

Het spel van de gemanipuleerde huizenprijs

zondag 22 oktober 2006

DEN HAAG - Een voorbeeld: een pand uit de Haagse achterstandswijk Transvaal moet worden geveild, omdat de eigenaar zijn hypotheek niet betaalt. Op de woning zit een hypotheek van 120.000 euro. Desondanks waardeert een taxateur het pand fors hoger: 180.000 euro.

Een notaris uit de regio, bekend met de buurt, weigert de akte te laten passeren. Hij vindt dat er een luchtje aan de zaak zit en waarschuwt zijn Haagse opvolger. Die staakt ook zijn diensten. De toekomstige eigenaar van het pand benadert dan een notaris in Roermond. Transvaal zegt hem niets en hij tekent.

“Zo gaat het vaak,” zegt Renée Albers van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Malafide handelaren zoeken net zolang tot ze een notaris vinden die zij voor hun karretje kunnen spannen. “Geregeld is dit iemand buiten de Randstad die onbekend is met de afbraakwijken waar hypotheekfraude veel voorkomt. Deze liggen met name in Den Haag en Rotterdam.”

Hypotheekfraude komt juist daar voor, omdat particulieren niet in die wijken willen kopen. Menig huis belandt er op de veiling, omdat de eigenaren hun hypotheek niet kunnen betalen en de bank het pand bij opbod verkoopt. Veelal gaat het dan weg voor de executiewaarde en dus onder de marktprijs. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) legt het verschil bij, althans als de bank verlies lijdt.

“Stel: een huis is 60.000 euro waard en het levert op de veiling 50.000 euro op. Dan krijgt de bank 10.000 van de NHG,” legt Albers uit. Bij fraude zie je dat het pand binnen een halfjaar weer wordt verkocht, zodat de eigenaar niet twee keer overdrachtsbelasting betaalt.

Een malafide taxateur, vaak een vriendje, waardeert het pand dan fors hoger, bijvoorbeeld op 90.000 euro. En een stroman van de nieuwe eigenaar - niet zelden een in het nauw gedreven huurder - wordt gedwongen dat bedrag te betalen. Een halfjaar later blijkt dat deze stroman het wederom niet kan betalen, wéér belandt het pand op de veiling en wéér legt de NHG het verschil bij.

“Inderdaad bestaan dit soort netwerken waar huiseigenaren en taxateurs onder één hoedje spelen,” zegt PvdA-Kamerlid Staf Depla. “De KNB wast haar handen in onschuld. Ook notarissen moeten ervan weten. Zij zien in de akte dat een huis heel snel van eigenaar wisselt. Met sterke prijsverschillen.”

Ook volgens de Haagse wethouder Marnix Norder (PvdA, wonen) gaan notarissen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid uit de weg. “Het is een beperkt aantal mannen dat steeds in dezelfde lastige wijken opereert en steeds weer dezelfde notarissen en taxateurs inschakelt. Iedereen komt meestal gewoon uit Den Haag. Dat de KNB beweert dat de betrokken notarissen niet uit hetzelfde gebied komen, vind ik kwalijk. Daar wil ik spoedig met ze over praten.”

Hij wil de frauderende handelaren hard aan te pakken, omdat ze zich ook nog eens bezighouden met andere criminele activiteiten: de opgekochte huizen worden geregeld gebruikt als “pensions” voor onder anderen illegalen of voor illegale wietkweek.

“Er zijn zelfs huisjesmelkers die verslaafden in een huis zetten om burens te verjagen. De huizenprijzen dalen, waarna de bezitters die panden ook goedkoop opkopen. De verloedering breidt zich uit, want onderhoud, ho maar. Ook daar worden weer illegalen ingepropt.”

Bron: AD