

Vergaderjaar 2006–2007

29 911

Bestrijding georganiseerde criminaliteit

Nr. 7

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 1 juni 2007

De vaste commissie voor Justitie¹ heeft op 26 april 2007 overleg gevoerd met minister Hirsch Ballin van Justitie over:

- **de brief van de minister van Justitie d.d. 6 maart 2007 inzake Kabinetsreactie op het WODC-rapport «Malafide activiteiten in de vastgoedsector» (29 911, nr. 6).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Wolfsen** (PvdA) was na doorlezing van het rapport zo verbijsterd dat hij de reactie van de minister eigenlijk niet meer kon plaatsen: het rapport levert een nuttige bijdrage aan het debat, er komt een conferentie en een integrale aanpak. Na gedegen en grondig onderzoek worden in het rapport gedetailleerd malafide praktijken in de vastgoedsector beschreven en wordt eerlijk toegegeven dat het geen compleet beeld is. Het kadaster en de GBA blijken niet op orde te zijn, een derde van de registraties is geheel of gedeeltelijk onjuist, er is sprake van omvangrijke illegale onderverhuur van corporatiewoningen en particuliere woningen, hetgeen gepaard gaat met fraude, overlast, verkrotting, brandonveiligheid en slavernijachtige uitbuiting van illegalen. In Amsterdam blijken er honderden illegale bureautjes te zijn die zich bezighouden met de bemiddeling van corporatiewoningen. Er is sprake van slecht inzichtelijke eigendomsverhoudingen in het geval van rechtspersonen, van intimidatie en malafide handelingen bij executieveilingen in met name Rotterdam, van panden die zeer frequent van eigenaar verwisselen, met name in achterstandswijken, van hotels op toplocaties die in de praktijk geen klanten willen maar worden gebruikt voor witwassen, van wietteelt in woningen, van vage afkomst van geld bij aankoop van onroerend goed van ABC-constructies: A verkoopt aan B, B aan C en A levert direct aan C, zodat B buiten het zicht blijft. Formeel hoeft daar niets mis mee te zijn, maar vaak wordt deze constructie ook gebruikt voor illegale activiteiten; prijsopdrijving, belastingontduiking enzovoorts. Banken verstrekken heel lichtvaardig hypotheek, zeker als er een garantie is van de Stichting Waarborgfonds Eigenwoningbezit. Ook worden bedenkelijke praktijken van notarissen, makelaars, taxateurs, accountants en intermediairs genoemd en wordt gesteld dat politie en Justitie te traag reageren, onder

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), De Wit (SP), Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), ondervoorzitter, De Pater-van der Meer (CDA), voorzitter, Çörüz (CDA), Wolfsen (PvdA), Joldersma (CDA), Gerkens (SP), Van Vroonhoven-Kok (CDA), Van Velzen (SP), Azough (GroenLinks), Griffith (VVD), Teeven (VVD), Kalma (PvdA), De Roon (PVV), Verdonk (VVD), Pechtold (D66), Thieme (PvdD), Kuiken (PvdA), Leijten (SP), Bouwmeester (PvdA), Van Toorenburg (CDA) en Anker (ChristenUnie).
Plv. leden: Sterk (CDA), Langkamp (SP), Weekers (VVD), Van der Vlies (SGP), Van Dijken (PvdA), Schinkelshoek (CDA), Jager (CDA), Gill'ard (PvdA), Jonker (CDA), Roemer (SP), Jan de Vries (CDA), Abel (SP), Halsema (GroenLinks), Blok (VVD), Van Miltenburg (VVD), Dijsselbloem (PvdA), Fritsma (PVV), Zijlstra (VVD), Ko'er Kaya (D66), Ouwehand (PvdD), Spekman (PvdA), Van Gijlswijk (SP), Bouchibti (PvdA), Van Haersma Buma (CDA) en Slob (ChristenUnie).

andere vanwege onvoldoende capaciteit, waardoor wettelijke mogelijkheden onbenut blijven. Er is sprake van te weinig samenwerking en de aanpak staat voor een groot deel nog in de kinderschoenen.

De heer Wolfsen erkent dat het niet allemaal zo negatief is als het lijkt, waarbij hij onder andere denkt aan het Van Traateam, het Aleidateam in Rotterdam, operatie Zoeklicht in Amsterdam, maar toch blijft het een versnipperde aanpak. De reactie van de minister schiet zijn inziens tekort gelet op de ernst van de problematiek in de vastgoedsector. Zijn fractie wil dan ook concrete acties. Als deze regering zich ervoor inzet om de wijken te verbeteren, dan moet deze problematiek met kracht worden aangepakt. De recente brief van de ministers van Justitie en voor WWI over het onderzoek naar illegale onderverhuur is in ieder geval een stap in de goede richting, maar nog lang niet voldoende.

Bij de concrete acties die de minister zou moeten ondernemen, moet volgens de heer Wolfsen in ieder geval aandacht worden besteed aan registers die niet op orde zijn, zoals het kadaster en de GBA. Waarom moet het economische eigendom niet in het kadaster worden geregistreerd, ook en met name als het gaat om rechtspersonen? Waarom kan niet worden bepaald dat er in ieder geval een natuurlijke persoon moet worden genoemd die aanspreekbaar is? Waarom mogen bijvoorbeeld corporaties niet in de GBA kijken? Ook moet goed zicht worden verkregen op de herkomst van gelden. Laten notarissen maar vragen waar die grote hoeveelheden geld precies vandaan komen, zeker als een vage herkomstbron wordt vermeld. Executieveilingen in Rotterdam moeten echt anders worden georganiseerd. Waarom hoor je zo weinig problemen van die veilingen in Amsterdam? Banken die zo gemakkelijk een hypotheek verstrekken, zeker als het gaat om panden in achterstandswijken, zouden geen beroep mogen doen op het waarborgfonds. De laatste jaren is het beroep op dat fonds gegroeid tot enkele tientallen miljoenen! Corporaties en gemeenten zouden moeten worden geprikkeld om illegale onderverhuur tegen te gaan en zouden daartoe ook beter gefaciliteerd moeten worden. OM en politie moeten meer capaciteit krijgen om deze misstanden tegen te gaan. Ook zou de plukzwetgeving in dit soort gevallen meer moeten worden toegepast.

De heer Wolfsen wijst erop dat notarissen openbare ambtenaren zijn en vaak het slot zijn van de handel in onroerend goed. Te vaak gaat er veel mis. Als een notaris redelijkerwijs kan vermoeden dat er iets mis is met een onroerendgoedtransactie – bijvoorbeeld als een pand op een dag zes of zeven keer van eigenaar verwisselt, de waarde ervan enorm stijgt en de herkomst van het geld onduidelijk is – maar hij verleent toch zijn diensten dan zou hij zonder meer uit het ambt moeten worden gezet. Hij dringt er bij de minister op aan om dat ook daadwerkelijk in de praktijk te brengen.

De heer **Teeven** (VVD) mist een inventarisatie van opsporingsdossiers van de afgelopen jaren, te meer omdat er de afgelopen jaren heel wat aanwijzingen zijn gekomen dat er nogal wat mis zit in de onroerendgoedsector. In de recente brief van de ministers van Justitie en WWI wordt weliswaar gesteld dat het onderhavige rapport inzicht geeft in de omvang van deze vorm van criminaliteit, maar het rapport stelt bijvoorbeeld op blz. 133 dat het op basis van het onderzoek niet veel kan zeggen over de omvang van speculatie, intimidatie en bedreiging, maar dat vertegenwoordigers van beroepsgroepen wel aangeven dat intimidatie van hun leden niet voorkomt. Als de opsporingsdossiers van daarvoor in aanmerking komende onderzoeken nu eens worden geraadpleegd, zou wel eens kunnen blijken dat geweld tegen en intimidatie en bedreigingen van bepaalde beroepsgroepen, zoals het notariaat, de advocatuur en de makelaardij, wel degelijk plaatsvinden maar dat men er in het kader van dit WODC-onderzoek niet over durfde te praten. Er zijn aanwijzingen voor en het baart de VVD-fractie grote zorgen dat onder dreiging van geweld wordt meegewerkt aan valse taxatierapporten en transportacties waarbij contant geld

wordt overgedragen. Notarissen zouden verdachte transacties moeten rapporteren, maar zouden aan de andere kant dan wel in bescherming moeten worden genomen door de overheid als zij worden bedreigd. De heer Teeven vindt het te meer opvallend dat nog door veel opsporingsdossiers moet worden gegaan, want de motie-Dijsselbloem dateert toch al uit 2004! Het Van Traateam heeft de afgelopen jaren in Amsterdam veel aandacht besteed aan speculatie met vastgoed en malafide praktijken met het gebruik van onroerend goed. In de Javastraat is zo'n uitgebreid onderzoek geweest, maar ook onlangs nog in het Wallengebied. Wat prevaleert in deze nu voor de minister: de bestuurlijke, de strafrechtelijke of de fiscale aanpak? Wat zijn nu de belemmeringen met de aanpak via de Bibob? Is dat inderdaad het feit dat overheidsdiensten nog niet optimaal informatie kunnen delen? Ziet hij nog wettelijke belemmeringen die weg zouden moeten worden genomen om informatie door al die structuren heen met elkaar te kunnen uitwisselen en ziet hij mogelijkheden om door die structuren van rechtspersonen heen te breken?

De komende tijd komt de Kamer nog te spreken over de Advocatenwet en de Wet op het notarisambt en het daarmee samenhangende tuchtrecht. Is het onderhavige rapport voor de minister aanleiding om het tuchtrecht op onderdelen te herzien, zeker op het punt van de meldplicht van advocaten en notarissen bij vermoedens van onregelmatigheden? Moeten de sancties daarop al dan niet in overleg met de beroepsgroepen zelf niet worden aangescherpt?

Naar de mening van de VVD-fractie zouden dit soort criminele activiteiten met een meer lik-op-stukaanpak moeten worden tegengegaan. Zou het niet mogelijk moeten worden gemaakt om onroerendgoedtransacties die blijkens kadastrale recherche, hoe gebrekkig dat thans ook gaat, onder valse voorwendselen hebben plaatsgevonden terug te draaien, een reparatietermijn van 60 of 90 dagen? Bij dit soort ernstige en ook ingewikkelde zaken zou de overheid niet lijdzaam moeten toekijken en zou zelfs gedacht moeten worden aan omkering van de bewijslast.

De heer Teeven verwacht dat na 1 mei veel Oost-Europese arbeiders naar Nederland zullen komen, hetgeen een grotere druk betekent op de woningmarkt en vrijwel zeker ook toenemend misbruik van onroerend goed. Is al overwogen om de informatie die de Belastingdienst verstrekt aan gemeenten ook door te geven aan particuliere corporaties?

De heer **De Wit** (SP) vindt het WODC-rapport een nuttige inventarisatie met een schokkende uitkomst. Het onderscheid tussen zaken die samenhangen met de exploitatie van en de speculatie met woningen vindt hij nuttig omdat de aanpak daarvan ook verschillend is. Bij de exploitatie spelen gemeenten vooral een rol en bij speculatie gaat het toch vooral om de op dit moment nog open vraag wie op dat punt wat zou moeten gaan doen. De reactie van de minister vindt hij in dit opzicht ondermaats en eigenlijk wel de understatement van het jaar als wordt gesteld: een nuttige bijdrage aan de verdere beleidsontwikkeling op dit gebied. Er wordt in de brief gesteld dat er een studie gaande is, dat er een beleidsvisie en een integrale aanpak wordt ontwikkeld en dat die zo broodnodige conferentie er komt, maar hiermee kan deze ernstige zaak toch niet worden afgedaan? De situatie is zo urgent dat er echt iets moet gebeuren. In maart 2004 heeft de Kamer een uitvoerig debat gevoerd over «Nederland fraudeland?» waarbij vrijwel alle fracties voorbeelden hebben aangedragen van vormen fraude die zich in onze samenleving voltrokken (hebben): de bouwfraude, de hbo-fraude, fraude in de thuiszorg. Allen voelden de urgentie om daar wat tegen te doen. In het rapport van de fraudecoördinator Speijers dat circuleert bij het Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing, staat volgens de Volkskrant dat de aanpak van fraude in Nederland te kostbaar en te tijdrovend is en te weinig oplevert. De Volkskrant stelt dat die inventarisatie bedoeld is om verbeteringen aan te brengen. Kan de minister iets meer over dat rapport zeggen en

aangeven of de bereidheid, capaciteit en deskundigheid bij het OM, de politie en de rechterlijke macht aanwezig zijn om fraude daadwerkelijk aan te pakken? Met name het ontwikkelen van deskundigheid op dat terrein lijkt hem van groot belang. Of stelt het WODC-rapport terecht dat de aanpak van fraude geen prioriteit krijgt?

De heer De Wit is het van harte eens met de opmerkingen over het kadaster en de GBA maar wil met name toch de aandacht vragen voor de zogenaamde ABC-constructies, voor banken die veel te lichtvaardig (te hoge) hypotheke verschaffen en/of discrimineren bij het verstrekken van hypotheke, voor de rol van makelaars en taxateurs en die van advocaten en notarissen. Bij een notaris die te maken krijgt met dergelijke ABC-constructies moet toch een lichtje gaan branden en hij zou daar dan toch ook niet aan mee moeten willen doen? Het notariaat vervult een cruciale rol en naar de mening van de heer De Wit wordt daar te gemakkelijk overheen gestapt. In het blad van de notarissen hebben de banken aangegeven dat zij zicht hebben op banken die in de fout gaan, maar waarom gebeurt daar verder dan niets mee? Is de minister bereid om ingeval van speculatie de duimschroeven aan te draaien opdat makelaars en taxateurs de puntjes op de i zetten en vooral opdat notarissen hun rol gaan spelen van de onpartijdige ambtenaar die ervoor moet zorgen dat transacties rechtmatig verlopen?

Voor zo ver de heer De Wit bekend is, is er bij het OM een bron van informatie over het ontdekken van dit soort fraude. Hij doelt daarmee niet alleen op de opsporingsdossiers maar ook op de beslagleggingen van het OM op onroerend goed. Daar moeten stapels dossiers van zijn. Wat let het OM om daar diepgaand onderzoek naar te (laten) doen om te bezien hoe de lijnen lopen, wie erachter zitten, wat kan worden gedaan om degenen aan te pakken die zich aan dit soort praktijken te buiten gaan?

Desgevraagd merkt hij nog op dat hij geen enkel bezwaar zou hebben tegen een informatie-uitwisseling tussen het OM en de Belastingdienst als die maar volgens de daarvoor geldende regels verloopt.

Hij herhaalt ten slotte het pleidooi van zijn fractie voor een fraude-coördinator op alle ministeries die met fraude te maken kunnen krijgen, iemand die kan aangeven waar de fouten zitten en vanuit alle ministeries informatie krijgt. Wil men de fraude op een goede manier aanpakken, dan moet niet alleen naar de onroerendgoedsector worden gekeken, maar naar alle mogelijke vormen van fraude en zal er een aanstuurder moeten zijn.

De heer **Van Haersma Buma** (CDA) heeft uit dit onderzoek een beetje de indruk overgehouden dat het gemakkelijker is om malafide activiteiten met vastgoed te ontplooiën dan bonafide, want er wordt een keur van mogelijkheden en handelingen geschetst door alle sectoren heen die leiden tot criminele activiteiten. Het rapport brengt niet alleen iets nieuws naar voren, maar ook zaken die al langer spelen. Hoe lang wordt bijvoorbeeld al niet gesproken over de GBA? Het onderzoek beperkt zich tot de grote vier steden, maar het probleem speelt natuurlijk ook elders. Daarnaast zijn ook wel onderzoeken gedaan, zoals het Hectorproject in Venlo. Wellicht kunnen andere gemeenten daarvan leren.

De heer Van Haersma Buma vraagt zich af in hoeverre de Rotterdamwet bij de bestrijding van malafide praktijken in de vastgoedsector kan worden gebruikt, want die is er toch op gericht om panden beter te kunnen beheren. In Amsterdam blijkt dat de zwaarste criminaliteit, zoals afrekeningen, vaak verband houdt met de vastgoedsector of transacties of het witwassen van geld in die sector. Enkele maanden geleden heeft hij een voorontwerp van een voorstel ingediend om bedrijven die vaak gelinkt zijn aan criminaliteit effectiever te kunnen aanpakken, zoals de belwinkels, de grow-shops en bordelen. In het WODC-rapport worden ook nog andere bedrijven genoemd, zoals illegale hotels en Oosterse winkels. Tot nu toe heeft hij niet erg veel positieve reacties van de collega's op dat voorstel

gekregen, maar hij blijft van mening dat daar een van de sleutels voor een goede aanpak ligt. Panden kunnen op veel manieren malafide worden gebruikt en er moet voor worden gezorgd dat ze bonafide gebruikt gaan worden.

Naar de mening van de heer Van Haersma Buma kunnen al deze criminele activiteiten niet plaatsvinden zonder hulp of ondersteuning van de «bovenwereld», zoals banken, notarissen, makelaars, alle ondernemers die ervoor moeten waken dat de onderwereld nu juist geen voet krijgt in de bovenwereld. Het baart hem zorgen dat uit het rapport blijkt dat juist heel veel mensen fraude mogelijk maken. Misschien is het een goed idee om in dat verband eens te kijken naar het tuchtrecht van notarissen, advocaten, accountants enzovoorts. Het hoeft lang niet altijd bewust te gebeuren, het kan ook onachtzaamheid zijn of wellicht zelfs een gevolg van bedreiging. Hoe dan ook, deze groepen hebben wel een sleutelrol bij het faciliteren en ook het tegenhouden van dit soort malafide praktijken. De Bibob-wetgeving is de afgelopen tijd zeer waardevol gebleken. Het zou naar de mening van de heer Van Haersma Buma aanbeveling verdienen om die uit te breiden, want juist in deze gevallen is de toetsing van personen die erbij betrokken kunnen zijn van groot belang. In hoeverre kan met andere woorden uitbreiding van de Bibob-wetgeving op dit punt ook nog enig soelaas bieden?

Ook de heer **De Roon** (PVV) spreekt zijn waardering uit voor het onderhavige rapport, dat weliswaar over de vier grote steden gaat, maar ongetwijfeld ook geldt voor andere plaatsen in het land. Het is dan ook van belang om de aanpak van deze vormen van criminaliteit niet te beperken tot deze vier grote steden.

Uit het rapport komt inderdaad een dramatisch beeld naar voren. Het onroerend goed blijkt een focus te zijn van criminaliteit en met name van georganiseerde criminaliteit. Als je daar iets tegen wilt doen, zul je naar de mening van de PVV-fractie moeten beginnen bij de informatiehuishouding. Als alle informatie omtrent onroerend goed en het gebruik daarvan op orde zou zijn, zou dat al een grote preventieve werking hebben en zou het bovendien een geweldige bron van informatie kunnen zijn voor de politie en het OM om de georganiseerde criminaliteit aan te pakken. Als de informatievoorziening niet op orde is, blijven OM en politie achter de feiten aan hollen. Informatie moet ook snel kunnen worden uitgewisseld. De heer De Roon roept de minister op om alle papieren muren die dat belemmeren te slechten.

Als er ergens sprake is van verweving van onder- en bovenwereld, dan is het wel rondom dat onroerend goed. De afgelopen dagen is al het nodige naar voren gekomen over een tekortschietende aanpak van fraude, maar wat in dit rapport wordt beschreven, heeft naar de overtuiging van de heer Van Roon ook absoluut te maken met die fraudewereld. Wat voor de aanpak daarvan nodig is, moet ook verband houden met de aanpak van deze vormen van fraude rondom onroerend goed. Ook blijkt volgens blz. 147 van het rapport dat er sprake is van een slechte strafrechtelijke handhaving. Hij is het dan ook van harte eens met de opmerking dat een veel bredere benadering van het fenomeen in termen van politie- en justitie-aandacht op haar plaats lijkt. Is de minister bereid om de mogelijkheden te bezien van een meer projectgerichte aanpak bij politie en OM? Een dergelijke aanpak heeft overigens alleen maar zin als de informatiehuishouding op orde is en de informatie in een vlotte stroom bij politie en OM terecht kan komen.

Als de minister het ermee eens is dat met name de strafrechtelijke aanpak beter moet, zou hij daarin heel creatief moeten zijn. Op blz. 145 van het rapport wordt gesuggereerd om de eigenaar van een pand aansprakelijk te stellen voor wat er in zijn pand gebeurt. Wil de minister ook een verplichte verbeurdverklaring overwegen voor alle gevallen van veroordeelde georganiseerde criminaliteit waarbij onroerend goed betrokken is?

Bij dergelijke criminaliteit gaat het toch vaak om de inschatting van criminelen van de pakkans en de eventuele gevolgen. De pakkans moet vergroot worden – dat kan onder andere door die betere informatie-huishouding en een projectgerichte aanpak – maar ook moeten de gevolgen dramatisch zijn voor de portemonnee van de crimineel.

Mevrouw **Azough** (GroenLinks) vindt het een compliment waard dat de onderzoekers ondanks de beperkte bronnen waarover zij de beschikking hadden er toch in geslaagd zijn een zo veelomvattend beeld te schetsen van de malafide praktijken in onroerend goed, waarbij tevens is gewezen op de zogenaamde hypotheekdiscriminatie, een in de afgelopen jaren toch wat onderschat fenomeen. Vooral omdat banken dit ontkennen, suggereren de onderzoekers om daar een wat diepgaander onderzoek naar te (laten) verrichten. Neemt de minister deze aanbeveling over? Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat er een stevig verband ligt tussen de berichten van de afgelopen weken over financiële fraude en de malafide praktijken binnen het vastgoed en ernstige criminaliteit en dat de bovenwereld, notarissen, hypotheekbanken enzovoorts daar in zekere zin soms medeplichtig aan zijn. Dit heeft ernstige gevolgen voor de mensen en de wijken waar dit soort activiteiten worden gepleegd en ook voor het rechtsgevoel van mensen omdat het erop lijkt dat het in veel gevallen onbestraft blijft.

Het valt op dat de gemeentelijke aanpak van malafide exploitatie vooral wordt uitgevoerd met bestuursrechtelijke instrumenten en dat het strafrecht nauwelijks wordt toegepast. De onderzochte gemeenten zeggen over het algemeen wel tevreden te zijn over het instrumentarium dat hen ter beschikking staat en dat het OM in feite weigerachtig is. Het is daarom van belang dat de minister klip en klaar zegt waar volgens hem de prioriteit moet liggen. Tot nu toe heeft het kabinet gesteld dat er wel voldoende instrumenten zijn. Uit de reactie van de minister spreekt niet de urgentie die uit het onderzoek blijkt: er is toch heel veel maar er wordt onvoldoende gebruik van gemaakt. Mevrouw Azough vraagt zich dat af, met name gelet op de aanbevelingen van de onderzoekers waaruit blijkt dat er nog wel het nodige kan worden gedaan, niet alleen met bestaande instrumenten maar ook aan uitbreiding van het instrumentarium, zoals uitbreiding van de Bibob, keurmerken voor bonafide huisexploitanten, wellicht een zwarte lijst, een centraal coördinatieteam. Als het ontbreekt aan een landelijke sturing zou daar toch een instantie voor moeten worden opgericht? Wordt het geen tijd om zo'n landelijk team in stellen met een duidelijke focus op dit soort activiteiten en dat voor alle gemeenten als aanspreekpunt kan dienen?

Voorts verneemt zij graag van de minister of hij alle aanbevelingen van de onderzoekers overneemt in dat toegezegde plan van aanpak en, zo ja, hoe lang de implementatie van dat plan dan wel niet zal gaan duren? De motie-Dijsselbloem dateert al van zo'n drie jaar geleden, hopelijk duurt de implementatie ook geen drie jaar.

Het meest schokkend vindt mevrouw Azough de facilitering van criminaliteit door notarissen en hypotheekbanken. Het soms willens en wetens meewerken aan criminele activiteiten moet directe gevolgen voor betrokkenen hebben.

Uit de recente brief van de ministers voor WWI en van Justitie blijkt dat er niet veel mogelijkheden zijn voor de onderhuurder om bijvoorbeeld te veel betaalde huur terug te vorderen. Deze vorm van misbruik in de exploitatie van de socialehuursector noopt naar de mening van de GroenLinks-fractie tot maatregelen. Wil de minister niet eens de mogelijkheid onderzoeken van een zwarte lijst van huurders in de socialehuursector die stelselmatig misbruik van die woningen maken?

Antwoord van de minister

De **minister** onderschrijft dat het een belangrijk rapport is, met name omdat het een helder inzicht biedt in de omvang en de complexiteit van dit probleem en wel heel duidelijk is geworden dat dit euvel alleen met een brede aanpak kan worden bestreden. In zijn reactie heeft hij uiteengezet dat hij in samenwerking met zijn collega's en de betrokken diensten werkt aan versterking van de aanpak en dan met name de integrale aanpak van deze vorm van criminaliteit en gewezen op de noodzaak van het samengaan van preventieve, repressieve, bestuurlijke en strafrechtelijke maatregelen, zowel lokaal en regionaal als nationaal. Voorts heeft hij aangekondigd dat hij in het kader van de uitwerking van de vijfde pijler van het coalitieakkoord met aanvullend en nieuw beleid zal komen op het gebied van de bestrijding van fraude en financiële, economische en georganiseerde criminaliteit. Hij wil hiermee benadrukken dat hij dit rapport zeker niet heeft afgedaan met een korte reactie. Het belang en de omvang van de problematiek wordt zeker onderkend en ook de opvatting dat een straffe aanpak ervan noodzakelijk is. Wat dit betreft, is hij ook dankbaar voor de verschillende suggesties die op dat punt zijn gedaan. Onmiddellijk na de start van deze kabinetsperiode is de uitvoering van die vijfde pijler ter hand genomen en die is op dit moment natuurlijk nog niet afgerond. In zijn antwoord zal hij dan ook niet meer dan de stand van zaken schetsen.

Uit de recente brief van de minister en zijn collega voor WWI blijkt wel dat het een gezamenlijke aanpak is. BZK is in eerste instantie verantwoordelijk voor de GBA maar ook Financiën en SZW zijn erbij betrokken, bijvoorbeeld als het gaat om fiscale aspecten en om illegale werknemers. Terecht is gesteld dat in de onroerendgoedsector de onderwereld en bovenwereld elkaar ontmoeten en ook verstrengeld dreigen te raken. Daar zijn al geruime tijd signalen van en vandaar ook dit rapport.

In het rapport wordt goed beschreven in welk soms duizelingwekkend tempo onroerendgoedtransacties elkaar opvolgen en hoe de waarde van onroerend goed soms op een dag op buitengewoon onwaarschijnlijke manier stijgt. Notarissen dienen alert te zijn op mogelijke dubieuze transacties, dienen die ook te melden en hun medewerking daaraan te weigeren, ondanks hun ministerieplicht. Als zij dat nalaten, kan dat leiden tot tuchtrechtelijke en ook strafrechtelijke aansprakelijkheidstelling. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de KNB, spant zich in om malafide activiteiten in de vastgoedsector tegen te gaan en in het bijzonder om te voorkomen dat notarissen bij malafide speculaties een rol spelen. Er liggen op dit moment enkele klachten bij de tuchtrechter en er wordt goed samengewerkt. Dat is nog niet voldoende, want het blijkt een hardnekkig fenomeen te zijn. Hierbij spelen ook een rol de naleving van de wetgeving inzake het melden van ongebruikelijke transacties, inzake de identificatieplicht, de uitwerking van de aanbevelingen van de commissie-Hammerstein over werking van het notariaat, de executieveilingen waarvoor al het nodige is gedaan om die beter te laten verlopen, zoals bijeenkomsten en gedragsnormen, golden rules, voor veilingnotarissen. Het voorliggende rapport doet twee aanbevelingen inzake het notariaat, bijvoorbeeld de verhoging van het fraudebewustzijn. Dat kan met bewustwordingscursussen, maar ook met lijsten met fraude-indicatoren en een beter toezicht op de derdenrekeningen. Er vindt thans al overleg plaats met de KNB over een checklist om hypotheekfraude tegen te gaan. Ter voorkoming daarvan heeft de KNB zelf een protocol voorgelegd dat ook informatie-uitwisseling omvat die inderdaad van groot belang is voor bestrijding van deze vorm van criminaliteit. Het protocol is nog niet door de hypotheekverstrekkers geaccepteerd. De minister zal de KNB in ieder geval met volle overtuiging blijven aanspreken op haar verantwoordelijkheid in dezen. De kwaliteit en integriteit van het notariaat moeten structureel zo veel mogelijk worden gewaarborgd zonder dat daarmee de illusie

ontstaat dat daarmee alles is opgelost. Als het gaat om de geheimhoudingsplicht van notarissen, biedt het tuchtrecht meer mogelijkheden dan het strafrecht waarin je kunt stuiten op de in verdragen vastgelegde waarborg dat verdachten niet verplicht zijn om mee te werken aan de eigen veroordeling. Daarbij kan natuurlijk wel de vraag worden betrokken wiens belang wordt beschermd, dat van de verdachte of van de cliënt.

Volgens de minister zouden de verschillende hierbij betrokken beroepsgroepen sowieso alerter moeten zijn. Er zijn op dit moment interessante vormen van samenwerking ontstaan tussen de notarissen, gemeenten en het OM die ertoe hebben geleid dat een aantal klachten is uitgewisseld. Enkele daarvan worden op dit moment vervolgd, zowel in de tuchtrechtelijke als in de strafrechtelijke sfeer. De minister wijst er in dit verband nog op dat hij de Kamer het rapport tuchtrecht op 12 februari heeft toegestuurd en daarbij heeft aangegeven dat hij met een kabinetsstandpunt daarover zal komen.

De suggestie van een reparatietermijn voor onroerendgoedtransacties vindt hij op zich wel interessant. Hiermee kan het tempo waarin transacties elkaar opvolgen worden verlaagd. Hij zal graag bezien welke privaatrechtelijke mogelijkheden er zijn om dat tempo te verlagen en of er mogelijkheden zijn om tussen de transacties aan de nodige recherche te kunnen doen. Er zou bijvoorbeeld ook gedacht kunnen worden aan verzwaaring van de verplichtingen voor degenen die de transacties plegen. Het lijkt hem in ieder geval de moeite waard om alle mogelijkheden te onderzoeken in relatie tot de toetsingsplicht van de notarissen.

Notarissen vervullen inderdaad een sleutelrol bij executieveilingen. De rechtspraak heeft duidelijk gemaakt dat het de taak van de notaris is om de hoogst mogelijke opbrengst te genereren, maar hij heeft natuurlijk niet alles in de hand. Als debiteuren bijvoorbeeld niet meewerken, is het voor de notaris niet mogelijk hen tot ander gedrag te dwingen. Financiers bieden steeds vaker zelf mee op veilingen, hetgeen kan leiden tot een hogere prijs. De minister heeft in dit verband al gewezen op de golden rules die in 2004 zijn opgesteld. Er zijn concentraties van regionale veilingen in de vier grote steden en Arnhem uitgevoerd. In januari 2007 is er nog een bijeenkomst geweest om ervaringen uit te wisselen. Inmiddels zijn bekende veilinghuizen ook gebruik gaan maken van websites die bijdragen aan de transparantie van hetgeen er op dit terrein gebeurt. De minister sluit niet uit dat de overheid iets moet regelen op het gebied van de rol van banken bij hypotheekverstrekking en garanties, maar hij zal dat toch moeten overleggen met zijn collega's van VROM en van Financiën.

De kwestie van onrechtmatige bewoning heeft volgens hem ook een relatie met het coalitieakkoord waarin een productie wordt genoemd van 80 000 tot 100 000 woningen in de komende jaren. Vergroting van de woningvoorraad alleen zal deze kwestie niet oplossen, maar ook rechtstreekse aanpak, zoals al gezegd in de brief die hij samen met zijn collega voor WWI op 24 april heeft gestuurd. Een groot aantal gemeenten heeft al een integrale aanpak en werken dus samen met corporaties, politie, OM, Belastingdienst en energiebedrijven.

Hij erkent dat de GBA een groot knelpunt is. In de vorige regeerperiode heeft hij daar al met de daarvoor verantwoordelijke collega gesproken, ook uit een oogpunt van rechtshandhaving. Die heeft hem toen verzekerd dat dit de aandacht had en heeft dat ook in een brief aan de Kamer vastgelegd. Dat de GBA een sleutelrol vervult op allerlei terreinen is evident. Zij moet ten dienste staan aan zowel een goede uitvoering van beleid als aan het tegengaan van illegale activiteiten. Er valt nog veel te verbeteren, maar dat heeft zeker de aandacht van het verantwoordelijke ministerie van BZK. In ambtelijke en politieke contacten met dat ministerie zal nogmaals worden aangegeven dat groot belang wordt gehecht aan uitvoering van de voornemens op dit terrein. De staatssecretaris van BZK

heeft overigens al toegezegd de Kamer hierover na de zomer nader te informeren. Ook de minister voor WWI heeft natuurlijk groot belang bij de GBA.

Gegevensuitwisseling is op veel terreinen van groot belang, maar natuurlijk helemaal bij bestrijding van deze vormen van criminaliteit. Voor de gegevensuitwisseling over onrechtmatige bewoning tussen gemeenten en corporaties is een modelconvenant beschikbaar. De minister is het van harte eens met de opvatting dat gegevensuitwisseling essentieel is voor bestrijding van onder andere onrechtmatige bewoning.

In een verordening kunnen gemeenten regelen dat in het kader van de uitvoering van de Woningwet binnen de gemeente persoonsgegevens worden uitgewisseld met de woningcorporaties. Daar sluit dat eerder genoemde convenant ook op aan. Gemeenten kunnen zelf de bestanden van particuliere verhuurders naast de eigen GBA-gegevens leggen en zouden dat ook naar de mening van de minister moeten doen. Zijn collega van VROM heeft de gemeenten op dat punt deze maand nog een steun in de rug gegeven in het handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten. Er is dus geen sprake van enige belemmering.

Op het punt van de onrechtmatige bewoning heeft de VROM-inspectie in 2006 onderzoek gedaan in 50 gemeenten. Zijn collega voor WWI heeft de Kamer daar verslag van gedaan. Ter uitvoering van het coalitieakkoord en conform de inzichten die op het ministerie van Justitie de afgelopen jaren zijn gegroeid worden verbeteringen van de plukzetwetgeving voorbereid om knelpunten weg te nemen. Dat onroerend goed niet aan de aandacht van het OM ontsnapt, is volgens de minister zeer recent nog gebleken.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, opgericht door VROM en de VNG, heeft een Deltaplan met een aanpak van misbruik van de nationale hypotheekgarantie. Het heeft zo'n 300 verdachte dossiers van taxaties voor leningen met die hypotheekgarantie. In Rotterdam en Den Haag blijken de meeste foute taxaties te gebeuren, hetgeen te maken heeft met het grote aantal huisjesmelkers in die gemeenten. De bewindsman zal zijn collega van VROM en de VNG doorgeven welk belang de Kamer hecht aan bestrijding van misbruik van de nationale hypotheekgarantie.

Wat betreft de capaciteit van OM en politie verwijst de minister weer naar het slot van zijn reactie op het rapport en het coalitieakkoord.

De Belastingdienst zou inderdaad informatie over particulieren kunnen verstrekken en zal een thematische aandacht voor vastgoed tot bijzonder aandachtspunt maken. Een van de berichten in het kader van werk in uitvoering zou dus kunnen zijn dat ook dit punt in het kader van de gegevensuitwisseling en het wegnemen van belemmeringen ter hand is genomen. Naar de mening van de minister is er overigens alle reden voor om het beleid inzake bescherming van persoonsgegevens nader te bezien op onevenwichtigheden. Dat zal in een breder verband aan de orde worden gesteld, ook met het College voor bescherming van persoonsgegevens.

Op 1 februari verleden jaar is de kwestie van de identiteitsvaststelling aan de orde gekomen. Hier ligt een relatie van de GBA naar de identificatieplicht. Op grond van de Wet GBA dienen gemeenten bij een eerste inschrijving in de GBA de identiteit van een burger vast te stellen aan de hand van geldige identiteitsdocumenten. Ook daarna worden burgers in voorkomende gevallen opnieuw verzocht om zich te legitimeren. Of «voorkomende gevallen» niet beter in «alle gevallen» kan worden veranderd, zal de minister met de hierbij betrokken collega's overleggen.

Hij is het ermee eens dat deze vormen van criminaliteit moeten worden aangepakt met een combinatie van tuchtrechtelijke, strafrechtelijke en bestuursrechtelijke maatregelen. Er is veel gezegd over de bestuursrechtelijke aanpak in Amsterdam, waaraan Justitie via de Bibob-systematiek meewerkt. Hij hoopt dat uit zijn antwoorden tot nu toe duidelijk zal zijn geworden dat die combinatie wordt nagestreefd. Voor een

goede uitvoering van die maatregelen zijn een betrouwbaar GBA en een goede gegevensuitwisseling essentieel.

In de richting van de heer De Wit merkt de minister op dat er al een fraudecoördinator is en wel de hoofdofficier van het functioneel parket dat is opgericht om een gecoördineerde aanpak te organiseren binnen het OM. Tegelijkertijd was het een reactie op de zorgen uit het verleden dat mensen die ervaring opdoen in de fraudebestrijding te snel doorstromen of te veel wisselende taken hadden. Door dat parket is er een grotere stabiliteit in de expertise gekomen en is er een beter kader ontstaan voor degenen die dit soort taken vervullen binnen het OM. Het functioneel parket heeft op landelijke schaal ook een coördinerende rol bij wat er bestuurlijk plaatsvindt. De hoofdofficier die belast is met de leiding van dat parket heeft echter niet de bevoegdheid om de bestuurlijke lijn aan te sturen. Bij de uitwerking van het beleid dat de minister heeft aangekondigd in de slotalinea van zijn reactie zal natuurlijk ook de afstemming van de justitiële bestuurlijke fraudebestrijding aan de orde komen en de vraag of daarvoor aanvullende voorzieningen nodig zijn.

De inzet van de Wet Bibob in relatie tot de vastgoedsector heeft een aantal positieve leermomenten opgeleverd. De wet is onlangs geëvalueerd en voor de zomer mag de Kamer de reactie van de minister op die evaluatie verwachten. Samen met zijn collega Ter Horst zal hij de gemeenten stimuleren om er meer gebruik van te maken.

Uit de aanpak in de G4 zijn uiteraard good practices te herleiden. Tijdens het congres «aanpak woonfraude» op 11 april 2007 is een vervolg gegeven aan de aanpak van de woonfraude en heeft zijn collega Vogelaar een handboek over dit thema beschikbaar gesteld.

De heer Van Roon suggereerde aansprakelijkheidsstelling van de eigenaar. Volgens de minister zijn er al enkele vooral bestuurlijke maatregelen waarmee de eigenaar van het pand wordt geraakt. Dat betreft met name sluitings- en ontnemingsbevoegdheden. Of er ook nog andere vormen van aansprakelijkheidsstelling van de eigenaar kunnen worden ontwikkeld wil de minister verder bezien.

De door de heer Van Roon gesuggereerde projectaanpak van politie en Justitie sluit aan bij het type samenwerking dat de minister voor ogen staat bij de bestrijding van fraude en georganiseerde criminaliteit. Ook dit aspect zal hij betrekken bij de aangekondigde uitwerking van het een en ander.

Hij vreest dat zijn reactie op de suggestie van verplichte verbeurdverklaring hetzelfde is als die op een eerder door de heer Van Roon gedane suggestie, met betrekking tot verplichte minimumstraffen. Wel is hij bereid om systematisch de mogelijkheid van verbeurdverklaring onder de aandacht brengen.

Het handboek «Aanpak woonfraude» waarover de minister eerder sprak, zou volgens hem ook kunnen bevatten de aanbeveling van een coördinerende functionaris binnen de gemeenten. Hij heeft het niet bij de hand, maar zal nagaan of het erin staat en zal anders deze suggestie graag ter bestemder plaatse neerleggen.

Het Centraal fonds voor de volkshuisvesting is op grond van het Besluit beheer socialehuursector belast met het toezicht op de woningcorporaties. Dat lijkt de minister al een eind in de richting van een keurmerk te gaan. Als het toezicht leidt tot de conclusie dat maatregelen nodig zijn, komt dat toch neer op het onthouden van een keurmerk.

Een onderzoek naar de handelwijze van hypotheekbanken ligt in de sfeer van het financieel toezicht, maar ook deze mogelijkheid zal hij aan de daarvoor verantwoordelijken doorgeven.

Het rapport stelt dat Amsterdam maar liefst 300 tot 400 kamerbemiddelingsbureaus kent, waarvan slechts 80 een vergunning hebben en dat een keurmerk voor bonafide bemiddelaars een welkom instrument zou zijn. Als keerzijde daarvan zou kunnen worden gedacht aan een zwarte lijst. De

SP-fractie heeft de minister voor WWI hierover vragen gesteld die volgens de minister inmiddels ook zijn beantwoord.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Wolfsen** (PvdA) is verheugd dat ook de minister zegt de urgentie van deze kwestie heel wel te voelen, maar dat zijn reactie eigenlijk niet meer kon zijn, omdat nog veel in uitwerking is. Hij is daar te meer verheugd over omdat fraude natuurlijk in het algemeen moet worden bestreden, maar zeker in zwakke wijken. Toch ziet hij graag dat de minister op sommige punten wat explicieter antwoordt.

In zijn antwoord verwees de minister vaak naar zijn collega's, zoals in het geval van de GBA, maar de heer Wolfsen neemt aan dat de minister zijn collega's indringend de punten onder de aandacht zal brengen die hij hier aangereikt heeft gekregen.

De minister is niet ingegaan op de herkomst van het geld. Als geld uit heel vage bronnen afkomstig lijkt te zijn, zou er recherche op moeten plaatsvinden.

Ook is het niet duidelijk geworden of executieveilingen nu wel of niet anders verlopen.

De minister wil bezien of er een vertraging kan worden ingebouwd in de ABC-constructies, maar heeft nog niet expliciet gezegd of die B ook in het kadaster zal worden vermeld.

Op blz. 89 van het rapport staat in feite dat banken vaker commerciële afwegingen maken en dat het bestaan van het waarborgfonds bepaald niet aanspoort om maatregelen te nemen tegen hypotheekfraude. Naar de mening van de heer Wolfsen moet dat gewoon anders, te meer omdat uit een recent artikel in de Volkskrant blijkt dat de hypotheekfraude zich concentreert in achterstandswijken in Rotterdam, Den Haag, Schiedam, Dordrecht, Geleen en Venlo. Het bedrag dat een startende koper moet betalen, is vrijwel verdubbeld omdat er zo veel gefraudeerd wordt! De schade wordt met andere woorden neergelegd bij de startende kopers van goedkopere huizen.

Dat er aandacht bestaat voor voldoende capaciteit van OM en politie, is natuurlijk een goede zaak, maar ook in het bestuurlijke traject – bijvoorbeeld de Belastingdienst – zou het nodige moeten gebeuren.

De heer Wolfsen vindt het enkel vermelden van rechtspersonen volstrekt onvoldoende om deze vorm van fraude aan te pakken en stelt daarom dat naast die rechtspersonen een natuurlijk persoon moet worden vermeld die kan worden aangesproken.

Bij de bespreking van het rapport-Hammerstein zal ongetwijfeld nog uitvoerig worden gesproken over de rol van de notarissen, maar de heer Wolfsen zou graag van de minister horen dat hij daar nu al heel scherp op gaat toezien en dergelijke openbare gezagsdragers direct uit het ambt zet als ze redelijkerwijs konden vermoeden dat een bepaalde transactie niet door de beugel kan! De heer **Teeven** (VVD) overweegt om zijn suggestie over een verdragingsmogelijkheid in die ABC-constructies via een motie wat handen en voeten te geven.

Volgens hem is er op dit moment al heel veel deskundigheid aanwezig bij met name de Belastingdienst. Hij zou er niet voor zijn om aparte deskundigheid op te bouwen bij het OM en de politie. Er zouden meer muren moeten worden geslecht en meer gebruik moeten kunnen worden gemaakt van de zij het elders al aanwezige deskundigheid.

Hij hoopt dat het overleg van de minister met het College bescherming persoonsgegevens daadwerkelijk leidt tot het slechten van papieren muren en niet tot meer papieren muren.

De heer **De Wit** (SP) had graag gezien dat de informatie die de minister in zijn antwoord heeft vertrekt al in zijn brief had gestaan. Dat had een wat andere discussie opgeleverd.

Er is veel in gang gezet, maar wanneer kan nu die beleidsvisie worden verwacht?

Er is inderdaad een fraudecoördinator maar die heeft een plaats binnen het OM. De departementen hebben geen coördinator, iemand die kan aansturen en ook een totaaloverzicht heeft.

In het rapport van die fraudecoördinator wordt gesteld dat de aanpak van fraude in Nederland te weinig oplevert en te kostbaar en te tijdrovend is. Zal in de toekomst meer worden ingezet op verhoging van de deskundigheid en vergroting van de capaciteit? Je kunt alle partijen op hun verantwoordelijkheid aanspreken, maar uiteindelijk zal het toch moeten neerkomen op daadwerkelijke vervolging.

De heer **Van Haersma Buma** (CDA) vindt het belangrijk dat hetgeen in dit overleg door de Kamer naar voren is gebracht ook een plek krijgt in de uitwerking van het coalitieakkoord en heeft begrepen dat de minister aan de gang gaat met verbetering van de plukzetting, zoals in het coalitieakkoord is opgenomen. Hij kijkt dan ook zeer uit naar de uitwerking.

Het is de heer **De Roon** (PVV) nog niet duidelijk wie op bestuurlijk niveau de eindverantwoordelijkheid heeft voor de aanpak van het aan de orde zijnde fenomeen. De minister heeft inderdaad veel naar zijn collega's verwezen, maar zal dat wel voldoende zijn? Zou er toch geen coördinator op beleidsniveau moeten komen, want het functioneel parket is daar volgens hem toch niet voldoende voor geëquipeerd. De minister heeft gewezen op de continuïteit van de deskundigheid in dat parket, maar blijkt dat ook uit wel het personeelsverloop?

Waar mevrouw **Azough** (GroenLinks) sprak over een landelijk team, dacht zij meer aan coördinatie door bijvoorbeeld de VNG voor de aanpak van deze vorm van criminaliteit in middelgrote en kleinere gemeenten. De gemeenten zouden in feite een spilfunctie kunnen vervullen en de minister verwijst ook veel naar de gemeenten, maar gelet op de ernst en het veelvuldig voorkomen van deze criminaliteit zou toch het ministerie van Justitie de belangrijkste coördinerende taak moeten hebben.

De **minister** merkt op dat die coördinerende verantwoordelijkheid ook voortvloeit uit de afspraken in het kader van pijler 5 die zijn opgenomen in het coalitieakkoord en dat in samenwerking met zijn collega's, zoals die van BZK en voor WWI als het gaat om onroerend goed. Hij heeft al gememoreerd wat die hebben gedaan, hetgeen mede is geschetst in enkele van hun brieven en rapporten en antwoorden op Kamervragen. De GBA raakt overigens niet alleen maar pijler 5, maar ook de pijlers 4 en 6. Hij herhaalt dat zijn reactie op het rapport niet vaag is en verwijst daarvoor nogmaals naar de slotalinea. Het geeft daarin aan dat hij groot belang aan het rapport hecht, naar welke onderdelen nader onderzoek wordt gedaan, op welke termijn de resultaten daarvan mogen worden verwacht, op welke punten hij in overleg is en werkt met zijn collega's, aan welke punten bijzondere aandacht wordt geschonken, en verwijst hij naar de duidelijke afspraken in pijler 5 van het coalitieakkoord. Alles staat in de volledig bevestigende vorm, dus zal worden gedaan of aangepakt of wordt gedaan of aangepakt.

Volgens de minister wordt de kwestie van de rechtspersonen meegenomen in het toezicht op rechtspersonen, de verklaring omtrent het gedrag rechtspersonen en de aansprakelijkheid bestuurswetgeving. Recherche naar de herkomst van geld is een van de mogelijk methodieken in de toepassing van de ontnemingswetgeving. Het rapport van de fraudecoördinator dat in de publiciteit is gekomen, was niet voor hem bestemd, maar voor overleg met de partners van de fraudecoördinator, bijvoorbeeld het bedrijfsleven. In een inderdaad pakkende inleiding heeft hij het

belang geschetst van het overleg dat hij met die partners voert. De vraag of de B in de ABC-constructies in het kadaster wordt vermeld, wil hij betrekken bij het in beeld brengen van die carrousels en het bezien van een verdragingsmogelijkheid in die constructies. Ten slotte merkt de minister op dat de algemene structuur van de aanpak in pijler 5 in juni bekend zal worden gemaakt. Uiteraard zal die onderdelen bevatten die in een nader plan van aanpak moeten worden uitgewerkt.

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,
De Pater-van der Meer

De griffier van de vaste commissie voor Justitie,
Nava