat hebben bij de situatie van illegale onderhuur en de daarmee gepaard gaande anonieme verblijfsplaats. De vastgoedhandelaren bieden leden van criminele groepen gelegenheid in de vorm van een anonieme woon- of bedrijfsruimte. Andersom bieden criminele organisaties de vastgoedhandelaar en tussenpersoon gelegenheid om met de illegale onderhuur verdiensten te genereren buiten het zicht van de overheid, en zodoende ook de hypotheek van de door fraude verkregen woningen af te kunnen lossen. Personen uit de onder- en bovenwereld kunnen elkaar, met andere woorden, wederzijds goed van dienst zijn bij deze illegale woongerelateerde praktijken.

3 De Tweede Kamercommissie voor Justitie voert momenteel (september 2008) onderzoek uit naar de verwevenheid tussen de onderwereld en bovenwereld.

4 Zie ook Van de Bunt & Kleemans (2007).

### 7.3 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 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 gebruikgemaakt 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 eenvoudig 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. Hieronder staan we wat langer stil bij de – bewuste of onbewuste – betrokkenheid van makelaar-taxateurs en notarissen en gaan we in op de rol van financiële instellingen.

### 7.3.1 *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.

Als de politie vermoedt dat makelaar-taxateurs bewust meewerken aan de illegale praktijken van vastgoedhandelaren, worden zij in het opsporingsonderzoek meestal ook formeel als verdachten aangemerkt. Dat geldt

echter niet voor de betrokken notarissen die voorkomen in de bestudeerde strafdossiers.<sup>5</sup>

### 7.3.2 *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 (zie hoofdstuk 3 en 4 voor een uitvoerige beschrijving hiervan). 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.

De strafdossiers bevatten nog andere aanwijzingen voor de bewuste betrokkenheid van notarissen, bijvoorbeeld in het geval dat de winst bij de verkoop van een woning volgens de papieren toekomt aan de katvanger, maar dat die winst in de praktijk door de notaris rechtstreeks wordt overgemaakt naar de bankrekening van de leidinggevende van het illegale netwerk. De recent veranderde wetgeving ten aanzien van de transparantie van de derdengeldrekening van notarissen zou aan deze praktijken een halt moeten toeroepen.

5 In zes strafdossiers komt betrokkenheid van een of meerdere notarissen aan het licht, terwijl in één strafzaak deze notarissen ook formeel als verdachten worden aangemerkt.

Maar als het gaat om burgers die worden opgelicht en een veel te hoge prijs betalen voor één of meerdere woningen, zal inzage in de derdengeldrekening weinig bijdragen aan inzicht in de betrokkenheid van de notaris. Want bij deze oplichtingspraktijken hoeft geen sprake te zijn van een frauduleuze ABC-transactie; de opgelichte koper betaalt via de derdengeldrekening van de notaris immers gewoon de prijs van de panden aan de verkopende partij, dankzij de frauduleus verkregen hypotheek. Wel zou in deze gevallen de notaris, als belangenbehartiger van alle partijen en als ‘onafhankelijk deskundige’, een opvallende prijsstijging kunnen opmerken en daar de koper op kunnen wijzen. Ook zou hij bij gereede twijfel nader onderzoek kunnen verrichten alvorens te besluiten mee te werken. Waarom dat in de onderhavige strafzaken niet is gebeurd, wordt niet duidelijk. Want hoewel de bewuste medewerking van notarissen duidelijk naar voren komt in een aantal strafzaken, worden zij in maar één strafzaak formeel als verdachten aangemerkt. Op de wijze waarop notarissen nu precies zijn betrokken bij de illegale praktijken, is dan ook minder zicht dan op de rol van bijvoorbeeld makelaar-taxateurs, die wel als verdachten worden aangemerkt en over wie dientengevolge veel meer informatie in het opsporingsonderzoek beschikbaar is.

In gesprekken met politiefunctionarissen die bij de betreffende opsporingsonderzoeken betrokken zijn geweest, komt het beeld naar voren van ‘koudwatervrees’ als het gaat om strafrechtelijk onderzoek naar notarissen: er lijkt enige angst bij de opsporingsteams te bestaan om leden van een beroepsgroep met een maatschappelijk hoge status en veel juridische kennis als officiële verdachten aan te merken. Het verschoningsrecht van notarissen werkt daarbij nog eens als extra drempel, zo menen politie- en justitiefunctionarissen die we voor dit onderzoek hebben gesproken. Notarissen kunnen zich verschuilen achter hun geheimhoudingsplicht en naar de rechter stappen om te voorkomen dat het OM inzage krijgt in dossiers en de boekhouding. In dit verband spreekt de zaakofficier van één van de bestudeerde strafzaken over het mogelijke ‘afbreukrisico’ en de ‘imago schade’ voor het openbaar ministerie: als de betreffende notarissen zich met succes beroepen op het verschoningsrecht, zou dat schadelijk kunnen zijn voor het imago van het openbaar ministerie.<sup>6</sup> Niettemin verdient het aanbeveling om minder terughoudend te zijn bij de prioritering van verdachten in dergelijke strafzaken. Want pas dan zal meer duidelijkheid ontstaan over de feitelijke positie, rol en – bewuste of onbewuste – betrokkenheid van notarissen bij illegale praktijken in de woningsector.

6 In oktober 2007 besluit de Hoge Raad dat het openbaar ministerie in haar recht staat om stukken van een aantal notarissen in te zien ten behoeve van een strafzaak naar hypotheekfraude en andere illegale vastgoedpraktijken. De Hoge Raad is van oordeel dat het verschoningsrecht van de notarissen moet wijken voor het belang van het strafrechtelijke onderzoek.

*Chantage en gewoontes*

Zowel bij notarissen als bij makelaar-taxateurs zijn in de strafdossiers sporen te vinden van chantage, bijvoorbeeld als de dienstverleners voor vervolgoeddrachten afhankelijk zijn van de vastgoedhandelaar of voor betaling van reeds geleverde diensten. Ook komt het voor dat de dienstverleners gechanteerd worden met het 'naar buiten brengen' van informatie over medewerking aan frauduleuze praktijken in het verleden. Tegelijkertijd lijkt het er echter op dat de dienstverleners uit 'gewoonte' meewerken, en onderdeel uitmaken van een sociaal en werkgerelateerd netwerk waarin de fraude min of meer genormaliseerd is. Ze lijken ingebed in een sociaal netwerk en worden, als zij zich niet langer aan het netwerk wensen te conformeren, geconfronteerd met de *dark side of embeddedness* (Borgatti & Foster, 2003).<sup>7</sup> De vraag die hier op zijn plek is, is op welke wijze en in hoeverre de dienstverleners nu precies zijn ingebed in het illegale netwerk van de leidinggevende vastgoedhandelaren. Veldonderzoek naar eventuele (ervaren) druk vanuit de omgeving en impliciet gehanteerde normen en keuzepatronen van verschillende legale beroepsgroepen zou meer licht kunnen werpen op dit fenomeen van *embeddedness*.

Tot slot van deze paragraaf staan we stil bij de positie van financiële instellingen in de verschillende illegale netwerken. Tevens wordt gezien welke rol deze instellingen zouden kunnen spelen bij een vroegtijdige signalering van de illegale praktijken.

**7.3.3 Financiële instellingen**

Financiële instellingen zijn in alle strafzaken waarbij sprake is van hypotheekfraude, per definitie betrokken als opgelichte partij, zowel bij het eenvoudige als bij het complexe netwerk. Zij krijgen op verschillende manieren te maken met oplichting: de documenten over inkomsten en werkgever die bij de aanvraag worden overhandigd, kunnen vals zijn en de taxaties van de woning kunnen niet kloppen. Daarnaast kan gelogen worden over de bestemming van de woning: de koper zegt de woning te gaan betrekken, terwijl er in werkelijkheid iemand anders gaat wonen of werken. Ook kan de woning al verhuurd zijn terwijl men zegt dat deze leeg wordt opgeleverd. Op basis van onjuiste informatie keurt de bank de aanvraag dan goed en verstrekt zij een lening. Maar de financiële instelling wordt feitelijk pas slachtoffer als de maandelijkse hypotheeklasten niet worden betaald en de woning niet is afgesloten met een hypotheekgarantie. Dan pas leidt de bank werkelijke financiële schade.

<sup>7</sup> Zie paragraaf 6.5.5 voor een uitwerking van het begrip.

Een veelgehoorde klacht van politiefunctionarissen die wij voor dit onderzoek hebben gesproken, is dat banken zich er weinig aan gelegen laten om hypotheekfraude vroegtijdig op het spoor te komen. Ook als de fraude wel wordt ontdekt, is de bank niet geneigd om aangifte te doen, zo menen functionarissen die als leiders van het opsporingsteam betrokken zijn geweest bij de onderzochte strafzaken. De voornaamste reden zou liggen in het feit dat in de meeste fraudegevallen evengoed winsten worden behaald door de banken, of een lening nu frauduleus is verkregen of niet. Zolang de hypotheeklasten maandelijks worden betaald (al dan niet door een maandelijks contante geldstorting bij de bank), ondervinden banken geen financiële schade. Er zou in dit opzicht dus een financiële prikkel bestaan voor het ‘doorlaten’ van hypotheekfraude en voor het nalaten van preventieve maatregelen.<sup>8</sup> Hoewel hier geen sprake is van welbewuste en opzettelijke medewerking van de bank aan hypotheekfraude, kunnen we ons wel afvragen of financiële instellingen altijd voldoende zorgvuldigheid in acht nemen bij het goedkeuren van de aanvraag en het verstrekken van de lening. De hypotheekverstrekker is immers de eerste en voornaamste sluis naar hypotheekfraude, nog voordat de notaris zich mengt in de zaak. Zij moet de aanvraag goedkeuren voordat tot financiering wordt overgegaan.

Nu hebben Ferwerda e.a. er al op gewezen dat banken bij de controle van loon- en inkomensgegevens stuiten op de geraffineerde werkwijze van illegale netwerken: fictieve banen worden tijdelijk gecreëerd bij bestaande bedrijven of nep-bv's, waardoor het voor de bank moeilijk wordt de fraude te ontdekken. Er bestaat immers op papier een ‘echt’ dienstverband, en bij navraag zal de betreffende ‘woordvoerder’ van het bedrijf ook bevestigen dat de hypotheekaanvrager in loondienst is (Ferwerda et. al., 2007: 205). In ons onderzoek zagen we deze werkwijze meerdere malen terug in de strafdossiers (zie hoofdstuk 3 en 4 van dit rapport). In hoofdstuk 6 kwam bovendien naar voren dat de leidinggevendenden van verschillende illegale netwerken elkaar van dienst zijn bij het verstrekken van fictieve dienstverbanden voor katvangers. Valse loonstroken en werkgeversverklaringen die nodig zijn voor het plegen van hypotheekfraude, worden dan geleverd door de leidinggevende vastgoedhandelaar uit een ander illegaal netwerk. Zodoende minimaliseren de handelaren het risico op ontdekking van de fraude.

8 Ferwerda et al. (2007: 107 e.v.) signaleren op basis van interviews dat banken zich te weinig inspannen om fraude te voorkomen bij het afsluiten van hypotheekleningen met hypotheekgarantie. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) betaalt in die gevallen de hypotheek als de hypotheeklasten niet meer worden betaald, zodat de bank bij een dergelijke garantie geen enkel financieel risico loopt. Ook als de woning uiteindelijk op de executieveiling voor een veel lager bedrag dan het uitgeleende bedrag wordt verkocht, loopt de bank geen risico want wordt het verschil betaald door de NHG.

Niettemin laten de strafdossiers zien op welke andere elementen financiële instellingen zich zouden kunnen richten om in een vroegtijdig stadium de hypotheekfraude op het spoor te komen. Want hypotheekfraude worden weliswaar om uiteenlopende redenen gepleegd – verdienen uit illegale onderhuur, snelle grote winsten, ontduiken van vennootschapsbelasting, ontlopen van aansprakelijkheid – ze hebben vaak één element gemeen: er wordt onjuiste informatie verschaft over de bestemming van de woning. In het taxatierapport staat vermeld dat de woning leeg wordt opgeleverd en is bestemd voor eigen gebruik, terwijl de formele koper helemaal niet van plan is om de woning te betrekken. Een systematische controle door de bank op de status van de woning (wel of niet verhuurd) én op het feitelijke woongedrag van de koper kort *na* de koop zou kunnen leiden tot het voorkomen van een groot deel van de hypotheekfraudes of tot het vroegtijdig stopzetten van de financiering. De vraag in de context is welke mogelijkheden er voor banken bestaan om zo'n geautomatiseerde zorgvuldigheidcheck uit te voeren, om zo georganiseerde illegale praktijken op de woningmarkt vroegtijdig op het spoor te kunnen komen.<sup>9</sup>

#### *Individuele hypotheekfraude*

Als vervolgens naar de gepleegde hypotheekfraudes wordt gekeken waarbij de formele koper wél de intentie heeft om de woning te betrekken – de individuele hypotheekfraudes, gepleegd door het eenvoudige netwerktype – dan kunnen twee categorieën worden onderscheiden. De eerste categorie betreft kopers die met zwarte verdienen de maandelijkse hypotheeklasten van de eigen woning betaald. In hoofdstuk 3 zijn deze praktijken van ‘gewoontewitwassen’ aan de orde gekomen. De bank zou deze fraudegevallen op het spoor kunnen komen door zorgvuldiger te kijken naar de telkens terugkerende contante geldstortingen waarmee het hypotheekbedrag elke maand wordt voldaan. Als er meer oog is voor het fenomeen van aflossing van de hypotheek door maandelijkse contante betalingen, kan men ook illegaal opererende administratieve tussenpersonen en daaraan gelieerde criminele netwerken op het spoor komen.

Naast de categorie ‘witwassers’, is er ook een categorie kopers die weliswaar hypotheekfraude pleegt maar niettemin in staat is om de maandelijkse hypotheeklasten te financieren uit legale inkomsten, bijvoorbeeld met het inkomen uit een werkloosheids- of arbeidsongeschiktheids-

9 Een hypotheek wordt verstrekt onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld de voorwaarde dat de woning gebruikt zal worden voor eigen bewoning. Een bank kan een hypotheeknemer informatie vragen over de bestemming of het gebruik van de woning, maar heeft niet de bevoegdheid het pand ook te betreden om dit te controleren. Wanneer niettemin uit beschikbare informatie blijkt dat bij de aanvraag van een hypotheek onjuiste gegevens zijn verstrekt over het gebruik van de woning, kan de bank de hypotheek opeisen (zie o.a. [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl)). Banken hebben niet de bevoegdheid om bij de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) persoonsgegevens te controleren. Discussie over toegankelijkheid van de GBA voor marktpartijen zoals verzekeraars en banken, vindt onder meer plaats op het Nationale Platform Criminaliteitsbeheersing. ([www.justitie.nl/onderwerpen/criminaliteit/npc/](http://www.justitie.nl/onderwerpen/criminaliteit/npc/)).

uitkering. Het betreft dan een hypotheek voor een relatief goedkope koopwoning, bijvoorbeeld een voormalige sociale huurwoning. De koop van de woning stelt weinig draagkrachtige huishoudens in staat om op korte termijn over betaalbare zelfstandige woonruimte te beschikken (de maandelijkse hypotheeklasten kunnen bij koopwoningen zelfs lager uitvallen dan de reguliere huurprijzen in grote steden, dat geldt nog sterker indien noodgedwongen gehuurd wordt in de vrije huursector). Het probleem is echter dat het afsluiten van een hypotheek voor mensen met een uitkering niet mogelijk is, omdat ‘inkomen uit tegenwoordige arbeid’ bij de meeste financiële instellingen een voorwaarde is voor het verstrekken van een hypotheek. Om die reden benaderen de potentiële kopers administratieve tussenpersonen die erom bekend staan op verzoek valse loonstroken en werkgeversverklaringen te vervaardigen. Met die valse documenten kunnen zij bij de bank toch de financiering van de woning rond krijgen. Vervolgens worden de maandelijkse hypotheeklasten betaald uit de legale inkomstenbron, te weten de uitkering. Het aanpassen van de financieringsvoorwaarden die financiële instellingen hanteren ten aanzien van uitkeringsgerechtigden zou de frauduleuze praktijken van deze categorie woningzoekenden overbodig maken. De verhouding tussen de legale maandelijkse inkomsten en de maandelijkse hypotheeklasten zou dan een richtlijn kunnen zijn. Tevens zou door deze financieringsmogelijkheid de illegale onderhuur kunnen worden teruggedrongen.

### 7.3.4 *Signalering van illegale praktijken en onderzoeksmogelijkheden*

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 of 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 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. Naast de actoren die voor hun inkomsten afhankelijk zijn van een commerciële afzetmarkt, kunnen ook lokale overheidsactoren zoals gemeenten, stadsdelen en woningcorporaties een signalerende functie vervullen.

#### *Lokale overheid en woningcorporaties*

De relatie tussen wonen enerzijds en lokale veiligheid en criminaliteit anderzijds kan recentelijk op veel politieke aandacht rekenen. Dit

blijkt onder meer uit de nota 'Van probleemwijk naar prachtwijk' van de Minister voor Wonen, Wijken, en Integratie (WWI), waarin verbetering van de veiligheid in achterstandswijken een van de centrale punten is. Het huidige kabinet staat een 'sterke' wijkaanpak voor, waarin verbetering van lokale veiligheid en het tegengaan van verloedering in woonwijken een speerpunt is. De lokale overheid en woningcorporaties spelen dan ook een voorname rol bij de aanpak van 'probleemwijken'. Woongerelateerde illegale en criminele activiteiten die in dit rapport zijn beschreven, kunnen een negatieve invloed hebben op de woonomgeving en bijdragen aan de onveiligheid en verloedering van grootstedelijke woonwijken, vooral als het gaat om woningen in het goedkope segment.

Om die reden zou, naast marktpartijen, ook de overheid op wijkniveau bij vermoedens van dergelijke misstanden haar verantwoordelijkheid kunnen nemen. Op lokaal niveau zou ze met politie en het openbaar ministerie overleg kunnen voeren over een gerichte – bestuurlijke of strafrechtelijke – benadering van de illegaal opererende vastgoedhandelaren. Deze particuliere vastgoedhandelaren – de leidinggevendenden van de illegale netwerken – hebben op lokaal niveau immers 'een gezicht' dat aanspreekbaar is. Dat geldt eveneens voor het benaderen van de betrokken faciliteerders zoals notarissen en makelaar-taxateurs. In vijf van de twaalf strafzaken was sprake van een bestuurlijke aanpak voordat het strafrechtelijke onderzoek werd gestart (zie ook paragraaf 2.2.4). Niettemin zou ook in andere zaken het lokale bestuur de aanpak van illegaal opererende vastgoedhandelaren vroegtijdig kunnen stimuleren en bijvoorbeeld op de agenda van het lokale driehoeksoverleg kunnen zetten. De continuering van illegale activiteiten zou zo kunnen worden tegengewerkt.

Woningcorporaties zouden daarnaast, net zoals financiële instellingen, ook kunnen onderzoeken op welke wijze zij een zorgvuldigheidcheck uit kunnen voeren bij de verkoop van voormalige sociale huurwoningen. In hoofdstuk 3 kwam naar voren dat corporatiewoningen namelijk doelwit kunnen zijn van illegale netwerken, vanwege de relatief lage koopprijs van voormalige huurwoningen. Het beleid van woningcorporaties om een deel van de betaalbare sociale woningvoorraad te verkopen aan 'middeninkomens' om op zo'n wijze bij te dragen aan de sociale differentiatie van oude stadswijken, kan in dit licht gezien dus ook (onbedoelde) negatieve effecten hebben op de leefbaarheid in woonwijken. Deze betaalbare corporatiewoningen zijn immers ook aantrekkelijk voor frauduleuze handelaren, die snel geld kunnen verdienen met de koop en doorverkoop van de woning en daarna nog inkomsten kunnen genereren met illegale onderhuur. De vraag die hier opkomt is of er voor woningcorporaties mogelijkheden zijn om te controleren of de formele koper de woning ook werkelijk gaat betrekken. Zo'n gestandaardiseerde check zal ook passen binnen de ambitie van het huidige kabinet om woningcorporaties een voortrekkersrol te laten vervullen bij de verbetering van probleemwijken.



#### 7.4 Bewuste betrokkenheid versus slachtofferschap

Uit het voorgaande zal duidelijk zijn dat het begrip *slachtoffer* niet voor één uitleg vatbaar is maar dat de verschillende posities ambivalent zijn als het gaat om bewuste betrokkenheid versus slachtofferschap. Banken zijn slachtoffer maar in de praktijk behalen zij tevens winst dankzij de illegale praktijken van vastgoedondernemers en tussenpersonen. En burgers die door de verdachte vastgoedhandelaren worden opgelicht, hebben eerst actief en bewust meegewerkt aan het oplichten van financiële instellingen, om er zelf financieel beter van te worden. In rapporten en literatuur wordt geregeld gesproken over laagopgeleide, kwetsbare en kansarme personen die als willoze slachtoffers de dupe zijn van de oplichtingspraktijken van vastgoedhandelaren. In dit onderzoek komt naar voren dat de positie van opgelichte burgers minder eenduidig is en dat zij evengoed als daders kunnen worden gekenschetst. Daar komt bij dat kopers die worden opgelicht over het algemeen geen kansarme laagopgeleide personen zijn. Niet zelden gaat het om mensen in loondienst met een mbo-achtergrond.

Strafzaken waarin de *oplichting* van mensen een belangrijke rol speelt, hebben in een bepaald opzicht ook een voordeel. Personen die zijn opgelicht, zijn over het algemeen namelijk gemotiveerd om een getuigenverklaring af te leggen, ook al zijn ze zelf verdachte in de zaak. Als het vertrouwen in de leidinggevenden van het netwerk omslaat in wantrouwen en gevoelens van rancune, kan dat leiden tot bereidheid om een boekje open te doen over de activiteiten en de werkwijze van leidinggevenden. Hoewel dat niet wil zeggen dat in die gevallen nooit wordt gelogen, draagt die getuigenverklaring vaak in positieve zin bij aan kennis over de werkwijze van hoofdverdachten en aan goede bewijsvoering. Dit sluit aan bij de bevinding van Van de Bunt, die meent dat medewerkers van een crimineel netwerk ‘minder bereid zijn te praten ten overstaan van opsporingsinstanties indien zij de overtuiging hebben dat er goed voor hen gezorgd is [door de leidinggevenden]. (...) De trouw van medewerkers neemt toe naarmate de doelstelling van de criminele groep en de doelstelling van de individuele leden dichter bij elkaar komen’ (Van de Bunt, 1995). Zoals in dit rapport naar voren is gekomen, is in de meeste illegale netwerken uit de door ons onderzochte strafdossiers uiteindelijk geen sprake van een goede verzorging van de medewerkers. Medewerkers blijken uiteindelijk ook te worden opgelicht en financieel benadeeld te worden, wat, hoe ironisch ook, de informatievergaring omtrent het illegale netwerk uiteindelijk ten goede komt.



# Summary

## Illegal and criminal practices in the housing sector

An analysis of twelve police investigations

### Background

The political attention given to slum landlords and the degeneration of residential properties in older areas of cities gave rise to Parliamentary questions directed towards the Minister of Justice. On 23 June 2004 Members of Parliament Dijsselbloem and colleagues submitted a motion in which they wrote that 'an effective approach to dealing with slum landlords in the major cities is urgently needed, and that there is still insufficient insight into these criminal activities (...) The exposure of unlawful real estate dealings and operations and the role of estate agents and civil-law notaries in these dealings would support criminal prosecution efforts' (Parliamentary documents, 29 537, no. 6, 2004). They request the Minister of Justice to have a study conducted into unlawful real estate activities in the major cities and have the support of the full Lower House for this request.

The Research and Documentation Centre of the Ministry of Justice (WODC) decided to divide the investigation into two sub-studies. The first sub-study is an exploration of the different manifestations of unlawful activities in the real estate sector, the parties involved and the approach adopted in the different cities to combat the problems identified. The report 'Unlawful activities in the real estate sector', which was published in the spring of 2007, describes this first sub-study (Ferwerda et al., 2007). The second sub-study is based on the information contained in the police investigations that various police forces have conducted into illegality and criminality in the real estate sector. This report outlines the results of this second sub-study.

### Research question and method

On the basis of information from various police files, this report focuses on the nature of illegal and criminal practices in the real estate sector, and the associated networks. We analyse and describe the actions of the persons involved and the interactions between them, as well as their collaboration and interaction with various professional groups. The central question in this study is:

*What is the nature of illegal practices in the housing sector?*

This study does *not* provide quantifying statements with a broader scope than the studied cases. The objective of this study is to make empirically based statements about the *nature* of the illegal practices in the real estate sector: what illegal practices occur in the housing sector? Which actors are involved? What is their relationship towards each other? What acts do they commit? How does the collaboration between the different actors involved function? What role do service providers and professionals such as intermediaries, estate agent-valuers and civil-law notaries play in the illegal practices?

*Definition of terms*

In this study the terms *housing sector* and *real estate* are, in principle, limited to those criminal cases associated with *private housing*, with the function of *accommodation*. Police files involving other types of real estate (hotels, nightclubs, holiday parks, brothels, shopping centres etc.) are therefore not included in this study. The accommodation aspect can relate both to the purchase and sale of homes and to the letting of homes. Following on from this selection criterion this study focuses on the illegal practices of *private* home owners and *private* traders in real estate, and not on the fraudulent practices related to large companies, project developers and pension and investment funds.

*Method*

For this study, information was studied from twelve major police investigations in the four largest cities in the Netherlands. Initially we focused on cases where slumlords played the leading role and where living conditions and the degeneration of residential properties were the focal point. However, during the fieldwork our focus broadened and shifted in the direction of cases with a stronger financial and economic component, as this financial and economic crime appears to be characteristic of many illegal practices in the housing sector, including in the cases in which problems related to living conditions gave rise to the criminal case. We focused on investigations that were initiated by the police between 2000 and 2005, and ideally completed investigations that the police had handed over to the Public Prosecution Service for further processing. After all, in such cases it is likely that the 'hard' material collected by the police is sufficient to proceed with criminal prosecution. Ultimately we selected twelve large-scale, completed investigations in the four major cities, which could be studied intensively: three cases in Amsterdam, three in Rotterdam, five in The Hague and one in Utrecht. In our selection we looked for variety in the investigations (city, types of parties, types of criminal behaviour). Incidentally, there were not all that many investigations to choose from. It became clear that by no means were

dozens of investigations being conducted in this field; rather, there were just a few investigations per city.

After selecting the investigations, we interviewed investigators and/or public prosecutors dealing with each individual criminal investigation. Next, we prepared a summary per case, based on the interviews and police files. With regard to the files, we studied police reports as well as reports from telephone taps, suspect interviews, witness interviews, observation reports, seized administrative documents and valuations of items confiscated. Each of the investigations consisted of several sub-studies (several case files and files on individuals).

### *Findings of the study*

A total of 211 suspects were involved in the twelve police files we studied, of whom 24 were prime suspects. These 24 prime suspects act as leaders and fulfil an active, initiating role in organising the illegal practices. They are the brains behind the illegal activities, so to speak.

The number of suspects per criminal case ranges from two to forty-one persons, and the number of prime suspects ranges from one to four per case.

### *Fraud*

People who work in the real estate sector and, in addition to their legal activities, also try to make money illegally, use a number of different arrangements. Despite the different methods, preferences and specialisations, they have one thing in common: they abuse the trust of others by pretending to be something they are not, or by presenting the situation differently to how it really is. In other words: they are committing *fraud*. Swindling people, companies or authorities is an activity that forms part of the illegal practices in virtually all the criminal cases we studied. In over half of the cases fraud is one of the 'basic facts' in the criminal case. But even if the person has not been formally charged with the crime of fraud (for instance in the cases that focus primarily on renting property to illegal aliens or marijuana growers) we find some sort of fraud in the files, sometimes occurring prior to the core activity, sometimes in parallel. Successful fraud appears to be an essential part of the process of making extra profit in the housing sector.

The fraud focuses on financial institutions, citizens and the government. A mortgage is obtained to purchase one or several houses with the aid of forged pay slips and employer's statements. Sometimes this mortgage fraud is committed to help people who are looking for a home to buy one. Sometimes the main objective is to generate illegal rent revenue with the fraudulently obtained property, for instance by renting to illegal immigrants or marijuana growers.

Often, however, the documents forging is part of more complex illegal arrangements and the main objective of the leaders is to earn a relatively large sum of money in a relatively short space of time through trading in property. They do this by finding buyers who are not too worried about the relatively high purchase price, buyers who are prepared to sign and pay quickly. The criminal files show that suspect property traders use different strategies to find 'buyers' who fit this profile. In short, it means that the buyer is being misinformed or not completely informed, and being misled. This can be done in different ways.

One of the strategies is to find someone who is prepared to purchase the house 'on paper' – in return for a small fee – but who, in reality, has nothing to do with the house or with the repayment of the mortgage. He will not be particularly interested in the price of the house, because the purchase contract is only signed as a formality. A job with an existing or fictitious company is invented for this so-called 'straw man', who is usually someone with limited income of his own. Forged documentation is drawn up, so that a mortgage can be applied for. An adviser or intermediary involved in the illegal transaction organises the forgeries and the purchase contract. Once the bank has approved the application, the excess value ends up in the hands of the illegally operating property trader. This way, he has made a profit in a short period of time. The house remains in the actual possession of the property trader, who will then generate income by renting it out. He will collect the rent and remain invisible to the Tax and Customs Administration.

In addition to recruiting relatively less well-off 'straw men', the criminal cases also show that suspect property traders use yet another strategy for attracting house buyers who are not too concerned with the purchase price. This involves recruiting persons with a regular job who also want to benefit from the profits that can be obtained in the real estate market. The fraudulent property trader gives them false information and convinces them to purchase one or more homes as 'investments'. These buyers will initially willingly cooperate with the fraudulent property traders. They agree to the use of forged property evaluations, which state that the house is being sold in a vacant condition when in fact it is rented out. This allows them to get the highest mortgage possible which enables them to buy more than one property. These buyers therefore knowingly collaborate in defrauding the bank on the assumption that it will make them rich. Ultimately they themselves are duped by the fraudulent practices; the property proves to be worth considerably less than what they paid for it.

In the studied criminal files, the defrauding of the bank is therefore often accompanied by the defrauding of citizens of the public. These individuals are prepared to pay an exorbitantly high price for a house

because of the misleading information supplied by the prime suspects. They are *able* to pay this higher price thanks to the forged documents on the basis of which the financial institution grants a loan.

Government agencies are also a target for the fraudulent practices of illegally operating property traders. The traders try to circumvent government intervention and avoid responsibility by remaining uninvolved on paper. They can do this by failing to properly maintain their records about profits from sales or rentals, or by hiding their name and identity in transactions, for instance through the use of straw men. In this way they try to avoid administrative interventions and municipal notices, particularly when they concern the refurbishing of badly maintained homes or remedying housing-related nuisances. Corporation tax can also be avoided in this way: according to the paperwork the profits the property trader makes from the sale of a property have ended up in the pocket of the private straw man (the so-called B in the ABC arrangement). After all, private individuals do not have to pay taxes on these profits.

*Mortgage fraud, quick profits and the linking of illegal practices*

In some of the criminal cases mortgage fraud is committed in order to earn a lot of money in a short period of time. But what happens to the house in these cases once the mortgage has been granted and the network leaders have taken the profits? This varies per case and sometimes even per real estate transaction. Sometimes the (defrauded) buyer rents out the property to help him pay the monthly mortgage payment, sometimes the leader of the network will retain and sublet the property. Sometimes the straw man ends up in the role of sublessor and sometimes the mortgage payments are never made right from the start and the house is offered for sale by the bank at a liquidation auction after a period of time. This latter process, forced sale at auction, is a less natural result of the mortgage fraud than is often presumed in the literature and policy memorandums. The Dijsselbloem motion, for instance, (Parliamentary documents, 29 537, no. 6 2004), assumes 'sales merry-go-rounds' as an inextricable part of mortgage fraud and improper ABC arrangements.

However, once the purchase has been finalised and the profits have been pocketed in the criminal cases we studied, the affairs surrounding the property are usually not as well planned and organised as people assume. There is usually no systematic 'sales merry-go-round' and both at the start and the end of the ABC arrangements the auction is not a natural place for the purchasing or selling party. Mortgage fraud and ABC arrangements for the purpose of quick profits are therefore not necessarily linked to 'sales merry-go-rounds' and to price-fixing agreements at liquidation auctions. In the criminal files, we see that houses are being kept by members of the

criminal network after their sale in order to generate extra income and to use this to pay off the mortgage. The illegal subletting of houses obtained through fraud is an element that frequently recurs in criminal cases. This also shows us how different illegal practices on the part of property traders and intermediaries overlap each other in the area of development and speculation.

#### *Interest in illegal subletting*

The defrauding of banks and members of the public can proceed thanks to the cooperation of yet other parties who have an interest in the illegal subletting. On the one hand these may be people who are looking for a place to live, but who have no rights and no appreciable chances of finding affordable living space, such as first-time buyers, students, illegal aliens or single-parent families who are urgently looking for independent living space. On the other hand these may be persons who want to hide from the authorities and, for this reason, are looking for anonymity; this could include, for instance, members of a criminal organisation who are looking for (temporary) accommodation or marijuana growers. They have a particular interest in the lack of records and registration. Because of the marginalised or criminal position of varying groups of people looking for accommodation, it is possible for the property trader to rent out living space without keeping proper records of tenants and rental income.

At the same time the lack of prospects and/or illegal status of people looking for homes – and the associated lack of freedom of choice – makes it possible to demand relatively high rents for what are mostly run-down properties. If, despite their marginalised position, the subtenants dare to complain about the high rent or the overdue maintenance, intimidation is a means that is often used by key members of the criminal network. Threats and destruction of property are frequently used as a means of intimidation. Physical violence rarely occurs, but we regularly come across the threat of violence against ‘uncooperative’ subtenants in the criminal files studied, as well as the destruction of subtenants’ possessions. There are no indications of ‘gangs of thugs’ in the criminal files.

#### *Legal actors and illegal activities*

Virtually all 24 of the chief subjects in the twelve criminal files studied operate primarily from a legal position: the majority work in the real estate sector as a property trader. A proportion of the chief suspects also works in the financial administration sector as a consultant or an intermediary. These are people who therefore – originally – have a presence as legal market parties within legitimate business. In the networks we studied, there was virtually no evidence of the main players operating exclusively illegally and in an illegal market. The link



between illegal and legal is therefore primarily created by the chief suspects themselves. Their illegal professional position in the business world constitutes the base from which illegal activities are developed. Practising their profession has given them the opportunity to become informed about illegal arrangements through which additional financial advantages may be obtained. Through their profession they are also given the opportunity to meet persons who are prepared to facilitate them in their illegal practices: (other) intermediaries, estate agent-valuers and civil-law notaries.

The criminal cases also show that the illegal activities have a structural place in the operations of the network leaders. The illegal practices are not incidental in nature but take place systematically and routinely.

In light of the recent political attention given to the link between 'underworld' and 'upper world', it is important to understand that *legal* parties are usually the ones who take the initiative with regard to the illegal practices in this area. For the greater part these are legal professional groups who perform illegal activities in a structured manner in order to increase their financial rewards.

#### *Two network types and their facilitators*

The cases studied show a complex interwovenness between legal and illegal practices. The illegal practices of leaders go hand in hand with legal activities in legal commercial sectors and, because of the many combinations, a strict classification into corporate crime or organised crime is difficult to make. Nonetheless, it is possible to make a classification based on the type of network. On the basis of the empirical material from the police files, we have come up with two types of network: a simple network and a complex network. In both network types the leaders are property traders and financial administration intermediaries. Both of these network types are the extremes in a continuum.

The simple network focuses on one or a few illegal activities that are repeated over and over again by one or a few persons. They specialise in a limited number of illegal activities, for instance illegal subletting or forgery of documents for the purpose of mortgage fraud. The leaders are service providers around whom the network is built. As part of the service industry they can also play a facilitating role for members from criminal organisations and, in this capacity, form part of a larger-scale criminal network. The simple network type consists of one leading service provider accompanied by a limited number of co-suspects. 'Straw men' and ABC arrangements are not used. Valuers and civil-law notaries do not play a facilitating role in the activities that take place in a simple network. The revenue of the leader of the simple network is limited to several thousand to tens of thousands of euros per year. We do not see fraud against

members of the public in this network type. However, threats of violence can play a role for the purposes of intimidating subtenants.

The complex network focuses on a multitude of activities, in which varying parties and specialists are involved. The leadership of this complex network consists of several persons and the network includes dozens of co-suspects. Together they conduct their activities in the area of mortgage fraud, illegal subletting, fraud, forgery of documents, tax evasion and facilitating the production of and trade in drugs. Threats and destruction of property are means used to intimidate subtenants. The profits vary from several hundreds of thousands to several millions of euros per year for the leaders of a complex network. They use ABC arrangements to conceal their profits and activities, employing straw men. Estate agent-valuers and civil-law notaries are also involved in the activities of the complex network. They act as service providers for leaders of the network in regular legal transactions, and this service is continued in the illegal activities that actors from the real estate sector undertake.

#### *Estate agent-valuers*

In police files in which major profits are made in a short period of time, the suspicion arises that misleading valuations are being used, prepared by a valuer who consciously supports the illegal practices. Frequently this only remains a suspicion, because in big cities with a tight housing market the price of a house can increase strongly in a short period of time, without there necessarily being any fraudulent action. The sale of former council houses by housing corporations contributes to this: the purchase prices of such properties are usually below the average market price, which means that purchasers of such properties are able to resell the property a short time later for a considerably higher price. It is therefore not always necessary for there to be culpable involvement of estate agent-valuers in the case of rapid price increases – with or without the use of ABC arrangements. However, in three studied investigations in which buyers were deliberately and consciously defrauded by property traders, the conscious and culpable involvement of estate agent-valuers is explicitly highlighted. In the first place, in these criminal cases – each of which provide an insight into several real estate transactions – incorrect information is often provided about the designated use and condition of the property in the valuation report. For instance, the house may be rented at the time of the sale and purchased as an investment property while the valuation report states that the property is sold in vacant condition and will be owner-occupied. This allows the buyer to get the maximum mortgage. In the second place the conscious cooperation of the valuer is demonstrated by the fact that the valuation order is issued by the property trader, whereas the valuation report consistently lists the name of the buyer. In the third place, the conscious cooperation of valuers

is shown from the fact that in incidental re-valuations by mortgage companies the value of the properties is appraised to be considerably lower. And finally, the active cooperation of the service providers in one of the criminal cases is explicitly highlighted in a police interview. During this interview an estate agent-valuer declares that, pressured by property traders, he deliberately cooperated in illegally driving up the price of residential properties for the purpose of defrauding the buyer.

#### *Civil-law notaries*

In addition to the services provided by the estate agent-valuers, the civil-law notary must also cooperate in the fraudulent transactions. In general terms, the leaders of the criminal network take two approaches to securing the cooperation of the civil-law notary. On the one hand we see the 'evasion strategy', whereby a number of different civil-law notaries are deliberately engaged in a single day for the transfer of real estate in an illegal transaction, in an attempt to avoid the civil-law notary becoming suspicious. In these cases it is quite possible that the civil-law notary is not aware of his facilitating role in the complex criminal network. He cooperates without being aware that he is doing so. The question to be asked here it is whether he *could* have known that his services were being misused for illegal purposes. Did he exercise due care to prevent the abuse of his professional services?

On the other hand there is the 'implantation strategy', whereby the leaders of the network keep using the same civil-law notary when it comes to illegal transactions. In these cases it is likely that the civil-law notary was consciously involved in the criminal network because the illegal nature of transactions should be perfectly clear to him. This is the case, for instance, if a straw man purchases several properties in a short time span, is accompanied by a leader each time, and claims to be using the purchased property for his own use each time. The illegal nature of the transaction should also be clear to the civil-law notary if a property trader buys several houses for the same straw man in a short period of time using a power of attorney, and also indicates each time that the houses will be used for the purchaser to live in himself.

#### *Local ties*

All the criminal networks studied have strong local ties. This applies both to the ties between the collaborating members of the network and to the locations where the illegal activities take place. The leaders meet each other, the professional service providers and other co-perpetrators in their own city, as colleagues, through legal work relationships or business relationships, through friendships and family relationships, and through local enterprises, neighbourhood shops or hospitality facilities such

as cafes and restaurants. The neighbourhood itself also functions as a meeting place for leaders and other employees.

We also see that the leaders hardly ever leave their own region when perpetrating their illegal practices; they focus on the housing market in the city where they live themselves. Sometimes the activities are limited to a neighbourhood or district.

However, there exist cross-connections within one single region between the criminal networks operating there, and on a number of points. In the first place, the leaders are property traders from the different networks within a single city are business partners. They occasionally sell houses or sets of houses to each other, the criminal files show. However, the files do not show any pattern or system in this mutual trade.

Leaders do business with other suspect property traders and also do business with many other, non-suspect property traders.

The existence of ties between the criminal networks is also seen in the way in which employees of the criminal networks refer to each other in the case of specific rent requests, for instance if a marijuana grower is looking for workspace.

In the second place we see that the leaders of different criminal networks in the relevant city help each other in providing fictitious employment. The forged pay slips and employer's declarations that are needed to commit mortgage fraud, are sometimes provided by the leading property trader from another criminal network. Finally we see a connection between the criminal networks in a city because the same civil-law notary keeps reappearing in illegal transactions in different criminal files. Different criminal networks in a single city use the services of the same civil-law notary.

### *Signes of abuse*

Different service providers have a financial interest in the – conscious or unconscious – collaboration in illegal practices. For the service providers in this study the commercial aspect appears to prevail over the moral aspect of their dealings. Even if facilitators do not consciously cooperate with the practices and only 'passively' cooperative with illegally operating property traders and fraudulent intermediaries; they do have the option to investigate further if they suspect fraud. For instance, the Land Registry already has relevant information about real estate transactions and market prices. However, judging by the criminal files studied, valuers, civil-law notaries, intermediaries and bank employees only make limited use of this investigation option in the case of indications of abuse.

# Literatuur

- Baker, W.E. & Faulkner, R.R. (2003). Diffusion of Fraud: Intermediate Economic Crime and Investor Dynamics. *Criminology*, 41 (4), 1173-1206.
- Block, A.A. & Griffin, S.P. (2002). Transnational Financial Crime: Crooked Lawyers, Tax Evasion, and Securities Fraud. *Journal of Contemporary Criminal Justice*, 18(4), 381-393. (<http://ccj.sagepub.com/cgi/reprint/18/4/381>).
- Borgatti, S. & Foster, P. (2003). The Network Paradigm in Organizational Research: A Review and Typology. *Journal of Management*, 29 (6), 991-1013.
- Bourdieu, P. (1984). *Distinction: A social critique of the judgement of taste*. London: Routledge.
- Bunt, H.G. van de & Kleemans, E.R. (2007). *Georganiseerde criminaliteit in Nederland: Derde rapportage op basis van de Monitor Georganiseerde Criminaliteit*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. WODC-Reeks Onderzoek en beleid, nr. 252.
- Bunt, H.G. van de (1992). *Organisatiecriminaliteit*. Arnhem: Gouda Quint.
- Bunt, H.G. van de (1995). Eindrapport onderzoeksgroep Fijnaut. In Enquêtecommissie opsporingsmethoden, *Inzake Opsporing*, Bijlage X, Deelonderzoek III, Tweede Kamer der Staten-Generaal, 24 072 nr. 19.
- Bunt, H.G. van de & Nelen, H. (1995). Eindrapport onderzoeksgroep Fijnaut. In Enquêtecommissie opsporingsmethoden, *Inzake Opsporing*, Bijlage X, Tweede Kamer der Staten-Generaal, 24 072 nr. 19.
- Burt, R.S. (1992). *Structural Holes*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Burt, R.S. (2000). The network structure of social capital. In R.I. Sutton & M. Staw (red.), *Research in organizational behaviour*. Greenwich (CT): JAI Press.
- Coleman, J.S. (1988). Social Capital in the Creation of Human Capital. *American Journal of Sociology*, 94, S95-S120.
- Criminal Intelligence Service Canada (Central Bureau, Intelligence Analysis and Knowledge Development Branch) (2007). *Mortgage Fraud & Organized Crime in Canada*, Strategic Intelligence Brief. ([www.cisc.gc.ca/products\\_services/mortgage\\_fraud/document/mortgage\\_e.pdf](http://www.cisc.gc.ca/products_services/mortgage_fraud/document/mortgage_e.pdf)).
- Ferweda, H., Staring, R., Vries Robbé, E. de, & Bunt, J. van de (2007). *Malafide activiteiten in de vastgoedsector: Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak*. WODC, Ministerie van Justitie, Den Haag & Advies- en Onderzoeksgroep Beke, Arnhem/Erasmus Universiteit Rotterdam, Amsterdam: Uitgeverij SPW. ([www.wodc.nl/images/1349a\\_volledige%20tekst\\_tcm44-81072.pdf](http://www.wodc.nl/images/1349a_volledige%20tekst_tcm44-81072.pdf)).
- Fijnaut, C.J.C.F., Bovenkerk, F., Bruinsma, G.J.N., & Bunt, H.G. van de (1995). Eindrapport onderzoeksgroep Fijnaut. In Enquêtecommissie opsporingsmethoden, *Inzake Opsporing*, Bijlage VII, Tweede Kamer der Staten-Generaal, 24 072 nr. 16.

- Gemeente Rotterdam (2007). De Fraude voorbij: Voorstel van Rotterdam voor een integrale aanpak van vastgoed- en hypotheekfraude. ([www.rotterdamveilig.nl/Media/pdf/De%20fraude%20voorbij.pdf](http://www.rotterdamveilig.nl/Media/pdf/De%20fraude%20voorbij.pdf)).
- Huisman, W., Huikeshoven, M., Nelen, H., Bunt, H. van de, & Struiksmas, J. (2005). *Het Van Traa-project: Evaluatie van de bestuurlijke aanpak van georganiseerde criminaliteit in Amsterdam*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. ([www.bestuurlijkhandhaven.nl/doc/Evaluatie%20van%20Traa%202005.pdf](http://www.bestuurlijkhandhaven.nl/doc/Evaluatie%20van%20Traa%202005.pdf)).
- Huisman, W., Huikeshoven, M., Bunt, H.G. van de, & Boelens G.I.J. (2003). *Marktplaats Amsterdam: Op zoek naar de zwakste schakel in de logistiek van criminele processen aan de hand van Amsterdamse rechercheonderzoeken*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers.
- Hutjes, J.M. & Buuren, J.A. van (1992). *De gevalstudie: Strategie van kwalitatief onderzoek*. Meppel/Amsterdam: Boom.
- Jenissen, R.P.W. & Blom, M. (2007). *Allochtone en autochtone verdachten van verschillende delicttypen nader bekeken*, WODC, Cahier 2007-4. ([www.wodc.nl/images/ca07-04\\_volledige\\_tekst\\_tcm44-80361.pdf](http://www.wodc.nl/images/ca07-04_volledige_tekst_tcm44-80361.pdf)).
- Kleemans, E.R., Berg, E.A.I.M. van den, & Bunt, H.G. van de (1998). *Georganiseerde criminaliteit in Nederland: Rapportage op basis van de WODC-monitor*. Den Haag: WODC. Reeks Onderzoek en beleid, nr. 173.
- Kleemans, E.R., Brienen, M.E.I., & Bunt, H.G. van de (2002). *Georganiseerde criminaliteit in Nederland: Tweede rapportage op basis van de WODC-monitor*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. Reeks Onderzoek en beleid, nr. 198.
- Kleemans, E.R. & Poot, C.J. de (2007). *Criminele carrières in de georganiseerde misdaad*. Den Haag: WODC Cahier 2007-13. ([www.wodc.nl/images/Cahier%202007-13\\_volledige%20tekst\\_tcm44-82215.pdf](http://www.wodc.nl/images/Cahier%202007-13_volledige%20tekst_tcm44-82215.pdf)).
- MacLean, T.L. (2001). Thick as Thieves: A Social Embeddedness Model of Rule Breaking in Organizations. *Business & Society*, 40 (2), 167-196.
- Nee, V. & Ingram, P. (1998). Embeddedness and Beyond: Institutions, Exchange, and Social Structure. In R.K. Merton, M.C. Brinton & V. Nee (red.), *The New Institutionalism in Sociology*, (pp. 19-45). New York: Russell Sage Foundation.
- Oudijn, P. (2006). *Zijn de huisjesmelkers de toekomstige woningcorporaties in de hotspots van Rotterdam?* Managementrapportage en bestuurlijke rapportage, Rotterdam.
- Parlevliet, A.L. (2007). *Aanpak van huisjesmelkers in Haven- en Hofstad: Een vergelijkende analyse van de effectiviteit van handhavingsbeleid bij de aanpak van huisjesmelkers in Rotterdam en Den Haag* (afstudeerscriptie). Universiteit Leiden, Departement Bestuurskunde.
- Passas, N. (1999). Globalization, criminogenic asymmetries and economic crime. *European Journal of Law Reform*, 1 (4), 399-423.

- Passas, N. (2002). Cross-border crime and the interface between legal and illegal actors. In P. van Duyne, N. Passas & K. von Lampe, *Upperworld and Underworld in Cross-border Crime* (pp. 11-42). Nijmegen: Wolf Legal Publishers.
- Passas, N. (2003). Cross-border crime and the interface between legal and illegal actors. *Security Journal*, 16 (1), 19-38.
- Portes, A. & Sensenbrenner, J. (1993). Embeddedness and Immigration: Notes on the Social Determinants of Economic Action, *American Journal of Sociology*, 98 (6), 1320-1351.
- Rusinovic, K. (2007). De (in)formele sociale netwerken van eerste en tweede generatie migrantenondernemers, *Migrantenstudies* 23 (2), 99-114.
- Siegel, D. (2007). Nigeriaanse madams in de mensenhandel in Nederland. *Justitiële verkenningen*, 33 (7), 39-49. ([www.wodc.nl/images/JV0707\\_volledige%20tekst\\_tcm44-87301.pdf](http://www.wodc.nl/images/JV0707_volledige%20tekst_tcm44-87301.pdf)).
- Siegel, D. & Blank, S. de (2008). Vrouwen die in vrouwen handelen: De rol van vrouwen in mensenhandelnetwerken. *Tijdschrift voor Criminologie*, 1, 35-48.
- Soudijn, M.R.J. (2006). *Chinese Human Smuggling in Transit* (proefschrift). Den Haag: Boom Juridische uitgevers.
- Swanborn, P.G. (1987). *Methoden van sociaal wetenschappelijk onderzoek*. Amsterdam: Boom.
- Staring, R., Engbersen, G., Moerland, H., Lange, N. de, Verburg, D., Vermeulen, & E., Weltevrede, A. (2005). De sociale organisatie van mensensmokkel. In *Politie & Wetenschap*, 23, Erasmus Universiteit Rotterdam, Zeist: Kerckebosch b.v.
- Tijhuis, A.J.G. (2006). *Transnational crime and the interface between legal and illegal actors: The Case of the Illicit Art and Antiquities Trade* (proefschrift). Nijmegen: Wolf Legal Publishers.
- Tollenaar, N., Huijbregts, G.L.A.M., Meijer, R.F., & Dijk, J. van (2008). *Monitor veelplegers 2008*. Den Haag: WODC-recidivestudies, Fact sheet 2008-1. ([www.wodc.nl/images/Fact%20sheet%20%202008-1\\_tcm44-106112.pdf](http://www.wodc.nl/images/Fact%20sheet%20%202008-1_tcm44-106112.pdf)).
- Tweede Kamer (2003-2004). *Illegalennota*. 29 537, nr. 6.
- Tweede Kamer (2004-2005). *Interpellatie inzake misstanden bij executieveilingen*. 30 076, nr. 4.
- Tweede Kamer (2006-2007). *Kabinetsformatie 2006*. 30 891, nr. 4.
- Wartna, B.S.J., Beijersbergen, K.A., Blom, M., Tollenaar, N., Weijters, G., Essers, A.A.M., Alma, S.M., & Alberda, D.L. (2008). *Recidivebericht 1997-2004: Ontwikkelingen in de strafrechtelijke recidive van Nederlandse justitiabelen*. Den Haag: WODC-recidivestudies, Fact sheet 2008-2. ([www.wodc.nl/onderzoeksdatabase/recidive-in-nederland.aspx?cp=44&cs=6801](http://www.wodc.nl/onderzoeksdatabase/recidive-in-nederland.aspx?cp=44&cs=6801)).

- Wartna, B.S.J. & Tollenaar, N. (2004). *Bekenden van Justitie: Een verkennend onderzoek naar de 'veelplegers' in de populatie van vervolgte dader*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. WODC-reeks Onderzoek en beleid nr. 216. ([www.wodc.nl/images/ob216\\_Volledige%20rapport\\_tcm44-58395.pdf](http://www.wodc.nl/images/ob216_Volledige%20rapport_tcm44-58395.pdf)).
- Wellman, B. & Berkowitz, S.D. (eds.) (1988). *Social structures: A network approach*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Westerloo, G. van (2007). Amsterdam zit op slot: Extreme huizenprijzen verstikken de hoofdstad. In *M, maandblad van NRC Handelsblad* (pp. 19-32).
- Yin, R.K. (1989). *Case study research: Design and methods*. London: Sage.



# Bijlage 1

## Samenstelling begeleidingscommissie

### Voorzitter

Prof. dr. G.A.A.J. van den Heuvel    Faculteit der Rechtsgeleerdheid,  
Universiteit Maastricht

### Leden

Prof. dr. D. Brounen	Department of finance, Erasmus Universiteit Rotterdam
Mw. mr. D.A.T. van der Heem	Bureau Ontneming Openbaar Ministerie (BOOM) vestiging Rotterdam
Mr. C.H. van der Laan	Directie Directie Rechtshandhaving & Criminaliteitsbestrijding, ministerie van Justitie
Dhr. A.L. Parlevliet MSc	Directie Recherche en Vreemdelingen- politie, Politie Haaglanden
Dr. R. Staring	Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Erasmus Universiteit Rotterdam
Dr. H.C.J. van der Veen	Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC), Ministerie van Justitie

# Bijlage 2

## Aandachtspuntenlijst

### Overzicht aandachtspuntenlijst

- 0 Zaakgegevens
- 1 Het opsporingsonderzoek
- 2 Kenmerken woningbezit
- 3 Betrokken actoren
- 4 Activiteiten en werkwijze van de actoren en samenwerking
- 5 Omvang van winsten en evt. verdeling van winsten en besteding
- 6 Strafrechtelijke afdoening
- 7 Gerelateerde criminaliteit

Van de interviews en de materiaalverzameling uit de dossiers wordt eerst *apart* verslag gedaan. Later worden de verschillende bronnen verwerkt en samengevoegd in één zaakbeschrijving.

#### 0 *Zaakgegevens*

Codenaam van de zaak	
Relaties met andere onderzoeken	
Onderzoekende instantie(s)	
Teamleider en officier van justitie	
Andere gesproken veldinformanten	
Datum start politieonderzoek	
Datum opening (eerste) GVO en sluiting (laatste) GVO	
Datum opening en sluiting SFO (indien van toepassing)	
Onderzoeker dossieronderzoek	
Andere geraadpleegde bronnen	
Overige relevante gegevens	
Pleegplaats delicten	

#### 1 *Opsporingsonderzoek*

- Wat was de aanleiding tot het onderzoek?  
Hoe is de zaak ontstaan, hoe kwam men de zaak op het spoor, wat waren de eerste signalen, vanuit welke (beleids)doelstelling is men begonnen?
- Welke opsporingsmethoden zijn gebruikt? Op welke wijze is bewijs en informatie vergaard?
- Op welke strafbare feiten heeft het onderzoek zich gericht?

#### 2 *Kenmerken woningbezit*

- Hoeveel woningen zijn betrokken bij de illegale activiteiten van de verdachten? / Hoeveel woningen heeft de eigenaar(s) in zijn bezit?

- Is iets bekend over de kwaliteit van de woningen? Zo ja, wat is daarover bekend? En over de kwaliteit van de buurt waar de woningen staan?
- Is iets bekend over hoe lang de woningen in het bezit zijn van de verdachte / eigenaar? Zo ja, wat is daarover bekend?

### **3      *Betrokken actoren***

- Welke actoren zijn als verdachten betrokken bij de strafzaak?  
(Welke actoren zijn hoofdverdachten? Welke zijn andere verdachten?)

Noteer per verdachte ook de volgende gegevens:

- sekse
- geboortjaar
- geboorteland
- beroep / legale bron van inkomsten
- rol en positie in illegale netwerk
- sociale relaties met andere verdachten of betrokkenen (bijvoorbeeld familie, burens, collega's)
- Welke andere actoren komen in het strafdossier voor maar (nog) niet als verdachten?

Geef aan de hand van onderstaande opsomming aan welke type actoren betrokken zijn bij de strafzaak en op welke manier. De lijst kan worden aangevuld als er actoren ontbreken.

- financiële tussenpersonen / adviseurs / administratiekantoren
- huiseigenaren
- makelaars
- notarissen
- banken
- woningcorporaties
- vastgoedhandelaren
- verhuurders
- kamerverhuurbedrijven
- 'katvangers'
- (onder)huurders
- uitzendbureaus
- horeca
- drugshandelaren/ henneptelers
- overheid

### **4      *Activiteiten en werkwijze van de actoren en samenwerking***

- Welke (legale en illegale) activiteiten zijn door bovengenoemde actoren ondernomen?

- Van welke (legale en illegale) constructies en middelen hebben bovengenoemde actoren gebruikgemaakt? Wie werkt bewust mee aan de illegale constructie, wie werkt mee zonder dat zelf te weten?
- Op welke wijze wordt samengewerkt?
- Kunnen er samenwerkingsverbanden worden onderscheiden?
- Hoe zijn de verschillende actoren gerelateerd? Welke relaties bestaan er? Wie neemt welke rol in?

#### **5** *Omvang van winsten en evt. verdeling van winsten en besteding*

- Aan welke illegale activiteiten wordt geld verdiend? Hoeveel geld wordt verdiend aan de illegale activiteiten?
- Welke actoren verdienen geld aan de illegale activiteiten en welke actoren verdienen relatief het meest?
- Zijn er ook andere niet-geldelijke voordelen? Voor welke actoren? Welke andere motieven spelen een rol?

#### **6** *Strafrechtelijke afdoening*

- Is er een strafzaak geweest en heeft dit geleid tot een vonnis?
- Waar zijn de verdachten voor veroordeeld en op basis van welk artikel van het Wetboek van Strafrecht?
- Wat is de straf/ Wat zijn de straffen?
- Is een SFO (strafrechtelijk financieel onderzoek) gestart? Is een ontnemingszaak gestart? Zo ja, om welke bedragen gaat het dan? En hoe effectief zijn die ontnemingszaken?

#### **7** *Gerelateerde criminaliteit*

- Komen andere vormen van criminaliteit in het strafdossier naar voren? Zo ja, welke?  
(Denk bijvoorbeeld aan bedreigingen, intimidatie, geweld, diefstal, drugshandel, witwassen, 'underground banking'.)

# WODC-rapporten

Om zo veel mogelijk belanghebbenden te informeren over de onderzoeksresultaten van het WODC wordt een beperkte oplage van de rapporten kosteloos verspreid onder functionarissen, werkgroepen en instellingen binnen en buiten het Ministerie van Justitie. Dit gebeurt aan de hand van een verzendlijst die afhankelijk van het onderwerp van het rapport opgesteld wordt. De rapporten in de reeks Onderzoek en beleid (O&B) worden uitgegeven door Boom Juridische uitgevers en zijn voor belangstellenden die niet voor een kosteloos rapport in aanmerking komen, te bestellen bij Boom distributiecentrum, postbus 400, 7940 AK Meppel, tel.: 0522-23 75 55, via e-mail: bdc@bdc.boom.nl.

Een complete lijst van de WODC-rapporten is te vinden op de WODC-site ([www.wodc.nl](http://www.wodc.nl)). Daar zijn ook de uitgebreide samenvattingen te vinden van alle vanaf 1997 verschenen WODC-rapporten. Volledige teksten van de rapporten (vanaf 1999) zullen met terugwerkende kracht op de WODC-site beschikbaar komen. Hieronder volgen de titelbeschrijvingen van de vanaf 2005 verschenen rapporten.

**Wartna, B.S.J., S. el Harbachi, L.M. van der Knaap**

*Buiten behandeling; Een cijfermatig overzicht van de strafrechtelijke recidive van ex-terbeschikkinggestelden*

2005, O&B 230

**Lünnemann, K.D., M.Y. Bruinsma**

*Geweld binnen en buiten; Aard, omvang en daders van huiselijk en publiek geweld in Nederland*

2005, O&B 231

**Erp, J.G. van, M.D. van Ewijk**

*Werklast bestuurlijke boete; Determinanten van de werkbelasting in de bestuursrechtspleging*

2005, O&B 232

**Broeksteeg, J.L.W., E.M.J. Hardy, S. Klosse, M.G.W.M. Peeters, L.F.M. Verhey**

*Zicht op wetgevingskwaliteit; Onderzoek naar de wetgevingsadvisering van de Raad van State*

2005, O&B 233

**Gritter, E., G. Knigge, N.J.M. Kwakman**

*De WED op de helling; Een onderzoek naar de wenselijkheid de Wet op de economische delicten te herzien*

2005, O&B 234

**Rovers, G.B., E. de Vries Robbé**

*Interne criminaliteit in de logistieke sector*

2005, O&B 235

**Kogel, G.H. de, V.E. den Hartogh**

*Contraire beëindiging van de TBS-maatregel; Aantal, aard en verband met recidive*

2005, O&B 236

**Eggen, A.Th.J., W. van der Heide (red.)**

*Criminaliteit en rechtshandhaving 2004; Ontwikkelingen en samenhangen*  
2006, O&B 237

**Bruin, D.E. de, C.J.M. Meijerman, F.R.J. Leenders, R.V. Braam**

*Verslingerd aan meer dan een spel; Een onderzoek naar de aard en omvang van kansspelproblematiek in Nederland*  
2006, O&B 238

**Knaap, L.M. van der, L.T.J. Nijssen, S. Bogaerts**

*Geweld verslagen? Een studie naar de preventie van geweld in het publieke en semi-publieke domein*  
2006, O&B 239 (239a, *Violence Defied?*)

**Kogel, C.H. de, M.H. Nagtegaal, E. Neven, G. Vervaeke**

*Gewelddadige delinquenten met een psychische stoornis*  
2006, O&B 240

**Martin Killias, Marcelo Fernando Aebi, Kauko Aromaa, Bruno Aubusson de Cavarlay, Gordon Barclay, Beata Gruszczyńska, Hanns von Hofer, Vasilika Hysi, Jörg - Martin Jehle, Paul Smit, Cynthia Tavares**

*European Sourcebook of Crime and Criminal Justice Statistics*  
2006, O&B 241

**Faure, M.M.G., C.A.R. Moerland**

*Griffierechten; Een vergelijkende beschrijving van griffierechten- en vergelijkbare stelsels in een aantal landen van de Europese Unie*  
2006, O&B 242

**Sikkel, D., P.G.M. van der Heijden, G. van Gils**

*Methoden voor omvangschattingen van verborgen populaties, met name illegalen*  
2006, O&B 243

**Ferwerda, H.B., I.M.G.G. van Leiden, N.A.M. Arts, A.R. Hauber**

*Halt: Het Alternatief? De effecten van Halt beschreven*  
2006, O&B 244

**Laan, A.M. van der, M. Blom**

*Jeugdgedelinquentie: risico's en bescherming; Bevindingen uit de WODC Monitor Zelfgerapporteerde Jeugdcriminaliteit 2005*  
2006, O&B 245

**Poot, C.J. de, E.W. Kruisbergen**

*Kringen rond de dader; Grootschalig DNA-onderzoek als instrument in de opsporing*  
2006, O&B 246

**Ewijk, M.D. van, M.J. ter Voert**

*Trendrapportage Gerechtsdeurwaarders 2006; Toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de ambtelijke dienstverlening*  
2006, O&B 247

**Sackers, H.J.B., B.A.M. van Stokkom, J.-P. Wils**

*Godslastering, discriminerende uitingen wegens godsdienst en haat-uitingen; Een inventariserende studie*  
2007, O&B 248

**Daalder, A.L.**

*Prostitutie in Nederland na opheffing van het bordeelverbod*  
2007, O&B 249

**Jennissen, R.P.W., J. Oudhof (red.)**

*Ontwikkelingen in de maatschappelijke participatie van allochtonen*  
2007, O&B 250

**Mheen, D. van de, P. Gruter (red.)**

*Helingpraktijken onder de loep; Impressies van helingcircuits in Nederland*  
2007, O&B 251

**Bunt, H.G. van de, E.R. Kleemans**

*Georganiseerde criminaliteit in Nederland; Derde rapportage op basis van de Monitor Georganiseerde Criminaliteit*  
2007, O&B 252

**Struikma, N., J. de Ridder, H.B. Winter**

*De effectiviteit van bestuurlijke en strafrechtelijke milieuhandhaving*  
2007, O&B 253

**Eshuis, R.J.J.**

*Het recht in betere tijden; Over de werking van interventies ter versnelling van civiele procedures*  
2007, O&B 254

**Heide, W. van der, A.Th.J. Eggen (red.)**

*Criminaliteit en rechtshandhaving 2006; Ontwikkelingen en samenhangen*  
2007, O&B 255

**Tollenaar, N., R.F. Meijer, G.L.A.M. Huijbrechts, M. Blom, S. el Harbachi**

*Monitor Veelplegers; Jeugdige en zeer actieve veelplegers in kaart gebracht*  
2007, O&B 256

**Dijk, J. van, J. van Kesteren, P. Smit**

*Criminal Victimization in International Perspective. Key findings from the 2004-2005 ICVS en EU ICS*  
2007, O&B 257

**Spapens, A.C.M., H.G. van de Bunt, L. Rastovac**

*De wereld achter de wietteelt*  
2007, O&B 258

**Koeter, M.W.J., M. Bakker**

*Effectevaluatie van de Strafrechtelijke Opvang Verslaafden (SOV)*  
2007, O&B 259

**Kunst, M.J.J., S. Schweizer, S. Bogaerts, L.M. van der Knaap**

*Onderlinge agressie en geweld, posttraumatische stress en arbeidsverzuim in penitentiaire inrichtingen*  
2008, O&B 260 (260a, *Aggression and violence, posttraumatic stress, and absenteeism among employees in penitentiaries*)

**Voert, M.J. ter, S.L. Peters**

*Trendrapportage advocatuur 2006; Toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening*  
2008, O&B 261

**Boom, A. ten, K.F. Kuijpers, m.m.v. M.H. Moene**

*Behoeften van slachtoffers van delicten; Een systematische literatuurstudie naar behoeften zoals door slachtoffers zelf geuit*

2008, O&B 262

**Kogel, C.H. de, M.H. Nagtegaal**

*Toezichtprogramma's voor delinquenten en forensisch psychiatrische patiënten; Effectiviteit en veronderstelde werkzame mechanismen*

2008, O&B 263

**Hulst, R.C. van der, R.J.M. Neve**

*High-tech crime, soorten criminaliteit en hun daders; Een literatuur-inventarisatie*

2008, O&B 264

**Laclé, Z.D., M.J. ter Voert**

*Trendrapportage Notariaat 2006; Toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening*

2008, O&B 265

**Guiaux, M., A.H. Uiters, H. Wubs, E.M.Th. Beenackers**

*Uitgenodigde vluchtelingen*

2008, O&B 266

**Klein Haarhuis, C.M., E. Niemijer**

*Wet en werkelijkheid; Bevindingen uit evaluaties van wetten*

2008, O&B 267

**Laan, A.M. van der, L. Vervoorn, C.A. van der Schans, S. Bogaerts**

*Ik zit vast; Een exploratieve studie naar emotionele verwerking van justitiële vrijheidsbeneming door jongeren*

2008, O&B 268 (268a, Being inside; Anexplorative study into emotional reactions of juvenile offenders to custody)

**Wouter B. Teeuw, Anton H. Vedder, Bart H.M. Custers, Bärbel R. Dorbeck-Jung, Edward C.C. Faber, Sorin M. Iacob, Bert-Jaap Koops, Ronald E.****Leenes, Henk J.G. de Poot, Arie Rip, Jacques N. Vudisa**

*Security Applications for Converging Technologies; Impact on the constitutional state and the legal order*

2008, O&B 269

**Kogel, C.H. de**

*De hersenen in beeld; Neurobiologisch onderzoek en vraagstukken op het gebied van verklaring, reductie en preventie van criminaliteit*

2008, O&B 270

**Eggen, A.Th.J., S.N. Kalidien (red.)**

*Criminaliteit en rechtshandhaving 2007; Ontwikkelingen en samenhangen*

2008, O&B 271

**Gestel, B. van, M.M.V.R.F. Kouwenberg, M.A. Verhoeven, M.W. Verkuylen**

*Vastgoed en fout; Een analyse van twaalf strafrechtelijke opsporingsonderzoeken naar illegale en criminele praktijken in de woningsector*

2008, O&B 272