

bureaubroekhuizen



De poortwachters- functie van Amsterdamse makelaars

Bevindingen uit een enquête onder makelaars van de
MVA over screenen en melden van criminaliteit

Jolijn Broekhuizen

Bureau Broekhuizen – Advies en Onderzoek

Amersfoort, januari 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
1.1 Achtergrond	2
1.2 Doel onderzoek	3
1.3 Vragenlijst	4
1.4 Respons: kenmerken onderzoeksgroep	5
1.5 Leeswijzer	8
2 Screenen	9
2.1 Aankoop-verkoopproces	9
2.2 Verhuurproces	12
2.3 Externe screeningsorganisaties	15
3 Melden	17
3.1 Aankoop- verkoopproces	17
3.2 Verhuurproces	22
3.3 Controle Wwft	26
4 Kennis en attitude	27
4.1 Kennisniveau	27
4.2 Betrokkenheid en ervaren ernst	31
4.3 Meldproces	32
4.4 Moeite	33
4.5 Kosten en baten	34
4.6 Beschermd beroep	35
5 Samenvatting en conclusie	36
5.1 Samenvatting	36
5.2 Conclusie	39
Literatuur	43
Colofon	44

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Makelaars vormen een relevante schakel in de georganiseerde misdaad. Zij kunnen criminelen faciliteren, bijvoorbeeld door hen te helpen aan een woning voor (spook)verblijf of voor de opslag van drugs. Tegelijkertijd staan ze - middels de Wwft - ook aan de lat om bij te dragen aan het tegengaan van criminele activiteiten – een taak die ze (al dan niet doelbewust) ook kunnen nalaten.

Mediaberichten van de afgelopen jaren illustreren de betrokkenheid van makelaars in de zogenaamde ondermijnende criminaliteit. Zo beschrijft het AD dat in 2020 in Rotterdam een politieactie is opgezet naar aanleiding van een onderzoek naar malafide verhuurmakelaars. Deze makelaars, werden verdacht van witwassen en het verhuren van spookwoningen. Hen werd verweten criminelen uit het zicht te houden van de overheid door de huur contant te ontvangen, geen screening uit te voeren en de huurders niet in te laten schrijven op het adres (AD, 2019).

Verder werden in 2020 twee makelaars van spookappartementen in Ypenburg veroordeeld voor betrokkenheid bij witwassen met 28 maanden celstraf (Omroep West, 2020). En een Brabants-Zeeuwse makelaar moest op 16 november 2021 voorkomen voor het mogelijk landelijk onderverhuren van hennepvelden. Hij verklaarde bedreigd te worden om dit te doen (DeStentor, 2021). Een laatste voorbeeld: eind 2021 heeft de rechtbank twee Amsterdamse makelaars veroordeeld tot werkstraffen van 120 uur en twee maanden voorwaardelijke gevangenisstraf voor het witwassen van huren en het aannemen van contant geld van criminelen (Het Parool, 2021).

De rol van makelaars in het faciliteren van ondermijnende criminaliteit

Makelaars kunnen activiteiten verrichten om criminele samenwerkingsverbanden te faciliteren, hetgeen hen een belangrijk knooppunt maakt, zo benoemen Kleemans, Brienen en van de Bunt (2002). Makelaars kunnen in het criminele proces verschillende rollen innemen. Zij kunnen criminele cliënten aandragen, huurpenningen contant innen, nutsvoorzieningen op hun eigen naam zetten en witwassen faciliteren (AMLC, 2021). Of (makelaar)taxateurs kunnen het nalaten om funderingsproblemen te melden, waar ze wel een meldplicht over hebben (Hogenboom, 2021). Hiernaast kunnen makelaars gedogen dat criminaliteit in de verhuurde of verkochte panden plaatsvindt, bijvoorbeeld door deze te laten gebruiken als stashpanden, safehouses, hennepkwekerijen, illegaal gokken of voor illegale prostitutie. Ook kunnen ze doelbewust het goed screenen van de cliënt of wederpartij nalaten, waarover hierna meer.

De rol van makelaars in het tegengaan van ondermijnende criminaliteit

Makelaars hebben een zogenaamde poortwachtersfunctie bij het voorkomen en bestrijden van witwassen. Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft)¹, dienen zij hun cliënten en de wederpartij te onderzoeken. Voor de beoordeling zijn verschillende indicatoren te gebruiken:

- een transactie voor een bedrag van € 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de makelaar/bemiddelaar of taxateur in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen;

¹ Die vanaf 1 augustus 2008 van kracht is.

- een inschatting of vermoeden van witwassen;
- een inschatting of vermoeden van het financieren van terrorisme.

Makelaars dienen transacties die zij als ongebruikelijk zien te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU) - volgens de meldplicht, opgenomen in art. 15 e.v. van de Wwft. Niet melden is strafbaar gesteld in de Wet Economische Delicten (Cassée & Prinsen, 2020, Hogenboom, 2021).

Dat makelaars niet melden kan een bewuste keuze zijn. Dit betekent dat makelaars de checks die ze moeten uitvoeren bewust nalaten (AMLC, 2021). Het kan echter ook onbewust gebeuren, door bijvoorbeeld onwetendheid. Hogenboom (2021) benoemt dat het aantal meldingen van notarissen, makelaars en taxateurs in de afgelopen vijf jaren bij de FIU is toegenomen. Het gaat in deze periode in totaal om 4.500 gemelde ongebruikelijke transacties.

Redenen om niet te melden

Hogenboom (2021) en Cassée & Prinsen (2020) zijn in hun onderzoeken nagegaan welke factoren de screenings- en meldingsbereidheid van makelaars beïnvloeden. Zij noemen dat onwetendheid hierin een rol speelt; dat er een kennistekort is over het meldproces bij makelaars. Desinteresse, te weinig urgentie voelen betreft een andere factor. Sommige makelaars kunnen zich niet vinden in deze verantwoordelijkheidstoedeling. Er is soms weerstand tegen de administratieve verplichtingen en kritiek op de meldprocedure. Makelaars geven aan dat ze weinig effect verwachten van hun melding bij de FIU en dat ze vaak geen feedback of terugkoppeling krijgen. Tot slot komt uit beide onderzoeken de angst naar voren die makelaars ervaren dat hun identiteit bekend wordt bij de crimineel, hetgeen tot repercussies zou kunnen leiden.

1.2 Doel onderzoek

De MVA (Makelaar Vereniging Amsterdam) en het RIEC Amsterdam-Amstelland willen graag weten in hoeverre Amsterdamse makelaars op dit moment barrières opwerpen om criminele activiteiten te belemmeren. Grosso modo vallen de mogelijkheden van de makelaars in twee uiteen:

- Het vooraf screenen van betrokkenen: de cliënt en wederpartij bij een koopproces en de nieuwe huurder bij een huurproces;
- Het reageren op een vermoeden of constatering van criminaliteit: door bijvoorbeeld de samenwerking te beëindigen en een melding te maken bij een overheidsinstantie.

De MVA en het RIEC Amsterdam-Amstelland willen graag inzicht in de mate en wijze waarop Amsterdamse makelaars screenen en melden. Ook willen ze weten welke elementen op dit screenen en melden van invloed zijn. In hoeverre speelt bijvoorbeeld de kennis van een makelaar over screenen een rol? Of is er een invloed van de mate waarin een makelaar vindt dat hij medeverantwoordelijk is om criminele activiteiten tegen te gaan?

De volgende vijf onderzoeksvragen staan centraal in het onderzoek:

1. In hoeverre screenen huur- en aankoop- en verkoopmakelaars de betrokken partijen en hoe wordt deze screening vormgegeven?
2. Hoe vaak komen huur- en aankoop- en verkoopmakelaars in aanraking met (signalen van) criminele activiteiten en wat doen zij vervolgens hiermee?
3. Welke factoren kunnen een rol spelen in de bereidheid tot screenen?
4. Welke factoren kunnen een rol spelen in de bereidheid tot melden?
5. Welke andere activiteiten ondernemen makelaars om criminaliteit tegen te gaan?

Bureau Broekhuizen is gevraagd een enquête te ontwikkelen voor makelaars, waarmee de onderzoeksvragen beantwoord kunnen worden. De doelgroep van de vragenlijst betreft de bij de MVA aangesloten Kandidaat-Makelaars² en Makelaar/Taxateurs³. De Kandidaat-Makelaar Wonen voldoet aan dezelfde Vakbekwaamheidseisen die gelden voor de gecertificeerde Makelaar. Het enige verschil is dat hij/zij nog niet is getoetst op zijn/haar praktische vaardigheden met betrekking tot het taxeren van de woning.

1.3 Vragenlijst

In de opbouw van de vragenlijst onderscheiden we twee type respondenten: makelaars die zich bezig houden met verkoop-aankoop (al dan niet inclusief taxeren), makelaars die zich bezig houden met verhuur. Makelaars die bij beide betrokken zijn krijgen alle vragen. De thema's en respondenten staan weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1.1 Inhoud vragenlijst

Thema	Respondenten
Achtergrondgegevens	Alle
Kennisniveau Wwft	Alle
Ervaren praktische werkbaarheid Wwft	Alle
Werkwijze omtrent screening verkoop-aankoop	Verkoop-aankoop
Werkwijze omtrent screening verhuur in de praktijk	Verhuur-beheer
Externe screeningsorganisaties	Alle
Attitude blok 1	Alle
Ervaring en meldgedrag ongebruikelijke transacties in verkoop-aankoopproces	Verkoop-aankoop
Ervaring en meldgedrag mogelijke misstanden verhuurproces	Verhuur-beheer
Controle Wwft	Alle
Attitude blok 2	Alle
Support ledenverenging MVA	Alle
Afsluiting	Alle

² Een geregistreerd Kandidaat-Makelaar Wonen is onafhankelijk en objectief getoetst op zijn/haar vakbekwaamheidseisen. Voordat iemand zich kan laten registreren als K-RMT'er heeft hij/zij het diploma Basistheorie Taxateur o.z. behaald bestaande uit vijf theorietoetsen en het diploma Aanvullend Wonen Makelaar-taxateur o.z. Dit laatste diploma omvat de theorietoets Makelaardijleer en een Vakbewaamheidsexamen Wonen. Als iemand beide diploma's behaald heeft, heeft hij/zij voldoende bagage om de functie Kandidaat-Makelaar Wonen uit te oefenen (Bron: Persoonlijke communicatie met MVA).

³ De Makelaar/Taxateur is eindverantwoordelijk voor zijn of haar Assistent- dan wel Kandidaat-Makelaar. De Makelaar is ook de enige die een woning mag taxeren. De Makelaar heeft voldaan aan dezelfde vakbekwaamheidseisen als de Kandidaat-Makelaar. Daarbij heeft hij/zij ook zijn praktische vaardigheden laten toetsen via de Praktijkttoets van SVMNIVO. Alle gecertificeerde makelaars staan geregistreerd bij de Stichting VastgoedCert (Bron: Persoonlijke communicatie met MVA)..

De vragenlijst is in samenwerking met de MVA en het RIEC Amsterdam-Amstelland ontwikkeld en vervolgens geprogrammeerd in de tool Question Pro. De online vragenlijst is vervolgens door vijf personen van de MVA getest (waaronder 1 makelaar). Verbeterpunten zijn doorgevoerd, waarna de vragenlijst definitief is afgerond.

De vragenlijst is op 9-12-2021 onder de leden van de MVA verspreid middels een extra nieuwsbrief. Op verschillende momenten zijn er herinneringen verstuurd. De deadline is twee weken later gesteld op 23-12-2021. De onderzoeker heeft op 29-12-2021 de dataset van de online tool (Question Pro) geëxporteerd. De laatste vragenlijst is ingevuld op 28-12-2021.

1.4 Respons: kenmerken onderzoeksgroep

Respons

Er hebben 142 makelaars aan de vragenlijst deelgenomen⁴. De respondenten hebben gemiddeld 20 minuten over het invullen gedaan. Enkele makelaars geven in de open antwoord vraag aan het einde van de vragenlijst aan dat ze de enquête (te) lang vonden.

Uitgesplitst naar register makelaars en kandidaat register makelaars valt te zien dat register makelaars beduidend vaker aan het onderzoek hebben deelgenomen: 31% respons versus 9% respons.

Tabel 1.2 Respons

	Populatie	Onderzoeksgroep	%
Register Makelaar ⁵	400	125	31%
Kandidaat Register Makelaar	180	17	9%
Totaal	580	142	24%

Uitgaande van een betrouwbaarheidsniveau van 95% leidt een steekproef van 142 respondenten uit een populatie van 580 makelaars tot een foutenmarge van 7%. Dit ligt een fractie boven de gewenste 5% foutenmarge. Zoals hiervoor benoemd was de vragenlijst vrij lang, hetgeen een hogere respons waarschijnlijk belemmerd heeft.

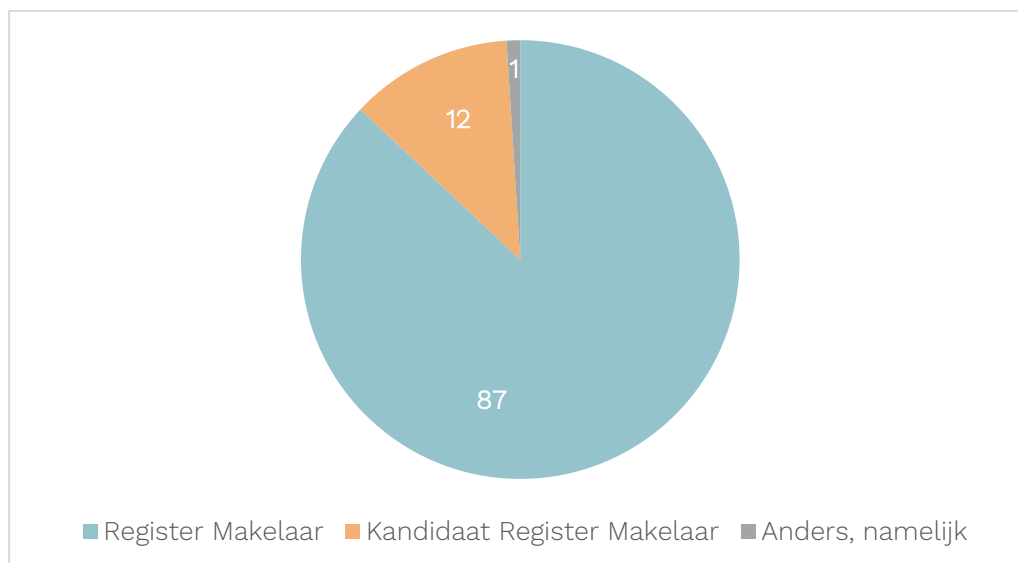
Overigens is het goed om op te merken dat de MVA-makelaars ook een (ruime) steekproef betreffen van de Amsterdamse makelaars. Immers zijn niet alle Amsterdamse makelaars bij de MVA aangesloten.

⁴ Van hen hebben 104 de gehele vragenlijst ingevuld. Per vraag zal worden getoond hoe groot de onderzoeksgroep bij die vraag is.

⁵ Inclusief Register Makelaar Taxateurs.

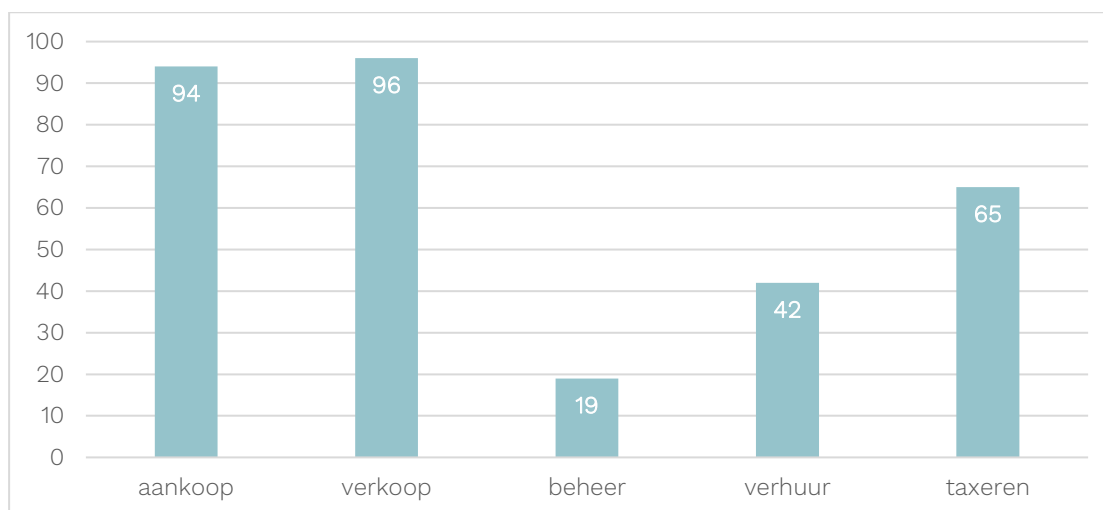
Kenmerken onderzoeksgroep

Figuur 1.3 laat zien dat het merendeel van de makelaars uit de onderzoeksgroep Register Makelaar zijn (87%). Hiernaast is een klein deel Kandidaat Register Makelaar (12%).



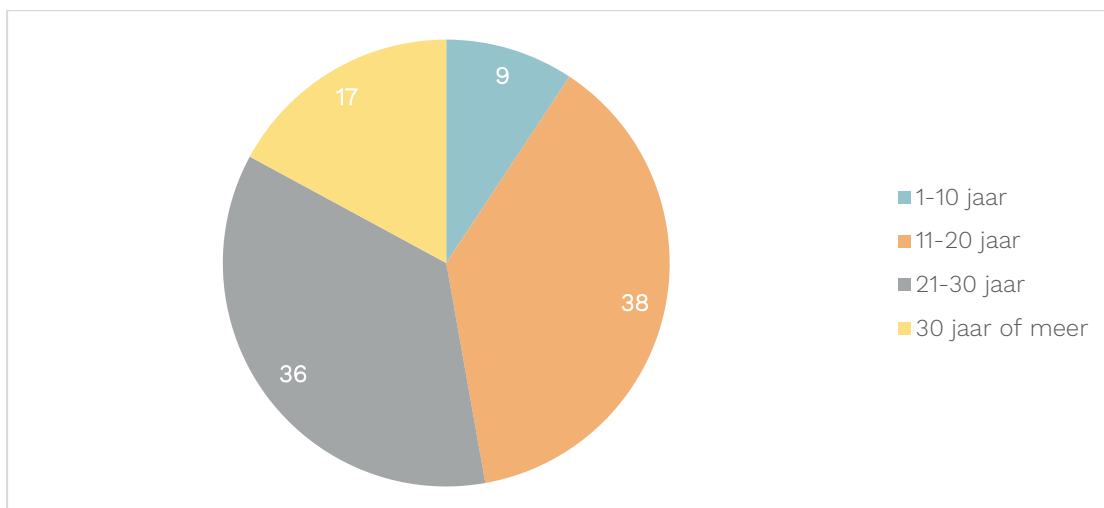
Figuur 1.3 Type makelaar, %, N=142

Vrijwel alle respondenten houden zich bezig met aankoop en verkoop. Tegen de helft met verhuur (42%) en meer dan de helft met taxeren (65%). Beheer wordt slechts door 19% uitgevoerd, zie figuur 1.4.



Figuur 1.4 Activiteiten makelaar, %, N=142

De makelaars zijn gemiddeld 22 jaar actief in de makelaardij. Het kortste betreft 2 jaar, het langste 43 jaar. Figuur 1.5 geeft de antwoorden per tiental jaar weer. Hieruit valt af te lezen dat het merendeel van de makelaars die aan de vragenlijst hebben deelgenomen tussen de 11 en 30 jaar actief zijn in de makelaardij (74%).



Figuur 1.5 Periode actief in makelaardij, %, N=142

De meeste makelaars werken bij een makelaarsorganisatie met maar 1 vestiging, zie tabel 1.6.

Tabel 1.6 Aantal vestigingen en aantal vestigingen lid van MVA, %, N=142

	% respondenten met aantal vestigingen	% respondenten met aantal vestigingen lid van MVA
1	81,7	80,3
2-4	12,7	15,5
5 of meer	5,6	4,2
Totaal	100	100

De helft van de makelaars werkt bij een organisatie met 2-5 medewerkers (inclusief binnendienst). Een klein deel heeft een eenmanszaak (12%). De overige makelaars werken bij een organisatie met 6 of meer medewerkers (37%, zie tabel 1.7).

Tabel 1.7 Aantal medewerkers binnen de MVA-regio (incl. binnendienst), %, N=142

	% respondenten met aantal medewerkers
1	12,0
2-5	51,4
6 tot 10	20,4
11-15	8,5
16 of meer	7,7
Totaal	100

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat screening centraal: van de cliënt en de wederpartij in een aankoop-verkoopproces en van nieuwe verhuurder(s) in een huurproces. Hoofdstuk 3 gaat in op het melden van misstanden bij instanties: in het kader van de Wwft of meer algemeen. Hoofdstuk 4 laat zien hoe het kennisniveau van makelaars is aangaande de Wwft en of zij hier een opleiding in hebben gevolgd. Vervolgens beschrijven we hoe makelaars zich verhouden tot (het melden van) misstanden, zoals witwassen en andere vormen van (ondermijnende) criminaliteit, aangezien dit hun bereidheid tot screenen en melden kan beïnvloeden. In hoofdstuk vijf sluiten we het rapport af met een samenvatting en conclusie van het onderzoek.

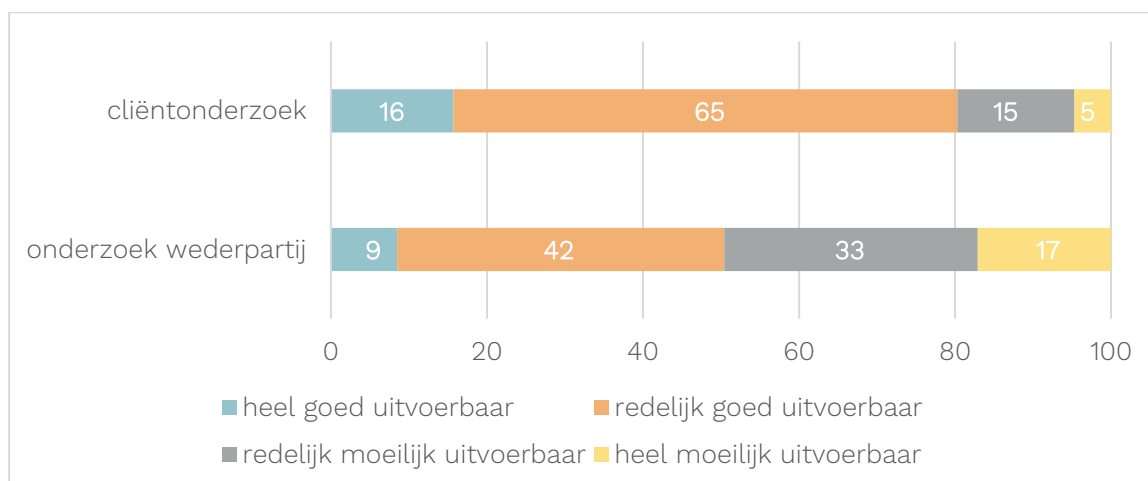
2 Screenen

In dit hoofdstuk beschrijven we in hoeverre Amsterdamse makelaars screenen. In een aankoop-verkoopproces kijken we naar het onderzoeken van de cliënt en de wederpartij (2.1), in het verhuurproces naar het screenen van nieuwe huurders en de verschillende voorwaarden die een makelaar in een contract zou kunnen opnemen (2.2). Het hoofdstuk sluit af met de mogelijkheid om externe screeningsorganisaties voor particuliere of zakelijke checks in te huren (2.3).

2.1 Aankoop-verkoopproces

Uitvoerbaarheid cliënt en wederpartij-onderzoek

Figuur 2.1 laat zien dat één vijfde van de makelaars het cliëntonderzoek redelijk of heel moeilijk uitvoerbaar vindt. Bij de wederpartij ligt dit aandeel beduidend hoger: daar ervaart de helft van de makelaars het onderzoek redelijk of heel moeilijk uitvoerbaar. De beantwoording verschilt niet tussen makelaars die korter of langer in het vak zitten.



Figuur 2.1 Mate van uitvoerbaarheid cliënt- en wederpartij onderzoek, %, N=127 en N=117

We hebben de makelaars gevraagd hun antwoorden toe te lichten. Het cliëntonderzoek vinden makelaars met name moeilijk uitvoerbaar omdat:

- het (te)veel werk is;
- ze zich afvragen of het wel voldoende oplevert ('hebben we echt goed gekeken, of vinken we gewoon de hokjes af')
- het (teveel) afhankelijk is van de eerlijkheid van de cliënt,
- het niet prettig is om een potentiële klant te vragen hoe hij/zij aan zijn geld komt en of hij/zij dit wil onderbouwen/bewijzen.

Het onderzoek naar de wederpartij vinden makelaars moeilijk uitvoerbaar omdat:

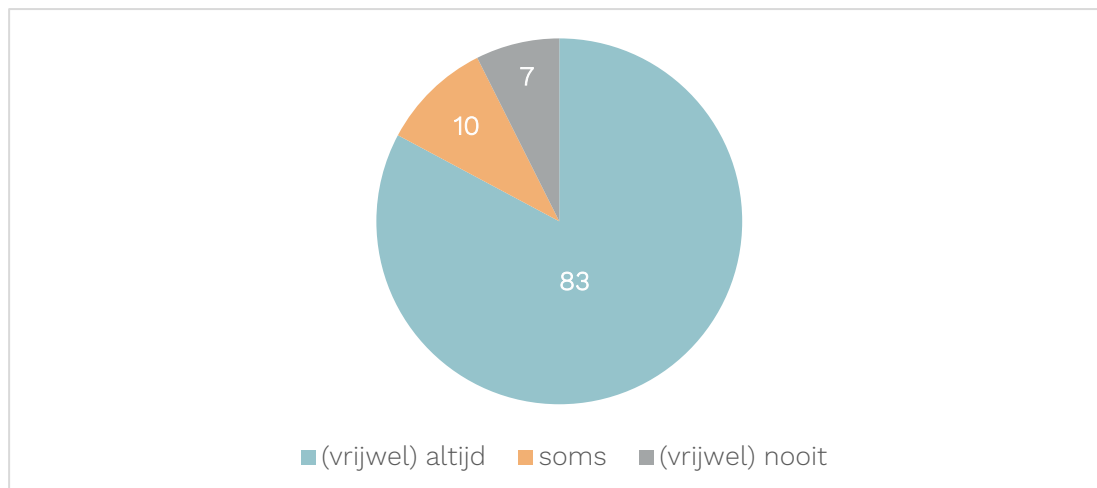
- het niet hun cliënt is:
 - de wederpartij vindt dat dit de makelaar van de tegenpartij niets aangaat⁶;

⁶ En uit de antwoorden blijkt dat sommige makelaars zich hier eigenlijk wel in kunnen vinden: 'het is een inbreuk op de privacy' en 'voelt soms not done wat je zou willen weten' en 'Moeilijk om aan de gegevens

- je kent de persoon niet, je hebt hem/haar niet gesproken of gezien;
- je hebt de medewerking van de andere makelaar nodig⁷;
- het soms moeilijk gegevens en informatie te krijgen.
- je afhankelijk bent van de eerlijkheid van de cliënt.

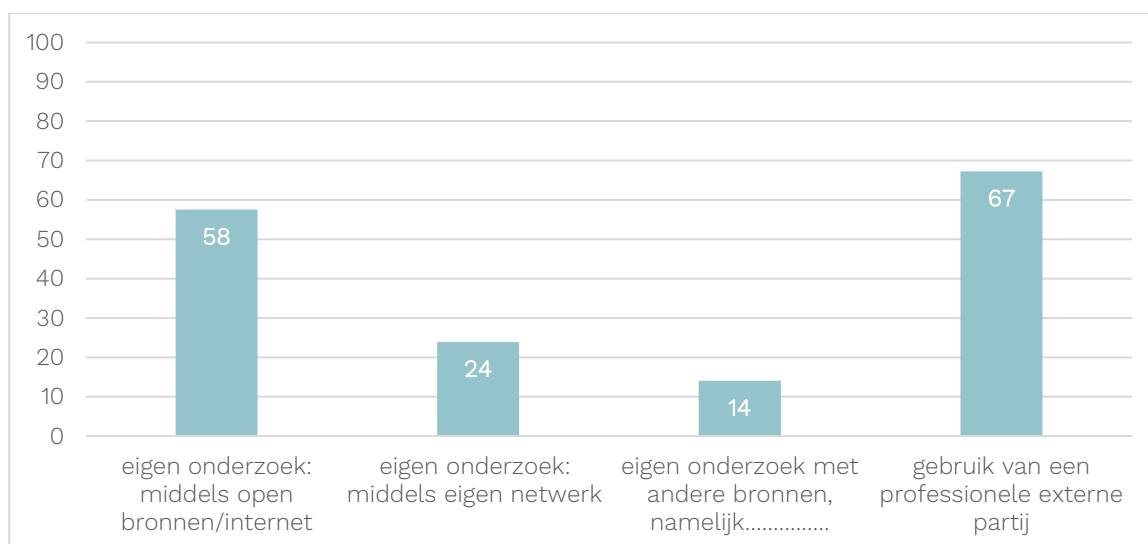
Uitvoeren cliëntonderzoek

Het merendeel van de makelaars geeft aan (vrijwel) altijd een onderzoek naar de cliënt uit te voeren. Toch geldt dit niet voor 17% van de makelaars. Het gaat om 10% die dit soms doen en 7% die dit (vrijwel) nooit doen.



Figuur 2.2 Frequentie uitvoeren onderzoek cliënt, %, N=122

De makelaars die soms of altijd onderzoek naar de cliënt uitvoeren is gevraagd hoe ze dat doen. Het merendeel gebruikt een professionele partij (67%) en/of doet eigen onderzoek middels open bronnen/internet (58%). Een kwart doet onderzoek middels het eigen netwerk en een deel benoemt een eigen onderzoek met andere bronnen te doen. Zij noemen hier verschillende antwoorden, zoals Comply Now, NVM, Via Handelszeker en identificatie in persoon of via Iden.



Figuur 2.3 Wijze van onderzoek cliënt, %, N=113

van de klant van een concullega te komen, voelt vreemd en is vrijwel niet uit te leggen aan de betreffende persoon.⁷

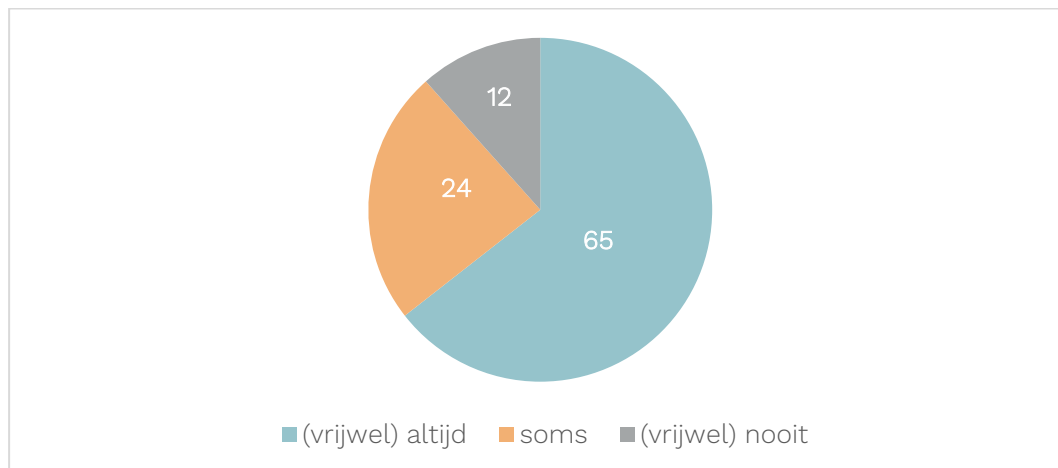
⁷ En die makelaar heeft de informatie soms niet opgevraagd en/of ontvangen.

Makelaars die (vrijwel) nooit een cliënt onderzoeken geven hiervoor met name aan dat het volgens hen niet nodig was: “geen aanleiding”, “laag risicoprofiel klanten” en “we doen dit alleen als we twijfels hebben bij een partij”.

Makelaars die soms een onderzoek doen (en soms dus niet), benoemen vooral dat ze geen onderzoek doen bij partijen of cliënten die ze al langer hebben.

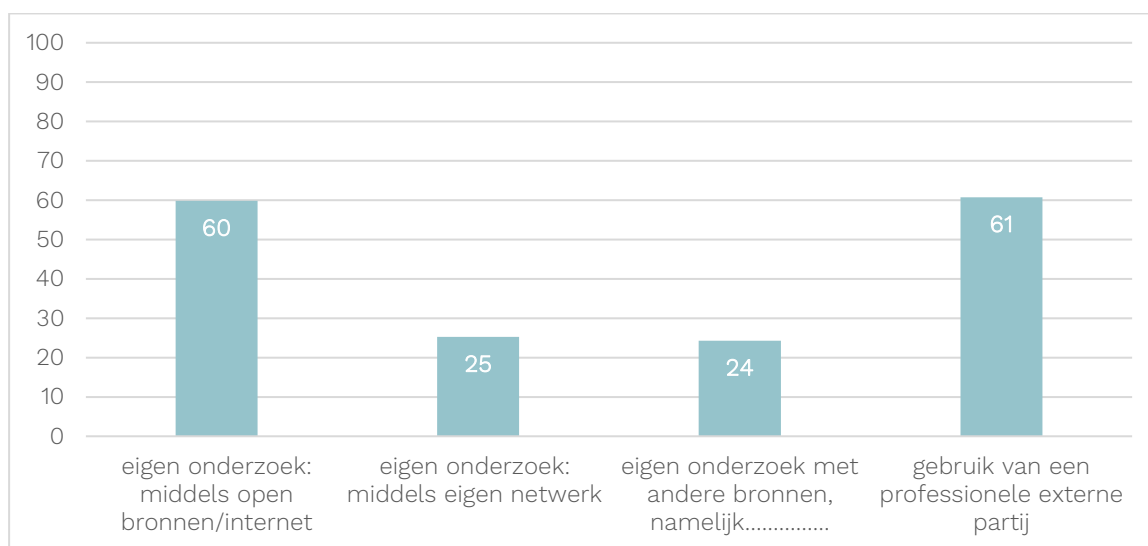
Uitvoeren onderzoek wederpartij

Hoewel het merendeel van de makelaars stelt dat ze (vrijwel) altijd onderzoek naar de wederpartij doen (65%) is er een aanzienlijk deel dat dit soms (24%) of (vrijwel) nooit doet (12%). De wederpartij wordt minder vaak onderzocht dan de eigen cliënt.



Figuur 2.4 Frequentie uitvoeren onderzoek wederpartij, %, N=121

De bronnen die makelaars gebruiken voor onderzoek naar de wederpartij zijn vergelijkbaar met die voor het onderzoek naar de cliënt. Ze gebruiken met name een professionele externe partij (61%) of doen eigen onderzoek middels open bronnen of internet (60%). Wederom een kwart doet onderzoek middels het eigen netwerk en eveneens een kwart gebruikt andere bronnen. Bij andere bronnen benoemen makelaars met name de collega makelaar ‘aan de andere zijde’ en Complynow.



Figuur 2.5 Wijze van onderzoek wederpartij %, N=107

Makelaars die (vrijwel) nooit de wederpartij onderzoeken geven hier met name de volgende twee redenen voor:

- dat er geen tijd voor is en
- dat dit niet nodig is, omdat de andere betrokken makelaar dat al gedaan heeft.

Makelaar die aangeven dat ze soms de wederpartij onderzoeken benoemen dat ze geen onderzoek doen als:

- de betrokken makelaar van de wederpartij al onderzoek heeft gedaan en deze informatie aanlevert;
- als ze de cliënt al kennen;
- als er geen twijfels over de cliënt zijn;
- als dit volgens hen niet (goed) mogelijk is.

“Vragen die je moet stellen aan zowel koper als verkoper worden ervaren als inbreuk op de privacy, informatie wordt vaak niet verstrekt en al helemaal niet door andere partij. Hoe komt u aan uw geld en toont u dat maar eens aan.”

“Het is en blijft lastig om zowel koper als ook verkoper privé vragen te stellen over hun financiering en bewijs daarvan te vragen. Het is mij nog steeds niet duidelijk wat ik minimaal moet ontvangen en vastleggen.”

Samenwerking notariaat

Hoewel er in de vragenlijst niet direct naar gevraagd is, brengen verschillende makelaars naar voren dat zij vinden dat zij een minder goede informatiepositie hebben dan notarissen. Met name de geldstromen zouden notarissen beter in zicht hebben. Zij zouden daarom graag een betere samenwerking tussen makelaars en het notariaat hebben. Hetgeen met name zou betekenen dat er meer informatie-uitwisseling mogelijk is. Verschillende makelaars benoemen ook dat een goede informatiedeling zorgt dat er geen dubbel (screenings)werk plaatsvindt.

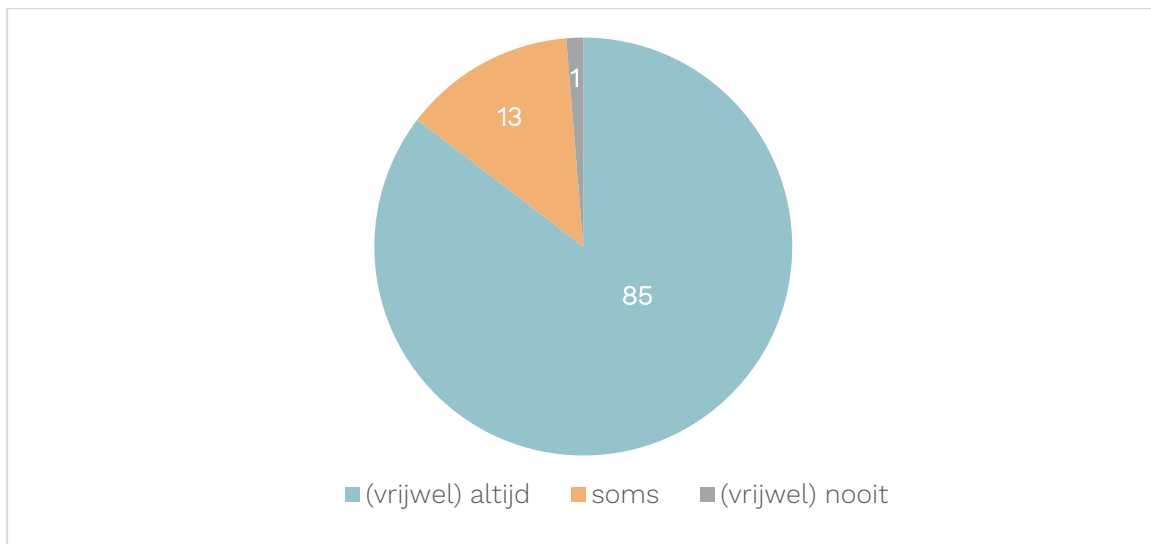
“Voor de makelaar is het moeilijk zichtbaar. De notaris ziet de geldstromen, makelaars niet.”

“Maak de informatie goedkoper toegankelijk voor makelaars en sta verdere uitwisseling met bijv. notariaat toe.”

2.2 Verhuurproces

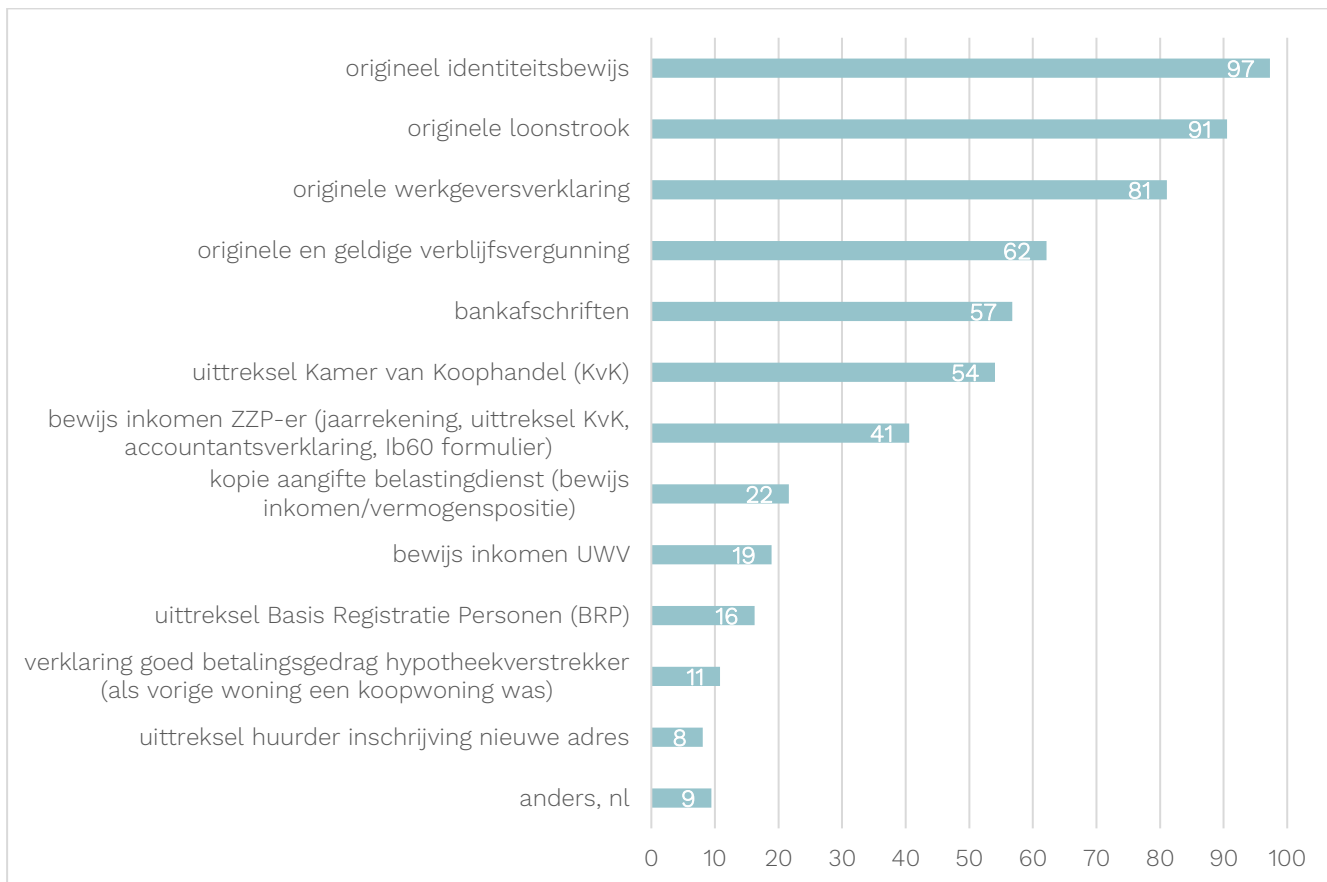
Screenen nieuwe huurders

Het merendeel van de makelaars stelt (vrijwel) altijd nieuwe huurders te screenen: 85%. Toch is er een deel, namelijk 13% die soms screenen en een enkeling (1%) die (vrijwel) nooit screent.



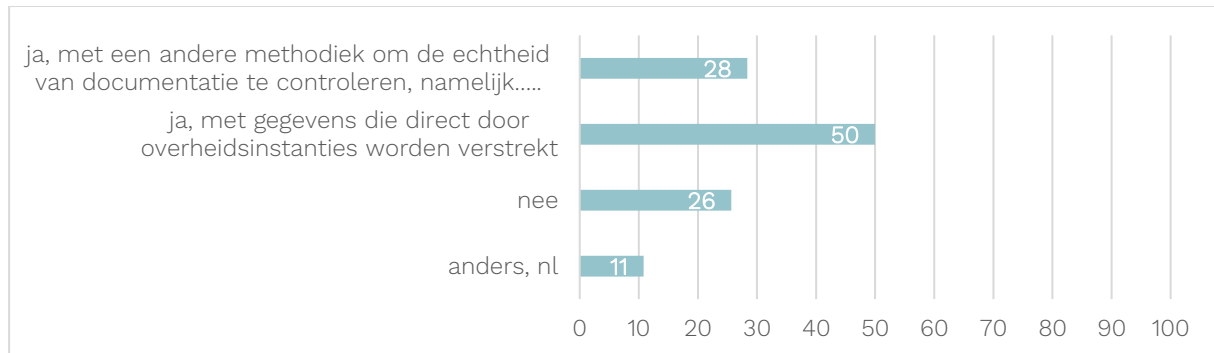
Figuur 2.6 Frequentie onderzoek huurders %, N=75

Makelaars die soms of (vrijwel) altijd screenen is gevraagd welke gegevens of documenten ze doorgaans opvragen van een nieuwe huurder. De antwoorden staan in figuur 2.7 weergegeven. Vrijwel altijd vraagt een makelaar om een origineel identiteitsbewijs en een originele loonstrook. Vaak wordt ook gevraagd naar een originele werkgeversverklaring. Enkele respondenten geven aan dat ze op een andere manier de huurder onderzoeken. De antwoorden zijn divers: een arbeidscontract, een kopie van een loonstrook, werkgeversverklaring of ID, een verhuurdersverklaring of door te bellen met een werkgever.



Figuur 2.7 Gegevens en documenten voor screenen huurder, %, N=74

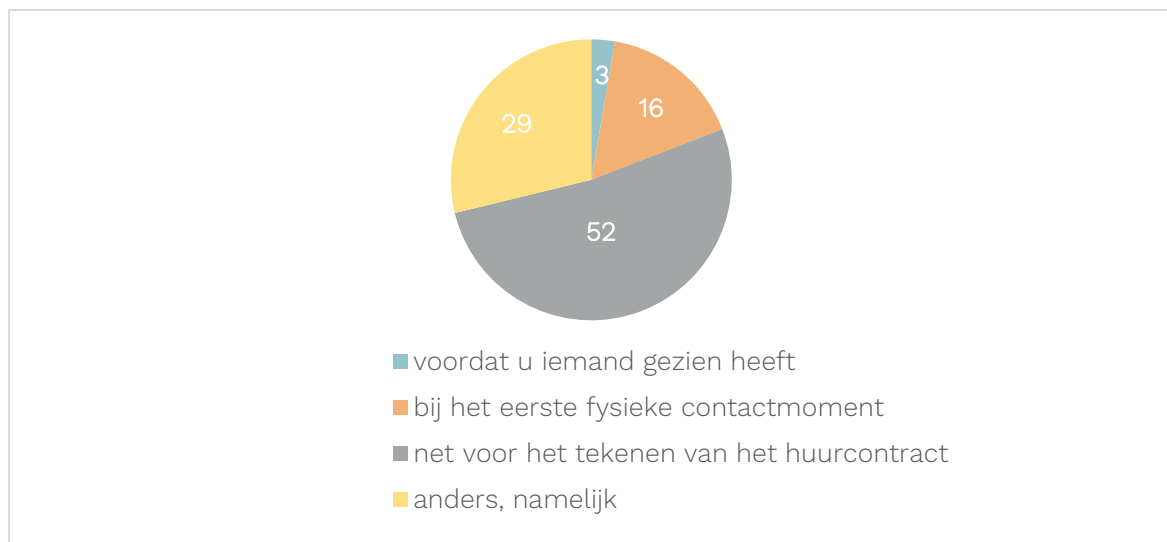
Driekwart van de makelaars controleert de echtheid van de documentatie: met gegevens die direct door overheidsinstanties worden verstrekt (50%) of ze doen dit ‘met een andere methodiek’ (28%; zie figuur 2.8). Als antwoord op de vraag welke andere methodiek ze gebruiken en bij de ‘anders, namelijk antwoorden’ (11%) noemen de meeste makelaars: bellen met de betrokken partijen, zoals de werkgever of door het een externe partij te laten onderzoeken. Een kwart van de makelaars controleert de echtheid van documenten dus niet.



Figuur 2.8 Controleren echtheid documenten huurder, %, N=74

Figuur 2.9 geeft weer dat de helft van de makelaars de nieuwe huurder screent ‘net voor het tekenen van het huurcontract’, 16% dit doet bij het eerst fysieke contactmoment en slechts 3% voordat ze iemand gezien hebben. Bijna een derde van de makelaars geeft een ander antwoord. Het gaat hierbij in vrijwel alle gevallen om het moment dat tussen de bezichtiging en het tekenen van het huurcontract in zit:

- als de interesse van de huurder serieus is, ‘het concreet wordt’;
- na mondelinge overeenkomst;
- als de verhuurder het wil gaan verhuren aan ‘de partij’;
- voordat huurder(s) aan de verhuurder worden voorgedragen.



Figuur 2.9 Wanneer start de screening van de huurder, %, N=74

De enkele verhuurder die nooit onderzoek doet naar een nieuwe huurder, licht dit antwoord als volgt toe: *“Is niet verplicht en als ze goed zijn voor hun geld en ik heb er een goed gevoel bij (ervaring) is het aan de eigenaar om akkoord te gaan (of nader onderzoek te eisen).”*

Makelaars die soms screenen geven verschillende situaties weer wanneer zij niet screenen: als er niets uit de checklist komt, bij een bekende relatie, bij een verhuur onder een bepaald bedrag, bij verhuur aan een student of studente (dan alleen een ID-check).

Opschortende voorwaarde inschrijven woning

Het is mogelijk om als opschortende voorwaarde in het huurcontract op te nemen dat de huurder zich op het nieuwe adres dient in te schrijven, waarbij de makelaar een origineel uittreksel van inschrijving op het nieuwe adres kunt eisen. Hiermee kan een makelaar (proberen te) voorkomen dat een crimineel de woning betreft (aangezien hij/zij zich juist niet in wil schrijven). Van deze mogelijkheid blijkt een derde van de makelaars op de hoogte te zijn en twee derde dus niet.

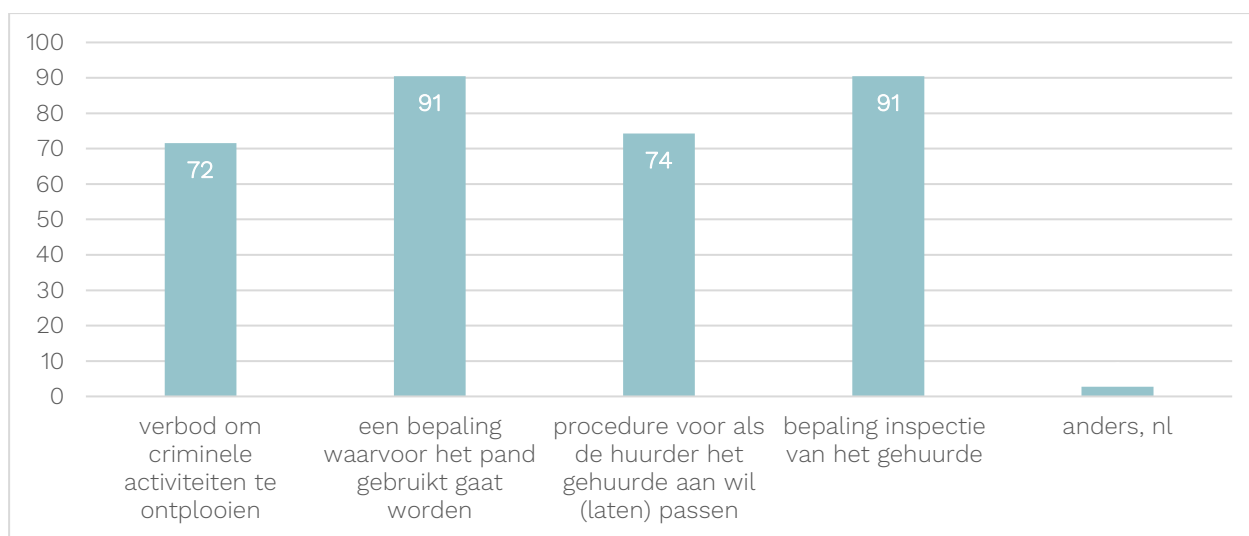
Van de makelaars die van deze mogelijkheid op de hoogte waren (25 van de 75 verhurende makelaars) past 64% dit (bijna) nooit toe, 16% soms en 20% (bijna) altijd. Van deze makelaars vraagt 52% (bijna) nooit naar een origineel uittreksel van inschrijving, 32% soms en 16% (bijna) altijd.

Eis zelf wonen in woning

De makelaars is gevraagd hoe vaak ze in de huurovereenkomst opnemen dat diegene die huurt ook in de woning moet wonen (en het dus niet onderverhuurt). Dit blijken vrijwel alle makelaars te doen: 96%. Slechts een enkeling doet dit soms (3%) of (bijna) nooit (1%).

Overige voorwaarden huurovereenkomst

Vrijwel alle makelaars nemen in de huurovereenkomst een bepaling op waar het pand voor gebruikt gaat worden en een bepaling aangaande de inspectie van het gehuurde. Ongeveer driekwart neemt een verbod op over 'het ontplooiën van criminele activiteiten' of een procedure voor als de huurder het gehuurde aan wil (laten) passen (zie figuur 2.10). Twee makelaars noemen andere aanvullende maatregelen: verbod op huisdieren, roken, verbod op kweek van wiet en een maximaal aantal bewoners.



Figuur 2.10 Andere voorwaarden in huurovereenkomst, %, N=74

2.3 Externe screeningsorganisaties

Tot slot is nagegaan in hoeverre makelaars zogenaamde particuliere en zakelijke checks extern laten uitvoeren. Particuliere checks richten zich op een particuliere persoon, die bijvoorbeeld een pand wil kopen. Zakelijke checks richten zich op een bedrijf, dat bijvoorbeeld een pand wil aankopen. In de zakelijke check wordt de betrokken natuurlijke persoon overigens ook

meegenomen. Het is aan de makelaar zelf om te bepalen of een zakelijke of een particuliere check plaatsvindt.

Particuliere checks

Het merendeel van de makelaars benoemt dat hun organisatie een abonnement voor particuliere checks heeft (bijvoorbeeld ComplyNow of Handelszeker): 85%. Bij 14% is dat niet het geval en 2% weet het niet.

Van de makelaars die werken bij een organisatie waar deze mogelijkheid bestaat (N=100) stelt 90% deze mogelijkheid vaak te gebruiken, 8% soms en 2% (vrijwel) nooit.

Zakelijke checks

Iets meer dan de helft van de makelaars geeft aan dat er bij hun organisatie de mogelijkheid bestaat een partij in te huren voor zakelijke Wwft checks (zoals Graydon): 54%. Bij 21% is dat niet het geval en 25% weet het niet.

Van de makelaars bij een organisatie waar deze mogelijkheid bestaat (N=60) stelt 38% deze mogelijkheid vaak te gebruiken, 35% soms en 27% (vrijwel) nooit.

3 Melden

In dit hoofdstuk bespreken we de meldingsbereidheid van makelaars. Hebben makelaars wel eens te maken gehad met (voorgenomen) ongebruikelijke transacties en wat hebben zij op dat moment ondernomen? En hebben verhuurmakelaars wel eens het gevoel gehad dat een woning gehuurd werd of ging worden door een crimineel en wat hebben zij hieraan gedaan?

3.1 Aankoop- verkoopproces

Prevalentie (voorgenomen) ongebruikelijke transactie

Van de makelaars geeft een kwart aan dat ze wel eens te maken hebben gehad met een (voorgenomen) ongebruikelijke transacties. Een klein deel twijfelt erover (6%). Het merendeel heeft hier niet mee te maken gehad (69%). De twijfelaars geven verschillende toelichtingen over hun twijfel. Enkele antwoorden ter illustratie: *“koper kon niet goed aangeven waar de financiën precies vandaan kwamen en was niet transparant hierin”* en *“vooraf geen indicatie, achteraf toch twijfels”*.

Register Makelaars hebben dit significant vaker meegemaakt dan Kandidaat Register Makelaars (25% versus 18%). Daarentegen twijfelen Kandidaat Register Makelaars hier beduidend vaker over dan Register Makelaars (36% versus 3%).

De 29 respondenten die een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie hebben meegemaakt geven meestal aan dat dit 1 tot 3 keer is voorgekomen. Acht van deze situaties hebben in het afgelopen jaar plaatsgevonden, geven makelaars aan.

Tabel 3.1 Frequentie waarneming (voorgenomen) ongebruikelijke transactie

Aantal keer ongebruikelijke transactie gezien	Aantal respondenten
1 keer	9
2 keer	7
3 keer	8
4 keer	1
5 keer	4
Totaal	29

De makelaars benoemen dat het met name ging om een inschatting of vermoeden van witwassen (28 keer). Minder vaak (4 keer) geven ze aan dat de (voorgenomen) transactie voldeed aan het binnen de Wwft meegegeven criterium:

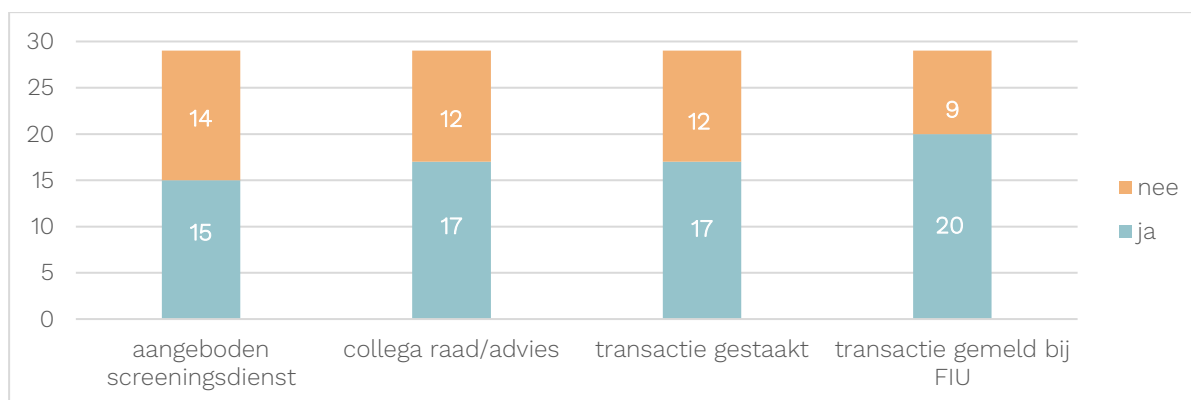
“een transactie voor een bedrag van 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de makelaar/bemiddelaar of taxateur in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen”.

De volgende toelichtingen worden gegeven op het vermoeden of de inschatting van een ongebruikelijke transactie:

- (deels) cash betalen;
- cash geld dat vanuit het buitenland komt (ingevlogen of daar opgehaald moet worden);
- cliënt verdient extreem veel geld;
- de cliënt kwam niet goed uit de debiteurencheck;
- crimineel verleden (gevangenisstraf);
- koopsom aanpassen;
- onbekende financieringsbron;
- wisselende antwoorden op dezelfde vragen op verschillende momenten;
- geld uit het buitenland én vragen over herkomst ontwijkend beantwoord;
- koper die zich uitgaf voor iemand anders;
- meerdere transacties zonder hypotheek;
- er was sprake van een abc-transactie;
- woning werd snel en voor een veel hoger bedrag doorverkocht;
- intuïtie/onderbuikgevoel;
- risico-indicatoren;
- verkoop onder feitelijke waarde;
- stukken die verdacht leken;
- veranderend en vreemd gedrag opdrachtgever en
- geld kwam uit een land op de zwarte lijst.

Reactie op waargenomen ongebruikelijke transactie

Van de 29 makelaars heeft ongeveer de helft bij de *laatste waarneming*⁸ van een ongebruikelijke transactie gebruik gemaakt van een aangeboden screeningsdienst. Iets meer dan de helft heeft een collega om raad of advies gevraagd of is de transactie gestaakt. Ongeveer twee derde van de makelaars heeft de transactie bij de FIU gemeld.



Figuur 3.2 Reactie op waargenomen ongebruikelijke transactie, absolute aantallen (N=29)

Makelaars die *geen* gebruik gemaakt hebben van een screeningsdienst geven aan dat die optie toen nog niet bestond, dat de zaak al niet (meer) doorging of is afgewezen of dat ze geen idee hebben hoe dit werkt.

De meeste makelaars die *geen* collega om raad of advies hebben gevraagd benoemen dat dit volgens hen niet nodig was. Dat ze zelf goed in staat zijn om een oordeel te vellen. Een enkeling benoemt dat ze het liever aan een professionele partij vragen.

⁸ Het is tijd-technisch niet goed mogelijk de reactie op alle waarnemingen uit te vragen bij makelaars die verschillende waarnemingen hebben gedaan. We vragen daarom naar de laatste waarneming. Dit kan gezien worden als een steekproef van alle waarnemingen.

Makelaars die de transactie *niet* gestaakt hebben geven aan dat er geen reden toe was (de transactie bleek toch zuiver), dat de koop om andere redenen niet doorging, dat de FIU of de politie aangaf dat de koop door kon gaan, ‘omdat er geen uitweg was’ en dat de makelaar niet zeker genoeg was ‘en belang van verhuur was ook relevant’.

Tot slot geven makelaars die *niet* bij de FIU gemeld hebben aan dat de FIU destijds nog niet bestond⁹, dat de transactie niet tot stand is gekomen, dat de transactie toch wel klopte en dat ‘de politie het overnam’¹⁰.

Vijf makelaars benoemen dat ze de transactie ergens anders gemeld hebben: bij de opdrachtgever, bij ComplyNow, bij de notaris (2x) of bij de compliance officer.

De 29 makelaars die wel eens een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie hebben gezien hebben over hun hele carrière veelal 0-3 meldingen gedaan bij de FIU.

Tabel 3.3 Frequentie melden (voorgenomen) ongebruikelijke transactie bij de FIU

Aantal keer ongebruikelijke transactie gezien	Aantal respondenten
0 keer	8
1 keer	10
2 keer	6
3 keer	14
4 keer	1
Totaal	29

Inschatting actie bij waarnemen (voorgenomen) ongebruikelijke transactie

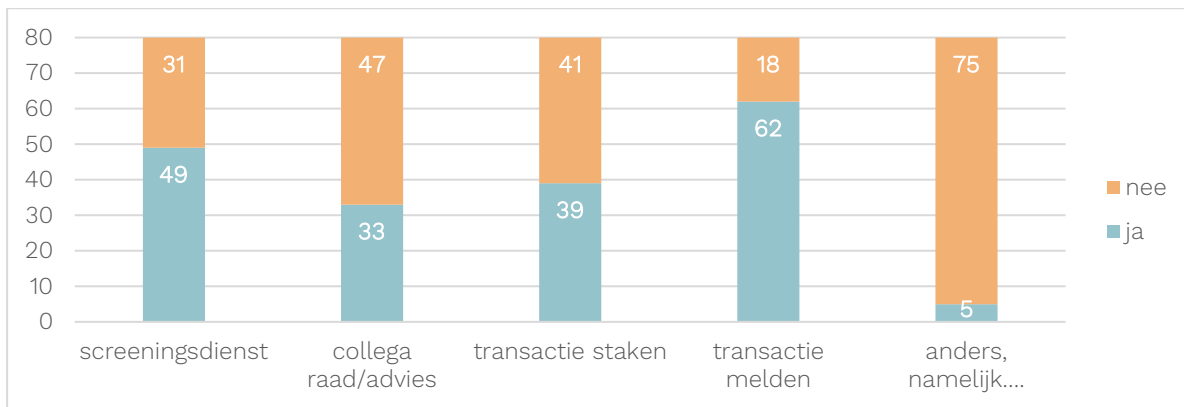
Driekwart van de makelaars die nog nooit een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie hebben gezien stelt dat ze een dergelijke transactie zouden melden: 62 van de 80 (78%). Iets minder vaak, maar nog steeds frequent zouden ze een screeningsdienst inzetten (49 van de 80). Ongeveer vier op de tien makelaars zou een collega om raad of advies vragen of de transactie staken.

De inschatting van de acties die genomen zouden worden bij een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie is positiever dan de actie die feitelijk genomen wordt (zie figuur 3.2). Dit komt deels doordat de inschattingen de toekomst betreffen, waar screeningsdiensten en meldmogelijkheden, zoals bij de FIU, bestaan en meer bekend zijn. Hetgeen bij sommige eerdere constatering nog niet het geval was (zoals we hiervoor zagen). Hiernaast speelt waarschijnlijk een rol dat de inschatting van het eigen gedrag altijd wat positiever is dan het feitelijke gedrag. Dit zagen we ook bij eerder onderzoek naar de meldingsbereidheid van burgers van ondermijnende criminaliteit¹¹.

⁹ De FIU is er pas sinds 2013. Het is mogelijk dat de makelaar voor die tijd een ongebruikelijke transactie heeft waargenomen.

¹⁰ Dit kan bijvoorbeeld hebben plaatsgevonden binnen het zogenaamde Stoplichtconvenant tussen de MVA en de politie die door de komst van de AVG is beëindigd.

¹¹ Broekhuizen, Meulenkamp, Stoutjesdijk en Boutellier (2018).



Figuur 3.3 Inschatting reactie op waargenomen ongebruikelijke transactie, absolute aantallen (N=80)

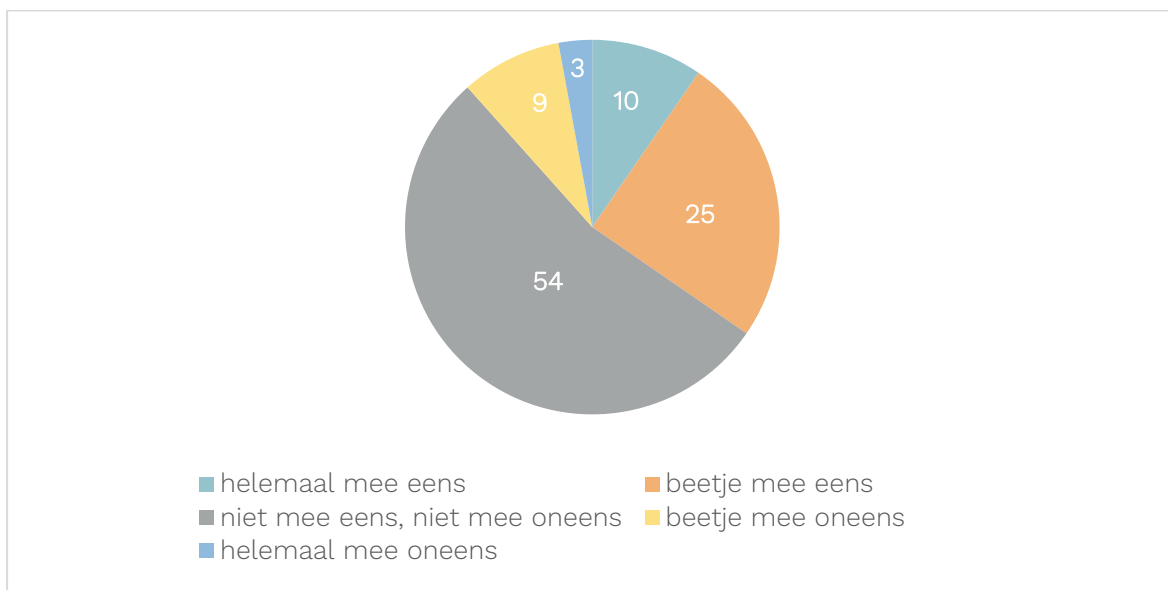
Vijf makelaars geven het antwoord ‘anders, namelijk’. Ze zouden de juridische dienst van de NVM raadplegen, nadere toelichting vragen bij de opdrachtgever/klant, de notaris inschakelen, navraag doen bij de betrokken partij, het melden bij de opdrachtgever.

Inschatting melden van collega’s en concurrenten

Het is (goed) mogelijk dat makelaars geneigd zijn enigszins sociaal wenselijk te antwoorden op de vraag of ze een eventuele ongebruikte transactie zouden melden. Dat kan één van de redenen zijn (zoals eerder ook aangegeven) dat de inschatting van het eigen meldgedrag positiever is dan het feitelijke meldgedrag.

Om voorbij te gaan aan het mechanisme van wenselijke antwoorden is de makelaars gevraagd in hoeverre ze inschatten dat ‘collega’s en concurrenten vrijwel altijd melding van een ongebruikelijke transactie maken’. De antwoorden staan weergegeven in onderstaand figuur 3.4.

Het blijkt moeilijk in te schatten in hoeverre collega’s en concurrenten bereid zijn tot het melden van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie: 54% is het niet eens en niet oneens met de stelling. Iets meer dan een derde stelt dat zij dit zouden melden (35%) en iets meer dan één tiende denkt dat dit niet zo is (12%).



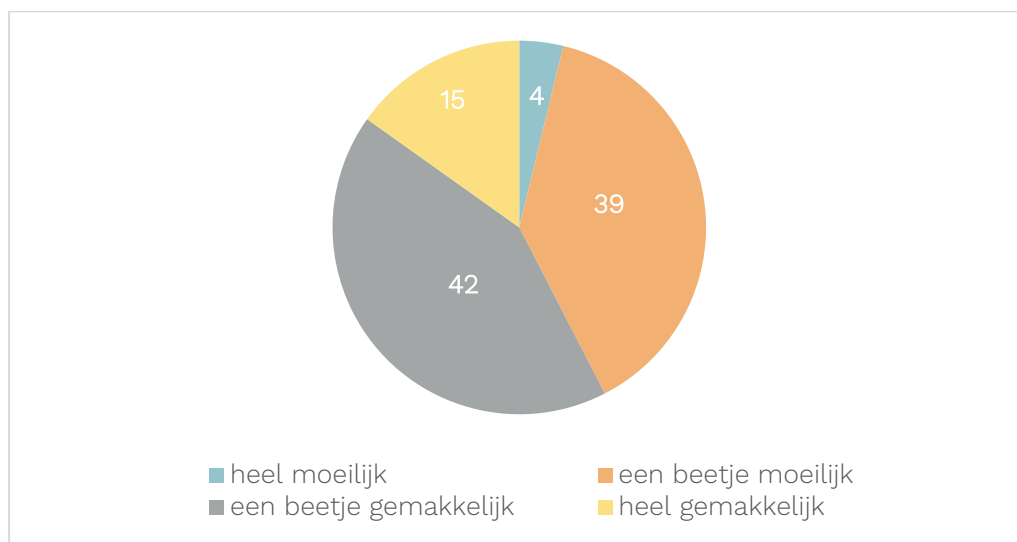
Figuur 3.4 Inschatting reactie op waargenomen ongebruikelijke transactie door collega’s en concurrenten, %, N=104

Account FIU

Van de makelaars heeft bijna de helft een account bij de FIU (49%) en dus iets meer dan de helft niet (51%)¹².

Moeilijk of makkelijk te bepalen wat te melden?

Makelaars is gevraagd of ze het gemakkelijk of moeilijk vinden om te bepalen of een situatie rondom de Wwft-regels gemeld moet worden. Iets meer dan de helft vindt dit een beetje gemakkelijk (42%) of heel gemakkelijk (14%). Iets minder dan de helft vindt dit een beetje moeilijk (39%) of heel moeilijk (4%).



Figuur 3.5 Moeilijk of makkelijk bepalen wat te melden rondom Wwft-regels, %, N=132

We vroegen de makelaars hun antwoord toe te lichten. Makelaars die het een beetje of heel moeilijk vinden om te bepalen wat ze moeten melden in het kader van de Wwft-regels geven geregeld (15x) aan dat ze het lastig vinden om te bepalen wanneer ze iets moeten melden, waar ze op moeten letten, wat nu precies een risico vormt. Ze hebben hierover twijfels. Eén makelaar noemt dat de regels moeilijk beschreven zijn:

“Het is af en toe zo moeilijk omschreven dat je er weer een studie van moet maken. Waarom zijn dit soortregelgeving altijd zo ingewikkeld en daardoor moeilijker uitvoerbaar. Keep it simple.”

Andere redenen zijn divers. De volgende redenen worden elk door enkele makelaars gegeven:

- het is moeilijk te bepalen hoe lang/ver je door moet gaan met onderzoeken;
- angst dat de persoon die je meldt dit te horen krijgt;
- informatie is moeilijk te verkrijgen (zoals erachter komen wie de Ubo is of de herkomst van de financiering);
- hoe je kan weten dat de aangeleverde informatie juist is;
- het is lastig te bepalen wanneer je als makelaar verantwoordelijk bent, of wanneer de verantwoordelijkheid bij de notaris ligt.

¹² N=115.

Overige activiteiten tegengaan criminaliteit in aankoop-verkoopproces

De makelaars is gevraagd of ze (los van de mogelijkheden en verplichtingen binnen de Wwft) manieren binnen het aan- en verkoopproces gebruiken om crimineel gebruik van woningen tegen te gaan. De volgende antwoorden worden het meest gegeven op deze vraag:

- het onderzoeken van de achtergrond van de betrokken partijen, bijvoorbeeld door vragen te stellen en Google te gebruiken (18x genoemd);
- gezond verstand, mensenkennis, ervaring of intuïtie gebruiken (15x genoemd)
- bij twijfel geen overeenkomst of transactie aangaan (5 keer genoemd);
- clausules in het contract opnemen, bijvoorbeeld aangaande het controleren of schoonmaken van het pand (hetgeen de kans geeft te kijken hoe en door wie het pand gebruikt wordt: 4 keer genoemd) en
- collegiaal overleg (2 keer genoemd).

3.2 Verhuurproces

De makelaars die zich met verhuur en/of beheer van woningen bezig houden (N=71) is gevraagd of ze weten wat een katvanger is. Dat blijkt bij het merendeel, namelijk 85%, het geval te zijn. Dit betekent dat 15% van de makelaars dit niet weet. Hen is de volgende toelichting gegeven:

Katvangers zijn personen die fungeren als dekmantel. Ze worden ingezet door criminele organisaties voor het op naam zetten van een bankrekening, auto of huis, maar maken daar vervolgens zelf geen gebruik van.

Prevalentie woninghuur door crimineel

Van de 71 verhuurmakelaars heeft 17% wel eens te maken gehad met een situatie waarin hij of zij het gevoel had dat een woning gehuurd ging worden of al gehuurd werd door een crimineel. Hiernaast stelt 14% dat een katvanger werd ingezet zodat een crimineel de woning kon huren. Bijna driekwart (73%) heeft dit gevoel nog nooit gehad¹³.

Bij de helft van de makelaars die hier mee te maken hebben gehad was dit één keer. Bij de andere helft 2 keer of meer, waarbij er zelfs twee makelaars zijn die hier respectievelijk 10 en 20 keer mee te maken kregen.

Tabel 3.6 Aantal keer een vermoeden van verhuur aan een crimineel, aantal, N=20

Aantal keer vermoeden verhuur crimineel	Aantal respondenten
1 keer	11
2 keer	2
3 keer	2
4 keer	2
10 keer	1
20 keer	1
Totaal	19

¹³ De percentages tellen op tot boven de 100% omdat makelaars verhuur aan een crimineel met én zonder katvanger beide als antwoord konden geven.

Van de 19 makelaars die verhuur aan een crimineel (al dan niet via een katvanger) hebben vermoed betrof het bij 5 situaties in het afgelopen jaar (een of tweemaal) en de rest eerder.

Aangaande de laatste situatie¹⁴ is de makelaars een aantal aanvullende vragen gesteld. Hieruit blijkt dat 10 makelaars alleen een gevoel hadden dat de woning verhuurd ging worden of al verhuurd werd aan een crimineel en 9 wisten het (vrijwel) zeker. Het gevoel was bij de makelaars gebaseerd op:

- betalen met cash geld;
- afspraken om de woning binnen te treden werden meermaals afgezegd of verplaatst;
- extreem hoog huurbedrag;
- geen reactie op e-mails en brieven dat we ons als nieuwe beheerder wilden komen voorstellen;
- specifieke vragen over mogelijkheid om beschermd auto's in en uit te laden;
- veel te dure auto's met vaag verhaal over inkomen;
- geen informatie online te vinden;
- geen contact met de huurder te krijgen.

Van de 19 makelaars kwam het merendeel (16) er zelf achter. Zo stelt een makelaar dat de aangeleverde documenten niet correct en vervalst waren en een andere makelaar dat bij navraag bij de opgegeven werkgever de persoon daar helemaal niet bekend was. Twee makelaars kwamen erachter door de politie. Een makelaar via een collega:

“Via een collega die de naam zag. Vroeger was er een soort van lijst die bij een aantal makelaars bekend was met namen van partijen waar je geen zaken mee moet doen. Helaas mocht dit lijst op een gegeven moment niet meer.”

Bij 15 van de 19 situaties vond de ontdekking plaats in de fase tot het komen van een overeenkomst: aanbod, maar nog geen overeenkomst, bij de bezichtiging, bij het checken van de documenten. Bij 4 was de huur al rond.

Reactie op inschatting woninghuur door crimineel

Van de 19 makelaars hebben er 5 het gevoel of de kennis die hij/zij had dat de woning gehuurd ging worden of gehuurd werd door een crimineel (al dan niet via een katvanger) ergens gemeld en 14 dus niet. De vijf meldingen¹⁵ zijn geplaatst bij de MVA (2), politie (3), bij het bedrijf wiens gegevens misbruikt werden (1) en bij het samenwerkingsverband tussen de MVA en de politie¹⁶.

De niet-melders is gevraagd hierop een toelichting te geven. Dit leidde globaal tot de volgende vier type van beantwoording:

- Geen meldmogelijkheden ervaren: *“dat kon toen nog niet”* en *“politie geeft aan dat je dit soort mensen niet meer op een lijst mag zetten”¹⁷*;
- Geen kennis over meldmogelijkheden: *“waar?”* en *“wist niet waar dit zou moeten”*;
- Er is geen transactie of overeenkomst tot stand gekomen;
- Dit was lang geleden, andere tijden.

¹⁴ Het is tijd-technisch niet mogelijk verdiepende vragen over alle verschillende waarnemingen te stellen. We vragen daarom alleen door over de laatste waarneming. Dit kan gezien worden als een steekproef van alle waarnemingen.

¹⁵ Het aantal meldopties tellen op tot boven de 5 omdat het mogelijk was om meerdere antwoorden te kiezen.

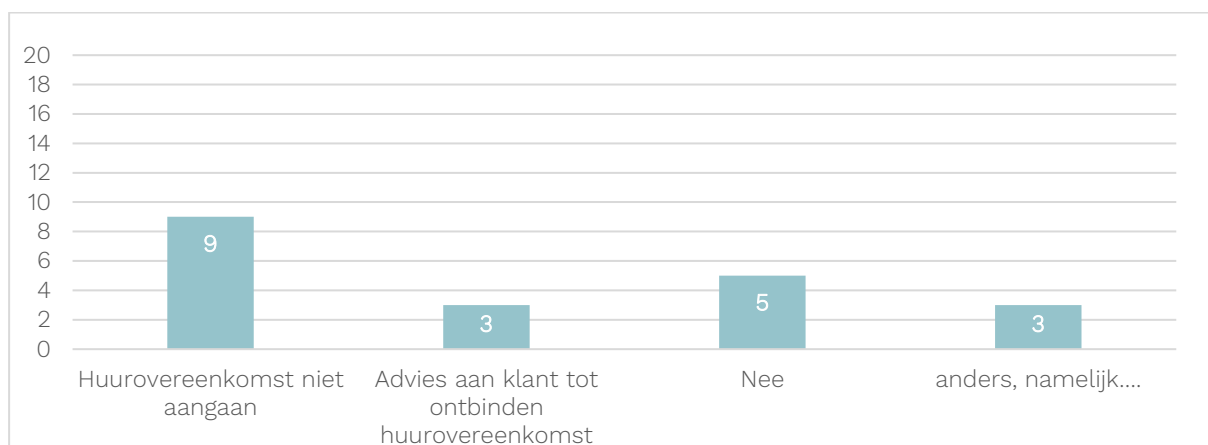
¹⁶ Stoplicht rood of groen. Dit bestaat nu niet meer.

¹⁷ Wat wel mocht onder het toenmalige stoplichtconvenant.

Eén makelaar geeft een andere toelichting:

“We konden i.v.m. betalingsachterstand ontruimen. Doordat 6 maanden sluiting van de woning het gevolg van melden kan zijn, is er gekozen om enkel te ontruimen. Politie heeft naar aanleiding van het ontruimingsvonnis een inval gedaan. Enige indicatie voor ons was de extreem hoge huur.”

De makelaars zijn vervolgens gevraagd of ze (nog) een andere actie ondernomen hebben naar aanleiding van hun waarneming van verhuur aan een crimineel. Van de 19 makelaars is de helft de huurovereenkomst niet aangegaan en 3 hebben aan de klant geadviseerd om de huurovereenkomst te ontbinden. Hiernaast werden er drie andere antwoorden gegeven: 1 heeft de huurder gevraagd direct te vertrekken, 1 heeft een melding bij de MVA gedaan en 1 heeft met de politie meegewerkt aan het oppakken van de crimineel. Van de 19 makelaars hebben er 5 geen (andere) actie ondernomen¹⁸. Van deze 5 hadden bij de eerdere vraag over melden 4 aangegeven niet gemeld te hebben en één wel. Dit betekent dat van de 19 makelaars 4 helemaal geen actie ondernomen hebben n.a.v. hun waarneming.



Figuur 3.7 Andere reactie op waarneming criminele verhuur, aantal, N=19

De makelaars zijn naast hun reactie op de laatste waarneming gevraagd hoe vaak ze in hun *hele carrière* als makelaar een melding hebben gemaakt van een vermoeden dat een crimineel een woning ging huren of al huurde (al dan niet via een katvanger). Iets minder dan de helft van hen heeft dit geen enkele keer gemeld, iets meer dan de helft 1-5 keer.

Tabel 3.8 Aantal keren melden criminele verhuur hele carrière, aantal, N=18

Aantal keer gemeld	Aantal respondenten
0 keer	8
1 keer	5
2 keer	2
3 keer	2
5 keer	1
Totaal	18

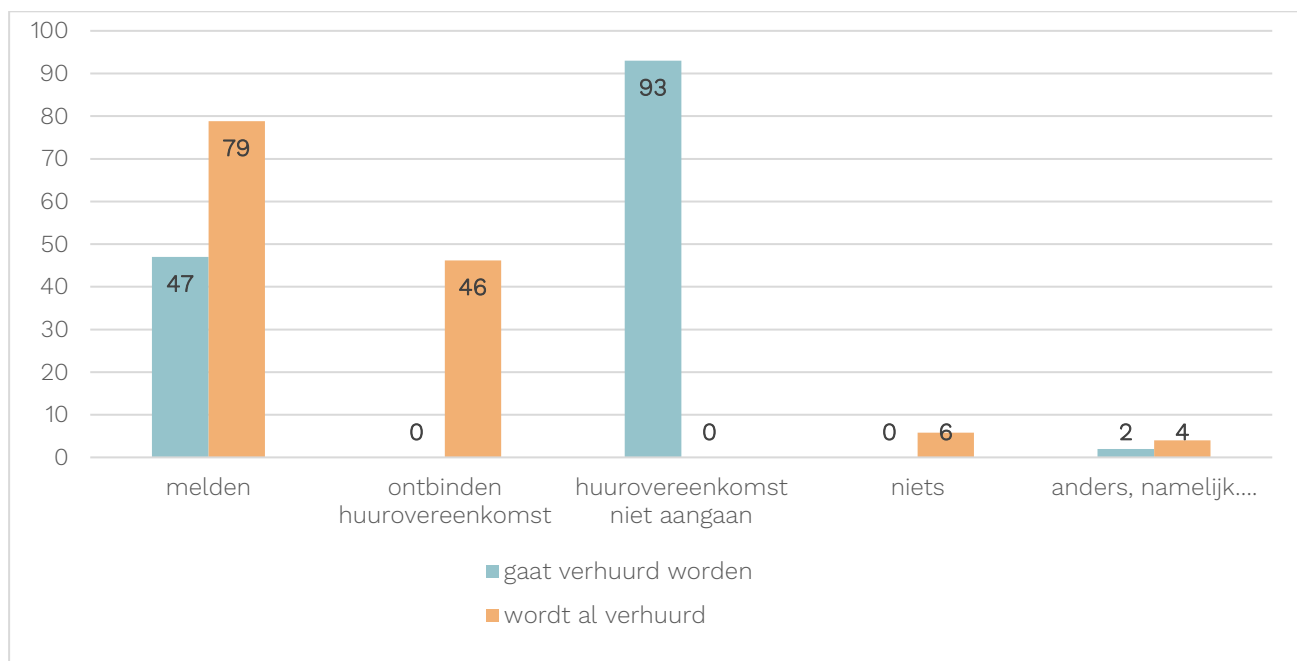
¹⁸ De aantallen tellen op tot boven de 19 omdat meerdere antwoorden mogelijk waren.

Inschatting reactie gebruik crimineel woning

Makelaars die nog niet te maken hebben gehad met een verhuurproces waarbij ze vermoeden dat de woning aan een crimineel verhuurd werd (N=52) is gevraagd wat ze denken dat ze in een dergelijke situatie zouden doen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen een woning die verhuurd gaat worden en een woningen die al verhuurd wordt. De antwoorden staan weergegeven in figuur 3.9.

Bij een woning die nog verhuurd moet gaan worden geven vrijwel alle makelaars aan dat ze de huurovereenkomst niet aan zullen gaan (93%). Bijna de helft zal ook een melding maken bij een (overheid)instantie. Eén makelaar geeft bij de antwoordoptie 'anders, namelijk' aan de opdrachtgever te informeren.

Bij een woning die al verhuurd is denkt 46% dat ze de huurovereenkomst gaan (proberen te) ontbinden en 79% zou van de situatie een melding maken bij een (overheid)instantie. Hiernaast zou 6% niets doen. Twee makelaars geven nog een ander antwoord: "Klant informeren en hem/haar laten kiezen. Bij 1000% zekerheid van crimineel gebruik aangeven dat makelaar meldingsplicht heeft." en "Ter plekke checken".



Figuur 3.9 Inschatting reactie op criminele huur, %, N=52

Overige activiteiten tegengaan criminaliteit in verhuurproces

De makelaars is gevraagd welke manieren ze binnen het verhuurproces gebruiken om crimineel gebruik van woningen tegen te gaan. De volgende antwoorden worden het meest gegeven op deze vraag:

- Screenen, checken, vragen stellen, onderzoeken (36 keer);
- Gezond verstand en ervaring gebruiken: geen overeenkomst aangaan bij twijfel (9 keer);
- Scherpe(re) voorwaarden in het huurcontract (7 keer):
 - Verplichte maandelijkse inspectie/controlle (4);
 - Verplichte maandelijkse schoonmaak (1);
 - Huurcontract dichttimmeren (1);
 - Hogere borg bij twijfel (1).

3.3 Controle Wwft

Van de makelaars (N=112) is vier op de tien wel eens gecontroleerd door Bureau Toezicht Wwft en 60% dus niet.

Van de makelaars die gecontroleerd zijn (N=47) gaat het bij twee derde om 1 controle en bij een derde om 2 controles. Een makelaar is drie keer gecontroleerd.

De meeste controles hebben plaatsgevonden in 2016-2020, zie tabel 3.10.

Tabel 3.10 Jaartal laatste controle Wwft, aantal, N=43

Jaartal	Aantal respondenten
2021	2
2020	9
2019	7
2018	6
2017	5
2016	8
2015	3
2014	1
2013	1
2010	1
Totaal	43

De gecontroleerde makelaars is gevraagd wat de inhoud van de controle was. De meeste makelaars benoemen dat dossiers werden gecontroleerd: op volledigheid, voldoen aan de Wwft. Sommige makelaars benoemen verschillende elementen die bekeken werden. Het meest noemen zij de controle op een getekende opdrachtbevestiging en een geldig ID.

Van de 44 makelaars die hebben aangegeven wat ze van de controle vonden is iets meer dan de helft (57%) hier goed over te spreken. Ze noemen het prima, ok en soms verfrissend. Vijf makelaars hebben geen mening (11%). De overige makelaars (33%) zijn minder of niet positief over de controle: ze vinden deze overdreven (te uitgebreid), onredelijk, belachelijk, flut of teveel gericht op procedures. Twee makelaars vonden de controles juist niet zoveel inhouden, niet echt uitgebreid.

De makelaars zijn tot slot gevraagd naar hun mening over de frequentie van de controle. Van de 53 makelaars die hierop een antwoord hebben gegeven vindt 64% de frequentie precies goed, 28% te vaak en 8% te weinig.

4 Kennis en attitude

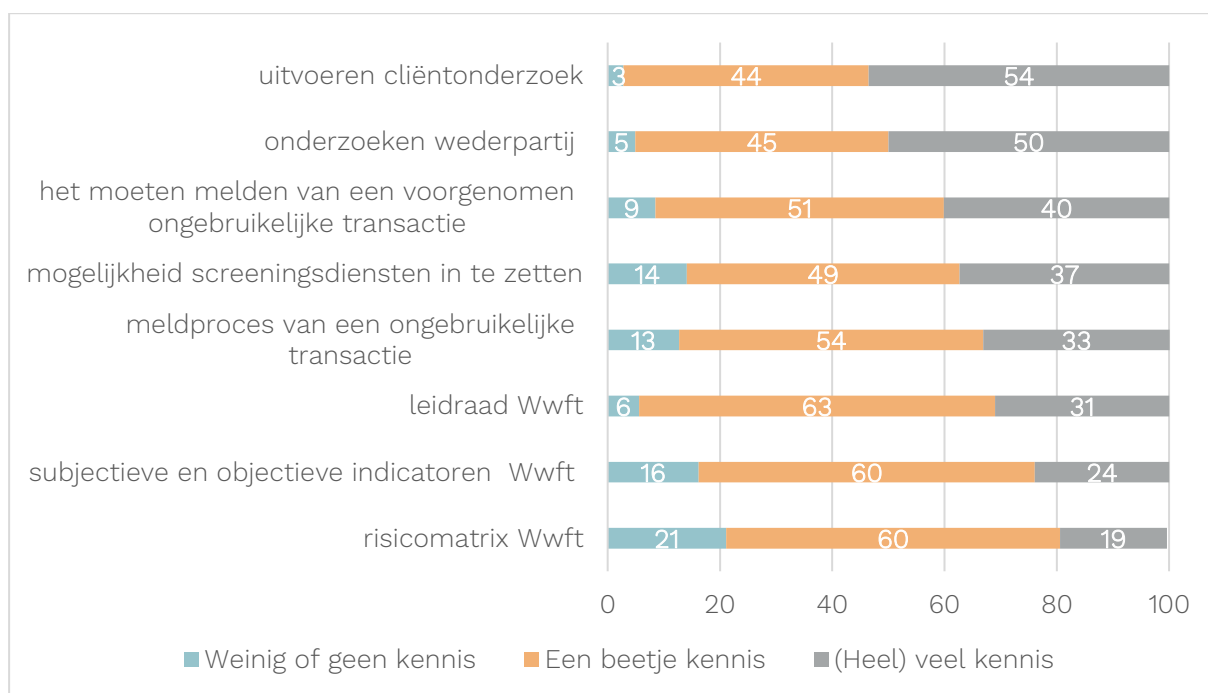
In dit hoofdstuk gaan we in op het kennisniveau van makelaars over de Wwft. En of zij hier een training over hebben gevolgd. Vervolgens bespreken we een aantal facetten die van invloed kunnen zijn op de meldingsbereidheid van makelaars, zoals de ervaren ernst van witwassen, de ervaren moeite om een melding te maken en de uitkomst van een kosten-baten analyse¹⁹.

4.1 Kennisniveau

Kennis Wwft

De makelaars zijn aangaande de Wwft op verschillende elementen gevraagd hoeveel kennis ze hebben. De uitkomst hiervan is weergegeven in onderstaand figuur 4.1. De makelaars hebben met name (heel) veel kennis over het uitvoeren van een cliëntonderzoek en onderzoek naar de wederpartij. Relatief de minste kennis is er over de subjectieve en objectieve indicatoren binnen de Wwft en de risicomatrix van de Wwft, oftewel elementen die te maken hebben met het bepalen of een transactie al dan niet ongebruikelijk is.

Overall valt op dat het kennisniveau redelijk beperkt is. Tussen de helft (uitvoeren cliëntonderzoek en wederpartij) en 79% (risicomatrix) van de makelaars heeft weinig, geen of maar een beetje kennis over de verschillende elementen van de Wwft.



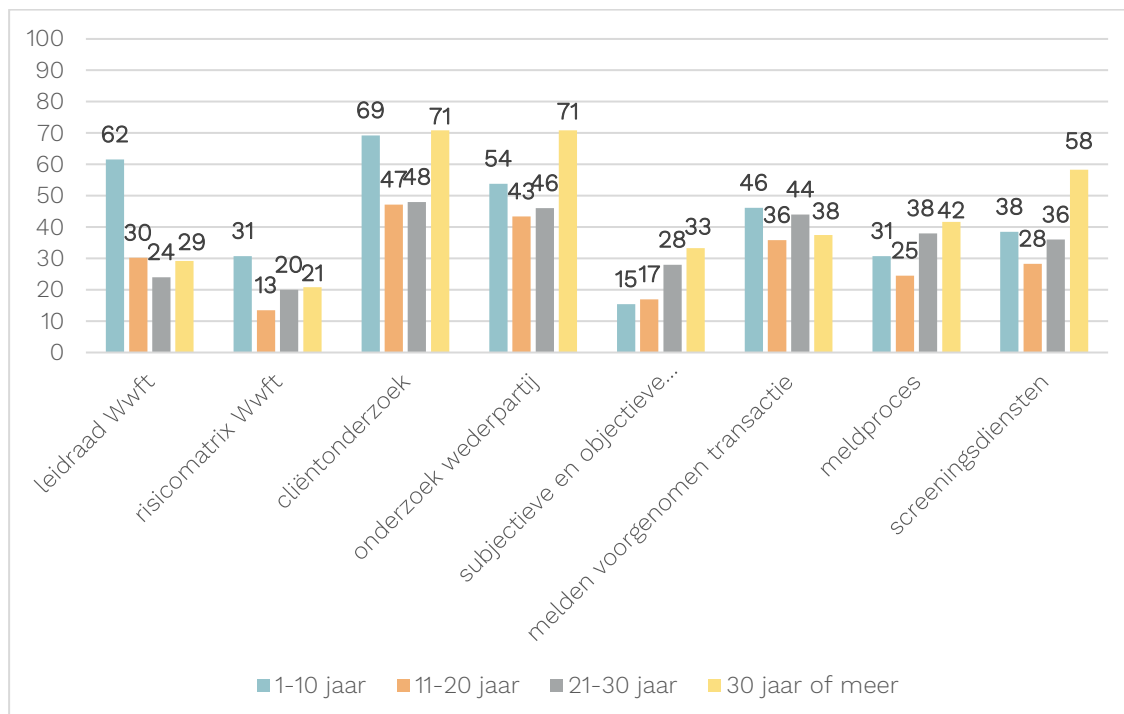
Figuur 4.1 Kennis van makelaars over verschillende elementen van de Wwft, %, N=142

¹⁹ We spreken van 'kunnen' omdat het op basis van de relatief kleine onderzoeksgroep (die ook nog - vaak scheef - verdeeld is) niet snel een significante relatie tussen kennis en attitude en gedrag(inschatting) naar voren komt. Waar dit wel het geval is, zal dit in een voetnoot benoemd worden. We hanteren hierbij de aanduiding $p < .01$, $p < .05$ en $p < .10$, hetgeen de kans aangeeft dat de gevonden relatie op toeval berust (minder dan 1%, 5% en 10%). Bij statistisch significante verschillen is de p-waarde onder de .05.

In de figuren 4.2 en 4.3 staat de kennis over makelaars uitgesplitst naar 'type' makelaar en naar het aantal jaren dat een makelaar al actief is binnen de makelaardij.



Figuur 4.2 Kennis van makelaars, naar 'type' makelaar, % (heel) veel kennis, N=121 (register makelaar taxateur) en N=17 (kandidaat register makelaar)



Figuur 4.3 Kennis van makelaars over verschillende elementen van de Wwft, naar duur werkzaamheid makelaardij, %, N=13 (1-10 jaar), N=53 (11-20 jaar), N=50 (21-30 jaar), N=29 (30 jaar of meer)

Uit de vergelijkingen die in figuur 4.2 en 4.3 staan weergegeven komt één significant verschil naar voren:

- Kandidaat Register Makelaars hebben meer kennis over de leidraad Wwft dan Register Makelaars²⁰.

En er is één verschil dat bijna significant is:

- Kandidaat Register Makelaars hebben meer kennis over het onderzoeken van de wederpartij dan Register Makelaars²¹.

Overige ogenschijnlijke verschillen zijn niet significant. Waarschijnlijk komt dit door het beperkte aantal respondenten per categorie. We benoemen de voorlopige indicatieve verschillen, die dus met enige voorzichtigheid betracht moeten worden:

- Kandidaat Register Makelaars hebben meer kennis over de risicomatrix Wwft en over cliëntonderzoek dan Register Makelaars.
- Register Makelaar hebben meer kennis over subjectieve en objectieve indicatoren dan Kandidaat Register Makelaars.
- Makelaars die al langer actief zijn in de makelaardij hebben meer kennis van screeningsdiensten en van onderzoek naar de wederpartij.
- Makelaars die relatief kort in de makelaardij actief zijn hebben meer kennis van de leidraad Wwft.

Van de makelaars vraagt 40% wel eens een collega om advies of raad als het gaat om de Wwft, onderzoeken en melden en 60% dus niet. Over de volgende elementen vraagt men collega's om advies:

- Hoe zij een bepaalde situatie zien, of zij een risico zien. Sparren over de uitkomsten van een check. Mening vragen bij twijfel over een bepaalde situatie. (19 keer genoemd);
- Of ze de regels goed gevolgd hebben, juiste termijnen aangehouden, herkomst gelden goed geregistreerd, dossiervorming correct, volgens de geldende procedures (12 keer genoemd);
- Hoe zij onderzoeken, checken, welke gegevens ze gebruiken (8 keer);
- Of een bepaalde situatie wel of niet gemeld moet worden (8 keer);
- Of zij informatie over een bepaalde persoon hebben (3 keer).

Training MVA

Van de 104 makelaars die deze vraag beantwoord hebben, hebben er 34 een MVA-cursus²² over de Wwft gevolgd, 47 een cursus buiten de MVA en 3 hebben er zowel van de MVA als buiten de MVA een cursus over de Wwft gevolgd. Twintig makelaars volgden hier helemaal geen cursus over. Voor een deel van de makelaars is het al even geleden dat ze een MVA-cursus over Wwft volgden: 9 deden dit voor 2018. De overige deelnames hebben met name tussen 2018-2020 plaatsgevonden: 33 van de 46 deelnames (zie tabel 4.4).

²⁰ $p < .05$.

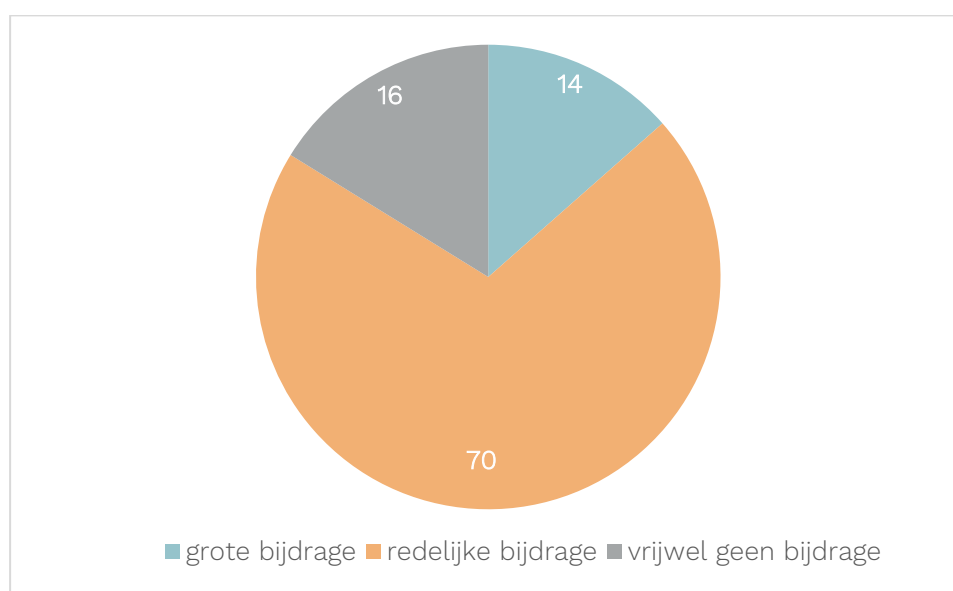
²¹ $p < .10$.

²² De MVA bepaalt haar trainingsaanbod naar aanleiding van het jaarlijkse opleidingspakket dat door de registers wordt vastgesteld (de onderwerpen waar de educatie zich op moet gaan richten). Bij deze registers kunnen makelaars door het behalen van punten voor educatie hun certificering behouden. Het gaat om de registers VastgoedCert voor makelaars en het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) voor taxateurs. De MVA is één van de aanbieders van opleidingen (onder de vlag: MVA-academie).

Tabel 4.4 Jaartal cursus MVA, aantal, N=37

Aantal keer vermoeden verhuur crimineel	Aantal respondenten
Voor 2018	9
2018	9
2019	12
2020	12
2021	4
Totaal	46²³

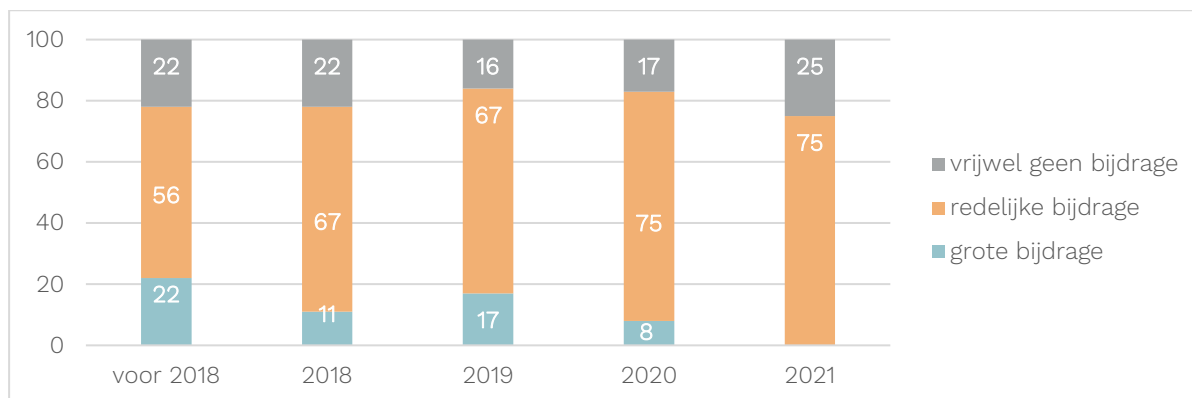
Het merendeel van de 37 deelnemers aan een cursus van de MVA geven aan dat dit een redelijke bijdrage aan hun kennis over de Wwft-regels leverde (70%). Een klein deel noemt een grote bijdrage (16%) en een vergelijkbaar deel vrijwel geen bijdrage (14%; zie figuur 4.5).



Figuur 4.5 Bijdrage MVA-cursus aan kennis over Wwft-regels, %, N=37

De mate van bijdrage aan de kennis over de Wwft is in figuur 4.6 uitgesplitst naar jaartal van deelname. Met inachtneming van het beperkte aantal respondenten per jaartal lijken er geen grote verschillen tussen deze jaartallen. Alleen 2021 lijkt namelijk wat negatief af te wijken, maar dit resultaat is maar op vier respondenten gebaseerd.

²³ Zeven makelaars hebben meerdere keren meegedaan aan een cursus: 6 makelaars 2 keer en 1 makelaar 4 keer. Hierdoor zijn er 46 jaartallen voor 37 respondenten.



Figuur 4.6 Bijdrage MVA-cursus aan kennis over Wwft-regels, naar jaartal deelname %, N=9 (voor 2018), N=9 (2018), N=12 (2019), N=12 (2020) en N=4 (2021).

De deelnemers aan de MVA-cursus is gevraagd wat het belangrijkste is wat ze leerden tijdens de cursus. Het volgende type antwoorden werd hierop gegeven:

- Wat de procedures en regels zijn, met name over dossiervorming (7 keer genoemd);
- Dat makelaars verantwoordelijk zijn voor met wie zij zaken doen (5 keer genoemd);
- Waar je op moet letten, hoe je kan onderzoeken en wat je moet melden (5 keer genoemd);
- De basis van de Wwft (3 keer genoemd).

Acht makelaars benoemen niet dat ze iets belangrijks geleerd hebben. Enkele voorbeelden van deze antwoorden: *“Er zijn geen punten naar voren gekomen die ik nog niet wist.”*, *“Geen bijdrage, dus niets geleerd.”* en *“Ik kan het mij niet meer herinneren”*.

De twintig makelaars die niet aan een cursus over Wwft hebben deelgenomen noemen hiervoor verschillende redenen:

- geen tijd voor;
- weet ik niet, het is er nog niet van gekomen, nog niet zo over nagedacht;
- niet zo interessant;
- het is niet verplicht en
- een collega heeft dit al gedaan.

4.2 Betrokkenheid en ervaren ernst

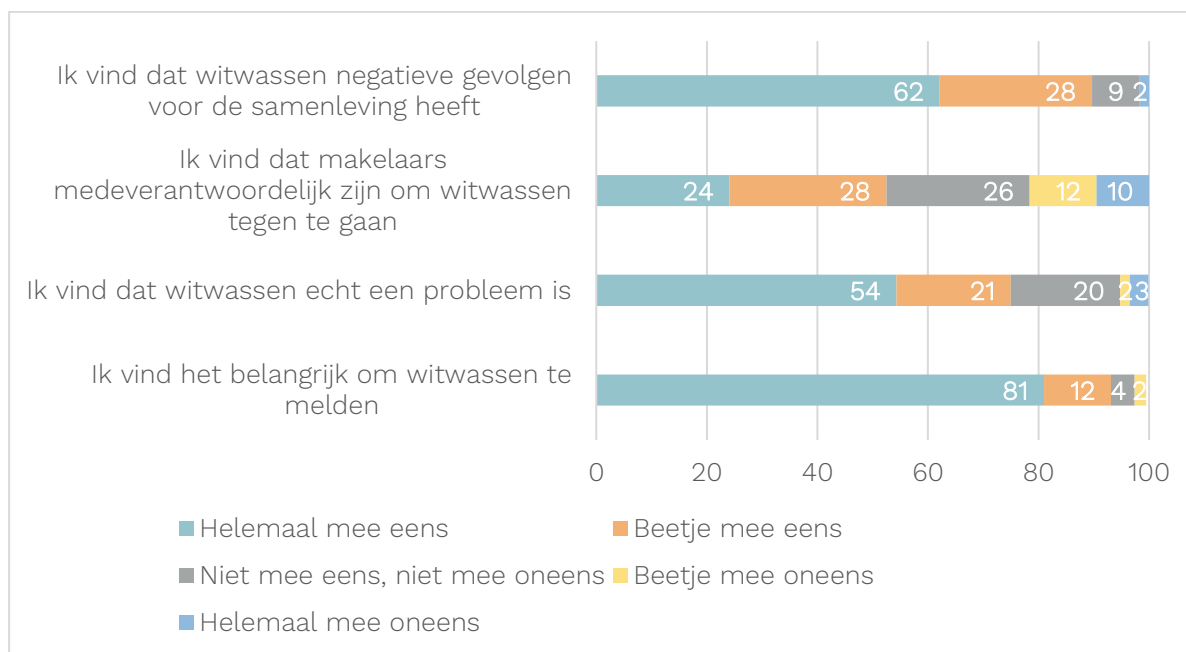
Figuur 4.7 geeft de beantwoording weer van een aantal stellingen die geformuleerd zijn om de betrokkenheid van makelaars bij het tegengaan van witwassen in beeld te brengen én de rol die zij hiervoor zichzelf in zien weggelegd. De verwachting is dat makelaars eerder tot het melden van ongebruikelijke transacties overgaan als ze vaker met deze stellingen instemmen.

Wat direct opvalt, is dat vrijwel alle makelaars het belangrijk vinden om witwassen te melden: 81% is het helemaal eens met de stelling en 12% beetje mee eens (93% totaal)²⁴. Ook, maar in iets mindere mate, vindt het overgrote merendeel van de makelaars dat witwassen negatieve gevolgen heeft voor de samenleving (90% een beetje of helemaal mee eens) en dat witwassen een echt probleem is (75% een beetje of helemaal mee eens).

Over in hoeverre dit de medeverantwoordelijkheid van makelaars is, daar verschillen de meningen meer over. Ongeveer de helft vindt dat dit zo is (een kwart is het helemaal eens, een

²⁴ Een verdiepende analyse wijst uit dat makelaars die het belangrijk vinden om te melden, eerder inschatten dat ze criminele woninghuur bij een (overheids)instantie zouden melden ($p < .05$).

kwart een beetje). Een kwart twijfelt (is het niet eens en niet oneens) en iets minder dan een kwart (22%) is het hier een beetje of helemaal niet mee eens.



Figuur 4.7 Betrokkenheid en ervaren ernst van witwassen, %, N=116

In de afsluitende open vragen zijn er enkele makelaars die expliciet benoemen dat ze vinden dat 'er teveel op het bordje van de makelaar wordt gelegd'.

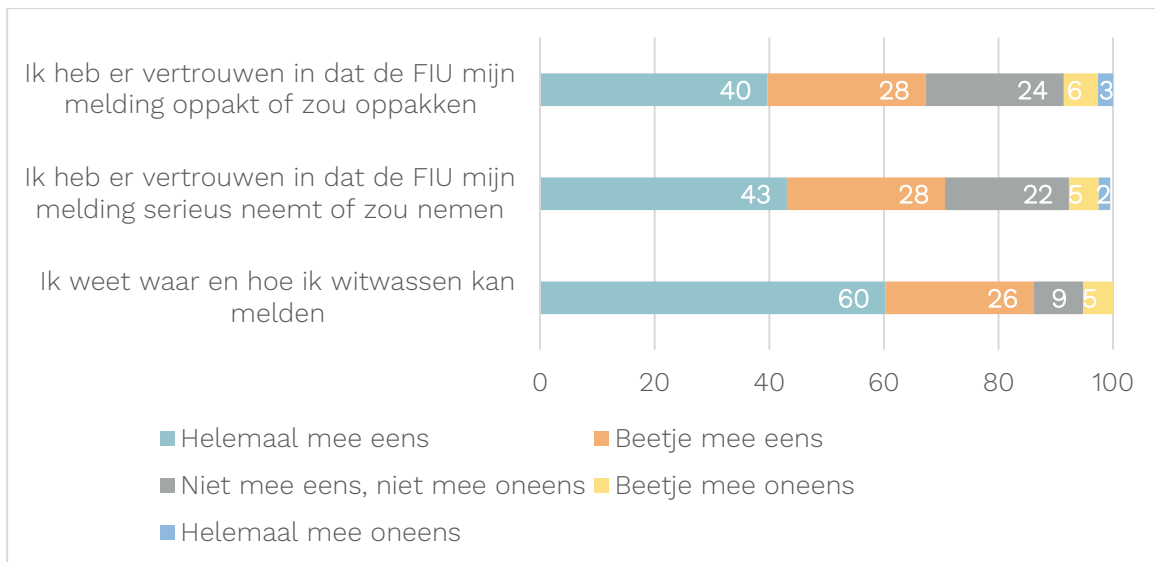
4.3 Meldproces

Figuur 4.8 laat de beantwoording zien van een aantal stellingen die geformuleerd zijn aangaande het meldproces. Het gaat aan de ene kant om de kennis over het doen van meldingen en aan de andere kant in het vertrouwen dat de FIU de melding oppakt en serieus neemt. De verwachting is dat makelaars eerder tot het melden van ongebruikelijke transacties overgaan als ze meer kennis over en vertrouwen in het gehele meldproces hebben.

Het merendeel van de makelaars weet in enige mate waar en hoe ze witwassen moeten melden: 60% is het helemaal eens met de stelling en 26% een beetje. In een iets mindere mate hebben de makelaars vertrouwen in het oppakken van de melding door de FIU²⁵ (68% is het een beetje of helemaal eens met de stelling) of het serieus nemen van de melding door de FIU (61% beetje of helemaal eens).

“Mijn bedrijf heeft zich aangemeld bij FIU om zich aan te sluiten. Dit verzoek is toen geweigerd omdat zij geen tijd meer hadden om het te behandelen. Wij konden daarop niet antwoorden (noreply@...) en er was geen mogelijkheid te vinden om fysiek contact op te nemen. Erg kwalijk en wij voelen ons totaal niet serieus genomen.”

²⁵ Een verdiepende analyse laat zien dat er bijna een significante relatie is tussen deze stelling en de inschatting melding te doen van criminele verhuur. Makelaars die er vertrouwen in hebben dat de FIU zijn of haar melding oppakt of op zou pakken schatten de kans hoger in dat zij melding zouden doen van criminele verhuur ($p < .10$).

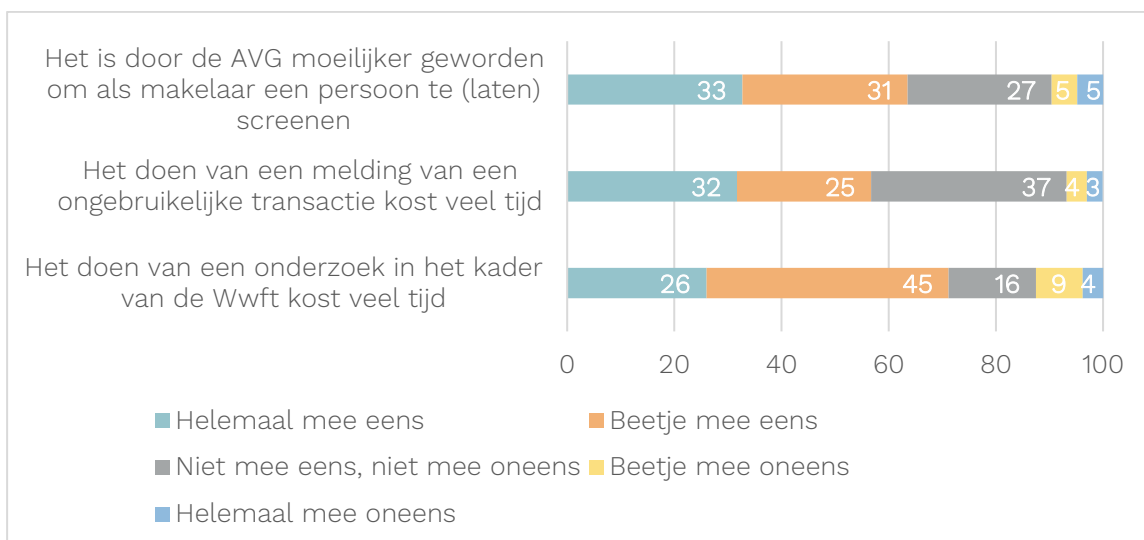


Figuur 4.8 Meldproces, %, N=116

4.4 Moeite

De verwachting is dat makelaars die onderzoeken en melden meer als een moeite ervaren, hier minder snel toe over zullen gaan. Figuur 4.9 geeft weer dat twee derde van de makelaars vindt dat het door de AVG moeilijker is geworden om een persoon te (laten) screenen (33% is het hier helemaal mee eens, 31% mee eens). Bijna twee derde van de makelaars vindt dat het doen van een melding van een ongebruikelijke transactie veel tijd kost²⁶. Tot slot vindt bijna driekwart van de makelaars een beetje of helemaal dat een onderzoek doen in het kader van de Wwft veel tijd kost.

Gerelateerd aan het thema 'moeite', zagen we eerder (paragraaf 2.1) al dat één vijfde van de makelaars het cliëntonderzoek redelijk of heel moeilijk uitvoerbaar vindt en datzelfde geldt voor de helft van de makelaars aangaande het onderzoek naar de wederpartij.



Figuur 4.9 Ervaren moeite screenen, onderzoeken en melden, %, N=104

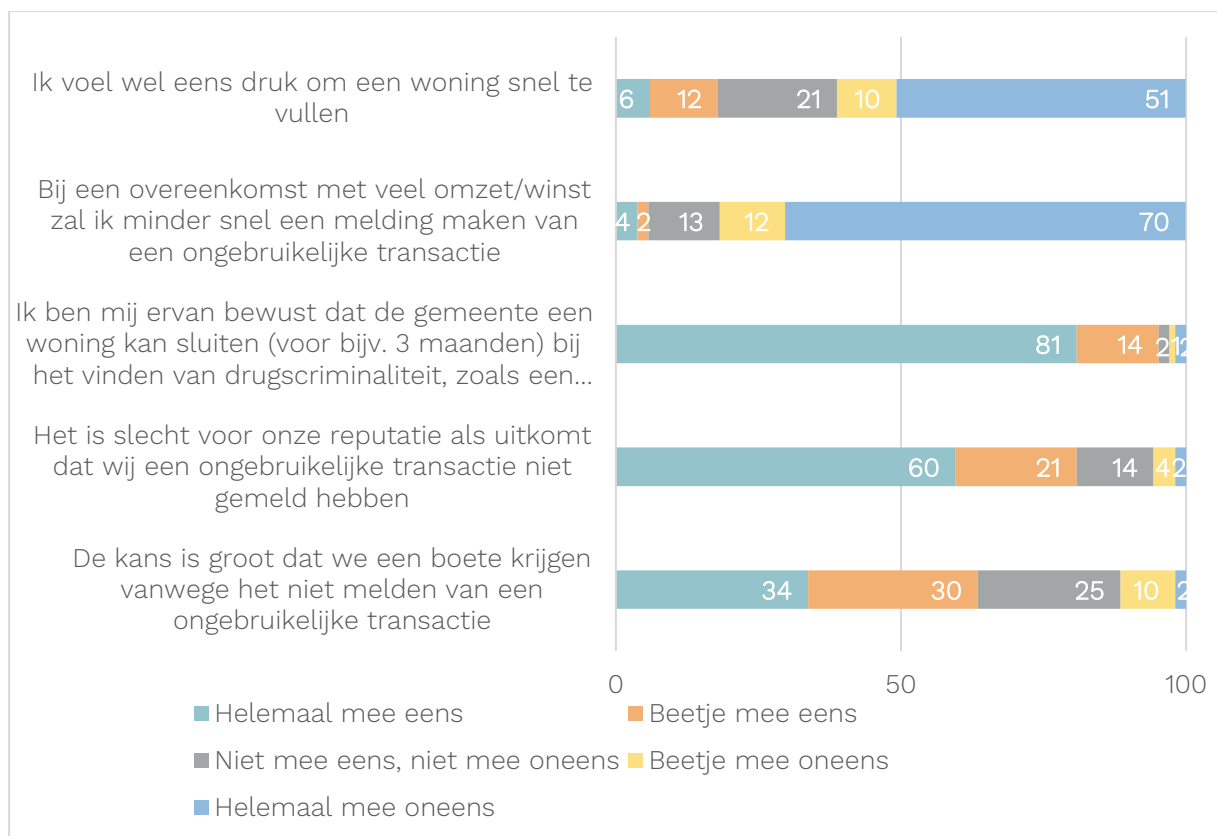
²⁶ Uit een verdiepende analyse blijkt dat makelaars die vinden dat het doen van een melding veel tijd kost, relatief minder vaak ($p < .01$) denken dat ze een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie zouden gaan melden bij een (overheids)instantie.

4.5 Kosten en baten

We hebben de makelaars een vijftal stellingen voorgelegd waarin een kosten- of batenaspect een rol speelt. Bij baten gaat het om 'snel een woning vullen' (verhuur) en een overeenkomst met veel omzet en/of winst (aankoop/verkoop). Bij kosten gaat het om het bewustzijn dat de gemeente een woning kan sluiten bij het vinden van drugscriminaliteit, dat het slecht is voor de reputatie als uitkomt dat een ongebruikelijke transactie niet is gemeld en de kans op een boete voor het niet melden van een ongebruikelijke transactie. Figuur 4.10 geeft weer in hoeverre makelaars het met de stellingen binnen dit thema 'kosten en baten' eens zijn.

Aangaande de baten zien we dat 18% wel eens druk voelt om een woning snel te vullen²⁷ en 6% geeft aan dat ze bij een overeenkomst met veel omzet en/of winst minder snel een melding zouden maken van een ongebruikelijke transacties.

Betreffende de kosten zien we dat makelaars zich bewust zijn dat de gemeente een woning kan sluiten na het vinden van drugscriminaliteit (95% is het een beetje of helemaal eens met deze stelling). In iets mindere, maar nog steeds hoge mate denken ze dat het slecht is voor de reputatie als uitkomt dat ze een ongebruikelijke transactie niet hebben gemeld (81%). De kans op een boete voor het niet melden van een ongebruikelijke transactie wordt het laagst ingeschat: 34% is het helemaal eens met de stelling dat deze kans groot is en 25% een beetje eens.



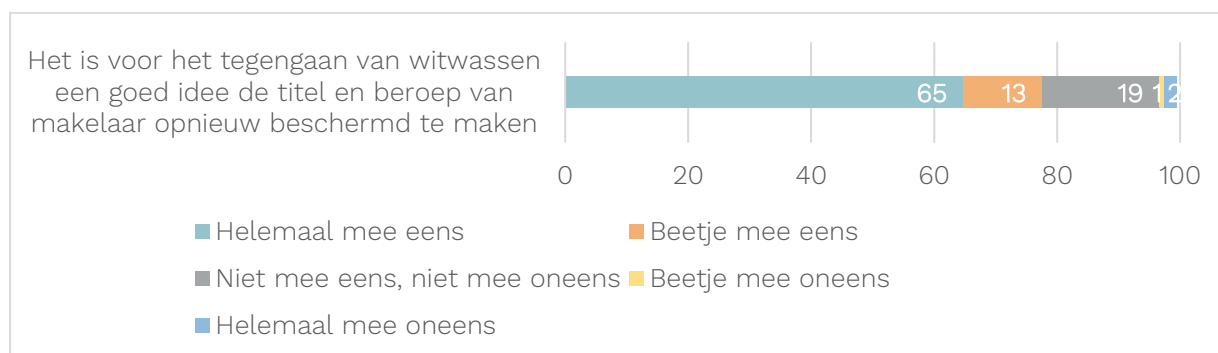
Figuur 4.10 Kosten en baten, %, N=104 (stelling 2-5), N=67 (stelling 1²⁸)

²⁷ Een verdiepende analyse laat zien dat makelaars die vaker stellen dat ze wel eens druk voelen om een woning snel te vullen, relatief minder vaak inschatten dat ze een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie bij een instantie zouden melden ($p < .05$).

²⁸ Alleen aan makelaars die (ook) verhuur en/of beheer doen voorgelegd.

4.6 Beschermd beroep

Bijna acht op de tien makelaars is het er een beetje mee eens (13%) of helemaal mee eens (65%) dat het voor het tegengaan van witwassen een goed idee is de titel en beroep van makelaar opnieuw beschermd te maken²⁹.



Figuur 4.11 Mening over nut makelaar als beschermd beroep, %, N=116

Bovenstaande schetst een positiever beeld van de waardering van de rol van de makelaar dan eerder het geval was bij de stelling 'ik vind dat makelaars medeverantwoordelijk zijn voor het tegengaan van witwassen'. Het is goed mogelijk dat makelaars ook andere mogelijke positieve gevolgen van het beschermd maken van het beroep in hun waardering hebben meegenomen. Zodat de beantwoording hier verder strekt dan het beter kunnen tegengaan van witwassen door een beschermd beroep.

²⁹ Een verdiepende analyse laat zien dat er bijna een significante relatie is tussen deze stelling en de inschatting melding te doen van criminele verhuur. Makelaars die vinden dat zij medeverantwoordelijk zijn om witwassen tegen te gaan, schatten vaker in dat ze van criminele verhuur melding zouden doen ($p < .10$).

5 Samenvatting en conclusie

5.1 Samenvatting

De MVA (Makelaar Vereniging Amsterdam) en het RIEC Amsterdam-Amstelland willen graag weten in hoeverre Amsterdamse makelaars op dit moment barrières opwerpen om criminele activiteiten te belemmeren. Hierbij zijn twee belangrijke handelingswijzen te onderscheiden:

- 1) Het vooraf screenen van betrokkenen: de cliënt en wederpartij bij een koopproces en de nieuwe huurder bij een huurproces.
- 2) Het reageren op vermoedens of constatering van criminaliteit (zoals witwassen): door bijvoorbeeld de samenwerking te beëindigen en een melding te maken bij een overheidsinstantie.

Om zicht op het handelen van makelaars van de MVA te krijgen is een online enquête ontwikkeld die in de maand december van 2021 onder leden van de MVA is verspreid. Er hebben 142 makelaars aan de vragenlijst deelgenomen. Het merendeel van de respondenten is 'Register Makelaar Taxateur' (86%). Een klein deel van de respondenten is Kandidaat Register Makelaar (12%)³⁰.

Onderstaand vatten we de onderzoeksbevindingen puntsgewijs samen. In de concluderende paragraaf (5.2) geven we antwoord op de onderzoeksvragen.

Screenen verkoopproces:

- Het merendeel van de makelaars (83%) voert (vrijwel) altijd onderzoek naar de cliënt uit, 10% soms en 7% (vrijwel) nooit. Onderzoek naar de wederpartij vindt wat minder frequent plaats: 65% doet altijd onderzoek naar wederpartij, 24% soms en 12% (vrijwel) nooit.
- Voor cliëntonderzoek en onderzoek naar de wederpartij doen makelaars meestal eigen onderzoek middels open bronnen en internet en/of ze gebruiken voor dit onderzoek een professionele externe partij.
- Cliënten die al langer bij een makelaar bekend zijn, worden soms niet onderzocht. Dat geldt voor zowel eigen cliënten als de wederpartij. Bij de wederpartij wordt er soms geen eigen onderzoek door de makelaar gedaan 'omdat de andere makelaar dat al gedaan heeft'. Een enkele makelaar doet geen onderzoek omdat er over de cliënt of wederpartij 'geen twijfels zijn'.
- Een kwart van de makelaars vindt het onderzoeken van de cliënt redelijk of heel moeilijk uitvoerbaar en bij het onderzoek naar de wederpartij ligt dit aandeel zelfs op de helft.

Screenen verhuurders:

- Het merendeel van de makelaars stelt (vrijwel) altijd nieuwe huurders te screenen: 85%. Een klein deel, namelijk 13%, screent nieuwe huurders soms en een enkeling (1%) screent (vrijwel) nooit.
- De screening bestaat veelal tenminste uit het opvragen van een origineel identiteitsbewijs, een originele loonstrook en een originele werkgeversverklaring.

³⁰ 1% geeft een ander antwoord.

- Driekwart van de makelaars controleert de echtheid van de documentatie: met gegevens die direct door overheidsinstanties worden verstrekt (50%) of met een andere methodiek (28%).
- Slechts één derde van de verhurende makelaars is op de hoogte van de mogelijkheid om als opschortende voorwaarde in het huurcontract op te nemen dat de huurder zich op het nieuwe adres dient in te schrijven, waarbij de makelaar een origineel uittreksel van inschrijving op het nieuwe adres kan eisen. Van de makelaars die dit weten, past 64% dit (bijna) nooit toe.
- Vrijwel alle makelaars nemen in de huurovereenkomst op dat diegene die huurt ook in de woning moet wonen.
- Vrijwel alle makelaars nemen in de huurovereenkomst een bepaling op waar het pand voor gebruikt gaat worden en een bepaling aangaande de inspectie van het gehuurde. Hiernaast neemt ongeveer driekwart een verbod over het ontplooiën van criminele activiteiten op en eveneens driekwart een procedure voor als de huurder het gehuurde aan wil (laten) passen.

Externe screeningsorganisaties

- Het merendeel van de makelaars benoemt dat hun organisatie een abonnement voor het checken van particuliere cliënten heeft (bijvoorbeeld ComplyNow of Handelszeker): 85%.
- Een minder groot aandeel, namelijk iets meer dan de helft van de makelaars, geeft aan dat er bij hun organisatie de mogelijkheid bestaat een partij in te huren voor het checken van zakelijke cliënten (zoals Graydon): 54%.

Melden ongebruikelijke transacties FIU

- Van de makelaars geeft een kwart aan dat ze wel eens te maken hebben gehad met een of meerdere (voorgenomen) ongebruikelijke transacties (29 makelaars). Een klein deel twijfelt erover (6%).
- Van deze 29 makelaars heeft ongeveer de helft bij de *laatste waarneming* van een ongebruikelijke transactie gebruik gemaakt van een aangeboden screeningsdienst. Iets minder dan de helft heeft een collega om raad of advies gevraagd of is de transactie gestaakt. Ongeveer twee derde van de makelaars heeft de transactie bij de FIU gemeld.
- Makelaars die *niet* bij de FIU gemeld hebben, geven aan dat de FIU destijds nog niet bestond, dat de transactie niet tot stand is gekomen, dat de transactie toch wel klopte en dat 'de politie het overnam'.
- Driekwart van de makelaars die nog nooit een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie hebben gezien, stelt dat ze een dergelijke transactie wel zouden melden: 62 van de 80 makelaars (78%).
- Van de makelaars heeft bijna de helft een account bij de FIU (49%) en dus iets meer dan de helft niet (51%).
- Iets minder dan de helft van de makelaars vindt het een beetje of heel moeilijk om te bepalen of een situatie rondom de Wwft-regels gemeld moet worden (39% een beetje moeilijk, 4% heel moeilijk).

Melden criminele huur

- Van de 71 verhuurmakelaars heeft 17% wel eens te maken gehad met een situatie waarin hij of zij het gevoel of kennis had dat een woning direct gehuurd ging worden of al gehuurd werd door een crimineel. Hiernaast stelt 14% dat ze een situatie hebben meegemaakt waarin een katvanger werd ingezet zodat een crimineel de woning kon huren. Bijna driekwart (73%) heeft geen van voornoemde situaties meegemaakt.
- Van de 19 makelaars die kennis of vermoeden hadden over criminele huur hebben er vijf hiervan melding gemaakt en 14 dus niet. Deze 14 'niet-melders' geven verschillende redenen hiervoor: dat ze geen kennis over meldmogelijkheden hadden of hebben, dat er

geen transactie of overeenkomst tot stand is gekomen, dat 'dit lang geleden was, andere tijden' en er geen meldmogelijkheid was.

- Van de 19 makelaars is de helft de huurovereenkomst niet aangegaan en 3 hebben aan de klant geadviseerd om de huurovereenkomst te ontbinden. Hiernaast werden nog drie andere antwoorden gegeven.
- Makelaars die nog niet te maken hebben gehad met een verhuurproces waarbij ze vermoeden dat de woning aan een crimineel verhuurd wordt of werd (52 makelaars) is gevraagd wat ze denken dat ze in een dergelijke situatie zouden doen. Dit leidt tot de volgende bevindingen:
 - Bij een woning die nog verhuurd moet gaan worden vrijwel alle makelaars aan dat ze de huurovereenkomst niet aan zullen gaan (93%). Bijna de helft zal ook een melding maken bij een (overheid)instantie.
 - Bij een woning die al verhuurd is denkt 46% dat ze de huurovereenkomst gaan (proberen te) ontbinden en 79% zou van de situatie een melding maken bij een (overheid)instantie.
- Van de makelaars is vier op de tien wel eens gecontroleerd door Bureau Toezicht Wwft.

Kennis

- Overall valt op dat het kennisniveau van makelaars over de Wwft redelijk beperkt is. Tussen de 47% en 79% van de makelaars heeft over de verschillende Wwft-elementen weinig, geen, of maar een beetje kennis. De makelaars hebben relatief de minste kennis over de subjectieve en objectieve indicatoren binnen de Wwft en de risicomatrix van de Wwft, oftewel elementen die te maken hebben met het bepalen of een transactie al dan niet ongebruikbaar is. Relatief veel kennis hebben makelaars over het uitvoeren van een cliëntonderzoek en onderzoek naar de wederpartij.
- Van de makelaars heeft een derde een MVA-cursus over de Wwft gevolgd, ongeveer de helft een cursus buiten de MVA en drie hebben er zowel van de MVA als buiten de MVA een cursus over de Wwft gevolgd. Een vijfde van de makelaars volgde hier geen cursus over.
- Het merendeel van de 37 deelnemers aan een cursus van de MVA geeft aan dat dit een redelijke bijdrage aan hun kennis over de Wwft-regels leverde (70%). Een klein deel noemt een grote bijdrage (16%) en een vergelijkbaar deel vrijwel geen bijdrage (14%).

Attitude

- **Betrokkenheid en ernst**
 - Vrijwel alle makelaars vinden het belangrijk witwassen te melden.
 - Ook, maar in iets mindere mate, vinden makelaars dat witwassen negatieve gevolgen heeft voor de samenleving en dat witwassen een echt probleem is.
 - Over in hoeverre dit de medeverantwoordelijkheid van makelaars is, daar verschillen de meningen meer over tussen makelaars. Ongeveer de helft vindt dat dit zo is. Een kwart twijfelt en iets minder dan een kwart is het hier niet mee eens.
- **Meldproces**
 - Het merendeel van de makelaars weet waar en hoe ze witwassen moeten melden.
 - In iets mindere mate hebben de makelaars vertrouwen in het oppakken van de melding door de FIU of het serieus nemen van de melding door de FIU.
- **Moeite**
 - Twee derde van de makelaars vindt dat het door de AVG moeilijker is geworden om een persoon te (laten) screenen.

- Bijna driekwart van de makelaars vindt dat een onderzoek doen in het kader van de Wwft veel tijd kost.
- Bijna twee derde van de makelaars vindt dat het doen van een melding van een ongebruikelijke transactie veel tijd kost.
- **Kosten en baten**
 - Aangaande de baten, zien we dat 18% wel eens druk voelt om een woning snel te vullen en 6% geeft aan dat ze bij een overeenkomst met veel omzet en/of winst minder snel een melding zouden maken van een ongebruikelijke transacties.
 - Betreffende de kosten, zien we dat makelaars zich bewust zijn dat de gemeente een woning kan sluiten na het vinden van drugscriminaliteit. In iets mindere mate denken ze dat het slecht is voor de reputatie als uitkomt dat ze een ongebruikelijke transactie niet hebben gemeld. De kans op een boete voor het niet melden van een ongebruikelijke transactie wordt relatief minder hoog ingeschat.
- **Beschermd beroep**
 - Bijna acht op de tien makelaars is het er een beetje mee eens (13%) of helemaal mee eens (65%) dat het voor het tegengaan van witwassen een goed idee is de titel en beroep van makelaar opnieuw beschermd te maken.

5.2 Conclusie

Onderstaand geven we op basis van de bevindingen uit het onderzoek een antwoord op de vijf geformuleerde onderzoeksvragen.

1. In hoeverre screenen huur- en aankoop- en verkoopmakelaars de betrokken partijen en hoe wordt deze screening vormgegeven?

Van de makelaars voert 83% (vrijwel) altijd onderzoek naar de cliënt uit en 65% onderzoekt (vrijwel) altijd de wederpartij. Het merendeel van de makelaars stelt (vrijwel) altijd nieuwe huurders te screenen: 85%. Dit geeft een positief beeld, maar er is ook ruimte voor verbetering, zeker aangaande het onderzoeken van de wederpartij.

Voor cliëntonderzoek en onderzoek naar de wederpartij doen makelaars meestal eigen onderzoek middels open bronnen en internet en/of ze gebruiken voor dit onderzoek een professionele externe partij. Het onderzoek naar nieuwe huurders bestaat vaak tenminste uit het opvragen van een origineel identiteitsbewijs, een originele loonstrook en een originele werkgeversverklaring. Driekwart van de makelaars controleert de echtheid van de documentatie.

Er is beperkte kennis en daarmee ook gebruik van de mogelijkheid om als opschortende voorwaarde in het huurcontract op te nemen dat de huurder zich op het nieuwe adres dient in te schrijven. Na het opnemen van een dergelijke voorwaarde kan de makelaar een origineel uittreksel van inschrijving op het nieuwe adres eisen.

2. Hoe vaak komen huur- en aankoop- en verkoopmakelaars in aanraking met (signalen van) criminele activiteiten en wat doen zij vervolgens hiermee?

Van de makelaars geeft een kwart aan dat ze wel eens te maken hebben gehad met een of meerdere (voorgenomen) ongebruikelijke transacties. Een klein deel twijfelt erover (6%). Het merendeel heeft hier niet mee te maken gehad (69%).

Van de 71 verhuurmakelaars heeft 17% wel eens te maken gehad met een situatie waarin hij of zij het gevoel had dat een woning gehuurd ging worden of al gehuurd werd door een crimineel.

Hiernaast stelt 14% dat een katvanger werd ingezet zodat een crimineel de woning kon huren. Bijna driekwart (73%) heeft dit gevoel nog nooit gehad³¹.

Naast nader onderzoek of analyse (via een screeningsdienst of collegiaal advies) heeft zes op de tien makelaars de ongebruikelijke transactie gestaakt en twee derde heeft de transactie gemeld bij de FIU. Hiernaast hebben enkele makelaars de transactie elders gemeld, zoals bij de notaris of opdrachtgever.

De meldingsbereidheid bij vermoedens of constatering van criminele huur is lager. Van de 19 makelaars hebben er 5 het gevoel of de kennis die hij/zij had dat de woning gehuurd ging worden of gehuurd werd door een crimineel (al dan niet via een katvanger) ergens gemeld: bij de MVA, de politie en/of het bedrijf wiens gegevens misbruikt werden. Hiernaast is van de 19 makelaars de helft de huurovereenkomst niet aangegaan en 3 hebben aan de klant geadviseerd om de huurovereenkomst te ontbinden. Drie makelaars ondernamen een ander type actie.

3. Welke factoren kunnen een rol spelen in de bereidheid tot screenen?

Uit het onderzoek komen vijf factoren naar voren die een rol kunnen spelen in de bereidheid tot het screenen en onderzoeken van cliënten, de wederpartij en nieuwe huurders:

- De ervaren uitvoerbaarheid en moeite van onderzoeken en screenen
- De subjectieve inschatting van de makelaar of een onderzoek nodig is
- De beschikbaarheid van externe screeningsorganisaties
- Kennis over de Wwft
- Ervaren verantwoordelijkheid

Deze factoren lichten we onderstaand nader toe.

De ervaren uitvoerbaarheid en moeite van onderzoeken en screenen

Een kwart van de makelaars vindt het onderzoeken van de cliënt redelijk of heel moeilijk uitvoerbaar en bij het onderzoek naar de wederpartij ligt dit aandeel zelfs op de helft. Makelaars vinden het (te)veel werk, vragen zich af of het wel wat oplevert en twijfelen over de eerlijkheid van de betrokkenen. Hiernaast voelen ze schroom om informatie over bijvoorbeeld de financiering op te vragen, zeker als het de wederpartij betreft en niet de eigen cliënt. Twee derde van de makelaars vindt dat het door de AVG moeilijker is geworden om een persoon te (laten) screenen. En bijna driekwart van de makelaars stelt dat een onderzoek doen in het kader van de Wwft veel tijd kost.

De subjectieve inschatting van de makelaar of een onderzoek nodig is

Sommige makelaars blijken minder bereid tot het uitvoeren van een onderzoek of screening als de cliënt reeds bekend is of als ze geen twijfels bij de cliënt hebben.

De beschikbaarheid van externe screeningsorganisaties

Het kan tijd en moeite schelen als externe (en objectieve!) screeningsorganisaties ingezet kunnen worden. Het merendeel van de makelaars benoemt dat hun organisatie een abonnement voor particuliere checks heeft (bijvoorbeeld ComplyNow of Handelszeker): 85%. Dat is minder het geval voor zogenaamde zakelijke Wwft checks: iets meer dan de helft van de makelaars geeft aan dat er bij hun organisatie de mogelijkheid bestaat een partij hiervoor in te huren.

³¹ De percentages tellen op tot boven de 100% omdat makelaars verhuur aan een crimineel met én zonder katvanger beide als antwoord konden geven.

Kennis over de Wwft

Het kennisniveau over de Wwft is redelijk beperkt. Tussen de 47% en 79% van de makelaars heeft over de verschillende Wwft-elementen weinig, geen, of maar een beetje kennis. Relatief de minste kennis is er over de subjectieve en objectieve indicatoren binnen de Wwft en de risicomatrix van de Wwft. Deze gebrekkige kennis kan een negatieve invloed hebben op de bereidheid tot screenen. Het onderzoek laat zien dat acht op de tien makelaars een cursus of opleiding over de Wwft gevolgd heeft en dat dat soms al wel (een aantal) jaren geleden is. Makelaars die aan een MVA-cursus hebben deelgenomen zijn niet allen eensgezind positief over het nut hiervan.

Ervaren verantwoordelijkheid

Hoewel de meeste makelaars het belangrijk vinden witwassen te melden en ook vinden dat witwassen een probleem is, wisselen de meningen over in hoeverre het tegengaan van witwassen de medeverantwoordelijkheid van makelaars. Ongeveer de helft vindt dat dit zo is. Een kwart twijfelt en iets minder dan een kwart is het hier niet mee eens. Uit open antwoorden blijkt dat enkele makelaars vinden dat er teveel op het bordje van de makelaar ligt.

4. Welke factoren kunnen een rol spelen in de bereidheid tot melden?

Uit het onderzoek komen zes factoren naar voren die een rol kunnen spelen in de bereidheid tot het melden van (signalen of vermoedens van) criminele activiteiten:

- Kennis over de Wwft
- FIU account hebben
- Niet melden omdat de overeenkomst of transactie niet rond is gekomen
- Kennis en inschatting verloop meldproces
- Kosteninschatting van niet melden
- Ervaren verantwoordelijkheid

Deze factoren lichten we onderstaand nader toe.

Kennis over de Wwft

Zoals hiervoor reeds aangestipt bij factoren die de bereidheid tot screenen beïnvloeden, is het kennisniveau over de Wwft redelijk beperkt. Met name is er weinig kennis over de subjectieve en objectieve indicatoren binnen de Wwft en de risicomatrix van de Wwft, oftewel elementen die te maken hebben met het bepalen of een transactie al dan niet ongebruikelijk is en gemeld moet worden. In aansluiting hierop blijkt iets minder dan de helft van de makelaars het moeilijk te vinden om te bepalen of een situatie rondom de Wwft-regels gemeld moet worden. Ze vinden het lastig om te bepalen waar ze op moeten letten en wat nu precies een risico vormt.

FIU account hebben

Het hebben van een FIU account kan de drempel tot een melding bij de FIU verlagen. Een fractie meer dan de helft van de makelaars geeft aan een dergelijke account niet te hebben (51%).

Niet melden omdat de overeenkomst of transactie niet rond is gekomen

Het onderzoek laat zien dat verschillende makelaars aangeven dat de ongebruikelijke transactie of de potentiële huur door een crimineel niet door hen gemeld is bij een instantie omdat de overeenkomst of transactie niet rond of tot stand is gekomen. Sommige makelaars lijken het

idee te hebben dat ze voldoende hebben ondernomen door het niet aangaan of afsluiten van de relatie met de criminele partij.

Kennis en inschatting verloop meldproces

Slechts een derde van de makelaars heeft (heel) veel kennis over het meldproces van een ongebruikelijke transactie. Iets meer dan de helft heeft hier een beetje kennis over en 13% weinig of geen kennis. Het merendeel van de makelaars weet wel waar en hoe ze witwassen moeten melden. In een iets mindere mate hebben de makelaars vertrouwen in het oppakken van de melding door de FIU of het serieus nemen van de melding door de FIU. Hiernaast vindt bijna twee derde van de makelaars dat het doen van een melding van een ongebruikelijke transactie veel tijd kost.

Kosteninschatting niet melden

Redelijk veel makelaars denken dat het slecht is voor de reputatie van hun organisatie als uitkomt dat ze een ongebruikelijke transactie niet hebben gemeld. De kans op een boete voor het niet melden van een ongebruikelijke transactie wordt minder hoog ingeschat. Indien deze gepercipieerde kosten hoger liggen, kan dat wellicht de bereidheid tot melden verhogen.

Eigen verantwoordelijkheid

Tot slot benoemen we – vergelijkbaar met de factoren die een rol spelen bij screenen – de factor: in hoeverre makelaars vinden dat het tegengaan van witwassen hun medeverantwoordelijkheid is. Hier wisselen de meningen namelijk over, hetgeen hun meldingsbereidheid kan beïnvloeden.

5. Welke andere activiteiten ondernemen makelaars om criminaliteit tegen te gaan?

Het onderzoek legt de nadruk op screenen, onderzoeken en melden, als methoden om criminaliteit tegen te gaan. Uit het onderzoek komen twee andere werkwijzen naar voren om criminelen te belemmeren. Deze lichten we onderstaand kort toe.

Aanvullende voorwaarden huurcontract

Eén derde van de verhurende makelaars is op de hoogte van de mogelijkheid om als opschortende voorwaarde in het huurcontract op te nemen dat de huurder zich op het nieuwe adres dient in te schrijven, waarbij de makelaar een origineel uittreksel van inschrijving op het nieuwe adres kan eisen. Van de makelaars die dit wel weten, past 64% dit (bijna) nooit toe.

Vrijwel alle makelaars nemen in de huurovereenkomst op dat diegene die huurt ook in de woning moet wonen.

En vrijwel alle makelaars nemen in de huurovereenkomst een bepaling op waar het pand voor gebruikt gaat worden en een bepaling aangaande de inspectie van het gehuurde. Zoals een verplichte maandelijkse inspectie/controle of een verplichte maandelijkse schoonmaak.

Hiernaast neemt ongeveer driekwart een verbod op het ontplooiën van criminele activiteiten op en eveneens driekwart een procedure voor als de huurder het gehuurde aan wil (laten) passen. Kortom: voorwaarden in het huurcontract opnemen betreft een aanvullende wijze om criminele activiteiten in en middels huurwoningen tegen te gaan.

Beschermd beroep

Bijna acht op de tien makelaars is het er een beetje mee eens (13%) of helemaal mee eens (65%) dat het voor het tegengaan van witwassen een goed idee is de titel en beroep van makelaar opnieuw beschermd te maken.

Literatuur

- AD. (2021, 17 december). *Makelaars verdacht van witwassen crimineel geld met verhuur spookwoningen: tien aanhoudingen*. Geraadpleegd op: <https://www.ad.nl/rotterdam/makelaars-verdacht-van-witwassen-crimineel-geld-met-verhuur-spookwoningen-tien-aanhoudingen~aef51e9e/>
- AMLC (2021, januari 2021) *Nieuwsbrief. Centrum voor witwasbestrijding*. Geraadpleegd op: <https://www.amlc.nl/wp-content/uploads/2021/01/AMLC-private-nieuwsbrief-2021-1.pdf>
- Broekhuizen J., Meulenkamp T., Stoutjesdijk F en Boutellier H. (2018) *Ondermijnende criminaliteit en de meldingsbereidheid van burgers. Een pilotonderzoek in drie buurten in Brabant-Zeeland*. Amersfoort: Bureau Broekhuizen. Te raadplegen op: https://www.bureaubroekhuizen.nl/wp-content/uploads/2019/04/Ondermijnende_criminaliteit_en_de_meldingsbereidheid_van_burgers_v2.pdf
- Cassée, M. & M. Prinsen. (2020). *Meldingsbereidheid Makelaars. Onderzoek naar de factoren die de meldingsbereidheid van makelaars beïnvloeden bij het melden van ongebruikelijke transacties*. CCV: Utrecht
- DeStentor. (2021, 17 december). *Makelaar voor de misdaad? Verhuurder hennepanden in Staphorst en Klarenbeek kreeg pistool op zijn hoofd*. Geraadpleegd op: <https://www.destentor.nl/staphorst/makelaar-voor-de-misdaad-verhuurder-hennepanden-in-staphorst-en-klarenbeek-kreeg-pistool-op-zijn-hoofd~a2db088d/>
- Hoogenboom, A.B. (2021). Samen. *Samenwerking van notarissen, makelaars/taxateurs en overheidsinstellingen om witwassen en fraude bij onroerend goed transacties te voorkomen*. Den Haag.
- Kleemans, E. R., M.E.I. Brienen, & H.G. van de Bunt. (2002). *Georganiseerde criminaliteit in Nederland, tweede rapportage op basis van de WODC – monitor*. Geraadpleegd op <http://link.springer.com/10.1007/BF02901593>
- Omroep West. (2021, 17 december). *Celstraffen voor witwassen via spookwoningen en taakstraf voor lekkende agent*. Geraadpleegd op: <https://www.omroepwest.nl/nieuws/4000518/Celstraffen-voor-witwassen-via-spookwoningen-en-taakstraf-voor-lekkende-agent>
- Het Parool. (2021, 17 december). *Veroordelingen voor Dov. S. en Patrick E., die criminelen aan woningen hielpen*. Geraadpleegd op: <https://www.parool.nl/amsterdam/veroordelingen-voor-dov-s-en-patrick-e-die-criminelen-aan-woningen-hielpen~b7be392f/>
- Ross, V. (2021, 17 december). *Samenwerken tegen crimineel gebruik van vastgoed*. Geraadpleegd op: <https://www.amlc.nl/samenwerken-tegen-crimineel-gebruik-van-vastgoed/>

Colofon

Auteur

Drs. Jolijn Broekhuizen

Uitgave

Bureau Broekhuizen – onderzoek en advies

Rogaarplein 9

3815 MD Amersfoort

info@bureaubroekhuizen.nl

ISBN: 9789083249308

De publicatie kan gedownload worden via
onze website: www.bureaubroekhuizen.nl

Het auteursrecht van deze publicatie berust
bij Bureau Broekhuizen. Gedeeltelijke
overname van teksten is toegestaan, mits
daarbij de bron wordt vermeld.

© Bureau Broekhuizen, Amersfoort 2022
