

Verdachte patronen

In het Vastgoed Intelligence Centre zoeken medewerkers nu naar structurele kenmerken van de 'Klimop'-zaak. Met gevonden 'indicatoren' kunnen zij later op zoek gaan naar vergelijkbare vastgoedfraudes. Projectleider Arjen Cuijpers: "Als het goed is zien wij dat een variant na verloop van tijd minder voorkomt."

TEKST LEX VAN ALMELO | BEELD SIMONE VAN ES

Wie heeft er een huis met een WOZ-waarde van drie ton, een hypotheek van vijf miljoen bij een vennootschap op de Cayman-eilanden en een inkomen van nul of slechts tienduizend euro? Aan de hand van dat soort vragen doorzoeken de zestien medewerkers van het Vastgoed Intelligence Centre bergen van gegevens. Het resultaat is een lijst met personen of panden waar mogelijk iets mee aan de hand is. Of dat zo is, moet de politie of het bestuur ter plaatse verder uitzoeken. De bedoeling is uiteindelijk criminele organisaties te ontmantelen door ze strafrechtelijk te vervolgen, financieel uit te kleden of langs bestuurlijke weg te dwarsbomen.

'Wij vragen ons af wat de kenmerken van het type Endstra zijn en of wij nog meer mensen kunnen vinden die aan die kenmerken voldoen.'

ABC

Het Vastgoed Intelligence Centre (VIC) is een samenwerkingsverband van de Belastingdienst, Douane, FIOD-ECD, het Openbaar Ministerie, de politie en FIU-Nederland (Financial Intelligence Unit). Het centrum is in 2009 begonnen, heeft zestien medewerkers en is gevestigd in een pand van de Belastingdienst in Hoofddorp.

Arjen Cuijpers is, namens de Belastingdienst, één van de twee projectleiders. Hij begon in 1983 bij de toenmalige Rijksaccountantsdienst, voltooide in 1991 zijn opleiding tot registeraccountant en enkele jaren later die tot EDP-auditor. "De samenwerking houdt in dat wij gebruik kunnen maken van elkaars data", aldus Cuijpers. "Verder kijken wij in de bestanden van het Kadaster en de registers van de Kamer van Koophandel." Gegevens over verdachte transacties kan het VIC raadplegen bij FIU-Nederland, waaraan onder andere accountants, andere zakelijke dienstverleners en banken ongebruikelijke transacties hebben gemeld.

Het Kadaster heeft gegevens over gewone transacties. Aan die gegevens kun je zien wanneer een pand door wie is verkocht c.q. aangekocht en voor welk bedrag. Als een pand in korte tijd tweemaal

van eigenaar wisselt en daarbij een flinke winst wordt gemaakt, valt deze 'ABC-transactie' op.

"Maar niet elke ABC-transactie is fout. De winst kan bijvoorbeeld te verklaren zijn uit een verbouwing of splitsing van appartementsrechten."

In de kadastrale registraties is ook te zien of er een hypotheek rust op het pand en zo ja voor welk bedrag en bij welke geldschieter.

STEEDS VERDER

In de KvK-registers zien de VIC-medewerkers op wiens naam het bedrijf staat dat bij een transactie betrokken is, terwijl zij in de bestanden van de Belastingdienst het belastbaar inkomen van de betrokkenen kunnen opzoeken.

Cuijpers: "Wij kunnen in het systeem van de Belastingdienst een naam ingeven en dan komt de aangifte eruit. Maar wij krijgen die data ook in bestandsvorm en kunnen die vervolgens met verschillende termen doorzoeken. Je kunt bijvoorbeeld het aantal mensen zonder inkomen *matchen* met de aankopen van vastgoed. Als er dan bijvoorbeeld dertigduizend mensen uitkomen, leggen wij er nog wat variabelen bij of verhogen wij de grenswaarden. Daarin gaan wij steeds verder om zaken zo concreet mogelijk te maken. We stapelen onwaarschijnlijkheid op onwaarschijnlijkheid en blijven scherp stellen en aan de knoppen draaien totdat we bruikbare gegevens overhouden."

DIKKE JOPIE

De VIC-medewerkers werken in projecten samen met medewerkers van bijvoorbeeld een regiokorps of de gemeente. "Eén van de voordelen daarvan is dat degene met wie wij samenwerken de situatie ter plekke beter kent. Als een horecagelegenheid in het handelsregister bijvoorbeeld op naam staat van Van



Arjen Cuijpers: 'Niet elke ABC- transactie is fout.'

voldoen. Je moet dan bankgegevens opvragen en bijvoorbeeld nagaan wie er veertig bankrekeningen heeft, waarvan zeventien in buitenlandse valuta. En dan vind je misschien zes, zestien of 36 mensen die aan die kenmerken voldoen."

En daarmee heb je de Endstra-kloon in beeld?

"Op concrete personen of typologieën ga ik niet in. Met de Klimop-zaak doen wij precies hetzelfde. Daar proberen wij de kenmerken voldoende scherp te stellen om andere Klimop-achtige zaken in beeld te krijgen."

BETRAPPEN

Is een economische crisis de beste manier om vastgoedfraude te bestrijden? "Wij zien wel dat er minder transacties zijn, maar ik kan niet zeggen of daardoor ook minder fraude voorkomt."

Kan het VIC fraude voorkomen?

"Dat is lastig te zeggen. Als wij het zien, is het al gebeurd. Wij kunnen er wel aandacht voor vragen en erop aandringen dat er beleidsmaatregelen worden genomen. Als het goed is zien wij dan na verloop van tijd dat een bepaalde variant minder voorkomt."

Kunnen accountants vastgoedfraude voorkomen?

"Zij kunnen goed letten op de procedures voor de aankoop van vastgoed. Heeft iemand te veel ruimte voor aankopen? Moet er altijd iemand meetekenen? Is er toestemming nodig van de raad van commissarissen? Het helpt als accountants meer gegevens over de context verstrekken als zij een ongebruikelijke transactie melden. Dan is de kans groter dat de FIU die transactie als verdacht bestempelt. Wij krijgen alleen de gegevens over verdachte transacties te zien en die kunnen een trigger zijn. Eigenlijk is het veel interessanter om te vragen of nu alles wordt gemeld. Accountants die niet melden zullen niet gauw door ons worden betrapt. Wij zijn er ook niet specifiek naar op zoek." □

'Het helpt als accountants meer gegevens over de context verstrekken als zij een ongebruikelijke transactie melden.'

Amersfoort kan een medewerker van de gemeente of politie zeggen: hé, ik ben daar een keer geweest voor controle en volgens mij is Dikke Jopie daar de baas. Dan blijkt dat Dikke Jopie de zaak op naam van een ander heeft gezet omdat hij niet de vereiste horeca-papieren heeft of niet door de Bibob-screening komt. Uit gegevens van de politie over het Openbaar Ministerie kan blijken dat Dikke Jopie eerder veroordeeld is voor XTC-handel en dat hem een bedrag van dertig mille is ontnomen. Op grond van het onderzoek kan de gemeente dan bijvoorbeeld de horeca-vergunning intrekken."

ENDSTRA-KLOON

Het VIC werkt volgens een jaarplan maar beantwoordt ook vragen van openbare diensten.

Cuijpers: "Die vragen bijvoorbeeld: wij hebben hier iemand met een hennep-plantage, kunnen jullie eens kijken of hij ook iets doet in het vastgoed? Ons onderzoek is goedkoop en met onze informatie kunnen wij de aanpak versnellen. Maar dat soort vragen vinden wij eigenlijk niet zo spannend. Wij vinden het leuker om te zoeken naar structurele kenmerken van casussen."

Kunt u zien wie in het gat van onderwereldbankier Willem Endstra is gesprongen?

"Wij zijn niet op zoek naar de klonen van Endstra of Petersen. Wij vragen ons af wat de kenmerken van het type Endstra zijn, of wij die in onze database kunnen invoeren en of wij nog meer mensen kunnen vinden die aan die kenmerken