

‘Witwaspraktijken opsporen met informatie uit kadaster’

Panden die met crimineel geld zijn gekocht, kunnen grotendeels worden achterhaald met publieke gegevens.

Van onze verslaggever
Tjerk Gualthérie van Weezel

AMSTERDAM Met drie gegevens uit het kadaster is voor miljoenen aan vastgoedfraude op te sporen. Hoogleraar economie Brigitte Unger van de Universiteit Utrecht heeft dat met criminologen van de Universiteit Maastricht vastgesteld.

Welke drie gegevens?

‘De belangrijkste is een waarde-sprong. Als een huis tussen twee transacties sterk van prijs verandert, is er vaak iets loos. Dat is informatie die zo bij het kadaster is te vinden, ook een buitenlandse eigenaar en een pas opgericht bedrijf als eigenaar zijn daar voorbeelden van.’

Hoe weet u dat?

‘We hebben voor 12 duizend panden die tussen 2002 en 2006 in Utrecht en Maastricht zijn verkocht op basis van 17 criteria geselecteerd. Daarvoor konden we beschikken over gegevens die normaal niet publiek



Brigitte Unger
Foto Oscar Seijkens

zijn, data van ministerie van Binnenlandse Zaken, Justitie en Financiën. Op basis daarvan hebben we 150 verdachte panden gevonden. Vervolgens hebben de criminologen in Maastricht de eigenaars van die panden nader onderzocht. Ze kwamen tot de conclusie dat 36 vastgoedtransactie ‘aandachtswekkend’ waren, waarschijnlijk crimineel. Vervolgens bleek dat je die panden grotendeels ook met de drie publieke gegevens had kunnen selecteren.’

Moet de politie met uw boek in de hand op jacht naar witwassers?

‘Er wordt doorgaans pas gereageerd als er bekende criminelen actief zijn in het vastgoed. Maar zo mis je alle ‘nette boeven’ die niet op een andere manier met justitie in aanraking komen. Als het OM iemand aan het werk zet die constant alle vastgoedtransacties van Nederland controleert op waardesprongen en andere indicatoren die wij hebben gevonden, kun je veel meer verdachte panden vinden. Maar omdat criminelen hun gedrag aanpassen aan de op-

sporingsmethoden, moet je ook constant blijven onderzoeken.’

Op basis van de steekproef wordt er jaarlijks rond de 150 miljoen euro via vastgoedtransacties wit gewassen. ‘Volgens mij is het slechts het topje van de ijsberg. Jaarlijks wordt er in Nederland voor zo’n 18 miljard euro aan zwart geld witwassen. Ik schat dat daarvan een derde via vastgoedtransacties gaat, dat is dus ongeveer 6 miljard euro.’

Uw opsporingsmethode is dus bepaald niet waterdicht.

‘Nee, niet alle witwaspraktijken zijn uit het papier af te leiden. Het grootste gedeelte gaat waarschijnlijk ook via vastgoedpakketten. Dan worden er bijvoorbeeld twintig huizen, acht parkeerplaatsen en een bedrijfsruimte samen verkocht. Vervolgens verkoopt iemand daarvan vijf huizen en twee parkeergarages. Dat is gewoon niet meer te volgen.’

Zou daar iets tegen gedaan kunnen worden?

‘Je zou bijvoorbeeld verplicht kunnen stellen dat alle objecten binnen zo’n pakket een aparte waarde krijgen toegekend in het kadaster. Zo is beter vast te stellen hoe de waarde van individuele panden zich ontwikkelt.’