

PUBLIEKSVERSIE

Informatie herleidbaar naar personen/plaatsen is in omwille van de vertrouwelijkheid van het onderzoek geanonimiseerd/gefingeerd. Het onderzoek heeft in de publieksversie van deze bachelorthesis plaatsgevonden in het fictieve politiedistrict Groot Behrloo. De originele gegevens zijn bekend bij de onderzoeker.

Vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo

Een onderzoek naar de verschijningsvormen en aanpak van vastgoedcriminaliteit als facilitator van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit in Groot Behrloo



Districtelijk Team Ondernijning
Groot Behrloo

Student: Niek Weemaes

Studentnummer: 354744

Datum: 26 februari 2021

Eerste beoordelaar: R. Lanza

Tweede beoordelaar: L. Faber

Trajectbegeleider: P. Grasmajjer

Opdrachtgever: Programmamanager Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en probleemverkenning.....	4
1.2 Opdracht en doelstelling.....	5
1.3 Probleemstelling.....	5
1.4 Begripsafbakening.....	6
1.5 Stakeholders en actoren.....	7
1.6 Relevantie van het onderzoek.....	8
1.7 Leeswijzer.....	8
2. Achtergronden	9
2.1 Ondernijning en georganiseerde drugscriminaliteit.....	9
2.2 Gevolgen van ondernijning.....	10
2.3 Huidige aanpak door het DTO GB.....	11
3. Methoden	13
3.1 Type onderzoek.....	13
3.2 Methoden van onderzoek.....	13
3.2.1 Deskresearch en literatuurstudie.....	13
3.2.2 Casuïstiek.....	14
3.2.3 Interviews.....	14
3.3 Validiteit en betrouwbaarheid.....	16
4. Resultaten	17
4.1 Verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit.....	17
4.1.1 Het begrip 'vastgoedcriminaliteit' in de literatuur.....	17
4.1.2 Vastgoedcriminaliteit en de te onderscheiden verschijningsvormen.....	18
4.1.2.1 <i>Exploitatie en speculatie</i>	18
4.1.2.2 <i>Verschijningsvormen in recent onderzoek</i>	20
4.1.3 Samenvatting en overzicht van verschijningsvormen.....	22
4.2 Vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo.....	24
4.2.1 Casus VaCri.....	24
4.2.2 Verschijningsvormen in Groot Behrloo.....	26
4.3 Aanpakken van vastgoedcriminaliteit.....	28
4.3.1 Aanpakken in de literatuur.....	28
4.3.2 Aanpakken in Groot Behrloo.....	32
5. Conclusies en aanbevelingen	37
5.1 Conclusies.....	37
5.2 Aanbevelingen.....	41
6. Discussie	43

Literatuur

Bijlagen

Bijlage I	Toelichting onderzoeksopzet
Bijlage II	Topiclijst
Bijlage III	Toelichting figuur vastgoedcriminaliteit

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en probleemverkenning

De drugsproblematiek is groot in Midden-Nederland. Waar het op het eerste zicht goed gaat met de criminaliteitscijfers in Midden-Nederland, omdat de meeste objectieve criminaliteitscijfers dalende zijn en het gevoel van veiligheid juist toeneemt, is er ook minder goed nieuws te melden. De georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit krijgt in de regio Midden-Nederland steeds meer voet aan de grond. Criminelen uit de regio blijken een grote regierol te vervullen als het gaat om (inter)nationale cocaïnehandel. Ook worden door de politie met regelmaat hennepkwekerijen aangetroffen. Zowel het Nationaal Inlichtingenbeeld Ondermijning (NIBO) en het Eenheidsondermijningsbeeld (EOB) laten zien dat grote namen uit de internationale drugscriminaliteit uit het gebied van Midden-Nederland komen. (Rijksoverheid, 2019; Districtelijk Team Ondermijning Groot Behrloo¹, 2019).

In juni 2019 zijn in de regio Midden-Nederland² vijf Districtelijke Teams Ondermijning (DTO's) opgericht. De DTO's zijn door het Regionaal Informatie- en Expertise Centrum (RIEC) Midden-Nederland opgezette samenwerkingsverbanden tussen verschillende (lokale) (overheids)partners. De DTO's hebben als verantwoordelijkheid de operationele en integrale aanpak van ondermijning binnen het eigen district. Gezien de problematiek rondom de (inter)nationale cocaïnehandel en de vele hennepkwekerijen die aangetroffen worden in Midden-Nederland, zijn de DTO's gericht op de aanpak van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Er worden in het gebied momenteel 54 zogenaamde criminele samenwerkingsverbanden (CSV's) gelinkt aan de (inter)nationale cocaïnehandel (Politie, 2020³; Rijksoverheid, 2019).

De operationele en integrale aanpak van de DTO's is gericht op het succesvol en duurzaam verstoren van districtelijke en lokale ondermijningscasuïstieken. Dit doen de DTO's door het uitwerken van en het experimenteren met interventies met betrekking tot de gekozen focusthema's per district (Politie, 2020). Bij de aanpak van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit in Midden-Nederland is ervoor gekozen om elk van de vijf DTO's in het gebied te laten focussen op één of meerdere thema's die verband houden met de ondermijnende drugsproblematiek (Districtelijk Team Ondermijning Groot Behrloo, 2019). In Groot Behrloo is dit onder andere 'vastgoed'. Op die manier wordt het DTO in staat gesteld om lokaal maatwerk leveren en kan het lerend vermogen van de gekozen aanpakken worden vergroot.

Het Districtelijk Team Ondermijning Groot Behrloo (DTO GB) wordt bij de integrale aanpak van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit ondersteund door het RIEC Midden-Nederland. Het RIEC vormt op basis van een convenant een informatieknoppunt voor de betrokken (overheids)partners met betrekking tot de aanwezige districtelijke en lokale ondermijningscasuïstieken. Het RIEC ondersteunt onder andere door het geven van integrale handadviezen, het ontwikkelen van kennis en het zorgen voor afstemming tussen de verschillende partners (RIEC, 2020). In 2019 is door het DTO GB in samenwerking met de RIEC-partners een districtelijk programmaplan opgesteld. Daarin staat beschreven hoe de aanpak van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit in het gebied vormgegeven is. De drie pijlers in het programmaplan zijn:

- het vergroten van zicht en bewustwording (waardoor onder andere het ondermijningsbeeld wordt verstevigd);
- integrale samenwerking van signaal tot interventie;

¹ Groot Behrloo is een gefingeerde naam. De originele bron is ter beschikking van de onderzoeker

² RIEC-regio en districten zijn gelijk aan de indeling van politie Eenheid Midden-Nederland

³ Bron afkomstig van intranet (niet publiekelijk beschikbaar) van politie

- het smeden van maatschappelijke coalities (Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo, 2019).

Onderzoek naar de faciliterende rol van vastgoed

Dit onderzoek richt zich op het focusthema 'vastgoed' binnen het district Groot Behrloo. Een van de doelen in het programmaplan van het DTO GB is inzicht krijgen in de verschillende verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit die een faciliterende rol spelen binnen de georganiseerde ondernijnende drugscriminaliteit in het gebied. Daarbij wil het DTO GB inzicht krijgen in mogelijke aanpakken van de problematiek, om op die manier de faciliterende rol van de vastgoedsector voor de georganiseerde ondernijnende drugscriminaliteit uiteindelijk te kunnen doorbreken. Zoals het programmaplan van het DTO beoogt, kunnen deze aanpakken gericht zijn op wetgeving, (integrale) publiek-private samenwerking, voorlichting en bewustwording en het toepassen van best practices uit het werkveld (Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo, 2019).

Door het DTO GB is door middel van een casusgerichte aanpak een start gemaakt met het in kaart brengen van het vastgoed dat een faciliterende rol speelt in de georganiseerde ondernijnende drugscriminaliteit in het gebied. Deze inventarisatie bevindt zich nog volop in de opstartfase. Het doel is om met deze casusgerichte aanpak binnen drie jaar minstens twee faciliterende vastgoedketens in kaart te hebben gebracht en hierop een passende aanpak te hebben ingezet. Het vermoeden is dat de faciliterende rol van vastgoedcriminaliteit in het gebied tot uiting komt in witwassen door het aankopen en verkopen van vastgoed en bouwprojecten, vage eigenaarsconstructies en het faciliteren van hennepkwekerijen (Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo, 2019).

Er wordt in dit onderzoek geen onderzoek gedaan naar de exacte omvang van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo. Een beschrijving van de omvang van vastgoedcriminaliteit in het hele gebied vereist namelijk afzonderlijk (inlichtingen-)onderzoek⁴. Dit onderzoek is voor het DTO GB gericht op het vergroten van zicht en bewustwording omtrent vastgoedcriminaliteit en de mogelijke aanpak ervan. Door middel van het bestuderen van een casus die binnen het DTO GB wordt behandeld, wordt in dit onderzoek op inventariserende, beschrijvende en verkennende wijze gekeken naar de verschijningsvormen en mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit in het gebied.

1.2 Opdracht en doelstelling

Het doel van het onderzoek is inzicht geven in welke mogelijke aanpakken er zijn om de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het district Groot Behrloo aan te pakken, als het gaat om de faciliterende rol voor de georganiseerde ondernijnende drugscriminaliteit.

De opdracht zal resulteren in een onderzoeksrapport dat medio februari 2021 aan de opdrachtgever zal worden verstrekt. Hierbij zullen de resultaten gepresenteerd worden aan de opdrachtgever en andere relevante partners, om de resultaten zo te kunnen toetsen op herkenbaarheid en bruikbaarheid en waar nodig de aanbevelingen bij te kunnen sturen.

1.3 Probleemstelling

Op basis van de hiervoor beschreven aanleiding, opdracht en doelstelling van het onderzoek staat in het onderzoek de volgende hoofdvraag centraal:

Op welke wijze kunnen binnen het district Groot Behrloo de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit worden aangepakt als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondernijnende drugscriminaliteit?

⁴ Voor meer zicht op de aard en omvang van de problematiek in het hele gebied is het DTO GB in 2019 een afzonderlijk onderzoek gestart (zie bijlage I).

Daarbij horen de volgende deelonderzoeksvragen:

- Welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit zijn er op basis van literatuur bekend als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?
- Welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit doen zich voor binnen district Groot Behrloo als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?
- Welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit zijn er op basis van literatuur bekend als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?
- Welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit zijn toepasbaar binnen district Groot Behrloo als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

1.4 Begripsafbakening

Georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit

Ondermijnende criminaliteit kenmerkt zich door de verwevenheid van de onderwereld met de bovenwereld (Lam, Van der Wal & Kop, 2018). Criminelen uit de onderwereld maken misbruik van de gelegenheidsstructuren die de bovenwereld hen biedt. Op die manier vervult de bovenwereld een faciliterende rol voor de onderwereld. Dit kan zowel bewust als onbewust gebeuren. Denk maar aan een bonafide verhuurder die onbewust een bedrijfspand verhuurd aan criminelen voor de opslag van drugs, wapens of gestolen goederen. Maar uiteraard kan de verhuur van hetzelfde bedrijfspand ook worden gedaan door een malafide verhuurder die wel degelijk op de hoogte is van de criminele activiteiten die er in zijn pand plaatsvinden (Ferwerda & Rijnink, 2020).

De verwevenheid tussen boven- en de onderwereld kan grote negatieve maatschappelijke gevolgen hebben (Tops & Van der Torre, 2014). De term 'ondermijnende criminaliteit' heeft dan ook betrekking op de gevolgen voor de samenleving. Ondermijnende criminaliteit is "criminaliteit die die formele (rechtsstaat) of informele (fatsoenlijke verhoudingen) grondslag van onze samenleving systematisch aantast" (Tops & Van der Torre, 2014, p. 24). Bij ondermijnende criminaliteit moet er allereerst dus sprake zijn van criminaliteit en daarnaast van een systematische aantasting van de samenleving (Lam et al., 2018).

Er wordt gesproken van georganiseerde criminaliteit wanneer "groepen die primair gericht zijn op illegaal gewin systematisch misdaden plegen met ernstige gevolgen voor de samenleving, en in staat zijn deze misdaden op betrekkelijk effectieve wijze af te schermen, in het bijzonder door de bereidheid te tonen fysiek geweld te gebruiken of personen door middel van corruptie uit te schakelen" (Enquêtecommissie opsporingsmethoden, 1996, p. 24-25 in Lam et al., 2018, p. 19). Een belangrijk kenmerk van georganiseerde criminaliteit is dus het plegen van de misdaden in groepsverband.

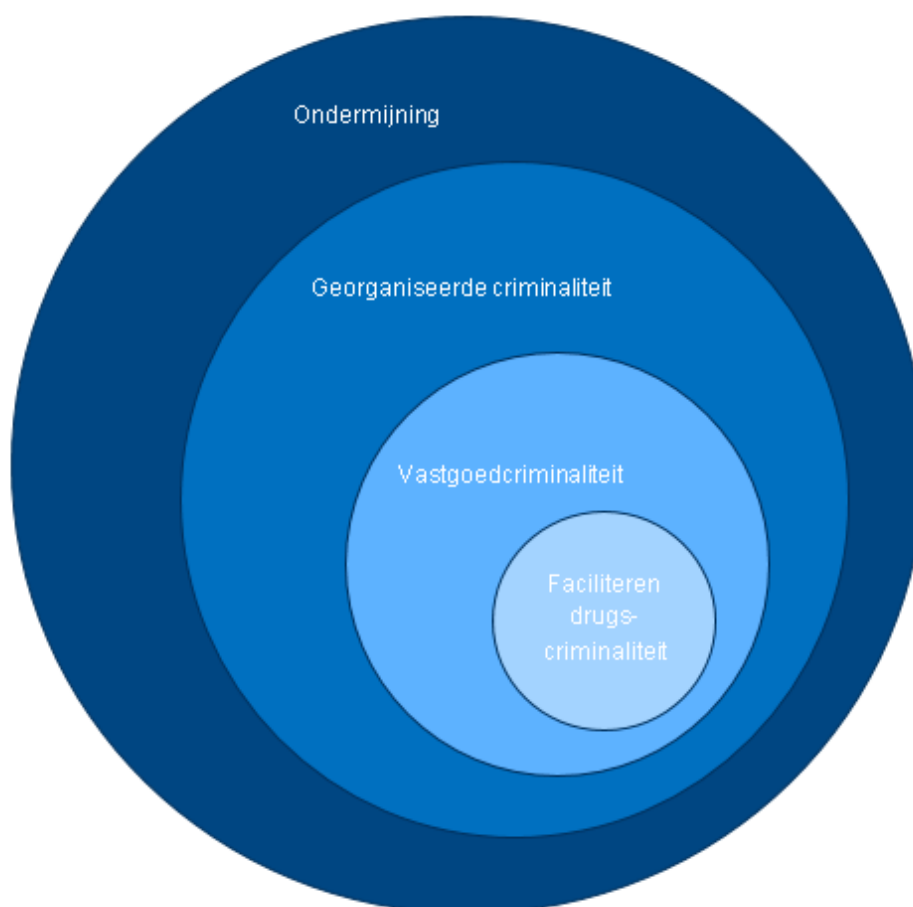
Het verschil tussen georganiseerde criminaliteit en ondermijnende criminaliteit is dat ondermijnende criminaliteit niet noodzakelijk door groepen wordt gepleegd. Andersom is er bij georganiseerde criminaliteit echter wel altijd sprake van een ondermijnd effect (Lam et al., 2018). De begrippen 'georganiseerde criminaliteit' en 'ondermijnende criminaliteit' zijn in de literatuur nauw met elkaar verweven. Ondermijning heeft betrekking op de doorwerking van de georganiseerde criminaliteit in de samenleving en dan vooral de doorwerking van de georganiseerde drugscriminaliteit (Verwey-Jonker Instituut, 2020). Tops en Van der Torre (2014, p. 23-24) spreken van de "ondermijnende effecten van georganiseerde misdaad", wanneer zij het hebben over ondermijnende criminaliteit.

In dit onderzoek wordt de definitie van ondermijnende criminaliteit gebruikt zoals die gehanteerd wordt door Tops en Van der Torre (2014, p. 24). Voor dit onderzoek betekent dit dat georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit wordt gepleegd in groepsverband en als gevolg de "formele (rechtsstaat) of informele (fatsoenlijke verhoudingen) grondslag van onze samenleving systematisch aantast".

Vastgoedcriminaliteit

Met vastgoedcriminaliteit worden door het DTO GB alle mogelijke constructies binnen de vastgoedsector bedoeld die een bijdrage leveren aan het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit binnen het district. Dit kan volgens het DTO GB uiteenlopen van het al dan niet bewust door makelaars verhuren van panden aan criminelen, tot aan het opzetten van witwasconstructies door middel van de aan- en verkoop van vastgoed (Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo, 2019).

Deze door het DTO GB gehanteerde omschrijving van het begrip vastgoedcriminaliteit wordt als startpunt gebruikt om inzicht te krijgen in de verschijningsvormen en mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit, als het gaat om de faciliterende rol voor de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Waar verder in dit stuk gesproken wordt over het begrip 'vastgoedcriminaliteit' gaat het omwille van de leesbaarheid van het stuk dan ook om vastgoedcriminaliteit met een faciliterende rol voor de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. In onderstaande afbeelding wordt de begripsafbakening van het onderzoek schematisch weergegeven (figuur 1).



Figuur 1. Schematische weergave van de begripsafbakening

1.5 Stakeholders en actoren

Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo

Het DTO GB is bij het onderzoek betrokken als opdrachtgever. Het DTO GB heeft als belang bij het onderzoek inzicht te krijgen in de mogelijke aanpakken die er zijn om de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit binnen het district aan te pakken, als het gaat om de faciliterende rol voor de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Het creëren van zicht op de verschillende verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit en de mogelijke aanpak ervan in het gebied draagt voor het DTO GB bij aan de pijler 'het vergroten van zicht en bewustwording' en levert daarmee een bijdrage aan het verstevigen van het ondermijningsbeeld binnen het district. Het draagt daarnaast ook bij aan het

ontwikkelen van kennis rondom dit onderwerp in het gebied om zo de aanpak van de problematiek verder te kunnen ontwikkelen. Met betrekking tot de verschijningsvormen en de mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit in het gebied, zal gesproken worden met de betrokken actoren vanuit het DTO GB. In paragraaf 2.3 worden deze bij de huidige aanpak betrokken actoren genoemd. Op basis van de bestudeerde casus is in hoofdstuk 3 beschreven welke van de actoren zijn benaderd voor het onderzoek.

1.6 Relevantie van het onderzoek

Dit inventariserende, beschrijvende en verkennende onderzoek richt zich niet op de vorming van nieuwe theorieën of de totstandkoming van nieuwe wetenschappelijke inzichten. Wel blijkt de relevantie van het onderzoek uit de praktische en maatschappelijke relevantie.

Het inzichtelijk maken van de verschillende verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit en de mogelijke aanpak ervan in district Groot Behrloo draagt bij aan de pijler 'het vergroten van zicht en bewustwording' uit het programmaplan van het DTO GB en levert daarmee een bijdrage aan het verstevigen van het ondermijningsbeeld binnen het district. Dit maakt het onderzoek praktisch relevant voor het DTO GB. Het DTO GB is in 2019 opgericht en staat nog aan het begin van het ontwikkelen van kennis omtrent het focusthema 'vastgoed'. Dit onderzoek levert een bijdrage aan deze kennisontwikkeling. Inzicht in de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit levert een bijdrage aan het doel van het DTO GB om het aan te pakken vastgoed in de toekomst nader te definiëren. Het onderzoek vormt daarmee een van de eerste stappen voor het verder kunnen ontwikkelen van de aanpak van vastgoedcriminaliteit binnen het district.

Het onderzoek heeft maatschappelijke relevantie doordat inzicht wordt geboden in de verschillende verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in relatie tot het brede maatschappelijke probleem van ondermijnende criminaliteit (Politie, 2020). Op de maatschappelijke gevolgen wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan. Inzicht in deze verschijningsvormen kan bijdragen aan de verdere ontwikkelingen van een juiste aanpak van de faciliterende rol van vastgoedcriminaliteit en daarmee bijdragen aan de bestrijding van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit in het algemeen. De resultaten uit dit onderzoek zijn gericht zijn op het district Groot Behrloo. De resultaten zijn daardoor niet één op één generaliseerbaar, maar door het kopiëren van de onderzoeksopzet en -uitvoering is het onderzoek ook bruikbaar voor andere districten. Op die manier kan ook in andere districten inzicht worden verkregen in de verschijningsvormen en aanpak van vastgoedcriminaliteit.

1.7 Leeswijzer

Het onderzoek naar de verschijningsvormen en mogelijke aanpak van vastgoedcriminaliteit als facilitator van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit in Groot Behrloo begint in hoofdstuk 2 met een beschrijving van relevante achtergrondinformatie met betrekking tot het onderwerp. In het derde hoofdstuk worden de methoden van onderzoek beschreven die voor het uitvoeren van het onderzoek zijn gebruikt. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de resultaten per deelvraag beschreven. In hoofdstuk 5 volgt de conclusie van het onderzoek. Volgend op de conclusies van het onderzoek worden in hoofdstuk 5 ook aanbevelingen gedaan ten aanzien van de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied. Tot slot wordt er in hoofdstuk 6 'Discussie' gereflecteerd op het uitgevoerde onderzoek.

2. Achtergronden

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond waartegen dit onderzoek plaatsvindt beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de relatie tussen georganiseerde drugscriminaliteit en ondermijning (paragraaf 2.1). Vervolgens wordt gekeken naar de ondermijnende effecten als gevolg van criminele inmenging in de vastgoedsector (paragraaf 2.2). Ten slotte wordt in paragraaf 2.3 de huidige aanpak op het thema 'vastgoed' door het DTO GB beschreven.

2.1 Ondermijning en georganiseerde drugscriminaliteit

Als belangrijkste kenmerk van ondermijnende criminaliteit werd in hoofdstuk 1 al de verwevenheid van de boven- en onderwereld genoemd. Van verwevenheid tussen de boven- en onderwereld is sprake wanneer er "bij het ontplooiën van criminele activiteiten gebruik wordt gemaakt van de legale wereld (privaat en/of publiek) en er een zekere relatie of verbondenheid tussen beide bestaat." (Te Pest et al., 2012, p. 6).

Deze verwevenheid kan grote negatieve maatschappelijke gevolgen hebben. Deze gevolgen kunnen zowel de formele als de informele grondslag van onze samenleving aantasten. Zo worden onder andere het vertrouwen en gezag van overheids- en hulpinstanties aangetast en staan de informele verhoudingen in wijken onder druk, door onder meer de sluipende acceptatie van criminele activiteiten in de buurt en van de bijbehorende opbrengsten (Tops & Van der Torre, 2014). Criminelen mengen zich ongezien in op het oog zeer gewone wijken in onopvallende huurappartementen en garageboxen, maar de politie treft ook steeds vaker in normale huizen (onopvallende) criminaliteit aan. Zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van hennepkwekerijen. Dit heeft negatieve effecten op de leefbaarheid en veiligheid in de wijken. Crimineel misbruik van panden in de wijk vergroot tegenwoordig ook midden in deze normale wijken de kans op criminele afrekeningen met bijbehorende gevaren van dien (Politie, 2020⁵). Door de verwevenheid tussen de boven- en onderwereld is ondermijnende criminaliteit een lastig te bestrijden maatschappelijk probleem geworden. Het gebeurt vaak onopvallend en zonder directe slachtoffers in de buurt.

Vooraf drugscriminaliteit is debet aan het ontstaan van de ontwrichtende maatschappelijke gevolgen van ondermijnende criminaliteit (Boutellier, Boelens & Hermens, 2019). In het algemeen wordt dan ook over ondermijning gesproken in een context van georganiseerde drugsgerelateerde criminaliteit waarbij men kan denken aan de productie, handel en afvaldump van drugs (Boutellier et al., 2019).

De drugscriminaliteit in Nederland is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een enorme industrie. Factoren die hier een rol in hebben gespeeld zijn de openheid van de fysieke infrastructuur in Nederland en de geldende gedoogcultuur ten aanzien van drugsgebruik, welke voor normalisering van het gebruik van drugs heeft gezorgd (Boutellier et al., 2019; Landelijke Informatie en Expertise Centrum, 2019; Tops & Valkenhoef, 2018). Daarnaast is er maatschappelijk ook een bepaalde mate van rechtvaardiging van in ieder geval de productie van softdrugs. Deze worden als onschadelijk in het gebruik gezien en iemand moet nu eenmaal de productie voor zijn rekening nemen binnen het gedoogbeleid dat we in Nederland kennen (Tops & Van der Torre, 2014). Drugsgebruik wordt als zo normaal gezien dat soms ook het meewerken aan drugscriminaliteit al niet eens meer als verwerpelijk wordt gezien (Boutellier et al., 2019). De medewerking wordt simpelweg gezien als een gelegenheid om geld bij te verdienen en is in die zin een klassieke verklaring vanuit de criminologie, die van de mens als rationele homo economicus. Het belangrijkste motief voor malafide activiteiten in de vastgoedsector is volgens experts dan ook geld gedreven (Ferwerda, Staring, De Vries Robbé & De Bunt, 2007).

⁵ Bron afkomstig van intranet (niet publiekelijk beschikbaar) van politie

2.2 Gevolgen van ondermijning

De verwevenheid van de boven- en onderwereld en de daarmee samenhangende ondermijnende effecten die georganiseerde drugscriminaliteit met zich meebrengt, komen onder andere tot uiting in de vastgoedsector. Er wordt door de onderwereld gebruik gemaakt van vastgoed voor onder meer het opslaan van drugs, wapens en crimineel geld. Daarnaast is de handel in en het bezit van vastgoed een van de meest gebruikte methoden om crimineel (drugs)geld wit te wassen (iCov, 2020a). De sector is daarmee een door criminelen veel gebruikte sector voor het verrichten van criminele handelingen, maar ook voor het verhullen ervan (Te Pest et al., 2012).

Voor allerlei vormen van criminaliteit kan al dan niet bewust misbruik worden gemaakt van de legale structuren binnen de vastgoedsector (Te Pest et al., 2012). De vastgoedsector blijkt zeer vatbaar te zijn voor misbruik door criminelen en daarmee voor het vervullen van een faciliterende rol voor ondermijnende drugscriminaliteit. De oorzaak van de vatbaarheid van de vastgoedsector voor dergelijke activiteiten heeft volgens het Openbaar Ministerie (OM) vooral te maken met de omvang van de sector, met de hoge rendementen bij investeringen in vastgoed en met de ondoorzichtigheid voor wat betreft de totstandkoming van waarde- en prijsvorming van vastgoed. Ook hangt er volgens het OM een sfeer van ondoorzichtigheid rondom vastgoedoverdracht (Openbaar Ministerie, 2020). De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) noemt de vastgoedsector dan ook de meest ongecontroleerde sector die er is (Mennens & Bouland, z.j.).

De vastgoedsector lijkt bij uitstek de sector te zijn waar economieën uit de boven- en onderwereld samenkomen (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, 2020). Georganiseerde criminelen maken nu eenmaal gebruik van de lokale faciliteiten en infrastructuur. Dat maakt van vastgoed een belangrijk thema bij de aanpak van georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Zo zijn er eenvoudigweg panden nodig om criminele handelingen te plegen. Hoewel deze criminaliteit vaak een internationaal karakter heeft, zoals de internationale cocaïnehandel, is deze ook vrijwel altijd lokaal ingebed en zijn de gevolgen dus ook lokaal merkbaar (Te Pest et al., 2012; Regionaal Informatie en Expertisecentrum Noord-Holland, z.j.).

Tops en Van der Torre (2014, p. 24) noemen in hun onderzoek 'Wijkaanpak en ondermijnende criminaliteit' vijf patronen die tot uiting kunnen komen als gevolg van ondermijnende criminaliteit. Dit zijn:

- "de aantasting van de gezagspositie van bestuur en politie;
- aangetast vertrouwen in frontlijnmedewerkers;
- sluipende maatschappelijke acceptatie van misdaad(geld);
- aangetaste marktwerking;
- aantasting van instituten die zich richten op lokale kansen."

Deze effecten komen ook tot uiting in de reguliere vastgoedsector. De effecten die hiermee gepaard gaan hebben namelijk ook hun uitwerking in de bovenwereld (Boutellier et al., 2019).

Gerelateerd aan de patronen als gevolg van ondermijnende criminaliteit zoals Tops en Van der Torre deze beschrijven (2014), kan de gezagspositie van bestuur en politie en het vertrouwen in frontlijnmedewerkers worden aangetast door incongruenties die zich voordoen in de vastgoedsector (Tops & Van der Torre, 2014). Hierbij kan gedacht worden aan panden die gekocht of gehuurd worden door personen, van wie in de legale positie voor wat betreft werk, inkomen en opleiding nooit toereikend kan zijn voor de aanschaf of huur van dat pand. Zonder dat de omgeving weet dat hier criminaliteit aan ten grondslag ligt, kan dit wel degelijk ondermijnende effecten hebben doordat de omgeving aanvoelt dat de gegeven omstandigheden eigenlijk niet kunnen deugen. De omgeving ziet de aankoop of huur van het pand, maar ziet de bevoegde instanties niet ingrijpen. Dit kan leiden tot aantasting van het vertrouwen en gezag van het bestuur en politie, omdat zij niet in staat lijken te zijn om effectief op te treden tegen deze zaken die ogenschijnlijk niet deugen. Burgers geloven er niet meer in dat bestuur en politie het goede doen om tegen dit soort zaken op te treden. Dit kan gevolgen hebben voor de legitimiteit die burgers

geven aan het handelen van het bestuur en politie. Legitimiteit van handelen wordt namelijk vooral bepaald door de mate waarin de politie effectief is in haar optreden (De Vries & Van der Vijver, 2002 in Van der Torre, 2011). Daarbij is het voor de legitimiteit zeer slecht als overheidsoptreden achterwege blijft waar de omstandigheden daar wel om vragen. Dergelijke zaken zorgen voor lokaal onrecht en tasten zo de fundamentele waarden van onze samenleving aan (Van der Torre, 2011).

Door criminele investeringen in vastgoed en door het opzetten van witwasconstructies wordt de reguliere vastgoedmarkt aangetast en ontstaat er een oneerlijke concurrentiepositie voor de bonafide vastgoedondernemers. De sluipende acceptatie van misdaad(geld), omdat burgers geen direct slachtoffer zijn of overlast ervaren van de in het vastgoed aanwezige criminaliteit, kan een eerlijke legale concurrentiepositie alleen nog maar verder aantasten (Tops & Van der Torre, 2014).

2.3 Huidige aanpak door het DTO GB

Inzicht in aanpak vastgoedcriminaliteit

Het DTO GB heeft in 2019 samen met de RIEC-partners een districtelijk programmaplan opgesteld voor de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied. Het programmaplan is er vooral op gericht om inzicht te verkrijgen in wat er onder het aan te pakken vastgoed in het district moet worden verstaan. Dit wil het DTO GB bereiken door inzicht te verkrijgen in welke verschijningsvormen en mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit er zijn. Daarbij wil het DTO GB ook inzicht krijgen in de aard en omvang van de problematiek en wil men mede op basis daarvan een analysetool ontwikkelen die bestaat uit risico-indicatoren om vastgoedcriminaliteit in het gebied snel te kunnen herkennen en aan te pakken (Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo, 2019).

Om de aard en omvang van de vastgoedcriminaliteit in het district in kaart te brengen, is in het najaar van 2019 een apart onderzoek gestart door de Infobox voor Crimineel en Onverklaarbaar Vermogen (iCov)⁶. Dit onderzoek heeft echter vertraging opgelopen tot zeker 2022. Hierdoor kunnen de resultaten van het iCov-Onderzoek, die meer gedetailleerd inzicht zouden moeten geven in de aard en omvang van de problematiek in het gebied, niet worden meegenomen in de resultaten van dit onderzoek. Dit onderzoek richt zich door middel van het bestuderen van een casus dan ook op het verkrijgen van inzicht in verschijningsvormen en mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit in het gebied en niet op een omschrijving van de exacte aard en omvang van de problematiek.

Casusgerichte aanpak

De huidige aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied is casusgericht. Casussen worden in behandeling genomen op basis van één of meerdere signalen die via één van de aangesloten RIEC-partners binnen kunnen komen. Wat onder een signaal wordt verstaan is vastgelegd in het privacyprotocol van het RIEC (RIEC-LIEC, 2020a). Het gaat bij signalen om aanwijzingen waaruit blijkt dat situaties of gedragingen een mogelijk verband hebben met georganiseerde criminaliteit. Dit moet dan in de vorm zijn van (onder andere) de voor dit onderzoek relevante georganiseerde hennepcultuur en misbruik/fraude in en met de vastgoedsector. Wanneer er signaal via één van de partners binnenkomt, wordt een informatiebeeld opgesteld met relevante informatie vanuit de verschillende partners en wordt er zo nodig een plan van aanpak opgesteld. De borging voor het delen van informatie is vastgelegd in het RIEC-convenant (RIEC, 2019). De partners die deelnemen aan het RIEC-convenant waarbinnen deze signalen gedeeld worden zijn:

- Gemeenten;
- Provincie;
- Nationale politie;
- Koninklijke Marechaussee;

⁶ Voor meer zicht op de aard en omvang van de problematiek in het hele gebied is het DTO GB in 2019 een afzonderlijk onderzoek gestart (zie bijlage I).

- Openbaar Ministerie;
- Belastingdienst/Toeslagen;
- Douane;
- Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND);
- Fiscale inlichtingen en opsporingsdienst (FIOD);
- Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ISZW);
- Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV);
- Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) (RIEC-LIEC, 2020b).

3. Methoden

In dit hoofdstuk worden de methoden van onderzoek beschreven zoals die zijn gebruikt om de deelvragen en vervolgens de hoofdvraag van het onderzoek te kunnen beantwoorden. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op het type onderzoek dat is uitgevoerd. Vervolgens worden in paragraaf 3.2 de gebruikte onderzoeksmethoden beschreven. In paragraaf 3.3 wordt tot slot ingegaan op de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek.

3.1 Type onderzoek

Door middel van kwalitatief onderzoek zijn de verschijningsvormen en de mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit in kaart gebracht en is onderzocht welke aanpakken toepasbaar zijn binnen het district. Dit maakt het onderzoek zowel beschrijvend en inventariserend, alsook verkennend van aard. Het onderzoek is beschrijvend en inventariserend, omdat is gekeken naar welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit en mogelijke aanpakken reeds bekend zijn. De verkennende aard van het onderzoek zit in het onderzoek naar de mogelijke toepasbaarheid van de gevonden verschijningsvormen en aanpakken binnen het district Groot Behrloo ('t Hart, Boeije en Hox, 2005).

Belangrijk bij de keuze voor het doen van kwalitatief onderzoek, is de context waarbinnen het onderzoek zich afspeelt. Verschillen in aard, omgeving, omvang en focus op de problematiek zijn van invloed op de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit en de aanpak ervan. Dit wordt in eerder onderzoek naar vastgoedcriminaliteit ook wel de 'couleur locale' genoemd (Ferwerda et al., 2007). Met behulp van het uitvoeren van kwalitatief onderzoek is zowel de context uit bestudeerde literatuur en casuïstiek, als de lokale context in het district meegenomen in de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek. Bij het doen van kwantitatief onderzoek zou de context waarbinnen de problematiek zich afspeelt onvoldoende aandacht krijgen.

De beschrijvende, inventariserende en verkennende aard van de onderzoeksvragen, maakt dat er in dit onderzoek geen sprake is van een toetsende component. Er wordt in dit onderzoek namelijk niet getoetst of de werkelijkheid overeenkomt met bepaalde bestaande theorieën, noch worden er hypothesen getoetst. Het onderzoek heeft namelijk als doel om het veld waarbinnen het onderzoek plaatsvindt te beschrijven. Kenmerkend voor kwalitatief beschrijvend onderzoek is daarbij dat de resultaten bestaan uit een beschrijving van de belangrijkste bestudeerde thema's en de bijbehorende begrippen (Boeije, 2005). De verkennende aard van het onderzoek kenmerkt zich door het onderzoeken van de toepasbaarheid van de opgedane kennis voor het district Groot Behrloo ('t Hart, Boeije en Hox, 2005).

3.2 Methoden van onderzoek⁷

3.2.1 Deskresearch en literatuurstudie

Door middel van het uitvoeren van deskresearch is allereerst een beeld gevormd van het fenomeen vastgoedcriminaliteit in relatie tot georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Vervolgens is door het bestuderen van (intern) beleid en (interne) documenten inzicht verkregen in de aard van de problematiek binnen het district en in de huidige aanpak door het DTO GB. Hierbij is een relevante casus geselecteerd voor het beantwoorden van de tweede deelvraag (zie paragraaf 3.2.2.).

Voor het beantwoorden van de eerste en derde deelvraag is een literatuurstudie uitgevoerd.

⁷ Zie bijlage I voor een toelichting op de wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke onderzoeksopzet

1. Welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit zijn er op basis van literatuur bekend als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

3. Welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit zijn er op basis van literatuur bekend als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

De gebruikte literatuur is tijdens het onderzoek onder andere verzameld door middel van voorbereidende gesprekken met experts van het DTO GB en door middel van een voorbereidend gesprek met Dhr. E. van der Torre, lector Gebiedsgebonden Politie aan de Politieacademie, met als een van de onderzoeksthema's 'ondermijning'. Dit omdat er in eerste instantie weinig zicht was op relevante literatuur omtrent het onderwerp. Door deze gesprekken zijn de wel beschikbare actuele en relevante onderzoeken van vooraanstaande onderzoekers en instituten met betrekking tot het onderwerp inzichtelijk geworden en is richting gegeven aan het onderzoek. Vanuit de beschikbare onderzoeken zijn met behulp van de daarvoor gebruikte literatuur andere relevante onderzoeken en wetenschappelijke artikelen benaderd, via open internetbronnen, de mediatheek van de Politieacademie en Google Scholar.

De basis voor de literatuurstudie is gevormd door het uitvoeren van een inhoudsanalyse van de gevonden literatuur. Door middel van het opstellen van kwalitatieve variabelen op basis van de gevonden literatuur, zijn relaties tussen verschillende teksten inzichtelijk gemaakt en is overkoepelend betekenis gegeven aan de verschillende bestudeerde bronnen (Verhoeven, 2007). Voor het zoeken naar verbanden is gebruik gemaakt van het aanbrengen van kleurcodes in de bestudeerde literatuur. Dit bleek vooral van belang om betekenis te geven aan de verschillende begrippen omtrent vastgoedcriminaliteit die in literatuur werden gebruikt.

3.2.2 Casuïstiek

Voor de beantwoording van de tweede deelvraag is gebruik gemaakt van het bestuderen van een casus die binnen het DTO GB behandeld is. Er is gekozen voor het bestuderen van een casus, omdat het doel van het onderzoek was om inzicht te geven in de mogelijke aanpakken van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het gebied. Het doel was niet om tot een exact beeld van aard en omvang van de problematiek.

2. Welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit doen zich voor binnen district Groot Behrloo als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

De relevantie van de gebruikte casus is beschreven in hoofdstuk 4 'Resultaten'. Door middel van het bestuderen van de casus is gekeken naar welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit zich voordoen. Daarvoor is een koppeling gemaakt tussen de bevindingen uit de casus en de bevindingen uit de bestudeerde literatuur. De informatie uit de casus is afkomstig van interne bronnen van het DTO GB en het RIEC Midden-Nederland. Voor de beschrijving van de casus in hoofdstuk 4 zijn gegevens die naar personen, plaatsen of bedrijven te herleiden zijn volledig geanonimiseerd. De originele gegevens zijn ter beschikking van de onderzoeker. Daarnaast is ook de naam van de bestudeerde casus gefingeerd.

3.2.3 Interviews

Om te onderzoeken welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit toepasbaar zijn binnen het district, zijn voor de beantwoording van deelvraag 4 interviews gehouden met experts die betrokken zijn bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied. In de resultaten is bij de beantwoording van de volgende deelvraag een koppeling gemaakt tussen de wensen en behoeften die naar voren kwamen uit de interviews en de bevindingen (literatuurstudie en casus) uit de voorgaande deelvragen.

4. Welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit zijn toepasbaar binnen district Groot Behrloo als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

Er is gesproken met tien experts die betrokken zijn bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied. De respondenten waren betrokken vanuit hun werkzaamheden voor het DTO GB/RIEC Midden-Nederland (5), de politie (1), het Openbaar Ministerie (2), gemeente (1) en de Belastingdienst (1). Vanuit die rol zijn zij via persoonlijk mail- en telefonisch contact benaderd om als respondent deel te nemen aan het onderzoek.

De interviews hebben onder acht respondenten individueel plaatsgevonden. Er is voor individuele interviews gekozen om ervoor te zorgen dat de respondenten zoveel mogelijk kennis deelden vanuit hun eigen expertise, ervaringen en belevingen ten aanzien van de huidige en mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit. Op deze manier werden zij niet beïnvloed door elkaars antwoorden of groepsdenken. Het interviewen van experts kent volgens eerder onderzoek naar vastgoedcriminaliteit (Ferber et al., 2007) namelijk de beperking dat experts bepaalde ideeën en verhalen uitwisselen die vervolgens een eigen leven gaan leiden en de basis voor beleid gaan vormen. In dit onderzoek was dit risico mogelijk aanwezig omdat de respondenten veel met elkaar samenwerken bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied en gezamenlijk werken aan het vormgeven van de aanpak. Het risico werd later ook benoemd door de geïnterviewde expert van Motus Versterkingspijler Vastgoed (Motus) van het RIEC Rotterdam. Met deze expert is gesproken om de resultaten van het onderzoek te toetsen op herkenbaarheid en bruikbaarheid. Twee respondenten die beiden werkzaam waren voor het DTO GB en niet vanuit een externe organisatie betrokken waren, zijn tegelijkertijd geïnterviewd. Alle interviews zijn via een videovergadering of telefonisch afgenomen.

Topics

De voor dit onderzoek gehouden interviews zijn gestructureerd door middel van een vooraf opgestelde topiclijst (zie bijlage II). De gebruikte topiclijsten zijn gebaseerd op bevindingen uit de uitgevoerde deskresearch en literatuurstudie. De topiclijsten zijn verdeeld in een aantal hoofdtopics, die verder zijn uitgewerkt in een aantal deeltopics. Tijdens de interviews is de volgorde waarin de topics in zijn opgenomen in de topiclijsten niet leidend geweest, zolang de vooraf vastgestelde topics maar behandeld werden. Zo is ervoor gezorgd dat de door de respondenten gegeven antwoorden leidend waren voor het interview en de antwoorden niet werden gestuurd door de vooraf vastgestelde topics.

De casusbeschrijving zoals deze in hoofdstuk 4 is opgenomen is voorafgaand aan de interviews met de respondenten gedeeld. Dit is gedaan om ervoor te zorgen dat respondenten hun expertise, ervaringen en belevingen inbrachten op basis van dezelfde casuïstiek. Het voorleggen van de casus heeft de respondenten niet beïnvloed, omdat zij reeds bekend waren met de problematiek. De respondenten is daarnaast niet meegedeeld hoe de verschijningsvormen die zich in de casus voordoen in de literatuur werden genoemd. Dit om ervoor te zorgen dat de respondenten spraken vanuit hun eigen beleving en ervaringen over wat zich in de betreffende casus heeft afgespeeld en welke mogelijke aanpakken hierop volgens hun toepasbaar zijn. Op die manier is er ook voor gezorgd dat respondenten vanuit hun eigen ervaring en beleving aangaven waaruit hun behoeften ten aanzien van de huidige aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied bestaan.

Omwille van de vertrouwelijkheid van de informatie zijn de interviews in overleg met de opdrachtgever niet opgenomen. Bevindingen uit de interviews zijn schriftelijk vastgelegd om op die manier onderlinge relaties te kunnen leggen en betekenis te kunnen geven aan de gegeven antwoorden. Deze data zijn ter beschikking van de onderzoeker.

3.3 Validiteit en betrouwbaarheid

Belangrijk bij het doen van onderzoek is het bewaken van de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. Vooral bij het doen van kwalitatief onderzoek verdienen de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek nadrukkelijk de aandacht. De validiteit en betrouwbaarheid kunnen bij het doen van kwalitatief onderzoek namelijk worden beïnvloed door de mindere mate waarin de werkwijzen en methoden gestandaardiseerd zijn dan bij kwantitatief onderzoek ('t Hart et al., 2005).

De betrouwbaarheid van het onderzoek heeft betrekking op het vrij zijn van toevallige fouten. Ook wel niet-systematische fouten genoemd. Het onderzoek moet op zo een manier zijn vormgegeven dat het herhaalbaar is en er bij herhaling van de uitvoering sprake is van een gelijke uitkomst. De betrouwbaarheid van het onderzoek wordt vergroot door gebruik te maken van gestandaardiseerde dataverzamelmethode ('t Hart et al., 2005). Binnen dit onderzoek is om de betrouwbaarheid te vergroten gebruik gemaakt van vooraf vastgestelde topiclijsten. De interviews zijn telkens afgenomen door telkens dezelfde onderzoeker. Voor de herhaalbaarheid van het onderzoek is in de vorige paragraaf beschreven op welke wijze de respondenten zijn benaderd en geïnterviewd. Verder is in paragraaf 3.2.1 beschreven op welke wijze de literatuurstudie is uitgevoerd.

Van valide onderzoek is sprake wanneer het onderzoek vrij is van systematische fouten. Wanneer het onderzoek vrij is van systematische fouten, betekent dat dat het onderzoek meet wat het beoogt te meten ('t Hart et al., 2005). De topiclijsten die vooraf zijn opgesteld zijn daarom gebaseerd op wat over het onderwerp bekend is in de beschikbare literatuur. Verder zijn de interviews individueel afgenomen en zijn de resultaten anoniem verwerkt om zoveel als mogelijk te voorkomen dat respondenten sociaal wenselijk antwoorden geven. Dit gezien de mogelijke (organisatie)belangen of gevoeligheden die het onderwerp voor respondenten met zich meebracht. Om die reden is in de vorige paragraaf enkel een opsomming gegeven van de organisaties waar de respondenten werkzaam zijn en geen informatie verstrekt over hun precieze functie. Deze informatie is wel ter beschikking van de onderzoeker.

Om de resultaten van het onderzoek te toetsen op herkenbaarheid en bruikbaarheid zijn de uitkomsten van de literatuurstudie, het bestuderen van de casus en de bevindingen die naar voren kwamen uit de interviews voorgelegd aan en besproken met een expert van Motus van het RIEC Rotterdam. Op deze manier is getracht de validiteit van het onderzoek verder te vergroten. De bevindingen uit dit gesprek zijn waar relevant toegevoegd aan de resultaten.

4. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Achtereenvolgens wordt inzicht gegeven in de mogelijke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Daarbij wordt in paragraaf 4.1. allereerst ingezoomd op het begrip 'vastgoedcriminaliteit' vanuit de literatuur en welke verschijningsvormen er bekend zijn. Daarna wordt in paragraaf 4.2 de situatie in Groot Behrloo beschreven. Dit gebeurt aan de hand van een casus uit het gebied. Tot slot worden in paragraaf 4.3 de mogelijke aanpakken van de verschijningsvormen beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de behoeftes en mogelijkheden voor de aanpak van de problematiek in Groot Behrloo.

4.1 Verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit

Welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit zijn er op basis van literatuur bekend als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

4.1.1 Het begrip 'vastgoedcriminaliteit' in de literatuur

Het DTO GB spreekt met vastgoedcriminaliteit over alle mogelijke constructies binnen de vastgoedsector die een bijdrage leveren aan het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit binnen het district Groot Behrloo (Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo, 2019). Volgens de Politieacademie gaat het bij vastgoedcriminaliteit om "het gebruiken en/of misbruiken van vastgoed bij het begaan van strafbare feiten (Politieacademie, 2020). Daarmee zit het faciliterende aspect ingesloten in het begrip.

Als het gaat om vastgoedcriminaliteit, worden er in de bestudeerde literatuur verschillende benamingen gebruikt in verschillende onderzoeken, maar zij lijken veelal dezelfde betekenis of overlap te hebben. Er wordt gesproken over 'vastgoedfraude', 'misbruik van vastgoed', 'crimineel vastgoed' en 'malafide activiteiten' in de vastgoedsector. Aan een eenduidige definitie ontbreekt het volgens verschillende onderzoeken dan ook (Ferwerda et al., 2007; Te Pest et al., 2012; Mennens & Bouland, z.j.). Wel wordt in de onderzoeken steeds de koppeling gemaakt met de verwevenheid tussen de boven- en onderwereld, één van de kenmerken van ondermijnende criminaliteit. Wat naar voren komt is dat het gaat om uiteenlopende (criminele) activiteiten waarbij de legale structuren uit de bovenwereld worden gebruikt ten behoeve van de onderwereld. In dit onderzoek dus de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. Het gaat om de faciliterende rol die de vastgoedsector op zich kan nemen en deze rol kunnen facilitators zowel bewust als onbewust op zich nemen (Ferwerda & Rijnink, 2020; Te Pest et al, 2012).

Omdat de faciliterende rol zowel bewust als onbewust vervuld kan worden, gaat het bij vastgoedcriminaliteit niet alleen maar over de vragen of men tot de 'bovenwereld' of de 'onderwereld' behoort en of een activiteit daadwerkelijk strafrechtelijk als crimineel wordt bestempeld. Het gaat over de uiteenlopende wijze waarop de verschillende activiteiten criminaliteit kunnen faciliteren (Te Pest et al., 2012). Dit maakt het fenomeen vastgoedcriminaliteit ook een lastig te bestuderen begrip. De scheidslijn tussen of een activiteit crimineel is of niet is in het vastgoed flinterdun (Te Pest et al., 2012). Zo is speculeren met vastgoed in beginsel niet strafbaar. Er moet onderscheid worden gemaakt tussen (criminele) activiteiten die de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit faciliteren en zogenaamd 'creatief ondernemerschap'. De sfeer van ondoorzichtigheid binnen de vastgoedsector (Mennens & Bouland, z.j.; Reuvers, 2019) draagt eraan bij dat dit onderscheid soms lastig en soms niet aantoonbaar te maken is. Ook bonafide ondernemers maken in de sector gebruik van soms een grote en ondoorzichtige hoeveelheid aan rechtspersonen om de risico's die investeren in de vastgoedsector met

zich meebrengen te verkleinen (Te Pest et al., 2012). Het is van belang om bij het bestuderen van vastgoedcriminaliteit ook de handelingen die in beginsel niet strafbaar zijn, maar bewust of onbewust wel een rol kunnen spelen bij het faciliteren van criminaliteit te benoemen (Ferwerda et al., 2007).

Wanneer bovenstaande bevindingen naast elkaar worden gelegd, gaat het bij het begrip vastgoedcriminaliteit om alle mogelijke constructies/activiteiten waarbij vastgoed bewust of onbewust gebruikt of misbruikt wordt bij het begaan van strafbare feiten. Daarbij is niet van belang of deze constructies/activiteiten op zichzelf strafrechtelijk als crimineel worden bestempeld. Van belang is de mate waarin de constructie/activiteit het strafbare feit faciliteert. In dit onderzoek betreft het dus het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit.

4.1.2 Vastgoedcriminaliteit en de te onderscheiden verschijningsvormen

In deze paragraaf wordt ingegaan op welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit bekend zijn vanuit de literatuur. Allereerst wordt het in de literatuur gebruikte onderscheid tussen vormen van exploitatie en speculatie beschreven. Deze tweedeling wordt verder in het onderzoek als basis gebruikt om structuur en overzicht aan te brengen in de uiteenlopende verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit. In paragraaf 4.1.2.2 worden hier verschijningsvormen uit recenter onderzoek aan toegevoegd, waarna in paragraaf 4.1.3 een overzicht wordt gegeven van de gevonden vormen uit de bestudeerde literatuur.

4.1.2.1 Exploitatie en speculatie

In opdracht van het ministerie van Justitie en Veiligheid en het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC), is in 2007 voor het eerst een grootschalig onderzoek gedaan naar verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit. Het gebruik van vastgoed voor criminele activiteiten is vooral gericht op de drugshandel en –smokkel, illegale prostitutie en mensenhandel (Ferwerda et al., 2007). In dit onderzoek worden de verschijningsvormen geïnventariseerd die in de literatuur gerelateerd worden aan drugscriminaliteit.

In het onderzoek van Ferwerda et al. (2007) wordt ook structuur aangebracht in de uiteenlopende verschijningsvormen. Er wordt een verdeling gemaakt tussen *exploitatie van* en *speculatie met* vastgoed. Exploitatie heeft betrekking op (illegale) huisvesting en het oneigenlijk gebruik van panden. Speculatie heeft betrekking op transacties rondom het handelen in vastgoed (Ferwerda et al., 2007; Te Pest et al., 2012). Deze tweedeling wordt ook gebruikt door het DTO GB bij het behandelen van casuïstiek binnen het eigen district. Het DTO GB spreekt zelf over criminaliteit 'in' en 'met' vastgoed. Dit komt overeen met 'exploitatie' en 'speculatie'.

Exploitatie en speculatie worden in de literatuur (Te Pest et al., 2012) op hun beurt verder onderverdeeld in elk drie clusters. Tabel 1 geeft een overzicht van de te onderscheiden verschijningsvormen naar exploitatie en speculatie en de bijbehorende clusters, zoals deze vanuit het verkennende onderzoek van het ministerie van Justitie en Veiligheid (Ferwerda et al., 2007) naar verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit en het vanuit inventariserend onderzoek naar de verwevenheid tussen boven- en onderwereld door RIEC Zuid-West Nederland (Te Pest et al., 2012) bekend zijn.

Tabel 1

Verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit naar exploitatie en speculatie

Clusters

Exploitatie

Onrechtmatige bewoning

- Illegale (door)verhuur aan (il)legale personen
- Ondoorzichtige eigendomsstructuren

Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen (zonder onrechtmatige bewoning)

- Gebruik van zeer hoge huurprijzen

Onrechtmatig gebruik van woningen en bedrijfspanden: gebruik voor andere doeleinden

- ABC-transacties
- Herbestemming via onrechtmatige verbouwing
- Dekmanteexploitatie
- Criminele activiteiten, voornamelijk wietteelt, drugshandel- en smokkel (en verder illegaal gokken, illegale prostitutie en mensenhandel)

Speculatie

Opdrijven van prijzen en maximaliseren van winsten/inkomsten

- ABC-transacties (o.a. samenspanning voor opdrijven prijzen en verdelen van de verkregen winsten)
- Hypotheekfraude
- Schijnbouwdepots
- Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
- Belastingontduiking
- Ondoorzichtige eigendomsstructuren

Herkomst illegaal verkregen vermogen verbergen (witwassen)

- Door middel van aan- en verkoop en/of verbouwen van panden die met winst worden doorverkocht
- ABC-transacties
- Hypotheekfraude
- Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
- Belastingontduiking

Vastgoed als eindinvestering voor illegaal vermogen

- ABC-transacties
- Hypotheekfraude
- Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
- Belastingontduiking

(Ferwerda et al., 2007; Te Pest et al., 2012)

Zoals in tabel 1 is te zien, is ook het gemaakte onderscheid tussen exploitatie en speculatie niet altijd even eenduidig en kunnen de uit de literatuur afkomstige verschijningsvormen vaak onder meerdere clusters worden geplaatst. Exploitatie en speculatie gaan dan ook vaak hand in hand, voor wat betreft de verschijningsvormen en de betrokken actoren die zich hiermee bezighouden (Ferwerda et al., 2007).

Dit laat zien hoe complex en uiteenlopend en verweven de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit zijn. Zo kunnen ABC-transacties als doel hebben om onder de radar te blijven. Persoon B kan als

tussenpersoon optreden en zo het van A gekochte pand (crimineel) exploiteren. Dit kan tenminste tot de feitelijke overdracht naar de daadwerkelijke koper, persoon C, plaatsvindt (Ferwerda et al., 2007, p. 72-73). Maar ABC-transacties kunnen ook gebruikt worden om te speculeren met vastgoed. Er kan worden samengespannen tussen persoon A en B om zo de prijs op te drijven en een hogere winst te verkrijgen bij de daadwerkelijke verkoop aan C (Ferwerda et al., 2007).

Hierbij wordt de flinterdunne scheidslijn tussen bonafide en malafide speculatie inzichtelijk. Dergelijke vormen van speculatie zijn namelijk niet per definitie strafbaar (Ferwerda et al., 2007), maar een bonafide vastgoedhandelaar kan met dergelijke constructies wel georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit faciliteren. Het laat zien dat ook dergelijke vormen waarbij de handeling op zichzelf niet strafrechtelijk crimineel is wel faciliterend kan zijn aan het strafbare feit. Men blijft onder de radar of investeert de legaal verkregen winsten in criminele activiteiten (Ferwerda et al., 2007).

4.1.2.2 Verschijningsvormen in recent onderzoek

Na het onderzoek van Ferwerda et al. (2007) lijkt het in de literatuur stil te blijven als het gaat om onderzoek naar verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit. Pas zeer recentelijk verschijnen nieuwe onderzoeken die meer duiding geven aan het verschijnsel. In 2020 verschijnen onderzoeken naar de verhuur van panden voor criminele doeleinden (Ferwerda & Rijnink, 2020), naar het gebruik van opslagboxen voor criminele activiteiten (Ferwerda & Wolsink, 2020) en naar de meldingsbereidheid van makelaars met betrekking tot ongebruikelijke transacties in Oost-Nederland (Cassée & Prinsen, 2020).

De aanleiding voor het vele recente onderzoek lijkt te liggen in de recent toegenomen aandacht vanuit de politiek voor de aanpak van georganiseerde ondermijnende (drugs)criminaliteit en de daarmee samenhangende aanpak van criminele activiteiten in de vastgoedsector (Ferwerda & Rijnink, 2020). Naast genoemde onderzoeken loopt er op dit moment ook een onderzoek van het WODC naar de mogelijkheden om de verhuur van woon- en bedrijfsruimtes voor criminele activiteiten te voorkomen (Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum, 2020). De uitkomsten van dit onderzoek zijn op dit moment nog niet gepubliceerd.

Het in de vorige paragraaf gemaakte onderscheid tussen 'exploitatie in' en 'speculatie met' vastgoed wordt niet in alle (meer recente) onderzoeken naar verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit gemaakt. De in tabel 1 genoemde lijst van verschijningsvormen is niet uitputtend en kan op basis van recenter onderzoek worden aangevuld. Hierbij wordt opgemerkt dat ook dit geen uitputtend overzicht van verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit die georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit kunnen faciliteren zal opleveren, maar wel verder inventariserend inzicht geeft in hoe vastgoedcriminaliteit tot uiting komt.

Twee vooraanstaande onderzoeken die in de voor dit onderzoek uitgevoerde voorgesprekken met experts naar voren kwamen en waarin (deels) nieuwe verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit worden beschreven, zijn de onderzoeken: '*Panden met een luchtje*' (Ferwerda & Rijnink, 2020) en '*Black Box?*' (Ferwerda & Wolsink, 2020).

Panden met een luchtje

In het onderzoek '*Panden met een luchtje*' (Ferwerda & Rijnink, 2020) wordt gekeken naar verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit die ondermijnende criminaliteit faciliteren door middel van de verhuur van panden. Het betreft hier dus verschijningsvormen die vallen onder exploitatie van vastgoed.

Ook Ferwerda en Rijnink (2020) gebruiken de drie clusters van verschijningsvormen die door Ferwerda et al. (2007) onder exploitatie worden gerekend (zie tabel 1). Ferwerda en Rijnink (2020) maken in hun onderzoek echter gebruik van de overkoepelende term 'woonfraude' om deze drie clusters te beschrijven. Deze term lijkt de lading echter niet volledig te dekken, omdat dat de verschijningsvormen ook tot uiting

kunnen komen in bedrijfspanden (Te Pest et al., 2012). Volgens Ferwerda en Rijnink (2020) komen deze drie clusters onder de noemer 'woonfraude' vooral tot uiting in:

- illegale onderhuur;
- identiteitsfraude en valsheid in geschrifte;
 - identiteitsbewijzen, werkgeversverklaringen en loonstroken;
- opkomst van illegale woningbemiddelaars (tussenschakels/katvangers).

Alle drie deze vormen van woonfraude hebben als belangrijkste reden de anonimiteit van de malafide eindgebruiker te kunnen waarborgen. Door illegale onderverhuur van panden blijven criminelen namelijk onder de radar en door identiteitsfraude en het gebruik maken van woningbemiddelaars lijkt de persoon aan wie een pand verhuurd wordt bonafide te zijn, terwijl deze dat in werkelijkheid niet is.

Naast woonfraude wordt door Ferwerda en Rijnink (2020) ook het gebruik van 'panden voor andere dan reguliere doeleinden' genoemd. Daarbij richten zij zich op het gebruik van panden als dekmantel voor het verhullen van criminele activiteiten. De activiteiten die in het onderzoek worden gerelateerd aan drugsriminaliteit zijn:

- het pand als productielocatie voor verdovende middelen (zowel soft- als harddrugs);
- het pand als opslaglocatie voor voorraden en grondstoffen van verdovende middelen;
- het pand als opslaglocatie voor gevaarlijke goederen (o.a. vuurwapens), gestolen goederen en geld;
- het pand als locatie voor misstanden in automotive (inbouwen verborgen ruimtes, koud zetten en omkatten van voertuigen).

Hierbij blijkt dat het in een meerderheid van de gevallen gaat om het gebruik van panden voor de productie en opslag van verdovende middelen. Waarbij het vooral gaat om de productie van hennep in zowel woningen als bedrijfspanden (Ferwerda en Rijnink, 2020).

Black Box?

Het onderzoek 'Black Box?' (Ferwerda & Wolsink, 2020) richt zich op opslagboxen in relatie tot ondermijnende criminaliteit. Aan de hand van het bestuderen van verschillende casussen, interviews, een gebiedsanalyse en een ANPR-analyse is in kaart gebracht op welke wijze de verhuur van opslagboxen deze criminaliteit faciliteert. Hierbij is gekeken naar garageboxen en zogenaamde self-storage loodsen die in Nederland vooral in handen zijn van grote verhuurketens. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek met betrekking tot activiteiten die in dergelijke opslagboxen plaatsvinden zijn en gerelateerd kunnen worden aan drugsriminaliteit zijn:

- opslag en productie van verdovende middelen (zowel soft- als harddrugs);
- opslag van vuurwapens;
- inbouwen van verborgen ruimtes in voertuigen;
- omkatten en strippen van voertuigen (ten behoeve van anonimiteit).

Opvallend is dat bovenstaande bevindingen uit 'Black Box' overeenkomen met de bevindingen van Ferwerda en Rijnink (2020) bij het gebruik van huurpanden voor "andere dan reguliere doeleinden". Het inzetten van tussenschakels of katvangers voor (onder)verhuur lijkt in de garageboxensector minder aan de orde te zijn dan in het onderzoek naar huurpanden van Ferwerda en Rijnink (2020). Wat wel opvalt, is dat ook de eindgebruikers van de onderzochte garageboxen en self-storage loodsen pogingen doen om onder de radar te blijven. Uit de ANPR-analyse van het onderzoek (Ferwerda & Wolsink, 2020) blijkt namelijk dat in bijna 60% van de gevallen de huurder verder dan 15 kilometer van de opslag vandaan woont of met een bedrijf is gevestigd. Dit terwijl volgens het onderzoek dichterbij gelijkwaardige alternatieven zijn voor opslag van spullen (Ferwerda & Wolsink, 2020).

RIEC/LIEC

In 'Hoe herken je vastgoedcriminaliteit?' geeft het RIEC-LIEC (z.j.) inzicht in hoe vastgoedcriminaliteit voor criminelen die onder de radar willen blijven tot uiting komt in de bovenwereld. Daarmee komen nog een aantal aanvullingen van verschijningsvormen van vastgoed criminaliteit bovenop de reeds genoemde

verschijningsvormen. Ook het RIEC-LIEC maakt daarbij onderscheid tussen vastgoedcriminaliteit in de vorm van exploitatie en speculatie:

- exploitatie;
 - witwassen;
 - door het innen van fictieve (te hoge) huren;
 - panden als onderduikadres;
- speculatie;
 - witwassen;
 - door het aannemen van contante betalingen;
 - door geld cash te storten aan een stroman die het giraal betaalt aan de bank;
 - onregelmatigheden rond de aankoop van vastgoed;
 - geen onderhandelingen bij de aankoop;
 - in korte tijd meerdere panden kopen;
 - panden kopen van kwetsbaren (schuldenaren, verslaafden);
 - onregelmatigheden rond verhuur van vastgoed;
 - te lage of te hoge huur rekenen (vriendendienst).

4.1.3 Samenvatting en overzicht van verschijningsvormen

Om overzicht aan te brengen worden in deze paragraaf de bevindingen uit de vorige twee paragrafen samengevoegd tot één overzicht waarin onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie in en speculatie met vastgoed. Het onderscheid tussen exploitatie en speculatie is afkomstig uit het onderzoek van Ferwerda et al. (2007). Op basis van onderzoek van Te Pest et al. (2012) worden exploitatie en speculatie allebei verdeeld in drie clusters. De verschijningsvormen uit de bestudeerde literatuur worden in tabel 2 verdeeld over de clusters.

De verschijningsvormen 'identiteitsfraude en valsheid in geschrifte' die Ferwerda en Rijnink (2020) onder exploitatie rekenen komen in de verschillende onderzoeken bij verschijningsvormen van zowel exploitatie als speculatie naar voren en zijn daarom niet bij één specifiek cluster ingedeeld.

Tabel 2

Overzicht van de uit onderzoek bekende verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit naar exploitatie en speculatie

Clusters

Exploitatie

Onrechtmatige bewoning

- Illegale (door-/onder)verhuur aan (il)legale personen
- Ondoorzichtige eigendomsstructuren/illegale (woning)bemiddelaars

Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen (zonder onrechtmatige bewoning)

- Gebruik van zeer hoge huurprijzen
- Gebruik van zeer lage huurprijzen

Onrechtmatig gebruik van woningen en bedrijfspanden: gebruik voor andere doeleinden

- Illegale (door-/onder)verhuur aan (il)legale personen
- ABC-transacties
- Herbestemming via onrechtmatige verbouwing
- Dekmantelexploitatie
- Pand als onderduikadres

- Criminele activiteiten, voornamelijk wietteelt, drugshandel- en smokkel, automotive (inbouwen verborgen ruimtes, koud zetten en omkatten van voertuigen)
- Pand als productie-/opslaglocatie voor (grondstoffen) verdovende middelen (zowel soft- als harddrugs)
- Pand als opslaglocatie voor gevaarlijke goederen (o.a. vuurwapens), gestolen goederen en geld

Speculatie

Opdrijven van prijzen en maximaliseren van winsten/inkomsten

- ABC-transacties (o.a. samenspanning voor opdrijven prijzen en verdelen van de verkregen winsten)
- Hypotheekfraude
- Schijnbouwdepots
- Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
- Belastingontduiking
- Ondoorzichtige eigendomsstructuren/illegale (woning)bemiddelaars

Herkomst illegaal verkregen vermogen verbergen (witwassen)

- Door middel van aan- en verkoop en/of verbouwen van panden die met winst worden doorverkocht
- Door het innen van fictieve huren
- Door cash geld te betalen aan een stroman (die giraal betaalt aan de bank)
- Aannemen contante betalingen
- ABC-transacties
- Hypotheekfraude
- Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
- Belastingontduiking

Vastgoed als eindinvestering voor illegaal vermogen

- ABC-transacties
- Hypotheekfraude
- Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
- Belastingontduiking
- Geen onderhandelingen bij de aankoop
- In korte tijd meerdere panden kopen
- Panden kopen van kwetsbaren (schulden, verslaafden)

(Ferwerda et al., 2007; Ferwerda & Rijnink, 2020; Ferwerda & Wolsink, 2020; RIEC-LIEC, z.j.; Te Pest et al., 2012)

4.2 Vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo

In deze paragraaf wordt allereerst een casus uit het district beschreven. In paragraaf 4.2.2 zal een overzicht worden gegeven van welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit uit de literatuur op basis van de casus binnen het district tot uiting komen.

Welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit doen zich voor binnen district Groot Behrloo als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

4.2.1 Casus VaCri⁸

Om inzicht te krijgen in de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit binnen district Groot Behrloo wordt gekeken naar een casus die behandeld wordt binnen het DTO GB. Zoals eerder is genoemd, worden er in dit onderzoek geen uitspraken gedaan over de precieze omvang van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit, maar geeft het bestuderen van de casus een beschrijvend, inventariserend en verkennend inzicht van de problemen rondom vastgoedcriminaliteit in het district. Naar aanleiding van de aanpak van bedrijfstak (*geanonimiseerd*) is op basis van RIEC-informatie de hierna beschreven casus door het DTO GB in behandeling genomen. In de casus ontstond door het opplussen van RIEC-informatie het vermoeden dat er sprake was van georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. De vermoedens van het DTO GB dat vastgoedcriminaliteit in het faciliteren van hennepkwekerijen en het afschermen van activiteiten door vage eigenaarsconstructies op te zetten, komen in de casus tot uiting.

In de casus werden documenten aangetroffen waarbij een belangrijk kenmerk van ondermijnende criminaliteit zichtbaar werd, namelijk de eerder beschreven verwevenheid van de boven- en onderwereld. In de binnengevallen panden werd hennep en materiaal voor hennepkwekerijen aangetroffen. Uit de documenten die daarbij aangetroffen werden, bleek dat de in de casus onderzochte persoon zich samen met zijn vaste zakenpartner mogelijk mengde in een vastgoedproject van de gemeente, waarbij gezien de signalen mogelijk door drugscriminaliteit verkregen geld geïnvesteerd zou gaan worden. Ook werd in ander vastgoed geïnvesteerd dat na verbouwing snel met winst werd doorverkocht. Mogelijk ook met geld verkregen door drugscriminaliteit. Onder andere de ondoorzichtige eigenaarsconstructies die gebruikt werden, maakten het lastig om nog inzichtelijk te maken waar de gelden precies vandaan kwamen. De in de casus opgezette constructies zorgden daarmee voor goede afscherming van de mogelijk op drugscriminaliteit gerichte activiteiten.

Op de volgende pagina wordt de casus beschreven.

⁸ VaCri is een gefingeerde naam afgeleid van het begrip vastgoedcriminaliteit

Casus VaCri – Aantreffen hennep

Afgelopen jaar is een integrale controle gedaan in een pand in de gemeente X aan de Y-weg. De controle vond plaats op basis van RIEC-informatie die binnen het convenant gedeeld was. In het pand was op het moment van de inval een in bedrijf zijnde (*geanonimiseerd*) gevestigd. In het pand werd een op slot zittende ruimte aangetroffen, waar later een kleine hoeveelheid hennepplanten werd aangetroffen die ogenschijnlijk bedoeld was voor het stekken en het kunnen verbeteren van de planten. De eigenaar van het bedrijf dat in het pand gevestigd was, betaalde de huur van het pand cash aan de eigenaar van het pand.

Verder onderzoek maakte inzichtelijk dat de betreffende eigenaar van het pand nog een nabijgelegen pand in bezit had. Hierin zat op het zicht een (*geanonimiseerd*) bedrijf gevestigd. Er waren echter geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar die gericht waren op activiteiten die met het gevestigde bedrijf te maken zouden kunnen hebben. Wel werd een soortgelijke hennepkwekerij als in het eerste pand aangetroffen, samen met de nodige bouwmaterialen en assimilatielampen die gebruikt worden bij hennepkwekerijen.

Bij de doorzoeking van het tweede pand bleek uit de aangetroffen administratie dat de eigenaar nog meerdere panden in bezit heeft. Enkele van de panden waren verbouwd ten behoeve van kamerverhuur en voor het gebruik als appartementen. Voor één van de panden is onduidelijk of de gemeente toestemming heeft gegeven voor de verbouwing. Het zou gaan om zeker 10 panden die worden verhuurd. In verschillende van deze panden verbleven Midden-/Oost-Europeanen die niet GBA-ingeschreven waren. Daarnaast werden er een illegale autospuitery en een illegaal houtverwerkingsbedrijf aangetroffen. Sommige van de panden zijn na verbouwing doorverkocht.

In zeker nog één ander pand werd wederom een soortgelijke hennepkwekerij aangetroffen als in het eerste pand. In een ander pand werd een ruimte aangetroffen die was ingericht om te kunnen gebruiken als een hennepkwekerij en werd los isolatiemateriaal aangetroffen.

Een deel van deze panden is in de afgelopen twee jaar aangeschaft. Deze panden zijn vermoedelijk door de betrokken persoon aangeschaft samen met een vaste zakenpartner. De panden staan op naam van een bedrijf waarvan de betrokken persoon voor zeker de helft aandeelhouder is. Dit bedrijf is op papier bestuurder van een ander bedrijf dat zich volgens openbare bronnen bezighoudt met het verwerven, beheren, verhuren, huren en vervreemden van registergoederen en projectontwikkeling. Naast deze bedrijven heeft de eigenaar een eenmanszaak op naam staan die is uitgegroeid tot een bemiddelingsbureau voor onroerend goed.

De eigenaar van de panden blijkt daarnaast samen met een vaste zakenpartner betrokken te zijn bij de aankoop van panden en gronden die behoren bij de ontwikkeling van een vastgoedproject waar bij gemeente X als overheid betrokken is. Onduidelijk is hoe de eigenaar aan het geld kwam om deze panden te kunnen betalen. Wat wel duidelijk is, is dat de panden zijn gekocht van een persoon die de panden eerder had gekocht vanuit een faillissement. Deze persoon had tot kort daarvoor zelf een bedrijf dat eerder failliet is verklaard.

Over de geldstromen van de betreffende persoon bestaan meer onduidelijkheden. Vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de persoon niet kan leven van het beschikbare inkomen uit de verschillende activiteiten en ondernemingen. Wel zijn er vooralsnog onverklaarbare pieken en dalen waarneembaar in de omzet en voorraden van de ondernemingen in de afgelopen jaren.

4.2.2 Verschijningsvormen in Groot Behrloo

In deze paragraaf wordt casus 'VaCri' uit Groot Behrloo naast de bevindingen uit de literatuur (paragraaf 4.1) gelegd. Dat levert aan de hand van de beschreven casus een overzicht op van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit die in de casus tot uiting komen (zie tabel 3). De verschijningsvormen zijn wederom verdeeld naar exploitatie en speculatie en bevatten in het kort de aanwijzingen vanuit de casus waaruit blijkt op welke manier de betreffende verschijningsvormen tot uiting komen.

Tabel 3

Verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit naar exploitatie en speculatie - Casus VaCri

Exploitatie

Onrechtmatige bewoning

- Illegale (door-/onder)verhuur aan (il)legale personen
 - *Er worden personen aangetroffen in de panden die niet GBA staan ingeschreven*
- Ondoorzichtige eigendomsstructuren/illegale (woning)bemiddelaars
 - *Bedrijven op naam van de persoon hebben rol/belang in andere bedrijven*
 - *Eén bedrijf houdt zich bezig met handel in registergoederen en projectontwikkeling*
 - *Eén bedrijf is een bemiddelingsbureau voor onroerend goed*

Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen (zonder onrechtmatige bewoning)

-

Onrechtmatig gebruik van woningen en bedrijfspanden: gebruik voor andere doeleinden

- Herbestemming via onrechtmatige verbouwing
 - *Voor zeker één verbouwing is onduidelijk of er toestemming van de gemeente was*
- Dekmantelexploitatie
 - *Bij één van de bedrijfspanden waren geen bedrijfsactiviteiten zichtbaar die gericht waren op activiteiten die met het in het pand gevestigde bedrijf te maken zouden kunnen hebben*
- Criminele activiteiten, wietteelt en automotive
 - *Aantreffen (ingerichte) hennepkwekerijen in 3 panden*
 - *Aantreffen illegale autospuiterij*
- Pand als productie-/opslaglocatie voor (grondstoffen) verdovende middelen (zowel soft- als harddrugs)
 - *Aantreffen bouw materiaal en assimilatielampen voor hennepkwekerij*
 - *Aantreffen voor hennepkwekerij ingerichte ruimte*
 - *Aantreffen isolatiemateriaal voor hennepkwekerij*

Speculatie

Opdrijven van prijzen en maximaliseren van winsten/inkomsten

- ABC-transacties (o.a. samenspanning voor opdrijven prijzen en verdelen van de verkregen winsten)
 - *Aankopen van panden en (na verbouwing) snel doorverkopen met aanzienlijke meerwaarde*
- Schijnbouwdepots
 - *Op één van de panden is in ieder geval een bouwdepot van bijna €70.000 verstrekt bij de hypotheek, onduidelijk in welke mate gebruikt*
- Ondoorzichtige eigendomsstructuren/illegale (woning)bemiddelaars
 - *Zie ook onrechtmatige bewoning*

Herkomst illegaal verkregen vermogen verbergen (witwassen)

- Door middel van aan- en verkoop en/of verbouwen van panden die met winst worden doorverkocht
 - *Mogelijk in combinatie met ABC-transacties (doorverkopen)*
- Aannemen contante betalingen
 - *Eigenaar van bedrijf in het eerste pand betaalt de huur cash aan de betreffende persoon uit de casus*
- Belastingontduiking
 - *Onverklaarbare pieken en dalen in omzetten en voorraden*
- *De persoon is betrokken bij een (intentie) aankoop van panden en gronden binnen een vastgoedproject van gemeente X (niet te plaatsen onder andere verschijningsvorm)*

Vastgoed als eindinvestering voor illegaal vermogen

- In korte tijd meerdere panden kopen
 - *Een deel van de panden is kort na elkaar in de afgelopen twee jaar aangeschaft*
- Panden kopen van kwetsbaren (schulden, verslaafden)
 - *Een deel van de panden is gekocht van een persoon wiens bedrijf kort daarvoor failliet is verklaard*
- *De persoon is betrokken bij (intentie) aankoop van panden en gronden binnen een vastgoedproject van gemeente X (niet te plaatsen onder andere verschijningsvorm)*

Bij het bestuderen van de casus blijkt dat 14 van de 33 vanuit de literatuur geïnventariseerde verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit tot uiting komen binnen Casus VaCri. Daarbij kunnen 17 concrete aanwijzingen vanuit de casus worden gekoppeld aan de betreffende verschijningsvormen (zie tabel 3). Voor wat betreft het voorkomen van ABC-transacties zijn in de casus weinig concrete aanwijzingen aanwezig. Wel lijkt het er sterk op dat panden worden aangekocht en na verbouwing tegen een aanzienlijke meerwaarde gericht op het maken van winst worden doorverkocht.

Zoals in paragraaf 4.1 is vermeld, zijn dergelijke vormen van speculeren met vastgoed in beginsel niet strafbaar. Maar Te Pest et al. (2020) benadrukken dat de vraag of dergelijke activiteiten wel of niet strafbaar zijn niet beantwoord hoeft te worden. Er moet gekeken worden naar in welke mate dergelijke activiteiten het uiteindelijke strafbare feit faciliteren. Binnen de context van de beschreven casus lijkt het erop dat er in ieder geval geld wordt verdiend aan het aankopen, verbouwen en verkopen van panden. Geld dat in de context van de casus mogelijk geïnvesteerd wordt in hennepgerelateerde activiteiten die in diverse panden van de betreffende persoon zijn aangetroffen of voor het kunnen witwassen van door hennepgerelateerde activiteiten verdiend geld. Omdat de (door)verkoop van panden in de casus mogelijk wel faciliterend is voor de hennepgerelateerde activiteiten, is de verschijningsvorm van ABC-transacties wel in het overzicht opgenomen.

De betrokkenheid van de persoon bij het investeren in een vastgoedproject van de gemeente is opgenomen onder de verschijningsvormen 'herkomst illegaal verkregen vermogen verbergen (witwassen)' en onder 'vastgoed als eindinvestering voor illegaal vermogen'. Gezien de omstandigheden in de casus bestond het vermoeden dat geld vanuit de hennep gerelateerde activiteiten geïnvesteerd zou gaan worden in het project.

4.3 Aanpakken van vastgoedcriminaliteit

Nadat in de vorige paragrafen is gekeken naar welke verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit er zijn en welke zich voordoen in Groot Behrloo, wordt in deze paragraaf inventariserend en beschrijvend gekeken naar welke aanpakken van de problematiek er mogelijk zijn (paragraaf 4.3.1). Daarbij wordt in het tweede deel (paragraaf 4.3.2) gekeken naar welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit er op basis van de beschreven casus en gesprekken met betrokken actoren toepasbaar zijn binnen het district Groot Behrloo.

Welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit zijn er op basis van literatuur bekend als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

4.3.1 Aanpakken in de literatuur

Net zoals de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit blijken ook de verschillende aanpakken van de problematiek zeer uiteenlopend te zijn. In deze paragraaf wordt beschreven wat er vanuit de literatuur bekend is over de aanpak van de verschijningsvormen.

Exploitatie en speculatie

In het eerste grootschalige onderzoek naar verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit door het WODC (Ferwerda et al., 2007) valt op dat de meeste maatregelen gericht zijn op het aanpakken van exploitatie en minder op speculatie.

De aanpak van malafide exploitatie vindt volgens Ferwerda et al. (2007) vooral plaats via het bestuursrecht. Daarmee lijkt de aanpak van malafide exploitatie zich vooral te richten op de aanpak van de overlast die gepaard gaat met exploitatie en minder op de strafrechtelijke vervolging van strafbare feiten. Door de nadruk op de bestuursrechtelijke aanpak is er een grote rol weggelegd voor gemeenten.

De aanpak van speculatie met vastgoed lijkt minder concreet vorm gegeven te zijn dan de aanpak van exploitatie. De genoemde geslotenheid van de vastgoedsector lijkt daarbij een belangrijke rol te spelen. Er is binnen de vastgoedsector sprake van een cultuur gekenmerkt door grote mate van onderlinge loyaliteit (Te Pest et al, 2012). De geslotenheid van de sector staat volgens het onderzoek van de WODC (Ferwerda et al., 2007) op twee manieren een goede aanpak van speculatie in de weg.

Aan de ene kant speelt een gebrekkige informatie-uitwisseling binnen en met de sector een rol. Dit komt vooral door de geldende privacywetgeving. Daarnaast is de vastgoedsector een zeer afgeschermd markt en vindt toezicht en controle op de sector vooral intern plaats. De interne controle op het handelen enerzijds en het eigen (winst)belang binnen een vrije markt anderzijds, lijken daarbij tegenstrijdig aan elkaar te zijn. Het handelen binnen de sector wordt namelijk in belangrijke mate bepaald door financiële afwegingen (Ferwerda et al., 2007). Ferwerda et. al (2007) benadrukken het belang van informatie-uitwisseling met de sector, omdat bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit specialistische kennis van groot belang is.

Door de interne vorm van toezicht en controle lijkt het erop dat actoren binnen de vastgoedsector vaak onderling bepalen wat als sociaal acceptabel gedrag wordt gezien (Te Pest et al, 2012). Dit komt ook naar voren in recent onderzoek naar de meldingsbereidheid van ongebruikelijke transacties door makelaars op basis van de meldplicht vanuit de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (Wwft). Zo geven makelaars aan dat zij het, ondanks dat ze het wettelijk verplicht zijn, lastig vinden om melding te maken wanneer dit hun relatie met hun klant in de weg kan staan. Zij zien het als

belang dat de transactie voor de klant doorgang kan vinden en niet als hun taak om de financiën van hun klant volledig door te lichten op zoek naar ongebruikelijke omstandigheden (Cassée & Prinsen, 2020). Naast de geslotenheid van de sector en de beperkingen door privacywetgeving is er minder aandacht voor de aanpak van speculatie met vastgoed doordat de gevolgen van speculatie vaak minder zichtbaar zijn dan die van exploitatie. Er zijn minder directe slachtoffers en de directe effecten in een buurt zijn minder zichtbaar dan bij exploitatie. Het WODC (Ferwerda et al, 2007) wijst op het belang van meer aandacht voor de aanpak van speculatie. Vooral omdat de georganiseerde criminaliteit zich steeds vaker in de vastgoedsector mengt en met speculatie niet direct criminele handelingen pleegt, maar wel faciliteert.

Wat is er en wat is wenselijk?

In 'Pand en luchtje' (Ferwerda & Rijnink, 2020) en 'Black box' (Ferwerda & Wolsink, 2020) wordt overzicht gecreëerd in de mogelijke aanpakken van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit. Daarbij wordt ingegaan op wat er momenteel beschikbaar is en wat er wenselijk is om de aanpak te verbeteren. Uit de bestaande aanpakken komen vijf clusters aan maatregelen naar voren, namelijk:

- wet- en regelgeving;
- vergunningplicht vastgoedsector;
- controle, toezicht en handhaving;
- screening (ver)huurder;
- voorlichting en bewustwording.

Om overzicht aan te brengen in de uiteenlopende aanpakken van verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit worden de clusters schematisch weergegeven in tabel 4. Daarbij worden zij aangevuld met de eerdere bevindingen uit het onderzoek van het WODC (Ferwerda et al., 2007).

Tabel 4

Overzicht van bestaande en wenselijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit

Bestaande aanpakken

Wet- en regelgeving

- Wet Victoria art. 174a Gemeentewet
 - Sluiten woning verstoring openbare orde
- Gemeentewet art. 151d
 - Dwangsom tegen ernstige en herhaaldelijke hinder vanuit woning
- Wet Victor 13b Woningwet
 - Overnemen beheer pand om leefbaarheidsproblemen te voorkomen
- Wet Damocles art. 13b Opiumwet
 - Opleggen last onder bestuursdwang
- Artikel 11a Opiumwet
 - Verbod voorbereiden en bevorderen (o.a. beschikbaar stellen pand)
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek art. 10 (Rotterdamwet)
 - Selectieve woningtoewijzing
- Wwft (meldplicht)
 - Meldingsplicht instellingen niet bonafide cliënten in de financiële sector
- (Gemeentelijke) bestemmingsplannen

Vergunningplicht sector

- Vergunningplicht voor sectoren als kamerverhuur en horeca
- Vergunningplicht mogelijk in combinatie met toepassing Bibob
- Van toepassing Bibob gaat en preventieve werking uit

Controle, toezicht en handhaving

- Signaleren door publieke en private partijen
- Uiteenlopende (integrale) controles (NVWA, ISZW, BRP (voorheen GBA) brandveiligheid etc.)
- Gerichte controles van risicopanden (indicatoren noodzakelijk)
- Stimuleren sociale controle (voorlichting en bewustwording)

Screening (ver)huurder

- Gesprek potentiële huurder
- Opvragen legitimatiebewijs, werkgeversverklaringen, loonstroken, verblijfsvergunningen, kopie gegevens 'mijn-overheid', checken kredietwaardigheid (BKR), waarborgsom en bankgarantie vragen, bedrijfsplan opvragen
- VOG huurder
- KvK-gegevens bedrijven/ondernemingen controleren, jaarcijfers,
- Gezond verstand: geen contante betalingen
- Controles vastleggen in huurcontract
- Waardering Register Huurders (WRH) huurverleden van huurder

Voorlichting en bewustwording

- Voorlichting risico's ondermijning voor overheid, brancheorganisaties en burgers
 - Voorleggen van casussen waarover onduidelijkheid over al dan niet melden bestaat
- Stimuleren van meldingsbereidheid en sociale controle
 - Laat zien wat je doet
 - Deel succesverhalen

Wenselijke aanpakken

Betere publiek-private samenwerking/betere informatie-uitwisseling

- Structureler samenwerken (convenanten nog te vaak tijdelijk van aard)*
- Structureler informatie delen (na afschaffen stoplichtmodel door Autoriteit Persoonsgegevens)**
- Structureler en beter koppelen van data (datamining)*
 - Opstellen risico-indicatoren
- Op orde hebben van BRP en inzage voor betrokken PPS**

Vergroten controlemogelijkheden

- Meer mogelijkheden bestuurlijke boete
- Breder toepassing Bibob**
 - Breder (exploitatie)vergunningsplicht**
 - Mogelijk te realiseren via APV
- Oprichten centrale controlerende instantie*
 - Branche zelf niet in staat tot adequaat toezicht*
- Vergroten strafrechtelijke aanpak*
- Vergroten controle bevoegdheden achter de voordeur
- Gerichtere aanpak risicogebieden
 - Opstellen risico-indicatoren
 - Breder (exploitatie)vergunningsplicht (in aangewezen gebieden)

Aanvullende screening (ver)huurder

- Breder toepassing Bibob**
- Keurmerk woning-/huurbemiddelaars**
 - Goed verhuurderschap, richtlijnen worden vorm gegeven door BZK
- Zwarte/witte lijst**
 - Om privacyredenen kan ook gekozen worden voor een witte lijst

- Goed verhuurderschap
 - Richtlijnen worden vormgegeven door BZK
- Registratie- of meldplicht voor huurders
 - Mogelijk te realiseren via APV
- VOG verhuurder

Voorlichting en bewustwording

- Communiceren risico-indicatoren
- Gerichte campagnes burgers en ondernemers

* Wordt genoemd in onderzoek WODC (2007)

** Wordt opnieuw genoemd in recentere onderzoeken: 'Panden met een luchtje' en 'Black box?' (2020) (Ferwerda et al., 2007; Ferwerda & Rijnink, 2020; Ferwerda & Wolsink, 2020)

Een aantal zaken springt in het oog bij de aanpakken van vastgoedcriminaliteit uit de literatuur. Al in het onderzoek van het WODC (Ferwerda et al., 2007) wordt de wens voor het vergroten van de strafrechtelijke aanpak uitgesproken. De meer recente onderzoeken besteden echter nauwelijks aandacht aan een strafrechtelijke aanpak. Wat sinds 2015 wel nieuw is, is de mogelijkheid tot strafrechtelijke vervolging van verhuurders op basis van artikel 11a van de Opiumwet, wanneer er door de huurders van een pand hennep wordt geweekt (Ferwerda & Rijnink, 2020).

Op het gebied van wetgeving wordt in het onderzoek van het WODC (Ferwerda et al., 2007) aangegeven dat er behoefte is aan het breder kunnen toepassen van de 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' (Bibob). Met deze wet kunnen overheden advies inwinnen bij het Landelijk Bureau Bibob over of een mogelijke vergunningsaanvraag misbruikt gaat worden voor bijvoorbeeld criminele doeleinden (Ministerie van Justitie en Veiligheid, 2020). Ook de onderzoeken uit 2020 (Ferwerda & Rijnink, 2020; Ferwerda & Wolsink, 2020) zien dat er nog steeds behoefte is aan het uitbreiden van de vergunningsplicht binnen de vastgoedsector. Er moet bekeken worden of deze vergunningsplicht breder geregeld kan worden binnen de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van gemeentes. Op die manier kan de Bibob bij vergunningsaanvragen breder worden toegepast. Zeer recent is in augustus 2020 de Wet Bibob zelf uitgebreid met de mogelijkheid voor overheden om antecedenten na te gaan van personen die de feitelijke zeggenschap hebben over degene die een vergunningsaanvraag doet. Dit moet bij de aanpak van ondermijning voorkomen dat criminelen gebruik maken van stromannen om zaken te doen met overheden (Rijksoverheid, 2020).

Een andere aanpak om te kunnen kijken met welke personen overheden wel of geen zaken kunnen doen is het opstellen van een zwarte lijst en het opstellen van richtlijnen over goed verhuurderschap. Deze richtlijn kan helpen bij het bepalen wie er op een eventuele zwarte lijst komen. Deze lijst vormt een soort keurmerk voor verhuurders. Tot op heden lijkt privacywetgeving echter een dergelijke lijst in de weg te staan. Daarom wordt recent ook gesproken over het opstellen van een zogenaamde 'witte lijst' (Ferwerda & Rijnink, 2020). Hierbij zouden verhuurders (vrijwillig) kunnen aandragen waarom zij wel op de witte lijst zouden moeten staan. Privacywetgeving heeft eerder gezorgd voor het stopzetten van het 'stoplichtmodel' door de Autoriteit Persoonsgegevens, waarbij advies werd gegeven over het wel of niet zaken doen met een persoon op basis van geregistreerde antecedenten. Er was niet voldoende juridische basis om dit model door te zetten, maar er blijft ook in de recente literatuur behoefte bestaan aan het makkelijker uitwisselen van gegevens tussen instanties onderling en het nadrukkelijk opstellen van een zwarte of witte lijst (Ferwerda & Rijnink, 2020).

Vanuit de literatuur wordt de behoefte aan risico-indicatoren voor personen, panden en specifieke gebieden ten aanzien van vastgoedcriminaliteit genoemd. Met het ontwikkelen van risico-indicatoren kunnen deze gericht worden aangepakt. Het opstellen van dergelijke indicatoren kan ook bijdragen aan het creëren van meer bewustwording binnen de sector en onder burgers door de indicatoren actief te communiceren (Ferwerda & Rijnink, 2020). Het RIEC Noord-Holland heeft voor het eerst onderzoek gedaan naar de bruikbaarheid van de risico-indicatoren die de afgelopen jaren door verschillende

onderzoeken en instanties zijn opgesteld. Daaruit kwamen zes indicatoren naar voren die bruikbaar zijn om vastgoed aan te wijzen met een verhoogd risico op verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit:

- Geen recht van hypotheek op het vastgoed;
- Meerdere hypotheekrechten op het vastgoed;
- ABC-transactie in 200 dagen, indirect;
- ABC-transactie in 1 dag;
- eigenaar heeft een vermelding in het Justitieel Documentatie Systeem;
- eigenaar heeft een opgegeven jaarinkomen van minder dan €15.000,- (Regionaal Informatie en expertisecentrum Noord-Holland, z.j.).

Het RIEC Noord-Holland benadrukt dat deze indicatoren, die ingevuld kunnen worden op basis van data-analyse, aangevuld moeten worden met kwalitatieve onderzoeksmethoden zoals interviews. Dit omdat na onderzoek door het RIEC Noord-Holland blijkt dat kwalitatieve informatie van bijvoorbeeld de wijkagent niet altijd centraal gedocumenteerd wordt, maar wel in belangrijke mate signalen bevat voor daadwerkelijke gevallen van vastgoedcriminaliteit. Een combinatie van het gebruik van risico-indicatoren en kwalitatieve onderzoeksmethoden is volgens het RIEC Noord-Holland dus noodzakelijk. Naast de hoofdzakelijk op speculatie gerichte indicatoren van het RIEC Noord-Holland is het DTO GB momenteel ook zelf bezig met het ontwikkelen van risico-indicatoren ten aanzien van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het gebied.

4.3.2 Aanpakken in Groot Behrloo

In deze paragraaf wordt gekeken naar welke aanpakken van vastgoedcriminaliteit vanuit de literatuur toepasbaar zijn binnen district Groot Behrloo. Daarbij wordt een koppeling gemaakt tussen de wensen en behoeften van de bij de aanpak betrokken actoren en de resultaten uit de voorgaande paragrafen.

Welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit zijn toepasbaar binnen district Groot Behrloo als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

In de bestudeerde casus was op het gebied van exploitatie sprake van onrechtmatige bewoning door niet GBA-geregistreerde personen in de gecontroleerde panden. Daarnaast was er ook sprake van onrechtmatig gebruik van panden door het aanwezig zijn van hennep en spullen voor hennepkwekerijen. Uit de interviews komt naar voren dat bij de aanpak de behoefte bestaat om meer aan de voorkant te kunnen ingrijpen. Zo is er behoefte aan het opzetten van meer controles met de partners van het DTO GB. Een respondent van (*geanonimiseerd*) zegt:

“We pakken steeds een casus, maar zo krijg je geen compleet beeld en het is vaak achteraf. Je ziet dat we meer woningcontroles moeten uitvoeren vanuit onze bevoegdheden: wie zitten er, wat betalen ze, hoeveel betalen ze en aan wie? Dat is nog niet genoeg van de grond gekomen.”

“We moeten gaan indammen aan de voorkant. Dat zie je ook in de casus. Aan de achterkant is het dan dweilen met de kraan open.”

Een respondent van (*geanonimiseerd*) omschrijft het als volgt: *“We moeten meer met onze disciplines ter plaatse gaan om een beter beeld te krijgen.”* De behoefte om aan de voorkant te kunnen ingrijpen, wordt erkent door een respondent van het OM: *“Strafrecht komt achteraf, wij zijn er om de excessen aan te pakken. Natuurlijk werkt dit tweeledig, aan de voorkant en met repressie. Maar de kraan moet aan de voorkant beter dicht.”* Uit de interviews komt naar voren dat dit echter nog niet volledig lukt. Dit lijkt te komen doordat er nog geen duidelijk beeld is van waar men dan moet beginnen. Ook een respondent van (*geanonimiseerd*) geeft aan dat voor een goede aanpak meer richting en afstemming nodig lijkt te zijn:

"Vastgoedcriminaliteit is geen delict, het gaat vaak om witwassen of hennepkwekerijen. Het gaat de ene keer om eigendom en de andere keer om gebruik. Het is vaak een combinatie van problematiek met niet een regel, maar meerdere regels. Je moet dus goed kijken naar wie of wat je wil aanpakken."

Om meer aan de voorkant van de problematiek te kunnen komen heeft men bij de aanpak van de casus in een later stadium een anterieure overeenkomst opgesteld met een integriteitsclausule, om op die manier Bibob toe te passen op de betrokken persoon. Ook wordt gekeken naar wat de mogelijkheden zijn met het uitbreiden van de vergunningsplicht voor de sector. Uit de interviews blijkt dat hier nog winst is te behalen:

Respondent (*geanonimiseerd*): *"We hebben stilgezeten voor wat betreft de aanpak via Bibob. Dat komt ook wel omdat er zoveel thema's zijn waar de gemeente iets mee zou moeten."*

Uit de interviews komt naar voren dat het in sommige gevallen ook lastig is om aan de voorkant te kunnen komen. Vooral bij speculatie, waarbij ook in de casus sprake blijkt te zijn van een zeer dunne scheidslijn tussen wat als bonafide en wat als malafide kan worden gezien. Een van de respondenten omschrijft het als volgt:

Respondent (*geanonimiseerd*): *"Er zijn zoveel rare constructies. Vaak zijn ze al jaren bezig. Maar het is allemaal niet per se verboden wat ze doen."*

De moeilijk te doorgronden eigenaarsconstructies kwamen ook naar voren in de casus. Hierdoor kwam in de interviews naar voren dat niet meer was te achterhalen of bepaalde geldstromen bonafide of malafide waren. Vanuit de literatuur bestaat er vooral voor het vroegtijdig kunnen constateren van speculatie behoefte aan datamining. Dit is het koppelen van data en op basis daarvan risico-indicatoren samenstellen die kunnen helpen bij het vroegtijdig signaleren van speculatie (Ferwerda et. al, 2007). Een respondent (*geanonimiseerd*) waarschuwt echter voor het blindstaren op het gebruik van risico-indicatoren op basis van data:

"We kunnen geen boeven vangen op basis een Excel-bestand, de werkelijkheid is dat die systemen misbruikt kunnen worden en we het dan niet zien."

Als voorbeeld wordt hierbij genoemd dat snelle ABC-transacties of meerdere hypotheek op een pand als indicator kunnen worden gezien. Maar juist de informatie achter deze indicatoren lijkt veel meer van belang te zijn: *"Je zult bijvoorbeeld bij een hypotheek de aktes altijd volledig door moeten lezen om daar iets te halen. Daar komt nog bij dat de interpretatie voor veel mensen een uitdaging is"*. Daarbij wordt gewezen op het gebrek aan specialismen bij de aanpak van speculatie *"We roepen vaak 'big-data', maar het vakmanschap wordt onderkend"*. Dit is in lijn met de bevindingen van het RIEC Noord-Holland (Regionaal Informatie en Expertisecentrum Noord-Holland, z.j.) die wijzen op het belang van het toevoegen van kwalitatieve duiding. Een respondent van (*geanonimiseerd*) omschrijft het als volgt: *"Met indicatoren proberen we het objectief te maken. Maar juist wat erachter zit blijkt soms zo belangrijk te zijn"*. Daarmee wordt gerefereerd aan het de casus waarin de verdachte pieken in de voorraden niet als malafide konden worden bestempeld, maar *"het onderbuikgevoel"* in de casus niet klopt. Ook zitten er risico's aan het gebruik maken van big-data: *"In de SyRI-zaak [Systeem Risico-indicatie] heeft de rechter ook al uitgesproken dat zulke systemen een te grote inbreuk op de privacy in relatie tot het probleem zijn. Het is een black box en niet transparant genoeg."*

Uit de interviews komt naar voren dat respondenten ook voordelen zien aan het gebruik van risico-indicatoren. Het kan helpen bij het aanbrengen van focus in de aanpak van vastgoedcriminaliteit. Een belangrijk punt dat daarbij aangedragen wordt is dat het niet alleen moet gaan om data, maar ook om *"fysieke indicatoren"*. Een respondent van (*geanonimiseerd*) zegt het als volgt: *"Het is een combinatie. Je moet bijvoorbeeld ook gaan kijken hoe dat pand in de camera's zit."*

Respondent (geanonimiseerd): *“Het is juist belangrijk om te weten wat er echt speelt, meegaan met acties om de sfeer te proeven”.*

Het genoemde gebrek aan specialistische kennis bij de aanpak van de casus wordt door andere respondenten erkend. Een respondent van (geanonimiseerd) zegt:

“Dit soort casuïstiek is zo groot en complex en zo onbekend dat we er niet eens mee willen experimenteren. De specialismen zijn verdwenen. Partners kiezen dan ieder voor zich de makkelijkste oplossing, maar dan kom je niet tot de kern”

Ook onderzoek van het WODC (Ferwerda et. al, 2007) wijst op dit probleem. De kennis en aanpak van vastgoedcriminaliteit zijn zo specialistisch dat informatie-uitwisseling en samenwerking met de branche veel meer vorm zou moeten krijgen. Dit wordt ondersteund door de respondent van Motus: *“We moeten de kennis uit de omgeving halen, maar we zijn te vrijblijvend over publiek-private samenwerking”*⁹. Het investeren in publiek-private samenwerking wordt door de respondenten als tweeledig gezien. Aan de ene kant is er behoefte aan het ophalen van kennis en expertise vanuit de branche:

Respondent (geanonimiseerd): *“Er is op dit moment niet genoeg specialistische kennis aanwezig om deze casussen te kunnen draaien. Voor die kennis en expertise zullen we moeten gaan samenwerken.”*

Aan de andere kant wordt er in de interviews op gewezen dat een intensievere samenwerking ook nodig is om de geslotenheid van de branche te kunnen doorbreken, waardoor informatie momenteel niet gedeeld wordt en samenwerking lastig blijkt (Cassée & Prinsen, 2020). Het blijkt van belang te zijn om ook kennis te delen met de sector en partners, zodat deze weten op welke signalen gelet moet worden: *“Er moet ook informatie gebracht worden om informatie te krijgen en daarmee zijn we gestart door het geven van bewustwordingssessies voor publieke en private partners.”*

Respondent (geanonimiseerd): *“We zijn bezig met het optuigen van deze samenwerking en die begint los te komen. De branche is een echte ‘ons kent ons’ cultuur. Met voorlichting moeten we een stukje bewustwording brengen”.*

Respondent (geanonimiseerd): *“We moeten ons gaan richten op de poortwachters in de branche, we kunnen niet alles zelf doen.”*

Respondent (geanonimiseerd): *“Het is jaren zo gegaan, als je dat wil veranderen moet je ook de gesprekken met de branche aangaan. Het is een cultuurverandering aan de voorkant. Het is een wildwest geweest. Ik ben me doodgeschrokken van wat er allemaal kan in die sector.”*

Door de expert van Motus wordt genoemd dat er bij samenwerking ook vaker ‘out of the box’ moet worden gedacht: *“Wij hebben iemand aangenomen voor Multimedia en Design. Laten zien waar je mee bezig bent is van belang om de branche weerbaar te maken. Je krijgt op die manier veel meer inzicht in de branche”.* Ook is Motus een samenwerking begonnen met de studenten van de HBO-opleiding Vastgoed en Makelaardij. *“We kwamen erachter dat verhuurmakelaars heel vaak fout waren bij de aanpak in Rotterdam Zuid. Hier zijn we op gaan focussen. Studenten hebben toen voor ons alle verhuurmakelaars in kaart gebracht. Dit levert een schat aan informatie op.”* Hierbij wordt in het interview opgemerkt dat het belangrijk is om focus aan te brengen. In Rotterdam is dit gedaan door te kiezen voor de aanpak van verhuurmakelaars: *“Je moet een stip op de horizon voor jezelf zetten en gewoon gaan doen voor een eerlijke en veilige branche. (...) Wij hebben daarbij gekozen voor het aanpakken van*

⁹ Uitspraak van respondent Motus mede op basis van een door de respondent gevoerd gesprek met een onderzoeker van Neyenrode Business Universiteit. Aanleiding hiervoor was een nog te verschijnen onderzoek naar de aanpak van vastgoedcriminaliteit.

exploitatie, de verhuurmakelaars, daar begint de handeling en het verdienen van geld en die handeling moet je weghalen. "Een respondent van (geanonimiseerd) zegt:

"Je kan alles en iedereen wel gaan aanpakken, maar daar moet meer duidelijkheid over komen. We moeten gaan focussen op personen of gebieden."

Op basis van de bevindingen uit de literatuurstudie en interviews levert dit naar aanleiding van de casus VaCri de volgende mogelijke aanpakken op van vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo (zie tabel 5):

Tabel 5

Overzicht mogelijke aanpakken toepasbaar op Casus VaCri

Exploitatie
<p><i>Onrechtmatige bewoning</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Vergunningplicht in combinatie met toepassing Bibob (preventieve werking)• Uiteenlopende (integrale) controles
<p><i>Onrechtmatig gebruik van woningen en bedrijfspanden: gebruik voor andere doeleinden</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Opleggen last onder bestuursdwang (sluiten pand art. 13b Opiumwet)• Aanpak verhuurder voor beschikbaar stellen pand op grond van art. 11a Opiumwet• Vergunningplicht in combinatie met toepassing Bibob (preventieve werking)• Uiteenlopende (integrale) controles• Gerichtere aanpak risicogebieden<ul style="list-style-type: none">○ Opstellen risico-indicatoren
Speculatie
<p><i>Opdrijven van prijzen en maximaliseren van winsten/inkomsten</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Structureler en beter koppelen van data (datamining)<ul style="list-style-type: none">○ Opstellen risico-indicatoren• Gerichtere aanpak risicogebieden<ul style="list-style-type: none">○ Opstellen risico-indicatoren
<p><i>Herkomst illegaal verkregen vermogen verbergen (witwassen)</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Breder toepassing Bibob<ul style="list-style-type: none">○ Breder (exploitatie)vergunningplicht• Screening (ver)huurder/koper• Controles vastleggen in huurcontract/overeenkomsten• Structureler en beter koppelen van data (datamining)<ul style="list-style-type: none">○ Opstellen risico-indicatoren• Gerichtere aanpak risicogebieden<ul style="list-style-type: none">○ Opstellen risico-indicatoren
<p><i>Vastgoed als eindinvestering voor illegaal vermogen</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Breder toepassing Bibob<ul style="list-style-type: none">○ Breder (exploitatie)vergunningplicht• Screening (ver)huurder/koper• Controles vastleggen in huurcontract/overeenkomsten• Structureler en beter koppelen van data (datamining)<ul style="list-style-type: none">○ Opstellen risico-indicatoren

Publiek-private samenwerking

- *Publiek-private samenwerking/betere informatie-uitwisseling*
 - Specialistische kennis en kunde
 - Structureler en beter koppelen van data (datamining)
 - Signalering en melden private partijen

Voorlichting en bewustwording

- Voorlichting risico's ondermijning voor overheid, brancheorganisaties en burgers
 - Gerichte campagnes burgers en ondernemers
 - Communiceren risico-indicatoren
 - Stimuleren van meldingsbereidheid en sociale controle
 - Laat zien wat je doet
 - Deel succesverhalen
-

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

In dit onderzoek is gekeken naar welke mogelijke aanpakken er zijn om de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het district Groot Behrloo aan te pakken, als het gaat om de faciliterende rol voor de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit. De volgende hoofdvraag stond daarbij centraal:

Op welke wijze kunnen binnen het district Groot Behrloo de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit worden aangepakt als het gaat om het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit?

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo gaat om de verschijning van een veelkoppig monster dat verschillende gedaantes kan aannemen. Vastgoedcriminaliteit is namelijk geen strafbaar feit op zichzelf. Dit betekent dat er geen generieke aanpak bestaat om de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het district aan te pakken. In dit onderzoek blijkt namelijk dat het bij vastgoedcriminaliteit gaat om *alle mogelijke constructies/activiteiten waarbij vastgoed bewust of onbewust gebruikt of misbruikt wordt bij het begaan van strafbare feiten. Daarbij is niet van belang of deze constructies/activiteiten op zichzelf strafrechtelijk als crimineel worden bestempeld. Van belang is de mate waarin de constructie/activiteit het strafbare feit faciliteert.* In dit onderzoek betrof het dus het faciliteren van de georganiseerde ondermijnende drugscriminaliteit.

Deze definitie maakt de complexiteit van de problematiek meteen duidelijk:

- de constructies of activiteiten die tot uiting komen binnen de vastgoedsector hoeven op zichzelf niet strafbaar te zijn om een bijdrage te kunnen leveren aan het faciliteren van criminaliteit. Het gaat bij vastgoedcriminaliteit om de mate waarin de constructies of activiteiten bijdragen aan het uiteindelijke strafbare feit;
- daarnaast hoeven zij ook niet bewust te worden gepleegd. Een verhuurmakelaar kan namelijk onbewust een pand verhuren aan een crimineel die in dat pand strafbare feiten pleegt.

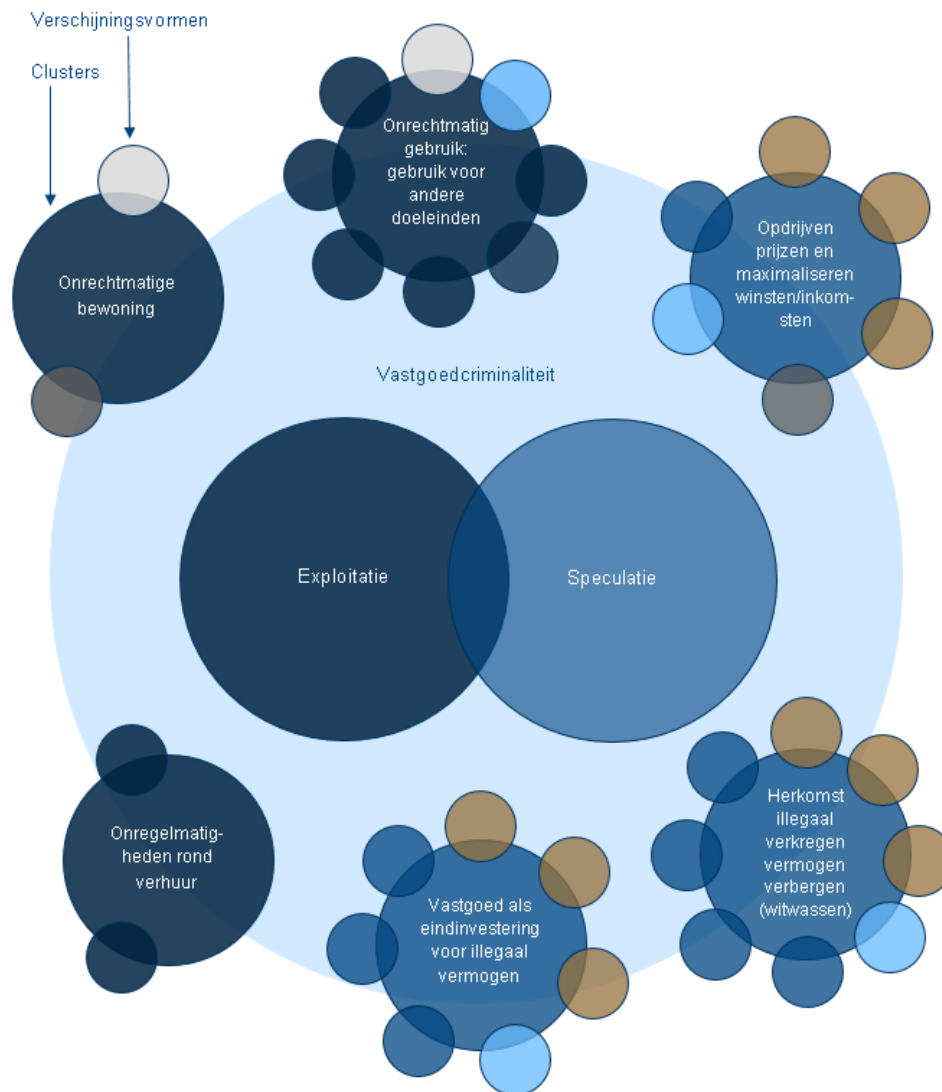
De bevindingen van het onderzoek leveren een onderscheid op tussen verschijningsvormen in *exploitatie van en speculatie met* vastgoed. Exploitatie heeft betrekking op (illegale) huisvesting en het oneigenlijk gebruik van panden. Speculatie gaat over de transacties rondom het handelen in vastgoed (Ferwerda et al., 2007; Te Pest et al., 2012). Vooral bij speculatie blijkt sprake te zijn van activiteiten die niet noodzakelijk strafbaar zijn, maar wel een faciliterende rol hebben. Het snel kopen en doorverkopen van een pand (ABC-transactie) is namelijk niet per definitie strafbaar, maar kan wel faciliterend zijn voor witwassen of het onder de radar blijven ten behoeve van criminele handelingen in een pand.

Exploitatie en speculatie worden allebei verdeeld in drie clusters, die bestaan uit in totaal 33 vanuit de literatuur bekende verschijningsvormen. Ook hierbij wordt de complexiteit van de problematiek inzichtelijk. Exploitatie en speculatie kennen namelijk een sterke mate van samenhang. De complexiteit van deze verdeling is tweeledig:

- uit de bevindingen van het onderzoek blijkt dat de verschijningsvormen door elkaar en tegelijkertijd tot uiting komen. Waar vastgoedcriminaliteit plaatsvindt door middel van exploitatie, is vaak ook sprake van vastgoedcriminaliteit door middel van speculatie (Ferwerda et al., 2007);

- de verschijningsvormen blijken niet allemaal eenduidig te verdelen te zijn naar exploitatie of speculatie. Zo kunnen ABC-transacties gebruikt worden voor witwassen (speculatie), maar ook voor het onder de radar blijven bij het exploiteren van een pand (exploitatie).

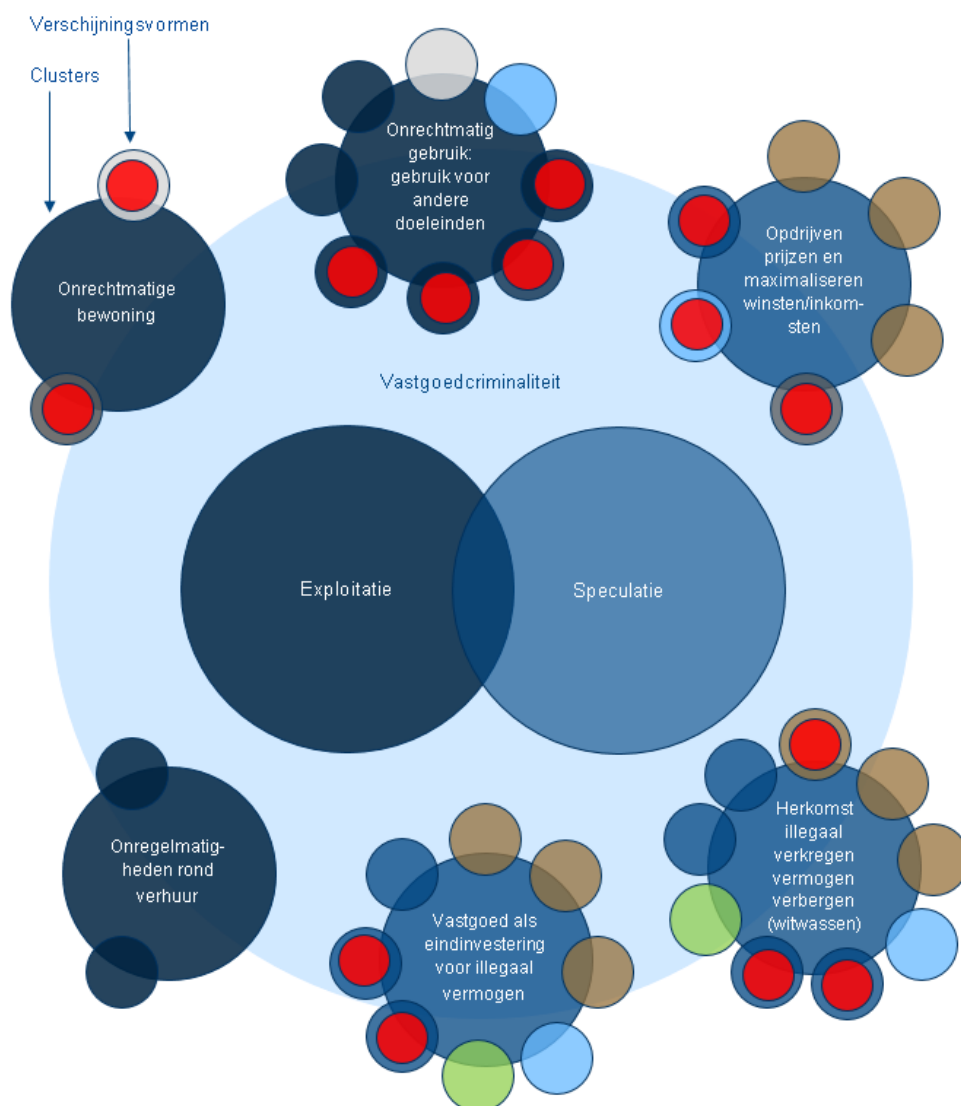
Deze complexiteit heeft ook gevolgen voor de aanpak. De aanpak van ABC-transacties die gebruikt worden om de identiteit van de eigenaar of gebruiker van een pand te verbergen vraagt andere kennis en kunde dan het aanpakken van ABC-transacties waarbij wordt witgewassen. Specialistische kennis met betrekking tot de vele uiteenlopende verschijningsvormen blijkt op basis van literatuurstudie en interviews dan ook een belangrijk onderdeel te zijn van een juiste aanpak. Onderstaand wordt de complexiteit van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit inzichtelijk gemaakt (zie figuur 2).



Figuur 2. Vastgoedcriminaliteit weergegeven naar exploitatie en speculatie, met bijbehorende clusters en verschijningsvormen. De overeenkomende kleuren laten zien dat verschillende verschijningsvormen bij meerdere clusters in te delen zijn (Toelichting kleuren zie bijlage III)

De veelkoppigheid en complexiteit van vastgoedcriminaliteit is ook zichtbaar in Groot Behrloo. In de bestudeerde casus VaCri blijken 14 van de 33 verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit voor te komen. Ook in de casus komen vormen van exploitatie (6) en speculatie (8) tegelijk tot uiting. De complexiteit wordt bevestigd in de interviews met de betrokken experts die wijzen op een combinatie van de problematiek in de casus die de ene keer gericht is op eigendom (speculatie) en de andere keer op gebruik (exploitatie). Daarnaast zijn ook niet alle voorkomende verschijningsvormen specifiek in te delen bij één cluster (zie figuur 3).

Het gaat dus ook in de casus VaCri in Groot Behrloo niet om één strafbaar feit dat aangemerkt kan worden als vastgoedcriminaliteit, maar om een hoeveelheid verschijningsvormen die niet per definitie (aantoonbaar) strafbaar zijn, maar vermoedelijk wel een faciliterende rol vervullen. Zo zijn er in de casus aanwijzingen voor belastingontduiking en ABC-transacties maar blijken deze in de casus niet aantoonbaar malafide te zijn. Dit terwijl er door de betrokken experts wel gesproken wordt over het onderbuikgevoel dat duidelijk niet klopt, zeker in combinatie met verschijningsvormen van exploitatie (hennep en hennep gerelateerde zaken) die in de casus tot uiting komen. In de onderstaande figuur zijn de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit die tot uiting komen binnen casus VaCri rood gemarkeerd (zie figuur 3).



Figuur 3. Vastgoedcriminaliteit in de casus VaCri (rood gemarkeerd). Weergegeven naar exploitatie en speculatie, met bijbehorende clusters en verschijningsvormen. In het groen is de verschijningsvorm van 'intentie aankoop panden en gronden binnen een vastgoedproject van gemeente X' toegevoegd vanuit de casus. De overeenkomende kleuren laten zien dat verschillende verschijningsvormen bij meerdere clusters in te delen zijn (Toelichting kleuren zie bijlage III)

Voor de aanpak van de problematiek in Groot Behrloo is in dit onderzoek inventariserend en beschrijvend gekeken naar welke mogelijke aanpakken van vastgoedcriminaliteit er vanuit de literatuur bekend zijn. Deze mogelijke en wenselijke aanpakken worden verdeeld in:

- wet en –regelgeving;
- vergunningplicht sector;
- controle, toezicht en handhaving;

- (aanvullende) screening (ver)huurder;
- voorlichting en bewustwording;
- (verbetering) publiek-private samenwerking.

Net als de verschijningsvormen binnen casus VaCri, blijken op basis van de onderzoeksresultaten ook de mogelijke en wenselijke aanpakken zeer uiteenlopend te zijn. Dit vloeit logischerwijs voort uit de veelkoppigheid van het monster dat vastgoedcriminaliteit wordt genoemd. Vastgoedcriminaliteit komt niet tot uiting als een enkel strafbaar feit.

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek blijkt er behoefte te zijn aan meer richting in wat er moet worden verstaan onder het aan te pakken vastgoed. Betrokken experts ervaren niet altijd tot de kern van de problematiek door te kunnen dringen door de omvang en complexiteit van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit. Dit blijkt op basis van de interviews samen te hangen met het door de betrokken experts ervaren gebrek aan specialistische kennis met betrekking tot de aanpak van de problematiek. Dit blijkt vooral het geval te zijn bij speculatie. Dit komt ook naar voren in de casus. Het betreft hier ondoorzichtige eigendomsstructuren en signalen voor belastingontduiking en ABC-transacties. Uit de interviews met de bij de aanpak betrokken experts blijkt dat het zeer lastig is en er meer specialistische kennis nodig is om te kunnen achterhalen of hier mogelijk sprake is van een strafbaar feit. Dit maakt het in de casus momenteel lastig om deze mogelijk faciliterende handelingen aan te pakken. Voor het in huis halen van specialistische kennis wordt gewezen op het verstevigen van publiek-private samenwerkingen met de vastgoedbranche, omdat daar specifieke kennis aanwezig is die nu gemist wordt.

Uit de interviews komt naar voren dat een strafrechtelijke aanpak één van de mogelijkheden is. Ook in de literatuur wordt gesproken over het verstevigen van de strafrechtelijke aanpak. Maar op basis van de interviews met de betrokken experts moet er meer gedaan worden om aan de voorkant van de problematiek te komen. Hierbij wordt gewezen op het uitbreiden van een vergunningsplicht voor de sector en het daarbij meer gebruik maken van Bibob-bevoegdheden. Een andere manier om meer aan de voorkant te komen is het creëren van meer bewustwording in de branche. Volgens de betrokken experts is er jarenlang een cultuur gecreëerd die veel (al dan niet strafbare) activiteiten en constructies mogelijk heeft gemaakt.

Ook het gebruik maken van indicatoren in combinatie met koppelen van data komt naar voren als een mogelijkheid om focus aan te brengen in wat er precies aangepakt moet worden en om vroeg te kunnen signaleren. Zowel in de literatuur als door experts wordt echter gewezen op het belang van het koppelen van deze informatie aan kwalitatieve informatie en weten wat er daadwerkelijk speelt.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er niet één generieke aanpak om de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo aan te pakken. Wel komen op basis van de bestudeerde casus, de in het onderzoek gemaakte koppeling met de literatuur en de interviews met bij de aanpak betrokken experts een aantal bevindingen naar voren die richting geven aan de wijze waarop vastgoedcriminaliteit in Groot Behrloo kan worden aangepakt:

- het aanbrengen van focus binnen het thema vastgoed bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit;
- het toepassen van meer specialistische kennis bij de aanpak van de problematiek;
- aan de voorkant van de problematiek komen;

Uit de conclusies vloeien een aantal aanbevelingen voort die in de volgende paragraaf worden beschreven.

5.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden op basis van de bevindingen en conclusies van het onderzoek een aantal aanbevelingen gedaan. Doordat op basis van het onderzoek niet een concrete aanpak is te geven voor de wijze waarop vastgoedcriminaliteit moet worden aangepakt, liggen de aanbevelingen voor het DTO GB vooral in de randvoorwaardelijke sfeer. Aan de hand van de aanbevelingen kan de wijze waarop vastgoedcriminaliteit in het gebied wordt aangepakt verder vorm worden gegeven.

Breng focus aan binnen het thema vastgoed

Uit de bevindingen van het onderzoek blijkt dat het bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit gaat om een veelkoppig monster dat verschillende gedaantes kan aannemen. De manier waarop vastgoedcriminaliteit tot uiting komt, brengt zoals in de conclusies is beschreven een sterke mate van complexiteit met zich mee. Er zijn talloze verschijningsvormen die op verschillende manieren tot uiting kunnen komen en om een verschillende aanpak vragen. Het thema 'vastgoed' blijkt op dit moment een te breed focusthema te zijn om tot de kern van de problematiek door te kunnen dringen.

De complexiteit van vastgoedcriminaliteit komt ook terug in casus VaCri. Een kenmerk van complexe problemen is dat deze vragen om het aanbrengen versimpeling en eenduidigheid (Meurs & Kreulen, 2017). Vanuit de bij de aanpak betrokken actoren is er ook behoefte aan meer richting in wat er onder het aan te pakken vastgoed moet worden verstaan. Ook de expert van Motus Versterkingspijler Vastgoed wijst op het plaatsen van een stip op horizon en het maken van keuzes bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit.

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek dient de focus zicht te richten op de aanpak van exploitatie. Vanuit de literatuur en de reeds bekende aanpakken is de aanpak van exploitatie meer vorm gegeven dan de aanpak van speculatie. De aanpak van exploitatie vraagt op basis van de bevindingen uit het onderzoek ook minder specialistische kennis dan de aanpak van speculatie. Dit biedt het DTO GB meer houvast met het op korte termijn verder vorm geven van de aanpak van vastgoedcriminaliteit.

Met de focus op exploitatie worden volgens Motus ook de handelingen die als basis voor vastgoedcriminaliteit dienen weggenomen. In casus VaCri betreft dit het verdienen van geld door middel van hennepgerelateerde exploitatie. Het bemoeilijken van malafide exploitatie beperkt in de casus de mogelijkheid om hier geld aan te verdienen en te investeren door middel van speculatie.

Kom aan de voorkant van de problematiek

Om aan de voorkant van de problematiek te komen wordt in het onderzoek gewezen op het uitbreiden van de vergunningplicht voor de vastgoedsector en de daarmee samenhangende toepassing van de Wet Bibob. De behoefte van een bredere toepassing bestond in zowel eerder als in meer recent onderzoek naar de aanpak van vastgoedcriminaliteit en kwam ook terug bij het bestuderen van casus VaCri. De uitbreiding van een vergunningsplicht voor de sector is in het verlengde van de vorige aanbeveling vooral gericht op de aanpak van exploitatie.

Een uitbreiding van deze vergunningplicht kan via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in 2020 de Handreiking APV en Ondernijning uitgebracht (Aanjaagteam Ondernijning, 2020). Deze biedt gemeenten en RIEC's houvast bij een gezamenlijke aanpak van ondermijnende criminaliteit in onder andere de vastgoedsector. Met het uitbreiden van de vergunningsplicht via de APV kan een malafide ondernemersklimaat worden tegengegaan. In de bestudeerde casus heeft dit betrekking op het aanwezig zijn van hennepgerelateerde zaken in de panden van de betrokken persoon, het aanwezig zijn van niet GBA-ingeschreven personen in de panden en de mogelijke inmenging van de persoon in een vastgoedproject van de gemeente. Rotterdam is een van de gemeenten die voorop loopt met de ontwikkeling van de aanpak van de sector via de APV en Bibob-wetgeving. Hier is in de APV aan de burgemeester de bevoegdheid gegeven om in

het kader van de openbare orde en veiligheid een vergunningplicht in te stellen voor aan te wijzen gebieden, straten, panden en branches.

Om de aanpak vorm te geven moet het DTO GB om de tafel gaan zitten met gemeenten binnen het district. Op die manier kan gekeken worden wat de lokale mogelijkheden zijn voor het uitbreiden van de APV voor een gerichtere aanpak van malafide exploitatie. Bij de ontwikkeling van dergelijke wetgeving op lokaal niveau is het van belang de jurisprudentie in de gaten te houden. Het instellen van dergelijke vergunningsplichten bevindt zich nog in de ontwikkelfase en is nog onderhevig aan jurisprudentie. Daarnaast heeft de aanpak van georganiseerde ondermijnende (drugs)criminaliteit recent meer aandacht gekregen van de landelijke overheid (Ferwerda & Rijnink, 2020). Mogelijke aankomende wetwijzigingen op landelijk niveau kunnen hierbij van invloed zijn op lokale wetgeving (Aanjaagteam Ondermijning, 2020).

Investeer in samenwerking met de branche

Het investeren in samenwerking met de branche is tweeledig:

- het ophalen van specialistische kennis;
- het investeren in voorlichting en bewustwording.

Bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het district blijkt behoefte te zijn aan meer specialistische kennis. Net als in eerder onderzoek is deze behoefte ook hier vooral aanwezig bij de aanpak van speculatie. Ondoorzichtige eigendomsstructuren, ABC-transacties en belastingontduiking zijn in de casus niet (meer) aantoonbaar strafbaar. Door bij de aanpak betrokken actoren wordt gewezen op de grote mate van specialistische kennis die nodig is om verschijningsvormen van speculatie te kunnen duiden. Voor de aanpak van speculatie in de casus VaCri kan samenwerking worden gezocht met notarissen om aktes te kunnen doorgronden ten aanzien van de ondoorzichtige eigendomsstructuren en ABC-transacties. Voor de aanpak van mogelijke belastingontduiking kan meer specialistische kennis worden gehaald binnen de Belastingdienst.

Zoals uit het onderzoek blijkt, zijn de verschijningsvormen van exploitatie en speculatie ook nauw met elkaar verbonden. Met het investeren in samenwerking voor het in huis halen van meer kennis omtrent speculatie, wordt ook de verantwoordelijkheid van het DTO GB voor een integrale aanpak van de problematiek meer vorm gegeven.

Daarnaast is er behoefte aan meer samenwerking met de branche om de geslotenheid van de branche te kunnen doorbreken en de problematiek zo ook van binnenuit aan te kunnen pakken. Daarom is investeren in voorlichting en bewustwording omtrent vastgoedcriminaliteit bij private partijen van belang. In het kader daarvan is het DTO GB reeds gestart met het organiseren van bewustwordingssessies voor publieke en private partners. Deze sessies moeten worden voortgezet om actief aan de branche te laten zien wat het DTO GB reeds doet.

Het actief laten zien dat het DTO GB ingrijpt tegen misstanden in de branche en het delen van succesverhalen bij de aanpak, draagt bij aan het vertrouwen van de branche in het handelen van de overheid. Wanneer burgers vertrouwen hebben in het handelen van de overheid kan dit een positief effect hebben op de bereidheid om zelf ook een bijdrage leveren (Van der Torre, 2011; Verwer & Walberg, 2012). Zo kan op deze wijze bijvoorbeeld de meldingsbereidheid van misstanden in de branche van binnenuit worden vergroot, wat voor het DTO GB bruikbaar is om meer zicht te krijgen op welke misstanden veel voorkomen en zo meer focus aan te brengen in de aanpak van vastgoedcriminaliteit. In het kader van de focus op de aanpak van exploitatie vanuit de casus, kan hier samenwerking worden gezocht met de verhuurbranche door middel van het benaderen van verhuurmakelaars.

6. Discussie

Door middel van het uitvoeren van kwalitatief onderzoek is in dit onderzoek inzicht geboden in welke mogelijke aanpakken er zijn om de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het district Groot Behrloo aan te pakken. Het onderzoek heeft hiermee op inventariserende, beschrijvende en verkennende wijze een link gelegd tussen het verschijnsel vastgoedcriminaliteit in het district Groot Behrloo en de bestaande kennis vanuit de literatuur.

Onderzoeksmethoden

Door de gekozen onderzoeksmethoden sluiten de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het onderzoek aan op de praktijk binnen het district Groot Behrloo. De interne validiteit van het onderzoek is getracht te vergroten door de resultaten voor te leggen aan en te bespreken met een expert op het gebied van de aanpak van vastgoedcriminaliteit van Motus Versterkingspijler Vastgoed van het RIEC Rotterdam. De bevindingen uit de literatuur en de bestudeerde casus zijn op die manier getoetst op herkenbaarheid en bruikbaarheid.

De resultaten van het onderzoek zijn door de gekozen onderzoeksmethoden echter maar deels extern valide. De beschrijvende en inventariserende resultaten met betrekking tot de verschijningsvormen en aanpakken van vastgoedcriminaliteit vanuit de literatuur dragen bij aan algemene kennisontwikkeling met betrekking tot het onderwerp. De resultaten die gebaseerd zijn op het bestuderen van de casus zijn echter niet een op een generaliseerbaar naar andere districten. Dit door mogelijk aanwezige verschillen in aard, omvang en focus op de problematiek binnen andere districten. De gebruikte onderzoeksmethoden kunnen door andere districten wel gekopieerd worden om ook meer inzicht te krijgen in de verschijningsvormen en aanpakken van vastgoedcriminaliteit in het eigen gebied.

Inhoudelijke feedback

De opdrachtgever heeft de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek na de presentatie beoordeeld als herkenbaar en bruikbaar. Door de beschrijvende, inventariserende en verkennende aard van het onderzoek zijn de gegeven aanbevelingen voornamelijk randvoorwaardelijk van aard om de aanpak van vastgoedcriminaliteit in het gebied verder vorm te kunnen geven.

Vanuit het DTO GB kwam naar aanleiding van de presentatie de vraag hoe het aanbrengen van focus binnen het thema vastgoed geconcretiseerd kan worden. Het is aan het DTO GB om hier door middel van het uitvoeren van vervolgonderzoek verdere invulling aan te geven.

Vervolgonderzoek

Het uitgevoerde onderzoek laat namelijk ruimte over voor het doen van vervolgonderzoek. Allereerst heeft het uitgevoerde onderzoek geen uitputtend beeld opgeleverd van de omvang van vastgoedcriminaliteit in het district Groot Behrloo. Het onderzoek heeft bijgedragen aan het ontwikkelen van kennis omtrent vastgoedcriminaliteit in het gebied. Maar om een gerichtere aanpak door middel van het aanbrengen van focus binnen het thema vastgoed verder vorm te geven, is meer onderzoek naar de exacte aard en omvang van de problematiek in het gebied nodig.

Het uitgestelde iCov-onderzoek kan daar een bijdrage aan leveren. Dit onderzoek kan meer inzicht geven in de aard en omvang van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het hele district. Daarbij wordt op basis van de bevindingen uit dit onderzoek aanbevolen om naar aanleiding van datagedreven signalen uit het iCov-onderzoek verder kwalitatief onderzoek in te stellen naar de achterliggende aard en oorzaken van de verschijningsvormen die uit het iCov-onderzoek naar voren komen. Dit omdat juist de kwalitatieve informatie achter de data van belang blijkt te zijn bij de aanpak van vastgoedcriminaliteit.

Daarnaast kan er op een creatieve manier ook voor gekozen worden om dit uitgevoerde onderzoek op vergelijkbare wijze te herhalen en meerdere casussen in het gebied te bestuderen, om zo tot mogelijk

herkenbare patronen te komen. Dit zou uitgevoerd kunnen worden door het inschakelen van studenten, vergelijkbaar met de in het onderzoek genoemde aanpak van Motus Versterkingspijler Vastgoed van het RIEC Rotterdam. De patronen die uit herhaling van het onderzoek komen, kunnen gebruikt worden om meer focus aan te brengen in de aanpak van vastgoedcriminaliteit.

Literatuur

- Aanjaagteam Ondernijning. (2020). *Handreiking APV en Ondernijning. De Algemene Plaatselijke Verordening als instrument in de (bestuurlijke) aanpak van ondernijning*.
- Boeije, H. (2005). Analyseren in kwalitatief onderzoek. *Denken en doen*.
- Boutellier, H., Boelens, M., & Hermens, N. (2019). *Weerbare wijken tegen ondernijning. Contouren van een nieuwe strategie*.
- Cassée, M. & Prinsen, M. (2020). *Meldingsbereidheid makelaars. Onderzoek naar de factoren die de meldingsbereidheid van makelaars beïnvloeden bij het melden van ongebruikelijke transacties*. Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid.
- Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (2020). *Vastgoedfraude*. Verkregen op 23 oktober 2020 van <https://hetccv.nl/onderwerpen/georganiseerde-criminaliteit-en-ondernijning/verschijningsvormen/vastgoedfraude/>.
- Districtelijk Team Ondernijning Groot Behrloo¹⁰. (2019). *Districtelijk programmaplan Groot Behrloo*.
- Ferwerda, H., & Rijnink, R. (2020). Panden met een luchtje.
- Ferwerda, H., Staring, R., de Vries Robbé, E. D., & de Bunt, J. (2007). Malafide activiteiten in de vastgoedsector: Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak.
- Ferwerda, H. & Wolsink, J. (2020). Black Box? Een onderzoek naar opslagboxen in relatie tot criminaliteit: fenomeen en aanpak.
- Hart, H., Boeije, H., & Hox, J. (2005). *Onderzoeksmethoden*. Boom onderwijs.
- iCov. (2020a). iCov, infobox voor Crimineel en Onverklaarbaar Vermogen. Verkregen op 19 oktober 2020 van www.icov.nl.
- iCov. (2020b). Organisatie iCov. Verkregen op 19 oktober 2020 van <https://icov.nl/organisatie/>.
- Kolthoff, E. (2018). *Ondernijning, burgers en burgemeesters: symposium lectoraat Ondernijning en lectorale rede Emile Kolthoff*. Avans Hogeschool.
- Mennens, L., & Bouland, M. (z.j.). *Vastgoed. Kwetsbaarheid, verleiding en risico's: binnenuit en van buitenaf*.
- Lam, J., van der Wal, R., & Kop, N. (2018). Sluipend gif. *Een onderzoek naar ondernijnende criminaliteit*.
- Landelijke Informatie en Expertise Centrum. (2019). *Landelijke beeld van ondernijnende criminaliteit*.
- Meurs, T., & Kreulen, B. J. (2017). De uitdagingen voor gebiedsgebonden politiezorg. Ambigue ontwikkelingen, platgetreden paden en nieuwe wegen. *Justitiële verkenningen*, 43(4).
- Ministerie van Justitie en Veiligheid. (2020). *Wet Bibob*. Verkregen op 14 december 2020 van <https://www.justis.nl/producten/bibob/wet-bibob/>.

¹⁰ Groot Behrloo is een gefingeerde naam. De originele bron is ter beschikking van de onderzoeker

- Openbaar Ministerie. (2020). *Fraude met vastgoed*. Verkregen op 19 oktober 2020 van <https://www.om.nl/onderwerpen/fraude/fraude-met-vastgoed>.
- Politie. (2020). *Ondermijning*. Verkregen op 21 september 2020 van <https://www.politie.nl/themas/ondermijning.html>.
- Politieacademie. (2020). *Vastgoedcriminaliteit*. Verkregen op 18 november 2020 van <https://thesaurus.politieacademie.nl/Thesaurus/Term/10066>.
- Regionaal Informatie en Expertisecentrum Noord-Holland. (z.j.). *Analysemethode 'Inzicht in de vastgoedsector'*.
- Reuvers, G. (2019). *Meer grip op 'onzichtbare' vastgoedcriminaliteit*. Verkregen op 29 oktober 2020 van <https://www.ynformed.nl/nieuws/grip-op-vastgoedcriminaliteit/>.
- RIEC. (2019). *Werkproces integrale casusaanpak door het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC)*.
- RIEC. (2020). *RIEC's en LIEC*. Verkregen op 15 september 2020 van <https://www.riec.nl/riecs-en-liec>.
- RIEC-LIEC. (2020a). *Privacyprotocol RIECs-LIEC*.
- RIEC-LIEC. (2020b). *RIEC-LIEC convenant, Privacyprotocol en persoonsgegevens. Convenantpartners*. Verkregen op 4 januari 2020 van <https://www.riec.nl/maatregelen-en-documenten/convenant>.
- RIEC-LIEC. (z.j.) *Hoe herken je vastgoedcriminaliteit?*
- Rijksoverheid. (2019). *Wie praat, die gaat. Publieksversie Actieplan tegen ondermijnende drugscriminaliteit in Midden-Nederland*.
- Rijksoverheid. (2020). *Vernieuwde wet Bibob treedt in werking*. Verkregen op 14 december 2020 van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/07/22/vernieuwde-wet-bibob-treedt-in-werking>.
- Te Pest, M., Nieuwdorp, S., Smeets, B., & Van Wijnen, E. (2012). *Verwevenheid van onder- en bovenwereld bij georganiseerde criminaliteit: Een overzichtsstudie: aard en oorzaken*.
- Tops, P. W., & van der Torre, E. J. (2014). *Wijkenaanpak en ondermijnende criminaliteit*. Tilburg University.
- Tops, P. E. W. M., Valkenhoef, J. M., Torre, E. J., & van Spijk, L. (2018). *Waar een klein land groot in kan zijn: Nederland en synthetische drugs in de afgelopen 50 jaar*. Boom Criminologie.
- Van Der Torre, E. J. (2011). *Politiewerk aan de basis: Stevig en nuchter*. *Apeldoorn: Politieacademie*.
- Verhoeven, N. (2007). *Wat is onderzoek. Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger*.
- Verwer, R. J., & Walberg, A. M. (2012). *Een kwestie van vertrouwen: werking en versterking van collectieve weerbaarheid in achterstandsbuurten*. University of Groningen.
- Verwey-Jonker Instituut. (2020). *Ondermijning en criminaliteit*. Verkregen op 18 september 2020 van <https://www.verwey-jonker.nl/themas/criminaliteit>.

Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum. (2020). *Misbruik van verhuur woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten*. Verkregen op 20 november 2020 van <https://www.wodc.nl/onderzoeksdatabase/3092-misbruik-van-verhuur-woon-en-bedrijfsruimten-voor-criminele-activiteiten.aspx>.

Bijlage I Toelichting onderzoeksopzet

In deze bijlage wordt achtereenvolgens kort ingegaan op het in het onderzoek genoemde iCov-onderzoek en op een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke onderzoeksopzet. Deze zijn doorgevoerd na het verkrijgen van nieuwe inzichten tijdens het uitvoeren van het onderzoek.

iCov-onderzoek: zicht op aard en omvang

In het najaar van 2019 is door de Infobox voor Crimineel en Onverklaarbaar Vermogen een onderzoek gestart om de aard en omvang van de vastgoedcriminaliteit in het district in kaart te brengen. Dit onderzoek is gestart in opdracht van het Team Follow The Money, een samenwerking tussen het OM en de Fiscale Inlichtingen- en OpsporingsDienst. Het DTO GB en de RIEC-partners zijn een samenwerking aangegaan met dit team om op een datagedreven manier tot een juist beeld te komen voor de aanpak van voornamelijk witwaspraktijken, ondermijnende criminaliteit en het traceren van criminele geldstromen binnen het vastgoed in het gebied. De juridische borging voor het uitwisselen van informatie binnen het samenwerkingsverband is vastgelegd in een convenant (iCov, 2020a).

De iCov maakt rapportages in opdracht van verschillende organisaties die aan het convenant deelnemen. Met de datagedreven rapportages wil de iCov een bijdrage leveren aan het tijdig kunnen ingrijpen wanneer er sprake is van malafide financiële activiteiten. De rapportages kunnen inzicht geven in (verdachte) inkomens- en vermogenscomponenten van personen en bedrijven, maar ook de onderlinge (financiële) relaties tussen actoren binnen netwerken in kaart brengen (iCov, 2020a; iCov 2020b). Een dergelijk rapportage moet ook een meer preventieve scan opleveren van het district Groot Behrloo.

Het iCov-onderzoek dat is opgestart voor het district Groot Behrloo heeft op dit moment echter vertraging opgelopen tot zeker 2022. Dit komt volgens het DTO GB door ontwikkelingen rondom privacywetgeving, waardoor bepaalde bevindingen uit het onderzoek opnieuw zullen moeten worden getoetst alvorens de resultaten bekend kunnen worden gemaakt. Hierdoor kunnen de resultaten van het iCov-onderzoek, die meer gedetailleerd inzicht zouden moeten geven in de aard en omvang van de problematiek in het gebied, niet worden meegenomen in de resultaten van dit onderzoek.

Het datagedreven inzicht in de aard en omvang van de problematiek in het gebied laat dus nog op zich wachten, alsmede de datagedreven risico-indicatoren. Wel werkt het DTO GB momenteel zelf aan het ontwikkelen van risico-indicatoren. De ontwikkeling bevindt zich momenteel nog in de onderzoeksfase. De uitkomsten van dit uitgevoerde onderzoek kunnen door het te verkrijgen inzicht in de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit mogelijk een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van de risico-indicatoren.

Toelichting wijzigingen onderzoeksopzet

Gedurende het onderzoek stuitte de onderzoeker op enkele inzichten die in overleg met de opdrachtgever tot wijzigingen hebben geleid ten opzichte van de oorspronkelijke onderzoeksopzet. Mede het niet beschikbaar komen van de resultaten van het hiervoor beschreven iCov-onderzoek heeft tot aanpassingen geleid. Omwille van de leesbaarheid van het onderzoek worden deze wijzigingen in deze aparte bijlage toegelicht.

Casuïstiek

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek werd duidelijk dat de resultaten van het in hoofdstuk 2 genoemde iCov-onderzoek (zie bijlage I) niet beschikbaar zouden komen voor dit onderzoek. De resultaten van het iCov-onderzoek waren bruikbaar geweest om een meer gedetailleerd beeld te kunnen geven van de aard en omvang van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit in het district Groot Behrloo. Dit beeld had als basis kunnen dienen voor de vraag welke verschijningsvormen van

vastgoedcriminaliteit zich voordoen in het gebied. Omdat de resultaten van het iCov-onderzoek niet beschikbaar waren, is gekozen voor het bestuderen van een casus.

Interviews

Aanvankelijk was het doel om te spreken met onderzoekers ten aanzien van de verschijningsvormen van vastgoedcriminaliteit. Gedurende het onderzoek werd echter inzichtelijk dat relevante informatie over de verschijningsvormen uit de literatuur en deskresearch was te halen en dat daarbij juist de lokale verschillen in de verschijningsvormen van belang zijn om de aanpak goed vorm te kunnen geven (Ferwerda et al., 2007). Voor het vervolg van het onderzoek is er in overleg met de opdrachtgever dan ook gekozen om de interviews te richten op experts die bij de districtelijke aanpak betrokken zijn. Op die manier kon beter worden ingespeeld op de wensen en behoeften bij de aanpak van de districtelijke problematiek.

Introductie

- Voorstellen
- Doel onderzoek en interview

Formele zaken

- Persoonlijke gegevens en anonimiteit
- Opnemen interview
- Mogelijkheid stoppen interview

Casus

- Betrokkenheid en rol
 - Voor onderzoeker
- Omschrijving in eigen woorden
 - Beschrijving wordt geanonimiseerd
- Aard van de activiteiten
 - Wie, wat, waar, wanneer, waarom, waarmee, welke wijze
- Huidige aanpak
 - Aard van de activiteit 1
 - Waaruit blijkt dat
 - Wat doen jullie er nu aan
 - Waar is de huidige aanpak op gericht
 - Strafrecht/bestuursrecht
 - Denk aan grens bonafide/malafide
 - Wat gaat goed in de huidige aanpak
 - Waar loop je tegenaan
 - Wat kan worden verbeterd
 - Waar is behoefte aan
- Huidige aanpak
 - Aard van de activiteit 2
 - (...)
- Huidige aanpak
 - Aard van de activiteit 3
 - (...)
- Aanbevelingen en wensen vanuit literatuur
 - Indien niet ter sprake gekomen
 - Stand van zaken PPS in informatie-uitwisseling
 - Structurelere informatie-uitwisseling
 - Privacywetgeving/stoplichtmodel
 - Stand van zaken vergroten controle mogelijkheden
 - Uitbreiding Bibob/APV
 - Vergroten strafrechtelijke aanpak
 - Behoeft risico-indicatoren
 - Stand van zaken aanvullende screening (ver)huurder
 - Zwarte/witte lijst

- Keurmerk goed verhuurderschap
- Stand van zaken voorlichting en bewustwording
- Rol actoren
 - Voor wie is een rol weggelegd
 - DTO, RIEC, OM, politie, gemeente, Belastingdienst (etc.)
 - Waarom
 - Wat moet deze rol inhouden

Samenvatting

- Wat gaat goed
- Wat moet als eerste worden aangepakt
- Waar liggen kansen

Afsluiting

- Check persoonlijke gegevens
- Vragen/opmerkingen
- Interesse in onderzoeksresultaten, voor zover mogelijk met betrekking tot vertrouwelijkheid
- Afsluiten en bedanken voor het interview

Bijlage III Toelichting figuur vastgoedcriminaliteit





Tabel

Toelichting figuren 2 en 3



Clusters

Exploitatie














Onrechtmatige bewoning

-   Illegale (door-/onder)verhuur aan (il)legale personen
-   Ondoorzichtige eigendomsstructuren/illegale (woning)bemiddelaars

Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen (zonder onrechtmatige bewoning)













-  Gebruik van zeer hoge huurprijzen
-  Gebruik van zeer lage huurprijzen

Onrechtmatig gebruik van woningen en bedrijfspanden: gebruik voor andere doeleinden




-  Illegale (door-/onder)verhuur aan (il)legale personen
-  ABC-transacties
-   Herbestemming via onrechtmatige verbouwing
-   Dekmantelexploitatie
-   Pand als onderduikadres
-   Criminele activiteiten, voornamelijk wietteelt, drugshandel- en smokkel, automotive (inbouwen verborgen ruimtes, koud zetten en omkatten van voertuigen)
-   Pand als productie-/opslaglocatie voor (grondstoffen) verdovende middelen (zowel soft- als harddrugs)
-  Pand als opslaglocatie voor gevaarlijke goederen (o.a. vuurwapens), gestolen goederen en geld

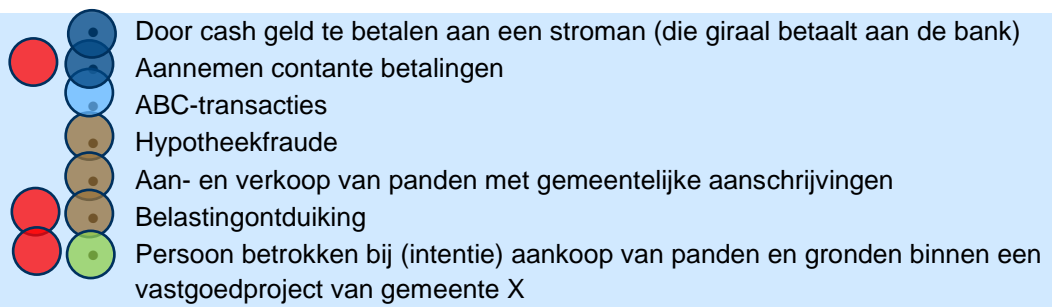
Speculatie

Opdrijven van prijzen en maximaliseren van winsten/inkomsten

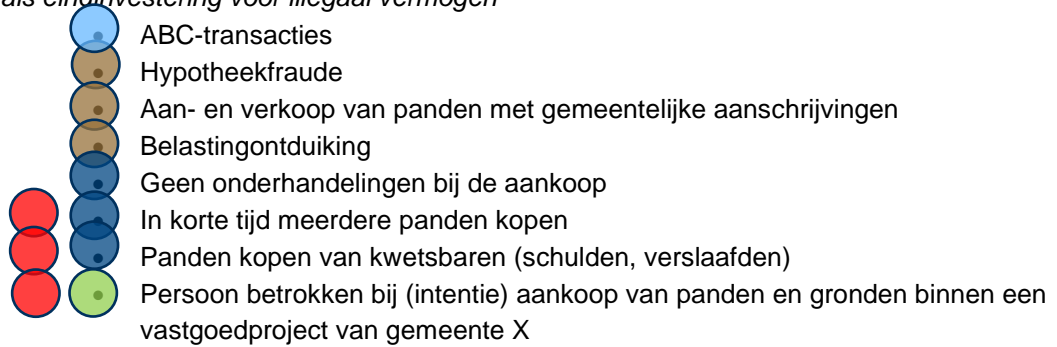
-   ABC-transacties (o.a. samenspanning voor opdrijven prijzen en verdelen van de verkregen winsten)
-   Hypotheekfraude
-   Schijnbouwdepots
-   Aan- en verkoop van panden met gemeentelijke aanschrijvingen
-   Belastingontduiking
-   Ondoorzichtige eigendomsstructuren/illegale (woning)bemiddelaars

Herkomst illegaal verkregen vermogen verbergen (witwassen)

-   Door middel van aan- en verkoop en/of verbouwen van panden die met winst worden doorverkocht
-  Door het innen van fictieve huren



Vastgoed als eindinvestering voor illegaal vermogen



De overeenkomende kleuren laten zien dat verschillende verschijningsvormen bij meerdere clusters in te delen zijn. De rode kleuren staan voor verschijningsvormen die tot uiting komen binnen casus VaCri.