

Jaar **2008**
Afdeling **1**
Nummer **179**
Publicatiedatum **25 april 2008**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid dhr. M.P.C. van der Meer van woensdag 20 februari 2008 inzake opjagen van huizenprijzen door speculanten.

Amsterdam, 24 april 2008

Aan de gemeenteraad

Inleiding.

In De Telegraaf van 20 februari 2008 is te lezen dat het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) stelt dat de prijs van veel panden in Amsterdam kunstmatig met honderdduizenden euro's wordt opgepompt door snelle vastgoeddeals tussen selecte groepen speculanten.

Het MOV deed hiervoor onderzoek in het kadaster. Daarbij hebben ze gekeken naar de verkoopgegevens van panden in populaire gebieden in Amsterdam, zoals de Pijp, Centrum en Oud-West.

Het gaat daarbij soms om vervijfvoudiging van de waarde van panden of etages in enkele jaren en verschillende transacties in een kort tijdsbestek.

Bij een van de in het artikel genoemde voorbeelden (de bovenwoningen van de Albert Cuypstraat 214-216) ging woningen drie keer van de hand in 7 minuten tijd, waarbij de waarde van de woning met 250.000 euro toenam. Dit gebeurde allemaal bij dezelfde notaris, van Boekel de Neree, die zich op zijn ambtgeheim beroept en geen commentaar wil geven op de zaak.

Al verscheidene keren heeft ondergetekende namens de fractie van GroenLinks gewezen op verschillende in het oog springende handelspraktijken op de woningmarkt die een marktprijsopstuwende werking lijken te hebben

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 20 februari 2008, namens de fractie van GroenLinks, op grond van artikel 42 van het Reglement van Orde voor de gemeenteraad, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Klopt de berichtgeving in De Telegraaf van 20 februari 2008 dat uit het kadaster van de gemeente Amsterdam blijkt dat kooprijzen van Amsterdamse woningen in relatief kort tijdsbestek kunstmatig worden opgedreven?

2. Heeft het college een verklaring voor de snelle transacties, die gepaard gaan met grote prijsstijgingen?
3. Denkt het college met GroenLinks dat het hier mogelijk gaat om frauduleuze handelingen van de betrokken partijen bij de transacties?
4. Hoe beoordeelt het college de positie van het betrokken notariskantoor van Boekel de Neree bij de verkoop met hoge waardevermindering van de bovenwoningen aan de Albert Cuypstraat 214-216?
5. Indien het gaat om frauduleuze handelingen, kan de gemeente Amsterdam dan maatregelen nemen om de hiervoren genoemde praktijken tegen te gaan?
6. Zo ja, welke maatregelen zijn dat?
7. Zo nee, hoe kan de gemeente dan wel de bevoegdheden krijgen om maatregelen te kunnen nemen?

Beantwoording van het college.

1. De berichtgeving in de Telegraaf is gebaseerd op een onderzoek door het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. In dit onderzoek zijn de genoemde feiten geconstateerd.
Of en zo ja in hoeverre sprake is van het kunstmatig opdrijven van de prijzen is echter op basis van dit onderzoek niet zonder meer te concluderen.
2. Het is niet ongebruikelijk dat transacties met het zelfde vastgoed die in de tijd vrij ver uit elkaar liggen om praktische redenen op één dag worden afgehandeld bij de notaris. De prijsstijging heeft in dat geval niet op één dag plaatsgevonden, zoals het schijnt, maar over een langere periode. Of er in de genoemde gevallen meer aan de hand is, wordt momenteel onderzocht door het Bureau Financieel Toezicht (BFT), dat belast is met het toezicht op notarissen, en door de Financiële Recherche van de politie.
3. Of het hier om frauduleuze handelingen gaat, kan het College zelf niet beoordelen. Het College heeft de meldingen onder de aandacht gebracht van het BFT en de politie, waar expertise op dit vlak aanwezig is. Indien mogelijk zal in het Emergoproject (= gebiedsgerichte bestuurlijke aanpak van de georganiseerde misdaad in het centrum van Amsterdam/postcode 1012) ook aandacht aan deze zaken worden besteed. Daar waar de betrokken verhuurder tevens woningen bemiddelt, wordt het meegenomen in het Vrijplaatsenconvenant Woning- en Kamerbemiddeling.
4. Het College kan de rol van deze notaris niet beoordelen omdat de gemeente geen toezichthouder is op het notariaat en dus ook niet kan beoordelen of er in casu sprake is van verwijtbaarheid. Het Bureau Financieel Toezicht is toezichthouder op het notariaat en zoals gezegd zijn de meldingen onder de aandacht van het Bureau gebracht. Vanwege haar geheimhoudingsplicht kan het BFT niet gedurende eventuele onderzoeken aan de gemeente terugkoppelen of er onderzoek wordt ingesteld.

5. De mogelijkheden voor de gemeente om zelf daadwerkelijk tegen frauduleuze financiële praktijken in de vastgoedsfeer op te treden zijn beperkt. Zie onder 6. De gemeente moet het vooral in de samenwerking met anderen zoeken. Momenteel wordt bekeken of het vrijplaatsenconvenant woningbemiddeling kan worden uitgebreid tot ook de aanpak van huisjesmelkers in het algemeen, zodat op integrale wijze allerlei misstanden rond verhuur en verkoop van panden kunnen worden aangepakt.
6. De gemeente heeft aanvragen voor bouwvergunningen reeds onder de werking van de wet Bibob gebracht (Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar bestuur). Bij gebleken strafbare feiten kan de bouwvergunning worden geweigerd. De frauduleuze vastgoedtransacties zullen onderzocht moeten worden door de opsporingsinstanties. Waar deze worden vermoed zal de gemeente ze onder de aandacht brengen van de opsporing.
7. De gemeente kan en wil niet in de plaats treden van de opsporing en het toezicht. Deze rol komt toe aan politie en justitie, de fiscus en het Bureau Financieel Toezicht. Bij vermoeden van strafbare feiten is de gemeente verplicht aangifte te doen bij de politie en/of het BFT. Zoals gezegd zijn de meldingen ook daadwerkelijk onder de aandacht van genoemde instanties gebracht. In het Rapport malafide activiteiten in de Vastgoedsector zijn een aantal aanbevelingen gedaan. Daarin is onder meer gevraagd om een bredere BIBOB-toets voor vastgoed en een snellere toepassing van deze wet. Hierover loopt reeds in G4-verband overleg met Justitie en VROM. Daarnaast is en wordt door de G4 aangedrongen op meer prioriteit bij het Openbaar Ministerie en de politie voor de strafrechtelijke aanpak van malafide praktijken in vastgoed.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

M.J. Cohen, burgemeester