

Van crimineel bezit naar maatschappelijk belang

Een onderzoek naar de wijze waarop het Rijksvastgoedbedrijf verbeurdverklaard onroerend goed in de samenleving kan laten landen.



Company Research Paper

Master of Real Estate - Amsterdam School of Real Estate

Auteur: Jeroen Grajer

Begeleider: dr. Martijn Droës

6 oktober 2025

Voorwoord

Uitzonderlijk vastgoed ingezet voor een specifieke taak is meer regel dan uitzondering in de vastgoedportefeuille van het rijk. Voordat ik bij het Rijksvastgoedbedrijf kwam te werken, heb ik, haast met de toevoeging uiteraard, nimmer uitzonderlijk vastgoed als verkoopopdracht voorbij zien komen. Nu ik voor het Rijksvastgoedbedrijf werkzaam ben, heb ik bijna altijd te maken met uitzonderlijk vastgoed zoals een vuurtoren, een gevangenis, een politiebureau of een defensiebasis. Door met dit vastgoed te mogen werken, geeft het mij een inkijk in de wereld achter onze maatschappij, daar waar de overheid voor is. Naast het uitzonderlijke vastgoed voor de huisvesting van de staat is er wat mij betreft nog een toevoeging aan het uitzonderlijke vastgoed, te weten verbeurdverklaard onroerend goed. Objecten die (gedeeltelijk) met crimineel vermogen ingezet zijn voor de operationele werkzaamheden of het stallen en beleggen van het crimineel vermogen.

De werkzaamheden die gepaard gaan met de behandeling van een verbeurdverklaard object door het Rijksvastgoedbedrijf zijn gelijk, maar ook zo verschillend van de reguliere overheidsobjecten die verkocht mogen worden. In de basis is een object overtollig gesteld. Er volgt onderzoek naar de staat van het object en de (planologische) mogelijkheden, de verkoopprocedure wordt gestart en het object wordt geleverd aan de opvolgend eigenaar. Anders dan bij de objecten die ingezet zijn voor de huisvestingstaak van het Rijk, is bij verbeurdverklaard onroerend goed niets over de historie van het object bekend. Niets over het gebruik, niets over de staat van onderhoud en niets over juridische afspraken en ga zo maar door. De RVB-projectleider van het dossier wordt uitgedaagd om naast de benodigde onderzoeken over de staat van het object ook aan te voelen hoe de omgeving tegen het object aankijkt. Het onbekende en het pionieren met niet eerder voorgekomen situaties was voor mij altijd een fijne afwisseling met de overheidsobjecten waarvan bij wijze van spreken bekend is wanneer elk schroefje de muur is ingedraaid.

Het doorlopen en afronden van deze masteropleiding had ik niet kunnen doen zonder de steun van de mensen om mij heen. Mijn familie, vrienden en studiegenoten bedank ik voor hun steun tijdens de MRE-jaren net zoals mijn collega's die mij met raad en daad bijstonden. Martijn Droës dank ik voor zijn adviezen en prettige begeleiding tijdens het schrijven van dit paper. Mijn speciale dank gaat uit naar mijn gezin voor hun onvoorwaardelijke steun en liefde.

Amsterdam, 6 oktober 2025

Jeroen Grajer

Samenvatting

Criminelen maken zich schuldig aan ondermijning. De overheid probeert deze activiteiten een halt toe te roepen door het bezigen van ondermijning onaantrekkelijk te maken. In het regeerakkoord van het kabinet Schoof is het bestrijden van de ondermijnende criminaliteit aangemerkt als een topprioriteit voor de regering. Belangrijk onderdeel van het onaantrekkelijk maken, is dan ook de door ondermijning verkregen winsten af te pakken door middel van het goed verbeurd te verklaren. Bij een verbeurdverklaring wordt de staat 'ineens' geconfronteerd met het eigenaarschap van onroerend goed en dit brengt verplichtingen met zich mee om bijvoorbeeld enerzijds verwaarlozing en risico op kraken tegen te gaan en het vinden van een geschikte invulling anderzijds.

In 2014 is een Europese richtlijn opgesteld waarin de lidstaten zoveel mogelijk worden aangespoord om verbeurdverklaard onroerend goed een maatschappelijke bestemming te geven. Nederland volgt deze richtlijn. De probleemstelling bij het omgaan met verbeurdverklaard onroerend goed ligt in het ontbreken van een gestructureerd en onderbouwd afwegingsproces tussen vervreemding en maatschappelijke inzet. Waar voorheen verkoop de standaardoptie was, vraagt de huidige beleidsontwikkeling ook om het benutten van maatschappelijke meerwaarde.

Dit onderzoek gaat in op de afwegingen voor beide opties: financiële opbrengst genereren middels verkoop of maatschappelijke inzet van het verbeurdverklaarde onroerend goed. De centrale vraag van het onderzoek luidt: *Op welke wijze kan een overheid een optimale afweging maken tussen het vervreemden of maatschappelijk inzetten van verbeurdverklaard onroerend goed?*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is er onderzoek gedaan in de literatuur, is er bureauonderzoek naar onder andere het beleid en internationale voorbeelden verricht, is er een casusanalyse van circa tachtig verbeurdverklaarde objecten van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) uitgevoerd en hebben er semigestructureerde interviews met RVB-medewerkers plaatsgevonden. Het onderzoek laat zien dat verbeurdverklaard onroerend goed complexiteit met zich meebrengt waardoor het niet zonder meer mogelijk is om direct het object te vervreemden of maatschappelijk in te zetten. Ongeveer de helft van de objecten had te maken met een gebruiker van het object, was de staat van onderhoud niet op orde en daarnaast vraagt maatschappelijke inzet om planologische inpassing en financiële dekking. In de praktijk blijkt verkoop vaak realistischer, mede omdat maatschappelijk gebruik in veel gevallen een afwaardering van het object betekent. Na verkoop van het verbeurdverklaarde object de opbrengst gebruiken om het maatschappelijk doel te behalen, ligt meer voor de hand.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een afwegingskader opgesteld dat als leidraad kan fungeren voor het RVB om systematisch en transparant keuzes te maken. Dit kader weegt factoren als marktconformiteit, onderhoudstoestand, smetfactor, gebruiksgeschiedenis, beleidsmatige noodzaak en de balans tussen maatschappelijk en financieel rendement. Het biedt daarmee houvast om zowel consistent als uitlegbaar te handelen.

Het onderzoek draagt bij aan beleidsontwikkeling en versterkt de rol van het RVB om bij te dragen aan het behalen van maatschappelijke doelen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	1
1.2 Hoofdvraag	2
1.3 Onderzoek en aanpak	3
1.4 Maatschappelijke relevantie	3
1.5 Belang voor het Rijksvastgoedbedrijf	4
1.6 Leeswijzer	4
2. Literatuuronderzoek	
2.1 Inleiding	5
2.2 Criminaliteit vs onroerend goed	5
2.3 Prijsvorming onroerend goed	7
2.4 Afwegingskader overtollig stellen onroerend goed overheid	9
2.5 Sociaalpsychologische factoren bij verkoop van onroerend goed	11
2.6 Conclusie	13
3. Institutionele context: Beleid omtrent verbeurdverklaard vastgoed	
3.1 Inleiding	15
3.2 Beleid	15
3.3 Buitenlandse aanpak	17
3.4 Pilots RVB maatschappelijk herbestemmen (Maher)	19
3.5 Conclusie	21
4. Theoretisch kader: Verbeurdverklaard onroerend goed, definities en het waardebegrip	
4.1 Inleiding	23
4.2 Verbeurdverklaren	23
4.3 Invloed media	24
4.4 Betekenis conformiteit	24
4.5 Van conformiteit naar marktconformiteit	27
4.6 Theoretisch kader	28
5. Methodologie	
5.1 Inleiding	32
5.2 Methodologische benadering	32
5.3 Data en analysemethoden	33
5.4 Ontwerp afwegingskader	37
6. Resultaten RVB-casussen en interviews	
6.1 Inleiding	39
6.2 Resultaten analyse RVB-casussen	39
6.3 Interviews	47
6.4 Het afwegingskader	52
7. Conclusie, reflectie en aanbevelingen	
7.1 Inleiding	55
7.2 Bevindingen	55
7.3 Reflectie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek	58
7.4 Aanbevelingen aan het Rijksvastgoedbedrijf	59

Bibliografie

Bijlagen

I Overzicht resultaten analyse verkoopzaken

II Opgestelde interviewvragen

III Daadwerkelijk gestelde interviewvragen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Criminelen maken voor illegale activiteiten gebruik van legale structuren, zoals bedrijven, diensten en ook vastgoed (Landelijk Informatie en Expertise Centrum, 2019). Dit heet ook wel ondermijning. De ondermijnende activiteiten geven het vooruitzicht om snel veel geld te verdienen (Kruisbergen, Van de Bunt & Kleemans, 2012). De overheid probeert deze activiteiten een halt toe te roepen door het bezigen van ondermijning onaantrekkelijk te maken. In het regeerakkoord van het kabinet Schoof is het bestrijden van de ondermijnende criminaliteit aangemerkt als een topprioriteit voor de regering (Rijksoverheid z.b.). Belangrijk onderdeel van het onaantrekkelijk maken is dan ook de door ondermijning verkregen winsten af te pakken (Ministerie Justitie en Veiligheid, 2024). Het afpakken gebeurt door het Openbaar Ministerie door in de strafvordering te vragen om deze winsten verbeurd te verklaren (Openbaar Ministerie, z.d.a). Het kabinet Schoof heeft in haar regeerprogramma opgenomen dat het kabinet sterker op de veiligheid van haar inwoners gaat inzetten. Eén van de maatregelen van het kabinet is dat de mogelijkheden om crimineel vermogen af te pakken verruimd worden (Rijksoverheid, 2024).

Bij het uitspreken van een verbeurdverklaring door de rechter vervalt het eigendom van de met ondermijning verkregen gelden, roerende en/of onroerende zaken direct toe aan de staat. In het geval van geldelijke en/of roerende zaken is het vervolgproces relatief overzichtelijk (Elzackers & Van Peski, 2020). Over het algemeen zijn de gelden en roerende zaken door de politie bij een inval letterlijk afgepakt en in beslag genomen door de politie (Openbaar Ministerie, z.d.b). De staat was hierdoor al houder van deze goederen (politie, z.d.). De verbeurdverklaring maakt dat de staat naast houder van de roerende zaken ook eigenaar is geworden. De staat kan als eigenaar en bezitter het eigendom van de goederen rechtmatig overdragen aan een opvolgend eigenaar. De roerende zaken worden verkocht via Domeinen Roerende Zaken waarna de opbrengsten naar de staatskas gaan (Openbaar ministerie, 2024).

Bij onroerende goederen is dit proces complexer. De staat is dankzij de verbeurdverklaring eigenaar geworden van het object en het Openbaar Ministerie heeft ondermijning afgestraft. De strafmaatregel ten aanzien van de veroordeelde is weliswaar uitgevoerd maar dat heeft tot gevolg dat de staat eigenaar is geworden van een object zonder dat hier een intentie toe was voor bijvoorbeeld een huisvestingstaak. Het object an sich heeft dus voor de staat geen doel. Hetgeen voor de staat wel belangrijk is, is de financiële waarde die het object vertegenwoordigt. Deze financiële waarde is echter niet zomaar te realiseren voor de staat.

De staat wordt 'ineens' geconfronteerd met het eigenaarschap van onroerend goed door de verbeurdverklaring. Het eigendom geeft de staat vervolgens de verplichting om een bestemming te vinden voor het verbeurdverklaarde onroerend goed. Het is geen optie om niets te ondernemen omdat anders een object wordt verwaarloosd met een risico op kraken. Daarbij wordt de staat geconfronteerd met eigenaarslasten en bij verwaarlozing van het object ook waardevermindering.

Wetende dat de staat te allen tijde marktconform moet vervreemden (overheid.nl, z.b.) wordt dit met deze omstandigheden extra uitdagend. Al deze situaties leiden ertoe dat verkoop teneinde de financiële waarde te realiseren niet zomaar plaats kan vinden. De actuele maatschappelijke en beleidstrends leiden echter tot verbreding van de mogelijkheden. In 2014 is een Europese richtlijn (EUmonitor, z.b.) opgesteld waarin de lidstaten zoveel mogelijk worden aangespoord om

verbeurdverklaard onroerend goed een maatschappelijke bestemming te geven. Nederland volgt deze richtlijn. Het regeerakkoord (Rijksoverheid z.b.) van het kabinet Schoof geeft aan dat er breder wordt ingezet op het afpakken van vermogen dat via ondermijning is verdiend om vervolgens dit afgepakte vermogen zo veel als mogelijk terug te laten vloeien in de samenleving. Deze doelen maken dat vanuit het beleid ingezet kan worden om het verbeurdverklaard vastgoed maatschappelijk in te zetten. Ook voor maatschappelijke inzet gelden dezelfde uitdagingen zoals hiervoor geschetst. Toch vormt het een extra mogelijkheid die de staat tot voor kort beleidsmatig beperkt kon inzetten.

De probleemstelling is het ontbreken van een afwegingskader om tot een onderbouwd besluit te komen over de vraag of verbeurdverklaard onroerend goed vervreemd moet worden of maatschappelijk ingezet kan worden. Tot voorheen werd verbeurdverklaard onroerend goed te koop aangeboden maar tegenwoordig geeft het beleid ook de mogelijkheid om verbeurdverklaard onroerend goed maatschappelijk in te zetten. Het geringe aantal verbeurdverklaringen en de onvolledige informatie over de staat van onderhoud en de eigenschappen van het object bemoeilijken de afweging. Hierdoor is het lastig om onderbouwd te bepalen welke inzet het meest bijdraagt aan het maatschappelijk belang en het doel van de staat om te laten zien dat ondermijnende criminaliteit niet loont en illegaal verkregen vermogen wordt ontnomen.

Dit onderzoek gaat in op de afwegingen voor beide opties: financiële opbrengst genereren middels verkoop of maatschappelijke inzet van het verbeurdverkleerde onroerend goed. Hier ligt een spanningsveld waar deze scriptie nader op inzoomt.

1.2 Hoofdvraag

Het doel van dit onderzoek is een afwegingskader op te stellen dat als leidraad ingezet kan worden door de staat bij het maken van een keuze om het object terug te geven aan de maatschappij door een passende maatschappelijke functie te zoeken of het object te vervreemden.

Voor dit onderzoek is de hoofdvraag als volgt geformuleerd:

Op welke wijze kan een overheid een optimale afweging maken tussen het vervreemden of maatschappelijk inzetten van verbeurdverklaard onroerend goed?

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, zijn de volgende subvragen opgesteld:

- *Welke theoretische aspecten zijn van invloed op de marktconformiteit van te vervreemden onroerend goed?*

Deze deelvraag onderzoekt wat de bestaande literatuur voor inzichten geeft om te begrijpen wanneer onroerend goed marktconform kan worden verkocht.

- *Welke negatieve invloeden op de marktconformiteit geeft verbeurdverklaard onroerend goed?*

Deze deelvraag verkent welke factoren bij verbeurdverklaard onroerend goed een negatieve impact kunnen hebben op de aansluiting bij marktconformiteit waarbij het doel is om vast te stellen welke kenmerken dit type vastgoed onderscheiden van regulier onroerend goed.

- *Op welke wijzen kan de intrinsieke waarde van verbeurdverklaard onroerend goed benut worden door de verkrijgende overheid?*

Deze deelvraag onderzoekt hoe de waarde die het verbeurdverklaard onroerend goed heeft, ingezet kan worden door de overheid. Hiervoor is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het beleid biedt.

- *Welke kaders kunnen aan de verschillende opties tot inzet van verbeurdverklaard onroerend goed worden meegegeven?*

Deze deelvraag richt zich op het opstellen van voorwaarden of kaders die kunnen helpen bij het maken van keuzes tussen verschillende gebruiks- of verkoopopties.

- *Hoe kan het Rijksvastgoedbedrijf als huisvestingsorganisatie van de staat, verbeurdverklaard onroerend goed weloverwogen inzetten om rijksdoelen te behalen?*

Deze deelvraag onderzoekt hoe het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) keuzes kan maken over het inzetten van verbeurdverklaard vastgoed op een manier die bijdraagt aan nationale beleidsdoelen.

Het onderzoek voorziet niet in een juridische onderbouwing van de aanpak, maar richt zich op de operationele afwegingen.

1.3 Onderzoek en aanpak

Het onderzoek heeft aspecten van zowel een verkennend als van een ontwerpend onderzoek. Allereerst wordt onderzocht welke factoren belangrijk zijn voor het maken van een afweging om vervolgens kaders op te stellen.

Via een literatuuronderzoek wordt aansluiting gezocht bij de bestaande literatuur om zodoende factoren die van invloed zijn op marktconformiteit te achterhalen. Voor het afwegen of verbeurdverklaard onroerend maatschappelijk ingezet kan worden, zal via bureauonderzoek inzicht gecreëerd worden in de ervaringen met maatschappelijk herbestemmen uit andere landen. Daarnaast zal ook via bureauonderzoek inzicht worden gegeven in het huidige beleid van Nederland met maatschappelijk herbestemmen. Op basis van de resultaten worden de circa 80 objecten die het Rijksvastgoedbedrijf via de ontnemingswet in eigendom heeft verkregen uit meer dan 30 verschillende strafzaken, op objectniveau geanalyseerd via casusonderzoek volgens de theorie van R.K. Yin uit 2003. De analyse maakt op vijf hoofdthema's inzichtelijk welke dynamiek er per object speelt. Vervolgens wordt onderzocht of de thema's onderling gerelateerd zijn aan elkaar. Om de relaties inzichtelijk te krijgen, worden de correlatie en de standaarddeviatie berekend. Daarnaast worden middels een factoranalyse de onderliggende verbanden tussen de thema's inzichtelijk gemaakt.

De analyse van de verkoopzaken levert waardevolle informatie op. Om daarnaast een breder en dieper inzicht te krijgen, zijn er interviews afgenomen met als doel te onderzoeken op welke wijze het huidige beleid zich verhoudt tot de verschillende verantwoordelijkheidsgebieden binnen het RVB. Door naast het analyseren van verkooptransacties ook interviews af te nemen, wordt inzicht verkregen in het volledige speelveld rondom het verbeurdverklaren van onroerend goed. De interviews zijn afgenomen met vijf medewerkers van het RVB conform de theorie van M.D. Myers uit 2020. De onderzoeker heeft gekozen om semigestructureerde interviews af te nemen met verschillende medewerkers van het RVB vanwege hun relevante expertise met betrekking tot de opgestelde kaders. Dit betreft:

- **Jurist/adviseur beleid**, om inzicht te verkrijgen in de juridische en beleidsmatige aspecten die verband houden met de kaders.
- **Taxateur**, om duidelijkheid te krijgen over de verhouding tussen marktconforme opbrengst en marktconformiteit.
- **Projectleider**, om diens ervaringen te benutten bij het aanscherpen van de kaders.
- **Manager (sectiehoofd van de afdeling verkoop)**, aangezien deze gemandateerd is om op objectniveau verantwoordelijkheid te dragen voor het dossier
- **Juridisch adviseur RVB**, is verantwoordelijk voor de afstemming tussen het OM en het RVB voor verbeurdverklaard onroerend goed.

Op basis van de analyse van de bestaande dossiers van het RVB en de interviews zal samen met de verkregen inzichten uit de ervaringen uit het buitenland en het huidige beleid in het maatschappelijk herbestemmen een afwegingskader worden opgesteld.

1.4 Maatschappelijke relevantie

Ondermijnende activiteiten gaan ten koste van de maatschappij. Het is daarom van belang om te laten zien dat misdaad niet loont. De taak om tegen ondermijning op te treden is belegd bij de overheid. In 2014 is een Europese richtlijn opgesteld waarin de lidstaten zoveel mogelijk worden aangespoord om verbeurdverklaard onroerend goed een maatschappelijke bestemming te geven. Het regeerakkoord

van het kabinet Schoof geeft aan dat er breder wordt ingezet op het afpakken van vermogen dat met ondermijning is verdiend, om dit afgepakte vermogen zo veel als mogelijk terug te laten vloeien in de samenleving. Het opstellen van een afwegingskader is een instrument waar op operationeel niveau en op objectniveau een gefundeerde afweging kan worden gemaakt op welke wijze het verbeurdverklaarde onroerend goed ten goede komt aan de samenleving.

In de literatuur zijn diverse publicaties over de ontnemingsmaatregel. Het ministerie van Justitie en Veiligheid publiceert regelmatig over de voortgang van het afpakken van crimineel vermogen, heeft Max Beekes in 2017 zijn masterscriptie 'Civielrechtelijk afpakken van crimineel vermogen' uitgebracht en in 2017 is het artikel 'De verbeurdverklaring als ontnemingsinstrument' van Mariëlle Boezelman en Maaïke Coenen in het Tijdschrift voor Bijzonder Strafrecht & Handhaving gepubliceerd. Naast verbeurdverklaren is marktconformiteit een ander belangrijk thema in het onderhavige onderzoek. Ook over dit onderwerp zijn meerdere publicaties uitgebracht. Jaap Dammingh heeft gepubliceerd in diverse artikelen over conformiteit en Gerwin Sint Nicolaas heeft in 2015 zijn masterscriptie 'Waardering en verkoop van overtollig incourant rijksvastgoed' opgesteld. Er is echter nauwelijks literatuur aanwezig over de wijze waarop een afweging wordt gemaakt door een overheid over de afweging tussen maatschappelijke inzet of het vervreemden van verbeurdverklaard onroerend goed.

1.5 Belang voor het Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB heeft een prominente rol zodra de rechter in het vonnis opneemt dat het onroerend goed van de veroordeelde verbeurd wordt verklaard. De staat wordt eigenaar van het onroerend goed waarbij het RVB wordt aangemerkt als materieel beheerder. Het RVB is hierdoor verantwoordelijk voor het verbeurdverklaard onroerend goed en heeft de taak om de verbeurdverklaarde objecten te beheren. Indien het object niet ingezet kan worden voor de primaire of vanuit de minister opgelegde huisvestingstaak zal het RVB het object marktconform en transparant vervreemden via een openbare verkoop. Het onderhavige onderzoek sluit aan bij de doelstellingen van het RVB en draagt bij aan kennisontwikkeling en beleidsverbetering. Een company research paper vertaalt de academische inzichten uit het onderzoek naar praktijkgerichte aanbevelingen. In dit geval is het opstellen van een afwegingskader belangrijk voor het RVB omdat vanuit de politiek steeds sterker wordt ingezet op het aanpakken van ondermijnende criminaliteit. Een goed onderbouwd afwegingskader stelt het RVB in staat om verbeurdverklaard onroerend goed consequent en transparant te beoordelen waardoor het zowel kan bijdragen aan het behalen van maatschappelijke doelen als aan het zorgvuldig en verantwoord beheren van onroerend goed van de staat.

1.6 Leeswijzer

In deze scriptie wordt onderzocht op welke wijze verbeurdverklaard onroerend goed dat in eigendom is van de rijksoverheid ten dienste kan komen van de maatschappij. De scriptie bestaat, na dit inleidende hoofdstuk, uit zes hoofdstukken die hieronder kort worden toegelicht. In hoofdstuk twee is het literatuuronderzoek opgenomen. Hierin worden de belangrijkste begrippen over de prijsvorming van onroerend goed, de wijze waarop onroerend goed ingezet wordt door criminelen, de wijze waarop een afweging wordt gemaakt tot verkoop en de impact van sociaalpsychologische factoren op de verkoop van onroerend goed. In hoofdstuk drie is de context over het beleid omtrent verbeurdverklaren opgenomen en in hoofdstuk vier is het theoretisch kader opgenomen. Hoofdstuk vijf ziet toe op de methodologie en in hoofdstuk zes zijn de onderzoeksresultaten behandeld. In het laatste hoofdstuk zijn de conclusie, reflectie en de aanbevelingen opgenomen.

2. Literatuuronderzoek

2.1 Inleiding

Op verschillende manieren kan verbeurdverklaard onroerend goed ten gunste komen voor de maatschappij. Dit kan door het object te verkopen en de opbrengsten in de staatskas te laten vloeien of de opbrengst voor een specifiek maatschappelijk project in te zetten. Tevens is het mogelijk om het object in te zetten voor een maatschappelijk project. Om een afwegingskader op te stellen, is het noodzakelijk om literatuuronderzoek uit te voeren. Dit literatuuronderzoek verkent vier relevante thema's: het gebruik van onroerend goed door criminelen, de prijsvorming van onroerend goed, het afwegingskader van de overheid om onroerend goed overvloedig te stellen en de sociaalpsychologische factoren die door de criminele activiteiten aan het onroerend goed kleven. Deze inzichten vormen samen de basis voor een beter begrip van de afwegingen rond de wijze waarop het verbeurdverklaard onroerend goed ten goede komt aan de maatschappij. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag: *Welke theoretische aspecten zijn van invloed op de marktconformiteit van te vervreemden onroerend goed?*

2.2 Criminaliteit vs onroerend goed

Net zoals mensen een woning nodig hebben om te leven, hebben criminelen onroerend goed nodig voor hun verdienmodel. Onroerend goed wordt op verschillende manieren gebruikt door criminele organisaties. Hierbij valt te denken aan het witwassen van illegaal verkregen gelden en opslag- of productielocaties. Daarnaast wordt onroerend goed ook gebruikt om invloed te krijgen op de (lokale) economie of in de samenleving. Criminele organisaties maken op directe en indirecte wijze gebruik van het onroerend goed.

Onder directe inzet van onroerend goed door criminelen wordt het gebruik voor operationele doeleinden verstaan. In tal van casussen worden panden gebruikt als opslagplaatsen voor drugs of wapens als locaties voor hennepkwekerijen of synthetische drugslabs. Daarnaast komt illegaal gebruik als bordeel en gokhal ook met enige regelmaat voor. Het directe gebruik is eigenlijk altijd gekoppeld aan een korte gebruiksduur. Zodra het gebruik bekend dreigt te worden, wordt het object verlaten of doorverkocht aan een katvanger (Ferwerda et al., 2007). Criminelen gebruiken niet traceerbare huurders, doen contante betalingen of gebruiken buitenlandse rechtspersonen om sporen zoveel mogelijk uit te wissen (Ferwerda et al., 2007).

Een andere vorm van direct gebruik van onroerend goed door criminelen is het inzetten van objecten om invloed in de sociale omgeving te verkrijgen. Criminelen kopen of huren in achterstandswijken meerdere objecten om op deze manier invloed op de sociale omgeving te hebben. De veelal woningen worden door criminele organisaties verhuurd aan kwetsbare groepen zonder officiële huurovereenkomsten en tegen forse huursommen. Omdat de huurders nergens anders terecht kunnen, accepteren ze deze situatie en durven ze geen meldingen bij officiële instanties te doen. Naast als verhuurder te fungeren, schuwen criminelen niet om buurtgenoten te intimideren of medewerking af te dwingen. Op deze wijze is onroerend goed een machtsmiddel geworden om zeggenschap in de wijk af te dwingen (Ferwerda et al., 2007; Nelen, 2008).

Naast woningen zijn ook recreatieparken, leegstaande winkelpanden, verwaarloosde bedrijventerreinen en agrarisch vastgoed in trek bij criminelen. De ligging van dit soort objecten maakt het interessant voor criminelen. De objecten zijn vaak gelegen in omgevingen waar weinig toezicht is en daarmee zijn deze objecten perfect voor illegale activiteiten. Onderzoek van Kramer et al. (2023) toont aan dat locaties met weinig toezicht steeds vaker dienen als onderkomen voor

illegale praktijken. Omwonenden en gemeenten hebben vaak niets door waardoor het lang duurt voordat het illegale gebruik aan het licht komt.

Er is ook een andere wijze waarop criminelen onroerend goed gebruiken, te weten het indirecte gebruik. Bij indirect gebruik wordt onroerend goed ingezet om crimineel geld wit te wassen en crimineel vermogen veilig te stellen. Het gaat bij indirect gebruik niet over de operationele inzet van het onroerend goed, maar puur over het investeren en wegzetten van crimineel vermogen. Bij deze vorm van crimineel gebruik wordt onroerend goed gekocht met contant geld of geld waarvan de herkomst niet te herleiden is. Tevens worden met enige regelmaat stromannen ingezet zodat de eigenlijke kopers buiten de officiële registers blijven. Na enkele jaren wordt het onroerend goed weer verkocht waardoor de illegale herkomst wordt verhuld. Hierdoor ontstaat er een ogenschijnlijk legitiem rendement (Kramer et al., 2023).

De wijze waarop de onroerend goed markt functioneert, maakt dat onroerend goed interessant is voor criminelen. Het waarderen van objecten gaat subjectief, toezicht is versnipperd en de notaris hoeft bij de eigendomsoverdracht maar een beperkte controle uit te voeren. Dit maakt dat een object in korte tijd doorverkocht kan worden via een zogenoemde ABC-transactie waarbij het object voor een hogere koopsom aan C wordt geleverd zonder dat dit soort transacties aan een integrale risicobeoordeling worden onderworpen. Tevens is het mogelijk om als koper gebruik te maken van ingewikkelde vennootschapsstructuren zoals buitenlandse bv's, holdings en trusts (Van de Bunt & Van Wingerde, 2015). Het achterhalen van de werkelijke koopintentie en de identiteit van de koper wordt op deze wijze sterk bemoeilijkt.

De 'Klimop-zaak' is hier een berucht voorbeeld van. Het betrof hier een samenspel tussen professionals uit de onroerend goed branche die met een vooropgezet plan overeenkomsten met elkaar sloten en een onjuiste administratie werd bijgehouden om op deze manier voor miljoenen te frauderen (Van de Bunt & Van Wingerde, 2015). Deze fraude toont aan hoe gemakkelijk de onderwereld en de bovenwereld met elkaar samenwerken en hoe weinig toezicht er is (Van de Bunt & Van Wingerde, 2015).

Dugato, Favarin en Giommoni (2015) tonen met hun onderzoek aan wat het belang is van criminele organisaties om te investeren in onroerend goed. Het is niet enkel een solide en veilige manier om vermogen te beleggen maar ook een manier om invloed te krijgen, toegang te hebben tot de bovenwereld en macht te vergroten. De onroerend goed markt geeft de criminelen toegang tot de bovenwereld door te participeren in vastgoedprojecten. Op deze wijze worden relaties aangegaan met projectontwikkelaars, notarissen en zelfs gemeentebesturen. Tevens geeft het bezit van onroerend goed personen aanzien en wordt men maatschappelijk geaccepteerd. Dit geldt ook voor criminelen die op deze wijze relatief makkelijk in de bovenwereld infiltreren. Investeren in onroerend goed is voor criminele organisaties meer dan alleen vermogen onderbrengen. Het is een integraal onderdeel geworden van het criminele bedrijfsmodel (Dugato, Favarin en Giommoni, 2015).

In deze paragraaf is tot uiting gekomen dat criminele organisaties onroerend goed breder inzetten dan alleen als een investeringsobject. De organisaties zijn gebaat bij verwevenheid met de bovenwereld. De samenwerking met notarissen, makelaars, projectontwikkelaars en aannemers maakt dat de scheidslijn tussen de twee werelden vervaagt. Professionals uit de onroerend goed branche vervullen een faciliterende rol in criminele transacties. Enerzijds omdat er professionals zijn die zich onvoldoende bewust zijn van de rol die zij spelen in een verdachte transactie. Anderzijds zijn er professionals die bewust meewerken aan een dergelijke transactie (Ferwerda et al., 2007; Kramer et al., 2023).

De oorzaak om de onderwereld met de bovenwereld te laten samenwerken wordt gevonden in de

structurele tekortkomingen in het toezicht. Het toezicht is belegd bij meerdere instanties in Nederland. Zo communiceren onder andere het Kadaster, de Belastingdienst, de politie, gemeenten en de Financial Intelligence Unit niet tijdig met elkaar waardoor belangrijke informatie niet op tijd gedeeld wordt. Zodoende lijkt het alsof onderdelen van criminele netwerken legitiem opereren maar het geheel is ontworpen om criminele activiteiten te ontplooiën (Ferwerda et al., 2007).

Zoals eerder benoemd hebben criminelen specifieke voorkeuren voor onroerend goed dat verscholen ligt. Dit type onroerend goed is vaak gekoppeld aan economische achterstandswijken. Deze wijken kunnen zowel in stedelijk gebied als in de buitenwijken liggen. Hetgeen de wijken of buurten gemeen hebben, is dat de bewoners en de gemeente beperkte weerstand bieden. Boeri, Di Cataldo en Pietrostefani (2020) tonen met hun onderzoek aan dat het maatschappelijke herbestemmen van verbeurdverklaard onroerend goed positieve effecten op de samenleving heeft. Hierdoor verliezen de criminele organisaties hun grip op de samenleving. Dit onderstreept hoe strategisch vastgoed kan zijn, zowel voor misdaad als voor bestrijding ervan.

Gruter & Kruize (2021) hebben in een onderzoek naar malafide exploitatie in de onroerend goed branche aangegeven dat in 2019 geschat is dat ongeveer 50.000 woningen en bedrijfspanden ingezet zijn door criminelen voor ondermijning. Tot deze activiteiten behoren volgens het rapport van Gruter & Kruize (2021): productie van en handel in drugs, witwassen, mensenhandel/smokkel, wapenhandel, illegale kansspelen, illegaal vuurwerk en in georganiseerde vorm heling, ladingdiefstal en autocriminaliteit.

Samenvattend is onroerend goed een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering van criminelen. Het onroerend goed wordt voor zowel direct als indirect gebruik ingezet. Direct gebruik houdt in dat het onroerend goed als bedrijfsmiddel wordt ingezet terwijl indirect gebruik betekent dat het onroerend goed voor witwasdoeleinden wordt gebruikt of als investering of belegging van crimineel vermogen.

Door beperkt toezicht op de onroerend goed branche gebruiken criminele netwerken onroerend goed ook als middel om in de bovenwereld te infiltreren. Goede samenwerking tussen toezichthoudende organisaties zorgt voor eerdere herkenning van verdachte transacties en het tegenwerken van de criminele belangen. Zonder structurele veranderingen blijft onroerend goed één van de belangrijke bedrijfsonderdelen voor de georganiseerde misdaad.

2.3 Prijsvorming onroerend goed

De prijsvorming van onroerend goed in Nederland is het evenwicht tussen vraag en aanbod waarop regelgeving, economische ontwikkelingen en locatie gebonden factoren van invloed zijn. Zowel voor woningen als voor bedrijfsmatig onroerend goed geldt dat de waarden van de objecten grote verschillen kunnen laten zien. De waarde wordt beïnvloed door zowel marktdynamiek als beleidskeuzes van de overheid. Deze paragraaf geeft de context van de opbouw van de waarde van onroerend goed aan. Inzicht in de opbouw is nodig om beter te begrijpen welke invloed locatie, objectkenmerken en functie hebben op de waarde van onroerend goed.

Een van de belangrijkste oorzaken van de stijgende huizenprijzen is dat het aanbod van woningen niet evenredig met de vraag toeneemt. Öztürk et al. (2019) hebben onderzocht dat de aanbodzijde niet navenant mee kan bewegen met de groeiende vraag. Dit komt doordat het bouwen van woningen een traag proces is. Grond is schaars ook voor de bouw van woningen en de planologische trajecten hebben een lange doorlooptijd. Er is een toenemende vraag naar woningen in vooral de stedelijke gebieden aangewakkerd door urbanisatie, jongerenmigratie, een betere arbeidsmarkt, immigratie en meer cultuur en voorzieningen (Nijskens & Lohuis, 2019). De

aanbodzijde blijft achter bij de vraag door het grote aandeel sociale huur in de steden, beperkt aanbod middenhuur, beperkte uitbreidingsmogelijkheden, weerstand van omwonenden op de bouwplannen en capaciteitsproblemen in de bouw. Het gevolg is dat de huizenprijzen snel stijgen omdat de verhouding aanbod en vraag steeds schever wordt (Nijskens & Lohuis, 2019). Dit verklaart waarom in stedelijk gebied de waarde van een woning in 2018 alweer boven het niveau van voor de financiële crisis lag en in de meer landelijke gebieden de waarde van woningen nog niet op het niveau van voor de crisis was aanbeland (Öztürk et al., 2019).

De toenemende vraag naar wonen in stedelijk gebied wordt veroorzaakt doordat in het algemeen het als prettig wordt ervaren om in de buurt van voorzieningen te wonen, hoe meer voorzieningen hoe beter (Herath, 2021). Locatiekenmerken hebben een belangrijke invloed op de waarde van een woning. De belangrijkste locatiekenmerken zijn volgens Herath, (2021) de bereikbaarheid van het wegennet en het openbaar vervoer, de afstand tot het stadscentrum, de mate van verschillende functies die dichtbij elkaar zijn gesitueerd en de aanwezigheid van verschillende voorzieningen. Regio's met stedelijk gebied hebben een hogere gemiddelde woningwaarde dan regio's met meer landelijk gebied. Het ontbreken van locatievoorzieningen maakt dat landelijke gebieden achterlopen met de stijging van de woningwaarde. Het pleit er dan ook voor om bij toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met functiemenging en het zorgdragen voor een goede bereikbaarheid (Herath, 2021).

Binnen de vastgoedsector is ruimtelijke ordening van grote invloed op de prijsvorming van onroerend goed. Quigley en Rosenthal (2005) beschrijven de invloed van ruimtelijke ordening als reguleringsinstrument op de vastgoedmarkt. In het artikel beschrijven zij hoe beleidsmaatregelen zoals bestemmingsplannen, beperkingen op woningdichtheid, maximaal aantal vergunningen dat uitgegeven kan worden en bouwhoogtebeperkingen zorgen voor een beperkende werking. De uitleg hierbij is dat door regelgeving er minder wordt gebouwd op een bouwkaavel dan technisch mogelijk is. In een markt waarbij de vraag groter is dan het aanbod werkt de regelgeving beperkend. Bij een toenemende vraag is de kans groot dat het woningaanbod achterblijft en dit heeft als gevolg dat woningen schaarser worden waardoor prijzen stijgen.

De planologische maatregelen hebben tot gevolg dat er beperkter aanbod bijgebouwd wordt. De planologische maatregelen hebben ook tot gevolg dat de procedures langduriger en ook kostprijsverhogend zijn (Quigley en Rosenthal, 2005). Zo kunnen langdurige en complexe vergunningprocedures, administratieve vertragingen en bijkomende kosten zoals plankosten of exploitatievergoedingen de bouwkosten van het onroerend goed fors verhogen. Deze extra kosten worden doorgaans doorberekend aan eindgebruikers in de vorm van hogere koop- of huurprijzen.

Een andere belangrijke factor in de prijsvorming van onroerend goed is de wijze waarop planologie de waarde van de grond bepaalt. Zhou et al. (2020) hebben met onderzoek aangetoond dat een verandering van het toegestane gebruik van een perceel de grondwaarde significant kan toe- of afnemen. Het onderzoek laat zien dat er na herbestemming van landbouw- of natuurgrond naar een woonfunctie de grondprijs omhoogschiet. De waarde van de grond of object stijgt bij het daadwerkelijk toekennen van hoogwaardiger gebruik. Deze waarde stijgt ook al als de perceptie ontstaat dat er een hoogwaardigere bestemming in de toekomst mogelijk is en dus voordat de wijziging formeel is doorgevoerd. Dit wordt veroorzaakt doordat marktpartijen anticiperen op de toekomstige inkomstenstroom die met de nieuwe bestemming gepaard gaat (Zhou et al., 2020).

Ook spelen de objectkenmerken ook een centrale rol in de prijsvorming van het onroerend goed. Guliker, Folmer en Van Sinderen (2022) tonen in hun onderzoek naar woningwaarderingen in Nederland aan dat objectkenmerken een behoorlijk deel van de waarde bepalen. Deze fysieke eigenschappen van het object zoals het perceel- en gebruiksoppervlak, het bouwjaar, het aantal

kamers en de aanwezigheid van voorzieningen zoals een garage, extra slaapkamers of energiezuinige maatregelen, dragen allemaal bij aan de waarde. Daarnaast wordt met het bepalen van de waarde nog rekening gehouden met factoren zoals de staat van onderhoud en energie-efficiëntie. Guliker, Folmer en Van Sinderen (2022) stellen dat objectkenmerken de basis vormen in de prijsvorming van onroerend goed.

Samenvattend laat de prijsvorming van onroerend goed in Nederland zien dat er meerdere belangrijke factoren zijn die een grote invloed hebben op de waarde van onroerend goed. Deze factoren bestaan uit vraag en aanbod, locatie, planologische factoren en objectkenmerken. De aanbodzijde kan de vraag niet volgen door schaarste aan bouwgrond, langdurige planprocedures, beperkte bouwcapaciteit en weerstand tegen bouwprojecten (Öztürk et al., 2019). Locatie speelt een belangrijke rol, waarbij bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen en afstand tot het stadscentrum de waarde van woningen beïnvloeden (Herath, 2021). Planologische beperkingen zorgen dat het aanbod achter gaat lopen op de vraag en zorgen daarmee voor hogere prijzen (Quigley & Rosenthal, 2005). Tot slot bepalen objectkenmerken zoals oppervlakte, bouwjaar en voorzieningen in belangrijke mate de waarde van vastgoed (Guliker, Folmer & Van Sinderen, 2022).

2.4 Afwegingskader overtollig stellen onroerend goed overheid

Publiek vastgoed is nodig voor het functioneren van de overheid. Overheden bezitten vastgoed om hun publieke taken uit te voeren. Denk hierbij aan het huisvesten van ambtenaren, faciliteren van publieke diensten en het ondersteunen van maatschappelijke doelen zoals veiligheid, welzijn, onderwijs en duurzame ontwikkeling (Huijbregts et al., 2022). Het onroerend goed fungeert hierbij in veel gevallen als bedrijfsmiddel (Van Staveren et al., 2024). Gemeentehuizen geven bijvoorbeeld onderdak aan het gemeentelijk bestuur en gevangenisstraf maken het mogelijk dat veroordeelden hun opgelegde straf uitzitten (Buitelaar et al., 2022). Daarnaast wordt onroerend goed tevens ingezet voor strategische en beleidsmatige functies. Hierbij worden objecten van een overheid ingezet als onderdeel van bijvoorbeeld binnenstedelijke herstructureringen of het realiseren van ruimtelijke kwaliteit (Woestenburger et al., 2019).

Het hebben van onroerend goed houdt ook in dat de objecten beheerd en onderhouden moeten worden. Naast dit beheer en onderhoud dient er ook rekening gehouden te worden met het moderniseren en verduurzamen van de objecten dat gepaard gaat met forse investeringen. Daarnaast is bezit van onroerend goed gekoppeld aan risico. De waarde van onroerend goed fluctueert en dat heeft als gevolg dat de financiële positie van de overheid ook schommelt (Huijbregts et al., 2022). Hierdoor blijft continue de vraag actueel of het eigendom noodzakelijk is voor de uitvoering van de publieke taak of dat het onroerend goed beter overtollig kan worden verklaard.

Het overtollig verklaren van onroerend goed hangt af van specifieke omstandigheden en daarnaast zijn ook verschillende belangen van invloed op deze beslissing. In de eerste plaats is het van belang om te beoordelen of het object nog ingezet kan worden voor een primaire taak van de overheid. Indien dit niet meer het geval is, wordt het object overtollig gesteld en komt het in aanmerking voor verkoop. Technische veroudering kan ook een reden zijn dat het object niet meer efficiënt ingezet wordt. Ook in dat geval kan het object overtollig gesteld worden en komt het in aanmerking voor verkoop (Huijbregts et al., 2022; Van Staveren et al., 2024). Nadat is besloten dat een object niet meer wordt ingezet voor de primaire taak volgt een afweging of het object de overheid op een andere wijze kan dienen als strategische ontwikkellocatie, als buffer voor toekomstige behoefte of als object met maatschappelijke betekenis. Hierdoor is het mogelijk dat

de overheid objecten aanhoudt voor andere doelen dan de primaire taak (Buitelaar et al., 2022; Woestenburg et al., 2019).

Zodra de overheid onroerend goed verkoopt, neemt de overheid de rol van een private partij in. Maar de overheid blijft vanzelfsprekend ook een publieke partij. Hierin wordt het krachtenveld van de overheid duidelijk bij verkoop van onroerend goed: publieke en private belangen vallen samen. Buitelaar et al. (2022) hebben onderzoek verricht naar de wijze van verkoop van de Bijlmerbajes in Amsterdam door de overheid in Amsterdam. Het onderzoek heeft laten zien dat de overheid belang heeft bij een zo goed mogelijke verkoop vanwege haar financiële belang. Tegelijkertijd heeft de overheid ook belang bij een goede invulling van ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke functies en sociale waarde.

Het is een lastige afweging voor de overheid om een keuze te maken voor maximale financiële opbrengst of het realiseren van maatschappelijk rendement (Buitelaar et al., 2022). De overweging om te kiezen voor een maximale financiële opbrengst is de bijdrage die geleverd kan worden aan de overheidsfinanciën. De overweging om te kiezen voor maatschappelijk rendement is het streven om bij te dragen aan publieke doelen zoals betaalbare woningen of sociale cohesie. In de casus Bijlmerbajes is gekozen voor een afwegingsmodel waarin prijs en planinhoud elk voor 50% meetelden in de gunning waar normaliter met een voorselectie wordt gewerkt waarbij in de voorselectie op planinhoud wordt gekozen om vervolgens bij de definitieve selectie op prijs te selecteren. In theorie lijkt met de casus Bijlmerbajes een middenweg gevonden te zijn om zowel voor maximaal financieel rendement als voor maatschappelijk rendement te kiezen. In de praktijk blijkt de praktische uitwerking complex. Dit komt mede doordat de kwalitatieve beoordeling van planvoorstellen deels subjectief is en daarmee afhankelijk is van de beoordelaars (Buitelaar et al., 2022). Daarnaast speelde bij de casus Bijlmerbajes ook een juridisch en procedureel vraagstuk. Kan een overheid een verkoop via een private transactie laten verlopen of zijn de Europese aanbestedingsregels van toepassing op de verkoopprocedure? Dit raakt aan het onderscheid tussen een verkooptransactie op basis van privaatrecht en een overheidsopdracht waarbij beleidsdoelen expliciet aan de verkoop worden verbonden (Buitelaar et al., 2022).

De overheid heeft ook te maken met psychologische factoren bij het nemen van een verkoopbesluit. Huijbregts et al. (2022) stellen dat besluitvormers bij het afwegen om onroerend goed te verkopen, beïnvloedbaar zijn voor de uitkomsten van onder andere adviezen zoals een maatschappelijke-kosten-baten-analyse en uitkomsten uit een participatie. De verkoopbereidheid onder besluitvormers wordt vergroot als uit de adviezen of de participatie een positieve uitkomst komt. Negatieve uitkomsten lijken daarentegen nauwelijks effect te hebben op de afweging. Dit effect wordt aangeduid als "positivity bias". Huijbregts et al. (2022) geven bovendien aan dat het hierboven beschreven effect minder invloed heeft op de besluitvorming dan verwacht. De politieke gevoeligheid van een object blijkt een grotere invloed te hebben op de besluitvorming.

De afweging van de overheid of zij haar onroerend goed moet afstoten of behouden is een complex vraagstuk. Het vraagstuk behelst een discussie over de rol van de overheid op de vastgoedmarkt. Aan de ene kant geeft actief grondbeleid de overheid mogelijkheden om de zeggenschap te hebben in planvorming. Maar aan de andere kant levert actief grondbeleid een moeilijk krachtenveld voor de overheid op. Financiële belangen, publieke doelen en het afleggen van verantwoording zijn lastig te verenigen (Woestenburg et al., 2019).

Om een transparant, uitlegbaar en maatschappelijk gedragen besluit te nemen, stellen Woestenburg et al. (2019) dat de volgende route kan worden genomen om een afweging te maken: Input gaat over wie er mag meebeslissen, zoals burgers of volksvertegenwoordigers, throughput

betreft hoe zorgvuldig en transparant het besluitvormingsproces verloopt en output kijkt of de uiteindelijke verkoop ook daadwerkelijk publieke meerwaarde oplevert.

Geconcludeerd kan worden dat de overheid onroerend goed in eigendom heeft om haar primaire taak uit te voeren. Bezit van onroerend goed brengt beheer en onderhoud en dus kosten met zich mee. Wanneer objecten van de overheid overbodig zijn geworden, worden deze objecten overtollig gesteld. Tegelijk spelen er dan beleidsmatige, financiële, juridische en politieke belangen een rol. Wordt het object aangehouden of komt het in aanmerking voor vervreemding? Bij een besluit tot verkoop van het object spelen er tegenstrijdige belangen. De overheid wil financieel rendement behalen, maar ook maatschappelijk rendement. Het is daarom belangrijk dat besluiten over verkoop altijd transparant en navolgbaar worden genomen waarbij goed wordt gekeken naar wie meebeslist (input), hoe het besluit tot stand komt (throughput) en of het publieke belang goed wordt gediend (output).

2.5 Sociaalpsychologische factoren bij verkoop van onroerend goed

Onroerend goed kan voor criminele activiteiten worden ingezet. Onderzoek van Ferwerda et al. (2007) verdeelt deze activiteiten in 2 categorieën: direct en indirect gebruik. Onder direct gebruik wordt verstaan onrechtmatige bewoning, onregelmatigheden rond de verhuur en onrechtmatig gebruik. Onder indirect gebruik vallen ABC-transacties, verkoopcarrousel, hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en hypotheekdiscriminatie.

Het Landelijk Informatie en Expertise Centrum (2022) meldt in haar rapportage dat objecten die voor criminele doeleinden worden ingezet deel uitmaken van criminele netwerken. Het is niet ongevoerd dat deze objecten ook worden ingezet voor ontmoetingsplekken voor criminelen. Dit resulteert in een situatie waarbij deze objecten geassocieerd worden met criminaliteit. Illegaal gebruik van onroerend goed heeft een ontmoedigend effect op particuliere kopers en integere handelaren.

Uit het onderzoek van Ferwerda et al. (2007) blijkt dat deze objecten vaak worden vermeden vanwege juridische complicaties, zoals 'koop breekt geen huur', waardoor ongewenste huurders moeilijk te verwijderen zijn. Daarnaast speelt het risico op reputatieschade en onzekerheid over de staat en geschiedenis van het pand een rol. Deze factoren maken dat goedwillende marktpartijen zich terugtrekken en afzien van een koop. Ferwerda et al. (2007) stellen dat objecten die illegaal geëxploiteerd worden en waarvan de exploitatie een publiek geheim is in de reguliere markt een lagere waarde hebben. Er wordt zelfs gesteld door Ferwerda et al. (2007) dat deze objecten eigenlijk niets waard zijn in de reguliere markt en dat enkel personen die het gebruik voort willen zetten, bereid zijn hier (grot) op te bieden.

Volgens Salzman & Zwinkels (2013) tasten ondermijning en criminaliteit de buurt op een negatieve manier aan en maakt dat de psychologische en sociale beleving van de omgeving negatief beïnvloed wordt. Deze negatieve invloed straalt af op de bereidwilligheid van mensen om in de betreffende buurt een woning te kopen omdat bij kopers het gevoel van veiligheid en vertrouwen hierdoor wordt aangetast. Salzman & Zwinkels (2013) stellen verder dat emotionele factoren waaronder het gevoel van een thuis hebben, status en sociale verbondenheid grote invloed hebben op het aankoopproces van een woning. Daarnaast is het gevoel van veiligheid en vertrouwen nodig om je te kunnen hechten aan een woning. Als deze gevoelens verstoord worden door externe negatieve invloeden, zoals criminaliteit of maatschappelijke onrust, neemt de aantrekkelijkheid van het vastgoed af ongeacht de economische waarde.

Het onderzoek van Klimova & Lee (2014) geeft eenzelfde beeld. In Sydney bleek dat de prijzen van woningen binnen 1 jaar met ongeveer 3,3% in waarde daalden nadat er een moord binnen een straal van ongeveer 320 meter was gepleegd. De oorzaak van de prijsdaling ligt in de emotionele factoren en niet in de objectieve risico's. Potentiële kopers ervaren een nabij gepleegde moord als aantasting van de leefomgeving door het oproepen van angst, onveiligheid en daarmee een verminderde wil om in de betreffende buurt te willen wonen.

Het effect van de hierboven beschreven illegale en ondermijnende activiteiten is dat het betrokken onroerend goed een stigma krijgt ofwel 'besmet' raakt. Hajnal (2017) onderschrijft dat een object waaraan een negatieve lading kleeft, niet hoeft te betekenen dat er sprake is van schade of juridische beperkingen. Het stigma ontstaat vaak door externe factoren zoals een ernstig incident, aanhoudende criminaliteit, milieuproblemen of zelfs geruchten en bijgeloof. Wat zorgt dat een object als 'gestigmatiseerd' betiteld wordt, is vooral de wijze waarop de samenleving het object ervaart. Onveiligheid, afkeer of sociaal taboe zorgen ervoor dat geïnteresseerden terughoudend zijn. Deze terughoudendheid leidt tot verminderde interesse waardoor de marktwaarde daalt ongeacht of het object in goede staat is. Uit het onderzoek van Hajnal (2017) blijkt tevens dat afhankelijk van de aard, intensiteit en duur van het negatieve effect de waardedaling kan variëren van 3% tot wel 12%. De besmette objecten zijn daarmee een duidelijk voorbeeld van hoe emotie en beeldvorming directe financiële gevolgen kunnen hebben.

Woningen waarin heftige incidenten zoals moord of zelfmoord hebben plaatsgevonden, worden vaak betiteld als besmet. Deze besmette woningen worden geassocieerd met ongeluk of geesten, wat leidt tot (aanzienlijk) minder interesse van potentiële kopers of huurders. Alias et al. (2014) stelt dat veel makelaars ervaren dat dergelijke objecten langer op de markt blijven en alleen verhuurd of verkocht worden bij een lagere prijs. In sommige landen is er expliciete regelgeving ingevoerd omtrent het vermelden van de heftige geschiedenis van een object. Makelaars in Californië zijn verplicht om potentiële kopers of huurders te informeren wanneer er binnen drie jaar voorafgaand aan de koop- of huurtransactie een persoon is overleden in de betreffende woning. Dit moet verwarring voorkomen en transparantie bevorderen op de onroerend goed markt (Alias et al., 2014). Onderzoek onder makelaars in Ohio toont aan dat een woning een smet heeft als er in de woning een voorval heeft plaatsgevonden die bij potentiële kopers emotionele of psychologische weerstand oproept. Dit geldt onder meer voor woningen waar (zelf)moord en misdaad is gepleegd maar ook waar spookverhalen over rondgaan. Deze besmetting van een woning kan bij zeer ernstige of mediagevoelige incidenten tot wel 5 tot 7 jaar doorebben in de marktwaarde (Larsen & Coleman, 2001). Onderzoek uit de Verenigde Staten van Fafoglia (2020) sluit op voorgaande onderzoeken aan en stelt dat ook op een huizenmarkt waar weinig aanbod is de kopers terughoudend zijn bij besmette woningen. Daarnaast meldt het onderzoek dat in de meeste staten de koper een onderzoeksplicht heeft of de woning besmet is. Zodra de meeste kopers ontdekken dat de beoogde woning besmet is, willen de kopers afzien van de koop.

Onder 660 Amerikaanse studenten is een onderzoek (Ludlum et al., 2018) uitgevoerd waarbij onderzocht is welke invloed de dood heeft op de waardering en koopbereidheid van besmette woningen, te weten: een (zelf)moord locatie, een huis waar het spookt, een woning naast een mortuarium en een woning waar iemand woonde die aan AIDS leed. De uitkomst is als volgt:

1. (zelf)moordlocatie

- Respondenten gaven gemiddeld aan dat een woning waar een moord plaatsvond, 24% minder waard is dan vergelijkbare woningen;

- Slechts 32% van de studenten zou zo'n woning overwegen te kopen, terwijl 68% aangaf dit te vermijden;
- 75,7% vindt dat kopers hierover geïnformeerd moeten worden.

2. een huis waar het spookt

- Gemiddelde geschatte waardedaling: 16,6%;
- 61% van de respondenten zou niet willen wonen in een "haunted house", ook al gelooft slechts 45% in geesten;
- 70% vindt dat een verkoper dit moet melden aan een potentiële koper.

3. een woning naast een mortuarium

- Gemiddelde geschatte waardedaling: 17,3%;
- Slechts 31,5% van de respondenten zou zo'n woning kopen;
- 83,6% vindt dat dit vooraf gemeld moet worden.

4. een woning waar iemand woonde die aan aids leed

- Gemiddelde geschatte waardedaling: 18,25%;
- Ongeveer de helft (47%) zou zo'n woning wel kopen;
- 54,5% vindt dat de verkoper de koper hierover moet informeren.

Het onderzoek van Ludlum et al. (2018) laat zien dat impactvolle gebeurtenissen in een woning een aanzienlijke invloed hebben op de bereidheid om te kopen en de waarde van de woning. Daarnaast blijkt dat de emotie doorslaggevend is ten opzichte van de ratio.

2.6 Conclusie

Het literatuuronderzoek is uitgevoerd om antwoord te krijgen op de deelvraag: *Welke theoretische aspecten zijn van invloed op de marktconformiteit van te vervreemden onroerend goed?* Geconcludeerd kan worden dat onroerend goed een belangrijke rol speelt binnen de bedrijfsvoering van criminelen. Voor criminele activiteiten wordt onroerend goed voor zowel direct (bedrijfsmiddel) als indirect gebruik (witwassen en belegging) ingezet.

De waarde van onroerend goed wordt bepaald door meerdere factoren zoals vraag en aanbod, locatie, objectkenmerken en planologische factoren. De waarde kan negatief beïnvloed worden indien een object gerelateerd wordt aan criminaliteit.

Objecten worden door de overheid overtollig gesteld wanneer deze objecten overbodig zijn geworden. Bij verkoop van overtollig onroerend goed door een overheid wordt niet enkel financieel rendement nagestreefd maar ook maatschappelijk rendement. Bij het maken van een afweging tot verkoop is het van belang dat de besluitvorming transparant en navolgbaar te zijn. Dit wordt bereikt door inzichtelijk te maken wie betrokken zijn geweest bij de besluitvorming, op welke wijze het besluit tot stand is gekomen en of hiermee het publieke belang wordt gediend.

Objecten waarin criminele activiteiten hebben plaatsgevonden, hebben een smet waardoor het risico bestaat dat particulieren en integere handelaren het object aan zich voorbij laten gaan. Deze ondermijning tast een buurt op een negatieve manier aan. De psychologische en sociale beleving

waaronder het veiligheidsgevoel en het vertrouwen van kopers neemt af. Door de afname wordt het onroerend goed minder aantrekkelijk wat zich vertaalt in een afname van de waarde. Het effect van illegale en ondermijnende activiteiten is dat het betrokken onroerend goed een stigma krijgt c.q. 'besmet' is. De effecten van deze smet hangt af van de aard, intensiteit en duur van het negatieve effect en is het gevolg van de emotie en beeldvorming van de publieke opinie wat directe financiële gevolgen heeft voor het besmette onroerend goed.

3. Institutionele context: Beleid omtrent verbeurdverklaard vastgoed

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is het literatuuronderzoek besproken. In dit hoofdstuk zal het bureauonderzoek naar het beleid omtrent verbeurdverklaard vastgoed centraal staan. De verbeurdverklaring van onroerend goed is een belangrijk instrument in de strijd tegen georganiseerde criminaliteit. In dit hoofdstuk wordt het Nederlandse beleid toegelicht en de rol die het RVB hierin speelt. Tevens wordt de werkwijze van enkele buurlanden bekeken waarbij de ervaringen met maatschappelijke inzet worden vergeleken. Daarnaast wordt het pilotproject van maatschappelijk herbestemmen in Nederland beschreven. In dit hoofdstuk zal antwoord worden gezocht op de deelvraag: *Op welke wijzen kan de intrinsieke waarde van verbeurdverklaard onroerend goed benut worden door de verkrijgende overheid?*

3.2 Beleid

In 2012 werd een onderzoek aan het Europees Parlement gepresenteerd waarin werd gepleit voor regelgeving ten aanzien van een fonds voor inbeslaggenomen goederen en daarnaast dat verbeurdverklarde goederen maatschappelijk ingezet zouden worden. Vanuit het onderzoek werd geadviseerd regelgeving op te stellen die in alle lidstaten zou gelden (Basel Institute on Governance, 2012). Het onderzoek heeft geleid tot de Europese Richtlijn 2014/42/EU waarin de lidstaten opgeroepen worden om beslag te leggen op crimineel vermogen en maatschappelijke herbestemming te stimuleren (Europese Unie, 2014).

De Europese richtlijn is voor Nederland de start geweest om te bekijken of verbeurdverklarde goederen maatschappelijk herbestemd kunnen worden (persoonlijke communicatie, 17 december 2019 presentatie maatschappelijk herbestemmen pilotproject MaHer). Volgens Hek et al. (2021) is in 2017 begonnen met het teruggeven van inbeslaggenomen goederen aan de maatschappij. Enerzijds om daarmee een signaal af te geven dat misdaad niet loont en anderzijds om te voorkomen dat criminelen de inbeslaggenomen goederen van de staat kochten, al dan niet via een stroman. Zo heeft de overheid in 2017 een inbeslaggenomen drugsboot geschonken aan het Scheepvaart en Transport College in Rotterdam (Rijnmond, 2017). Dit is één van de eerste vormen van maatschappelijke herbestemming van crimineel vermogen in Nederland. In de jaren daarna is het maatschappelijk herbestemmen prominenter op de politieke agenda gekomen, getuige het coalitieakkoord van 2021-2025. In dit coalitieakkoord is de basis gelegd voor de pilot maatschappelijk herbestemmen MaHer (rijksoverheid.nl, z.d.). MaHer staat voor Maatschappelijk Herbestemmen. In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op de pilot MaHer.

In het regeerprogramma van het kabinet-Schoof is het tegengaan van de georganiseerde misdaad benoemd tot een topprioriteit van het kabinet. Het afpakken van crimineel vermogen wordt benoemd als middel om de strijd aan te gaan met de georganiseerde misdaad. Tevens wordt aangegeven dat het afgenomen vermogen dient toe te komen aan de samenleving en dan in het bijzonder in de kwetsbare wijken die het meest te lijden hebben onder ondermijning (Rijksoverheid, 2024). Met het verruimen van de regelgeving om verbeurdverklaard crimineel vermogen in te zetten voor maatschappelijke herbestemming alsmede het programmadeel over het afpakken van crimineel vermogen uit het regeerprogramma wordt gehoor gegeven aan verschillende moties van de Tweede Kamer. De motie van Laan-Geselschap (Kamerstukken II, 29911, nr. 232) riep het kabinet op te starten met een pilot waarin in beslag genomen goederen worden geschonken aan maatschappelijke instellingen. De motie van Krol en Yesilgöz-Zegerius

(Kamerstukken II, 35200 VI, nr. 70) pleitte voor een afpakfonds dat geormerkt crimineel geld inzet voor de bestrijding van drugscriminaliteit. De motie van Heerma en Hermans (Kamerstukken II, 35925, nr. 15) vroeg om de oprichting van een teruggeeffonds om opbrengsten van crimineel bezit direct terug te geven aan de samenleving.

Goederen die verbeurdverklaard zijn, zijn eigendom van het Rijk. Binnen het Rijk zijn twee organisaties belast met het beheer en het vervreemden van deze goederen. Het Ministerie van Financiën heeft per brief laten weten dat de roerende goederen worden beheerd en verkocht door de Dienst Domeinen Roerende Zaken (persoonlijke communicatie, 18 september 2006). Voor onroerende goederen die verbeurdverklaard zijn, ligt het beheer en de verkoop bij het RVB (Besluit taak RVB 2017, art. 4 lid 1 sub f). De wettelijke grondslag hiervoor is gelegen in het feit dat het RVB optreedt namens het Rijk als juridisch eigenaar van de vastgoedportefeuille (Comptabiliteitswet, 2016, art. 4.6 lid 1 en art. 4.20 lid 5). De werkwijze waarop het RVB de onroerende zaken kan aanbieden, ligt vast in de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024. In de regeling is opgenomen dat het RVB onroerend goed verkoopt tegen marktconforme voorwaarden (Rijksvastgoedbedrijf, 2024). Dit marktconformiteitsbeginsel zorgt ervoor dat er gelijke behandeling en transparantie bij de vervreemding aanwezig is. Thans is marktconformiteit het uitgangspunt maar er zijn mogelijkheden binnen het beleidskader van het RVB om objecten in aanmerking te laten komen voor maatschappelijke herbestemming. De uitbreiding van het takenpakket van het RVB in 2023 heeft ruimte gecreëerd om rijksvastgoed in te zetten voor maatschappelijke opgaven, als onderdeel van kabinetsbeleid (Ministerie van BZK, 2023).

Het RVB streeft bij het vervreemden van onroerend goed ook naar maatschappelijk rendement naast financieel rendement. Deze benadering houdt in dat vastgoed ook als middel kan worden ingezet om een bijdrage te leveren aan maatschappelijke doelen zoals het verbeteren van leefbaarheid en duurzaamheid in buurten die te maken hebben met criminaliteit en ondermijning. Door samen met de betreffende gemeente een maatschappelijke invulling te realiseren, levert het RVB een bijdrage aan het versterken van de leefbaarheid in deze wijken. Daarnaast levert het RVB op deze manier ook een bijdrage aan het behalen van de kabinetsdoelen. De aanpak sluit daarmee aan op de aanbevelingen van het College van Rijksadviseurs. Het college pleit voor het inzetten van onroerend goed van het rijk als hefboom voor maatschappelijke waardecreatie (College van Rijksadviseurs, 2024).

De Nederlandse overheid werkt aan wetgeving die het mogelijk maakt om crimineel vermogen te confisqueren zonder strafrechtelijke veroordeling door middel van een non-conviction based confiscation (NCBC) (Ministerie van Justitie en Veiligheid, 2024). Deze procedure is bedoeld voor situaties waarin een verdachte overleden of onvindbaar is of als vervolging om een andere reden niet mogelijk is. Het Openbaar Ministerie kan in deze gevallen de rechter verzoeken goederen verbeurd te verklaren. Voorwaarde hiervoor is dat het aannemelijk moet zijn dat de goederen door criminele activiteiten verkregen zijn. Deze strafrechtelijke NCBC-procedure is objectgericht en verplicht de verdachte om voldoende te onderbouwen dat het betreffende goed geen criminele herkomst heeft. Erfgenamen of andere belanghebbenden krijgen daarbij de kans om de legale herkomst aan te tonen. De voorgestelde regeling sluit aan bij de Europese Richtlijn uit 2024. De richtlijn verplicht lidstaten om in ten minste twee gevallen waaronder overlijden of onvindbaarheid goederen verbeurd te laten verklaren zonder dat een veroordeling van de verdachte nodig is (Raad van de Europese Unie, 2024). Nederland moet uiterlijk in november 2026 de Europese richtlijn in wetgeving hebben omgezet (Ministerie van Justitie en Veiligheid, 2024).

3.3 Buitenlandse aanpak

In deze paragraaf wordt het Nederlandse beleid omtrent verbeurdverklaren in Nederland vergeleken met het beleid dat gevoerd wordt in Italië, Duitsland, Engeland en Ierland.

1. Italiaanse aanpak

Italië heeft een stevig wettelijk kader om crimineel vermogen verbeurd te verklaren. Anders dan in Nederland heeft Italië de mogelijkheid om beslag te leggen op goederen die gelinkt worden aan criminele organisaties. Hiervoor is het niet nodig dat er al een strafrechtelijke veroordeling is uitgesproken (Peters, 2023). Deze mogelijkheid is gebaseerd op risico-inschatting op basis van gedragsindicatoren. Het gevolg hiervan is dat Italië snel kan optreden tegen criminele organisaties.

Het herbestemmen van in beslag genomen goederen is een wettelijke verplichting in Italië. Zodoende dient onroerend goed herbestemd te worden ten gunste van sociaal nuttige doeleinden. Hierbij valt te denken aan een overdracht aan gemeenschappen, NGO's en coöperaties. Deze organisaties zetten de objecten in voor scholen, opvanghuizen en sociale ondernemingen (Hek et al., 2021). Volgens UNICRI (2024) draagt een transparante en maatschappelijk inzet van afgepakt vermogen bij aan steun voor het programma om criminaliteit aan te pakken en hebben de burgers hierdoor meer vertrouwen in de overheid.

Onderzoek van Boeri, Di Cataldo & Pietrostefani (2022) toont aan dat de samenleving profiteert van het afpakken van crimineel vermogen om het vervolgens maatschappelijk in te zetten. De criminaliteit daalt waardoor de buurt leefbaarder wordt en dat heeft weer tot gevolg dat de waarde van de woningen stijgt.

Analyses van Global Initiative Against Transnational Organized Crime (2022) en UNICRI (2024) tonen aan dat een proces waarbij de goederen snel in beslag worden genomen met daaropvolgend een maatschappelijke herbestemming ten behoeve van de lokale gemeenschap de doeltreffendheid van de verbeurdverklaring vergroten. Deze aanpak sluit goed aan bij de uniforme maatregelen van het Europees Parlement waarbij de landen aangespoord worden om crimineel vermogen voor maatschappelijke doeleinden in te zetten.

2. Duitse aanpak

In 2017 is de regelgeving omtrent verbeurdverklaren in Duitsland gewijzigd. Sindsdien kan de Duitse overheid makkelijker crimineel vermogen afpakken. Net zoals in Italië is het ook in Duitsland niet meer noodzakelijk dat er een veroordeling is uitgesproken. Het uitgebreidere instrumentarium leidt er in Duitsland nog niet toe dat er vaker een maatschappelijke herbestemming wordt gevonden voor de verbeurdverklaarde goederen. Nog steeds wordt het overgrote deel van de verbeurdverklaarde goederen verkocht en vloeit de opbrengst de staatskas in (Buisman et al., 2017).

3. Britse aanpak

Britse regelgeving maakt het mogelijk om zowel in een strafrechtelijke procedure als in een civiele procedure goederen verbeurd te verklaren. Anders dan bij de strafrechtelijke procedure is het bij de civiele procedure niet noodzakelijk om volledig bewezen te hebben dat het vermogen niet op legale wijze is verkregen. Een sterk vermoeden is genoeg voor een verbeurdverklaring. Ondanks dat de regelgeving voorziet in het maatschappelijk inzetten van de verbeurdverklaarde objecten, ligt de focus op het snel verkopen tegen de

hoogste waarde (Buisman et al., 2017).

In Schotland is er een speciaal programma opgezet om crimineel vermogen aan de maatschappij terug te geven: Cashback for Communities. Dit programma ontvangt van de overheid een gedeelte uit de verkoopopbrengst van de verbeurdverklaarde goederen en investeert deze opbrengst in maatschappelijke initiatieven gericht op jongeren. Op deze manier werkt Schotland aan het beeld dat misdaad niet loont (Van Veller et al., 2018).

4. Ierse aanpak

In Ierland is de CAB (Criminal Assets Bureau) belast met het ontnemen van crimineel vermogen. Het CAB zet hiervoor civiele procedures in. Strafrechtelijke procedures nemen meer tijd in beslag en vergen meer bewijskracht. Ondanks dat Ierland succesvol is met het ontnemen van het crimineel vermogen, wordt er in Ierland weinig gedaan om het afgepakte bezit daarna maatschappelijk in te zetten (Beekes, 2017).

Het afpakken en maatschappelijk herbestemmen van crimineel vermogen heeft een positief effect op het zichtbaar maken van het principe dat misdaad niet loont.

De Italiaanse aanpak toont aan dat snelheid een bepalende factor is in het proces van confiscatie tot en met maatschappelijk herbestemmen. De snelheid helpt bij het voorkomen dat de verbeurdverklaarde goederen weer in het criminele circuit belanden. Daarnaast draagt een voortvarend proces bij aan het uitdragen van het signaal dat misdaad niet loont (Peters, 2023; Hek et al., 2021). Cruciaal om succes te zijn in het maatschappelijk herbestemmen van verbeurdverklaard onroerend goed is de oprichting van een agentschap dat de werkzaamheden uitvoert. Tevens dient in de wet te worden opgenomen dat verbeurdverklaarde goederen ingezet moeten worden voor maatschappelijke herbestemming (Peters, 2023).

Het Schotse programma CashBack for Communities is op een andere manier succesvol met het maatschappelijk inzetten van verbeurdverklaard crimineel vermogen. De inzet van het fonds draagt bij aan het tegengaan dat jongeren in de criminaliteit belanden en het vertrouwen dat de burgers in de overheid hebben. Daarnaast versterkt de inzet van het fonds de sociale cohesie (Van Veller et al., 2018). Succesfactoren van de inzet van een fonds zijn volgens Van Veller et al. (2018) dat er inzichtelijk gemaakt wordt op welke wijze de middelen zijn ingezet, de gekozen doelen uit het programma duidelijk bijdragen aan de maatschappij en het fonds voor langere termijn gewaarborgd is en daarmee deel uitmaakt van een nationale strategie tegen ondermijning.

In Nederland worden bijna alle verbeurdverklaarde panden verkocht. De opbrengst uit de verkopen vloeit terug naar de staatskas (Hek et al., 2021). Deze werkwijze maakt dat er risico bestaat dat de objecten weer in criminele handen vallen waardoor de criminele netwerken hun invloed behouden. Er zijn in Nederland pilots opgestart waaruit vooralsnog blijkt dat maatschappelijke inzet van panden technisch mogelijk is indien er voldoende financiering, capaciteit en wetgeving aanwezig zijn (Hek et al., 2021).

Tabel 1 laat een overzicht zien met hierin de bepalende factoren in het proces van succesvol maatschappelijk herbestemmen van verbeurdverklaard crimineel vermogen uit een vergelijking tussen Nederland en Italië, Duitsland, Engeland en Ierland.

Tabel 1 overzicht bepalende factoren maatschappelijk herbestemmen

Land	Preventieve confiscatie	Maatschappelijke herbestemming	Speciale organisatie voor herbestemming
Italië	Ja	Verplicht en breed toegepast	Ja, via ANBSC (nationaal agentschap)
Duitsland	Ja	Nauwelijks	Nee
Engeland	Ja	In Schotland via 'Cashback'	Nee (Cashback gebruikt bestaande structuren)
Ierland	Ja	Weinig toegepast	Nee (CAB richt zich op vermogen, niet op herbestemming)
Nederland	Nog niet	Pilotfase	Nee, onvoldoende georganiseerd

Op basis van de ervaringen in Italië, Duitsland, Engeland en Ierland kunnen de volgende aanbevelingen aan Nederland worden gegeven omtrent verbeurdverklaard onroerend goed:

1. Stel wettelijke regels op om het maatschappelijk herbestemmen van verbeurdverklaard onroerend goed mogelijk te maken voor objecten die hiervoor in aanmerking komen (Peters, 2023)
2. Verkort de procedures van beslag, confiscatie en overdracht naar maatschappelijke partijen (Hek et al., 2021).
3. Focus voor de implementatie van maatschappelijk herbestemmen op inzet van middelen en vastgoed in kwetsbare wijken waar de impact het grootst is (Hek et al., 2021).
4. Afhankelijk van de keuze of een fonds voor opbrengsten van verkocht verbeurdverklaarde objecten of een agentschap voor het beheren maatschappelijk vastgoed:
 - Oprichting van een herinvesteringsfonds; richt een nationaal fonds op waarin de opbrengsten uit verkopen van verbeurdverklaard vastgoed worden gestort. Gebruik deze middelen om maatschappelijke initiatieven te financieren, naar voorbeeld van CashBack for Communities (Van Veller et al., 2018).
 - of
 - Specialistisch agentschap: richt een coördinerend nationaal agentschap op naar Italiaans voorbeeld om vastgoed en middelen te beheren (Peters, 2023).

Door dergelijke maatregelen kan Nederland, net als Italië en Schotland, het maatschappelijke effect van de afpakinstrumenten versterken en structureel bijdragen aan het uitdragen van het signaal dat criminaliteit niet loont.

3.4 Pilots RVB maatschappelijk herbestemmen (MaHer)

In het kader van het terugdringen van ondermijnende criminaliteit hebben het RVB en het Openbaar Ministerie eind 2017 gezamenlijk het initiatief genomen tot het opzetten van drie pilots voor maatschappelijk herbestemmen van verbeurdverklaard vastgoed, te weten in Schiedam, Rotterdam en Breda. Deze pilots beogen om verbeurdverklaard onroerend goed zichtbaar en met een doel terug te geven aan de samenleving. De drie pilots verschillen van elkaar in de opzet, de schaal en de doelgroep. Elk project heeft zijn eigen insteek en een eigen doel in het behalen van maatschappelijke meerwaarde: ambachtelijk werk in Schiedam, creatieve ontwikkeling en horeca in Rotterdam en bewustwording rond ondermijning in Breda. Om inzicht te verkrijgen in de opzet, uitvoering, haalbaarheid en impact van deze pilots, hebben Hek et al. (2021) onderzoek gedaan naar de financiële en organisatorische aspecten van deze drie projecten alsmede de

maatschappelijke effectiviteit. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen en conclusies uit het onderzoek van Hek et al. (2021) belicht.

De drie pilotprojecten zijn ontwikkeld door een extern bureau. Dit bureau heeft de concepten ontworpen op basis van gesprekken met gemeentelijke en maatschappelijke actoren. Het is opvallend dat buurtbewoners nauwelijks betrokken zijn bij de totstandkoming van de plannen terwijl de inbreng en het draagvlak van de bewoners als zeer belangrijk wordt gezien voor de slagingskansen van het maatschappelijke herbestemmen (Hek et al., 2021).

In Schiedam is gekozen voor een nieuw sociaal-maatschappelijk initiatief gericht op de wijk De Gorzen. Het project draait om het verbinden van oudere vakmensen met jongeren in de wijk. Specifiek gericht op het overbrengen van praktische vaardigheden aan de jongeren. De vaardigheden bestaan uit ambachten zoals timmeren of tegelzetten. Het is de bedoeling dat de jongeren geïnspireerd worden door hun buurtgenoten en perspectief krijgen op werk en daarmee op een normaal leven zonder criminaliteit. Het verbeurdverklarde object bleek te klein en daarmee ongeschikt. Daarom is de verkoopopbrengst van het verbeurdverklarde object geïnvesteerd in een voormalig wijkcentrum in dezelfde wijk als het verbeurdverklarde object. Hierdoor is het verhaal achter het verbeurdverklarde object voor iedereen duidelijk (Hek et al., 2021).

Wat betreft de maatschappelijke haalbaarheid biedt het project in Schiedam veel potentie. Het sluit aan bij de cultuur en sociale structuur van de wijk. Jongeren en ouderen worden op een laagdrempelige manier samengebracht en er is sprake van potentieel draagvlak (Hek et al., 2021). Toch kent dit project enkele fundamentele zwaktes. Doordat het losstaat van het oorspronkelijke object ontbreekt de zichtbare link met de boodschap van maatschappelijk herbestemmen. Bovendien is de financiële basis beperkt omdat het project nauwelijks eigen inkomsten genereert en dat maakt de kans op duurzaam succes beperkt (Hek et al., 2021).

De pilot in Rotterdam heeft daarentegen een meer stedelijke en zelfs internationale oriëntatie. De beoogde invulling bestond uit een hostel en muziekstudio's. Er is ook kritiek op deze invulling omdat het aansluiting mist bij de lokale context van Crooswijk. Daarnaast had het object geen duidelijke negatieve geschiedenis. Ook gaf het de indruk dat het initiatief voornamelijk van buitenaf opgelegd zou zijn. Deze aspecten zetten de haalbaarheid van het project onder druk (Hek et al., 2021).

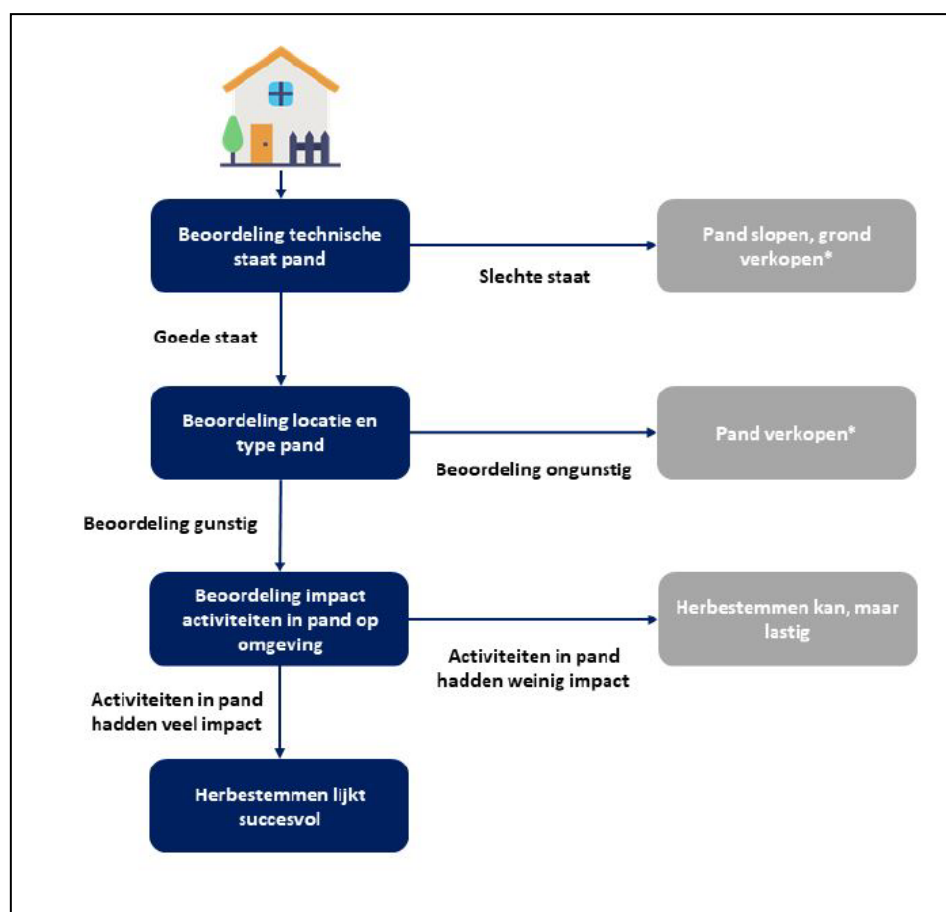
In Breda was het plan uitgewerkt waarbij het object gesloopt en vervangen zou worden door een tijdelijke loods waarin een virtual reality-ervaring zou worden aangeboden. De virtual reality zou de risico's van ondermijning inzichtelijk maken. Het kritische punt op dit plan was dat door deze handelingen de symbolische werking van de herbestemming werd weggenomen (Hek et al., 2021).

Het onderzoek van Hek et al. (2021) naar de haalbaarheid van de pilots heeft uitgewezen dat de betrokkenheid van gemeenten in de projecten beperkt is, het onderscheid tussen vastgoed- en projectexploitatie is in sommige gevallen onduidelijk en de organisatorische structuur was nog niet voldoende uitgewerkt. Daarnaast geven Hek et al. (2021) aan dat het maatschappelijk herbestemmen niet noodzakelijk gekoppeld hoeft te zijn aan het verbeurdverklarde object. Afhankelijk van de casus kan het van meerwaarde zijn om het object te verkopen en deze opbrengst te gebruiken om een maatschappelijk project financieel te ondersteunen. Hek et al. (2021) hebben een beslisboom opgesteld waaraan getoetst kan worden of een object in aanmerking komt om maatschappelijk te herbestemmen. Deze beslisboom is in Figuur 1 opgenomen.

Het project in Schiedam is ten uitvoer gebracht maar daarentegen zijn de voorgenomen pilots in Rotterdam en Breda met elk hun eigen uitgedacht maatschappelijk concept (waarbij de objecten niet zouden worden verkocht maar deze zouden worden aangehouden) door het ministerie van Justitie en Veiligheid als politiek eindverantwoordelijke voorjaar 2025 een halt toegeroepen. De betreffende objecten worden in navolging van de pilot in Schiedam alsnog verkocht. De eventuele verkoopopbrengst zal worden gebruikt voor een maatschappelijk initiatief van/door de betreffende gemeente (persoonlijk communicatie, april 2025).

Als uitkomst van de pilot van het OM en het RVB kan gesteld worden dat maatschappelijk herbestemmen realistisch is als zowel alle betrokken partijen een gedeelde visie hebben en de buurt het plan omarmt alsmede de organisatorische, financiële en maatschappelijke randvoorwaarden zijn ingevuld.

Figuur 1 Visualisatie beslisboom maatschappelijk herbestemmen



Noot. Overgenomen uit Hek, M., De Swart, L., Op 't Hoog, G., Briene, M., Kroesen, W. & Gerretsen, B. (2021). *Maatschappelijk herbestemmen. Eindrapport.* Rotterdam: Ecorys, p. 68.

3.5 Conclusie

Het bureauonderzoek is uitgevoerd om antwoord te krijgen op de deelvraag:

Op welke wijzen kan de intrinsieke waarde van verbeurdverklaard onroerend goed benut worden door de verkrijgende overheid?

Geconcludeerd kan worden dat verbeurdverklaard onroerend goed een intrinsieke waarde bezit die de

overheid goed kan benutten. De intrinsieke waarde komt onder meer vrij door verkoop van het object. De opbrengst kan worden ingezet voor het realiseren van een maatschappelijk doel. Daarnaast kan er gekozen worden om het object in te zetten voor maatschappelijke herbestemming. Het maatschappelijk herbestemmen houdt in dat het object dienst gaat doen als huisvesting voor een maatschappelijk doel. Verbeurdverklaard onroerend goed dienst laten doen als huisvesting voor maatschappelijke doelen is mogelijk indien er voldoende draagvlak, duidelijke organisatie en financiële randvoorwaarden aanwezig zijn. Deze benadering draagt bij aan het uitdragen van het signaal dat misdaad niet loont.

4. Theoretisch kader: Verbeurdverklaard onroerend goed, definities en het waardebegrip

4.1 Inleiding

Het vorige hoofdstuk stond in het teken van het beleid over verbeurdverklaard onroerend goed. In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader besproken. Het kader bestaat uit het begrip verbeurdverklaard onroerend goed alsmede de dynamiek van dit soort onroerend goed. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze bepaald kan worden of een object marktconform is om de verkoopkansen in te schatten.

4.2 Verbeurdverklaren

Het plukken of afpakken van crimineel verkregen winsten is een belangrijk onderdeel in het tegengaan van criminaliteit. Financieel gewin is de drijfveer van de georganiseerde criminaliteit. Met het geld worden nieuwe criminele werkzaamheden gefinancierd en het afkopen/omkopen van tussenpersonen. Het doorbreken van de criminele geldstromen door het afpakken, verzwakt de criminaliteit (Ministerie van Justitie en Veiligheid, 2024). Beekes (2017) geeft aan dat de rechter kan besluiten om als bijkomende straf bepaalde goederen verbeurd te verklaren. Dit houdt in dat de verbeurdverklarde goederen eigendom worden van de Staat, de zogeheten objectconfiscatie. Voorwaarde is dat de goederen in een eerder stadium door de politie in beslag zijn genomen. Indien de betreffende goederen niet in beslag zijn genomen, neemt de rechter in het vonnis de waarde op van de goederen die verbeurdverklaard worden. De veroordeelde heeft de keuze om de goederen alsnog over te dragen nadat het vonnis is uitgesproken of het bedrag ter grootte van de door de rechter ingeschatte waarde te betalen, de zogeheten waardeconfiscatie.

Verbeurdverklaring kan enkel betrekking hebben op specifieke goederen, zoals roerende, onroerende of vermogensrechten (Beekes, 2017). Boezelman & Coenen (2017) schrijven dat artikel 33a van het strafrecht toeziet op wat er verbeurdverklaard mag worden. Zaken waarmee het delict is gepleegd komen in aanmerking alsmede de opbrengsten uit de criminele activiteiten, te weten het vervolgsprofiel. Het gehele vermogen van de veroordeelde in zijn algemeenheid verbeurdverklaren is niet mogelijk. Het Openbaar Ministerie legt in voorbereiding van het strafproces beslag op de betreffende goederen om te voorkomen dat het vermogen verdwijnt (Beekes, 2017).

Beekes (2017) geeft tevens aan dat er naast het uitspreken van een verbeurdverklaring door de rechter het Openbaar Ministerie de mogelijkheid heeft om met de verdachte vóór het einde van het proces een schikking te treffen. In zo'n geval betaalt de verdachte een bedrag of draagt hij goederen over, in ruil waarvoor hij niet verder strafrechtelijk wordt vervolgd. Weigert de verdachte dit, dan volgt strafvervolgning alsnog.

Als de er specifiek wordt gekeken naar het verbeurdverklaren van onroerend goed dan valt het volgende op. Artikel 33a van het Wetboek van Strafrecht biedt de mogelijkheid om onroerend goed te verbeurdverklaren wanneer dit gebruikt is bij het plegen van een strafbaar feit of ermee is gefinancierd (Kennisgroepen Belastingdienst, 2023). De juridische basis vereist dat het goed toebehoort aan de veroordeelde, of dat de rechthebbende wist of redelijkerwijs had moeten weten van het criminele gebruik. Door het verbeurdverklaren van onroerend goed worden criminele organisaties in hun economische infrastructuur geraakt. Tegelijkertijd zitten er grenzen aan het toepassen van het middel verbeurdverklaren. De Hoge Raad stelt dat verbeurdverklaring geen afbreuk doet aan bestaande beperkte rechten, zoals hypotheek. De Staat wordt in dat geval

eigenaar van het object en dient de verplichtingen jegens de hypotheekhouder te respecteren en dus na te komen (Functioneel Parket, 2020). Bovendien geldt het proportionaliteitsbeginsel. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat mocht de waarde van het verbeurdverklarde onroerend goed significant hoger zijn dan het daadwerkelijk genoten voordeel de veroordeelde onevenredig wordt gestraft. In een dergelijk geval dient de rechter een belangenafweging te maken waarin de proportionaliteit van de straf wordt getoetst. Deze afweging kan leiden tot een gedeeltelijke verbeurdverklaring of dat de staat het verschil in waarde moet compenseren. Op deze manier wordt voorkomen dat er sprake is van een buitensporige inmenging in het eigendomsrecht (Koopman, 2018).

4.3 Invloed media

In Nederland wordt er met enige regelmaat aandacht besteed aan woningen waar zich ernstige misdrijven hebben voorgedaan. De besmette woningen kunnen op aandacht van de media en publieke belangstelling rekenen vanwege hetgeen zich in het verleden heeft afgespeeld in de woning. In de media zijn bijvoorbeeld de zaken Sander V. en Patrick S. breed uitgemeten. Ook de woningen werden regelmatig vermeld omdat in het geval van Sander V. het levenloze lichaam van Milly Boele in de tuin was begraven en in het geval van Patrick S. er een afgesneden voet onder de schuur werd aangetroffen. Hierdoor werden de woningen al gauw afgedaan als horrorhuis of moordwoning en in één adem genoemd met de gruwelijkheden door de media (RTL Nieuws.nl, 2013; Sonnemans & Liukku, 2013). Door de aandacht in de media wordt de publieke opinie beïnvloed en daarmee ook de verkoopkansen. De besmette woningen worden of relatief snel verkocht tegen een lage prijs of deze woningen blijven lang te koop staan door het duistere verleden (Rijnmond.nl, 2010; Oost.nl, 2019).

Uit het artikel van Bom (2022) valt op te maken dat hoe prominenter een misdaad in het nieuws is geweest, hoe meer moeite het kost om een koper te vinden. Tegelijkertijd zijn er ook voorbeelden te vinden waarbij de belangstelling door de media gezorgd heeft voor meer publiek en tevens kopers aantrekt die uit zijn op sensatie. Een goed voorbeeld hiervan is het 'spookhuis' van Ravenswoud dat op veel aandacht uit de media kon rekenen en boven de vraagprijs werd verkocht (Bom, 2022).

Makelaars in Nederland zijn niet wettelijk verplicht om geïnteresseerden te informeren over de geschiedenis van een woning (Strootman, 2023). Volgens een rapportage van regionale omroep Oost worden zogenoemde moordhuizen in veel gevallen uiteindelijk toch wel verkocht. Hier geldt ook het adagium: de tijd heelt alle wonden; de woningen worden verkocht als er voldoende tijd overheen gaat met de kanttekening dat en er rekening gehouden dient te worden met de geschiedenis in de prijsstelling en communicatie (Oost.nl, 2020).

4.4 Betekenis conformiteit

Voordat er wordt ingegaan op de juridische betekenis van conformiteit, wordt eerst gekeken naar de algemene betekenis van het woord conformiteit. Volgens Encyclopedische platform Ensie.nl (z.d.) is de betekenis van conformiteit overeenstemming.

In het Burgerlijk Wetboek in Boek 7 zijn 2 artikelen opgenomen waarin de conformiteit is belegd, te weten:

Artikel 15 (Bijzondere overeenkomsten, z.d., art. 15)

- 1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.*
- 2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en*

beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 17 (Bijzondere overeenkomsten, z.d., art. 17)

- 1. De afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.*
- 2. Een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.*
- 3. Een andere zaak dan is overeengekomen, of een zaak van een andere soort, beantwoordt evenmin aan de overeenkomst. Hetzelfde geldt indien het afgeleverde in getal, maat of gewicht van het overeen gekomen afwijkt.*
- 4. Is aan de koper een monster of model getoond of verstrekt, dan moet de zaak daarmee overeenstemmen, tenzij het slechts bij wijze van aanduiding werd verstrekt zonder dat de zaak daaraan behoefde te beantwoorden.*
- 5. De koper kan zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer hem dit ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bekend was of redelijkerwijs bekend kon zijn. Ook kan de koper zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer dit te wijten is aan gebreken of ongeschiktheid van grondstoffen afkomstig van de koper, tenzij de verkoper hem voor deze gebreken of ongeschiktheid had moeten waarschuwen.*
- 6. Bij koop van een onroerende zaak wordt vermelding van de oppervlakte vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden.*

Mussen (2017) verwijst in haar onderzoek naar de juridische conformiteit en de feitelijke conformiteit. De juridische conformiteit is vastgelegd in het eerste lid van artikel 7:15 BW waarin opgenomen is dat de verkoper instaat voor een eigendomsoverdracht vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen waarbij uitgezonderd zijn de lasten en beperkingen die de koper uitdrukkelijk heeft geaccepteerd. Over de feitelijke conformiteit verwijst Mussen (2017) naar het eerste lid van artikel 7:17 BW waarin vermeld staat dat de afgeleverde zaak conform de afspraken uit de koopovereenkomst geleverd dient te worden. In haar onderzoek heeft Mussen de feitelijke conformiteit aangevuld met de uitleg dat er sprake is van non-conformiteit indien de zaak niet de eigenschappen bezit die bij normaal gebruik benodigd zijn en als de koper de aanwezigheid van deze eigenschappen niet hoefde te betwijfelen. Eventuele mededelingen van de verkoper en de aard van de zaak spelen mee in de beoordeling of de zaak voldoet aan de conformiteit. Met andere woorden als er geen bijzondere eigenschappen van de zaak worden opgenomen in de koopovereenkomst dan bezit de zaak de eigenschappen die benodigd zijn voor regulier gebruik. Dammingh (2023) stelt dat conformiteit zoals geregeld in artikel 7:17 BW gebruikt kan worden als een juridische basis waarbij de onzekerheden tussen koper en verkoper vastgelegd zijn. Het opmaken van een andere verdeling is mogelijk omdat het hier regelend recht betreft. In aanvullende bepalingen komt vast te liggen op welke wijze de koper en verkoper de onzekerheden hebben vastgelegd in de koopovereenkomst.

Dammingh (2021) heeft zich uitgesproken over de vraag of bij de koper of bij verkoper het risico ligt van een gebrek in de conformiteitsfeer na de eigendomsoverdracht van een woning. In het onderzoek wordt gesteld dat de rechter onderzoekt of de koper of de verkoper het risico draagt bij beoordeling welke partij de schade op zich moet nemen. Hierbij wordt gekeken of de verkoper de

woning heeft geleverd aan koper die voldoet aan de eigenschappen die de koper op basis van de afspraken uit de koopovereenkomst mag veronderstellen. Dit houdt in dat de koper mag veronderstellen dat de woning de eigenschappen bevat die een woning moet hebben om regulier gebruikt te kunnen worden. Daarbij behoort ook dat de koper geen twijfel hoeft te hebben dat deze eigenschappen aanwezig zijn. Volgens Dammingh (2021) leidt dit tot de conclusie: als een woning niet de eigenschappen voor regulier gebruik bezit is er sprake van een non-conformiteit tenzij de koper dit gebrek voor het aangaan van de koop had kunnen weten door de onderzoeksplicht die de koper heeft.

In een andere analyse stelt Dammingh (2005) dat voor het invoeren van de non-conformiteit het niet noodzakelijk is dat het geconstateerde gebrek het normaal gebruik van de onroerende zaak in de weg staat. Dammingh heeft een casus aangehaald waarbij tijdens een verbouwing aan een woning niet de toen geldende bouwvoorschriften zijn opgevolgd. In deze casus oordeelde de Hoge Raad dat de conformiteitseis zoals in artikel 7:17 BW is benoemd, inhoudt dat een koper mag verwachten dat de bouw en de daaropvolgende verbouwingen van een woning conform de destijds geldende voorschriften zijn uitgevoerd.

In haar onderzoek stelt Mussen (2017) dat naast de mededelingen van de verkoper en de aard van de zaak, ook de omvang van het aankoopbedrag, de situatie waarin de verkoop plaatsvindt en het deskundigheidsniveau van de betrokken partijen van belang zijn. Als de koper nalaat om onderzoek te doen terwijl dit wel van hem verwacht mag worden, kan een beroep op non-conformiteit worden afgewezen. Over het algemeen mag van een professionele koper een grondiger onderzoek voorafgaand aan de koop worden verwacht dan bij een niet-professionele koper. Dammingh (2015) verklaart dat artikel 7:17 BW inhoudt dat als de koper twijfelt of de onroerende zaak alle eigenschappen bezit voor een regulier gebruik, de koper een onderzoeksplicht heeft om voordat de koop wordt gesloten bedachtzaam te zijn op signalen waaruit de koper kan opmaken dat de onroerende zaak niet alle eigenschappen bezit. Bij twijfel dient de koper onderzoek te plegen of de onroerende zaak de eigenschappen bezit voor regulier gebruik. Daarmee geeft artikel 7:15 BW meer zekerheid aan de koper. Koper heeft geen onderzoeksplicht bij de uitwerking van artikel 7:15 BW en enkel in de gevallen dat de verkoper de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk meegeeft aan de koper en de koper akkoord gaat met deze beperkingen en lasten, is de verkoper gevrijwaard.

Tevens heeft Mussen (2017) in haar onderzoek opgenomen dat de koper verschillende vorderingsmogelijkheden heeft als het gevolg van non-conformiteit. Op grond van artikel 6:74, eerste lid BW, kan de koper schadevergoeding eisen, mits de non-conformiteit aan de verkoper kan worden toegerekend; dit gebeurt door schuld, garantie of verkeersopvattingen. Als toerekenbaarheid ontbreekt, kan de koper alsnog herstel, gedeeltelijke ontbinding of compensatie wegens dwaling vorderen, waarbij gedeeltelijke ontbinding neerkomt op een vermindering van de koopprijs.

Het is tevens mogelijk dat een derde, niet zijnde een contractspartij, invloed heeft op een non-conformiteit. Dammingh (2021) heeft hierover een artikel geschreven. In dit artikel legt Dammingh uit dat de koper na eigendomsoverdracht een gebrek aan de woning kan constateren en de verkoper aanspreekt op basis van een non-conformiteit. Om na te gaan of de verkoper daadwerkelijk aangesproken kan worden op een non-conformiteit, dient het gebrek zodanig gekwalificeerd te worden waaruit blijkt dat door ontbreken van eigenschappen het een normaal gebruik als woning in de weg staat. Daarnaast dient beoordeeld te worden of de verkoper de koper over dit gebrek heeft geïnformeerd en of de koper wel voldoende aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan. In deze casus zou, volgens Dammingh (2021), het oordeel zijn dat er sprake is van een

non-conformiteit maar dat de verkoper daar niet aansprakelijk voor zou zijn. De verkoper, een ontwikkelaar, en koper waren vanwege de bouw van een woning een langere oplevertermijn overeengekomen. Het uiteindelijke resultaat op het buurperceel week af van de plannen die bekend waren bij de verkoper ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst met de koper. Verkoper had geen betrokkenheid bij de ontwikkeling op het buurperceel. Het oordeel is dat door het handelen van een derde buiten de perceelsgrenzen van het verkochte onroerend goed non-conformiteit is ontstaan en het was niet aan de verkoper om de koper in deze casus te informeren. Uit dit artikel kan worden opgemaakt dat non-conformiteit kan ontstaan door handelen van derden die niet betrokken zijn bij het betreffende onroerend goed en er grenzen aan de mededelingsplicht van de verkoper zijn. Maar de verkoper moet wel degelijk de koper informatie verschaffen over hetgeen er buiten de perceelsgrenzen speelt en van invloed is op het betreffende onroerend goed.

Volgens Dammingh (2015) ziet de risicoverdeling tussen de artikelen 7:15 en 7:17 BW toe dat artikel 7:15 BW toepasbaar is op rechtsgebreken en artikel 7:17 BW op feitelijke gebreken. Onder 7:15 BW vallen de rechtsgebreken, zowel privaatrecht als publiekrecht. Dammingh stelt dat elke privaatrechtelijke beperking onder de informatieplicht van de verkoper valt. Dit geldt niet voor publiekrechtelijke beperkingen. Publiekrechtelijke beperkingen die niet rusten op alle soortgelijke onroerende goederen en die niet door middel van een persoonlijk schrijven naar de eigenaar bekend zijn gemaakt, vallen niet onder de informatieplicht van de verkoper. Specifieke publiekrechtelijke beperkingen zoals aanschrijvingen op een gebouw of een ruilverkavelingslast op een agrarisch perceel vallen wel onder de informatieplicht vanuit de verkoper aan een koper (Dammingh, 2015). Het niet vermelden door de verkoper van een privaatrechtelijke beperking of een bijzondere publiekrechtelijke beperking leidt tot een non-conformiteit als de koper daar een beroep op doet.

4.5 Van conformiteit naar marktconformiteit

In de vorige paragraaf is het begrip conformiteit uitgelegd. Om de subvragen en daarmee de hoofdvraag van dit onderzoek te kunnen beantwoorden, is het noodzakelijk dat niet enkel de conformiteit wordt toegelicht maar dat helder wordt wat de term marktconformiteit is. In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de term marktconformiteit.

Uit onderzoek van Sint Nicolaas (2015) valt op te maken dat marktconformiteit met betrekking tot onroerend goed transacties inhoudt dat er een mate van overeenstemming is tussen een vastgoedtransactie en het gedrag van de markt, in termen van prijs, timing, condities en onderliggende aannames.

In de bovenstaande definitie is de term markt opgenomen. De markt is een plaats waar aanbod en vraag bij elkaar komen om verhandeld te worden. Marshall (1920) heeft de klassieke micro-economische theorie opgesteld. Deze theorie laat een model zien waarin uitgegaan wordt van volkomen concurrentie, er veel aanbod en vraag is, het product homogeen is en er volledige informatie is. De uitkomst van dit model zegt dat geen van de aanbieders, evenzo als de vragers, invloed heeft op de prijs en daarom wordt de prijs bepaald door de vraag en het aanbod. Als de vraag toeneemt dan stijgt de prijs. Maar als het aanbod toeneemt dan daalt de prijs. Bij bestudering van de theorie blijkt dat de vastgoedmarkt niet overeenkomt met de theorie van Marshall. De producten, in dit geval onroerend goed, zijn niet homogeen. De objecten verschillen van elkaar door bijvoorbeeld geografische ligging, gebruiksmogelijkheden en staat van onderhoud. Ook is er geen sprake van gelijke informatie; de verkoper heeft een kennisvoorsprong op de koper. En er kan ook worden aangedragen dat de koopbeslissing niet alleen op prijs gebaseerd is. Een koper kiest mede een object uit vanwege normatieve en sociale factoren. Van Gool et al. (2020) zeggen hierover dat de onroerend goed markt geen efficiëntie heeft en nauwelijks transparant is

wat resulteert in een markt die omschreven kan worden als heterogene oligopolie. Ook Lusht (2001) stelt dat er geen sprake is van een homogene markt. Lusht vervolgt en geeft aan dat er theoretisch gezien nog steeds verschil zou optreden tussen de transactieprijsen en de prijzen die tot stand zouden komen als de markt in evenwicht zou zijn.

Volgens Schekkerman (2004) is waarde de inschatting van wat een object op de markt zou kunnen opbrengen onder normale omstandigheden, tussen een goed geïnformeerde koper en verkoper. Deze waarde wordt bepaald op basis van factoren zoals ligging, juridische status, gebruiksmogelijkheden en marktontwikkelingen. De prijs daarentegen is het bedrag dat in de praktijk daadwerkelijk wordt betaald bij een transactie. Deze prijs kan afwijken van de geschatte waarde door persoonlijke motieven van koper of verkoper, onderhandeling, tijdsdruk of marktonzekerheid. In de vastgoedmarkt ontstaat regelmatig een verschil tussen waarde en prijs. Dat komt doordat de markt niet volledig transparant of efficiënt is: objecten zijn uniek, informatie is vaak beperkt, en er vinden relatief weinig transacties plaats.

Taxateurs dienen bij het taxeren van onroerend goed rekening te houden met marktomstandigheden die afwijken van de hiervoor benoemde theorie van Marshall (Lusht, 2001). De onroerend goed markt kan daarom worden beschouwd als een imperfecte markt. Een imperfecte markt wordt gekenmerkt door weinig transparantie, unieke objecten en relatief een laag aantal transacties (Geltner et al., 2021). Toch wordt binnen de markt gesproken over een marktwaarde. De definitie van marktwaarde is het bedrag dat tussen twee marktpartijen onder normale omstandigheden tot stand zou komen (IVS, 2022). In dit onderzoek wordt de marktwaarde als ijkpunt gebruikt bij het analyseren van verbeurdverklaard onroerend goed. Objecten worden als niet-marktconform beschouwd als deze objecten om juridische, technische of maatschappelijke redenen afwijken van het gangbare aanbod. Deze afwijking leidt doorgaans tot een lagere marktwaarde vanwege een verhoogde risicoperceptie of beperkte bruikbaarheid.

4.6 Theoretisch kader

In de vorige paragraaf is uiteengezet via welke methode een beoordeling op marktconformiteit kan plaatsvinden. Voor deze beoordeling zijn parallellen getrokken met de wijze waarop onroerend goed gewaardeerd wordt. In deze paragraaf worden de bepalende factoren om te beoordelen of marktconformiteit van toepassing is, uitgelicht aan de hand van het theoretisch kader.

Voor de beoordeling of verbeurdverklaard onroerend goed door de rijksoverheid verkocht of maatschappelijk ingezet moet worden, vormt de neo-institutionele theorie van DiMaggio en Powell (Noorderhaven, 1997) een passend theoretisch kader. Deze theorie stelt dat organisaties zich niet uitsluitend laten leiden door rationele en economische motieven maar ook door institutionele druk, zoals wetten en regels (dwingende isomorfie), professionele verwachtingen (normatieve isomorfie) en het volgen van voorbeelden van andere organisaties bij onzekerheid (mimetische isomorfie). Verbeurdverklaarde objecten hebben vaak een beladen achtergrond zoals juridische beperkingen of zorgen in de samenleving. In dit soort situaties wordt van de overheid verwacht dat zij zorgvuldig handelt en een verantwoorde keuze maakt. De beperkingen en zorgen leiden meer tot het nemen van een maatschappelijk verantwoorde keuze in plaats van het kiezen voor de hoogste opbrengst.

De geschiktheid van deze theorie komt vooral tot uiting wanneer de theorie vergeleken wordt met alternatieve modellen.

Rationele keuzetheorieën of economische modellen zoals de transaction cost economics (Williamson, 1981) verklaren beslissingen grotendeels vanuit efficiëntie- of kosten-

batenperspectief. Hierdoor zijn deze theorieën niet geschikt voor dit onderzoek. Het verklaren van publieke en normatieve overwegingen in het publieke domein dienen ook centraal te staan. Daarentegen leggen theorieën als de principal-agent theory (Jensen & Meckling, 1976) de nadruk op hiërarchische verhoudingen en controlemechanismen en bieden deze theorieën weinig handvatten om publieke opinie, institutionele routines of reputatierisico's te betrekken in de besluitvorming. De keuze voor de neo-institutionele theorie is te verklaren omdat de theorie juist de drie vlakken (dwingende, normatieve en mimetische isomorfie) bij elkaar brengt en meeweegt.

Om de theorie te vertalen naar de praktijk is gekozen om vijf beoordelingscategorieën op te stellen. De categorieën geven de mate van marktconformiteit van het onroerend goed weer. Deze marktconformiteit bepaalt in grote mate de inzetbaarheid van het object, hetzij als verkoopobject, hetzij maatschappelijk. Hoe meer een object overeenkomt met kenmerken die gangbaar zijn op de markt hoe groter de kans op succesvol vervolgtreft. De vijf categorieën zijn als volgt:

Juridische insteek: objecten met een duidelijke juridische status (zoals een courante vigerende bestemming of het volledig eigendom) zijn aantrekkelijker voor marktpartijen. Dwingende isomorfie is hier van toepassing.

Beleidsmatige insteek: indien een object past binnen actuele beleidsdoelen (bijv. woningbouw, opvang, duurzaamheid) kan maatschappelijke inzet prevaleren boven verkoop. Normatieve isomorfie beïnvloedt deze afweging.

Onderhoudstoestand: de fysieke staat van het object bepaalt in hoeverre het geschikt is voor direct gebruik of verkoop. Van het RVB mag verwacht worden dat het zich houdt aan professionele standaarden en normen rond onderhoud en inspectie. In dit licht kan sprake zijn van normatieve isomorfie.

Gebruik: de aanwezigheid van huurders of andere gebruikers beïnvloedt zowel de waarde als de flexibiliteit van het object. Dit raakt aan normatieve isomorfie (maatschappelijke verwachtingen over continuïteit van gebruik).

Publiciteit/smet door gebruik: objecten met een negatieve reputatie zijn moeilijker verkoopbaar. Hier spelen zowel normatieve als mimetische mechanismen een rol.

Door verbeurdverklarde objecten systematisch te beoordelen op deze categorieën, ontstaat een gestructureerde analyse van hun marktconformiteit. De neo-institutionele theorie biedt het juiste raamwerk om te verklaren waarom sommige objecten ondanks hoge marktconformiteit toch behouden blijven of worden afgestoten ondanks potentiële beleidsmatige waarde. Daarmee is deze theorie een goede basis voor het maken van maatschappelijke en verantwoorde keuzes over de inzet van verbeurdverklaard vastgoed.

Om goed te kunnen beoordelen of verbeurdverklaard onroerend goed aansluit bij de markt, is het belangrijk om niet alleen te kijken naar regels en gewoontes binnen organisaties, beter bekend als de institutionele druk, maar ook naar de schaal waarop ruimtelijke factoren een rol spelen. Geltner et al. (2021) onderscheiden daarin drie niveaus: het lokale niveau (micro), het stedelijke of regionale niveau (meso), en het nationale of internationale niveau (macro). Deze manier van kijken vult de theorie van DiMaggio en Powell (Noorderhaven, 1997) aan omdat deze theorie minder aandacht heeft voor de fysieke en ruimtelijke kant van onroerend goed.

Op microniveau spelen de objectkenmerken zelf een rol, zoals bouwkundige staat, functioneel gebruik en directe omgeving (bijvoorbeeld ligging aan een doorgaande weg of nabijheid van overlast). Deze kernmerken van een object sluiten aan bij de eerder benoemde

beoordelingscriteria onderhoudstoestand en gebruik. Samen wordt hiermee de basis gevormd van het fysieke oordeel over marktconformiteit.

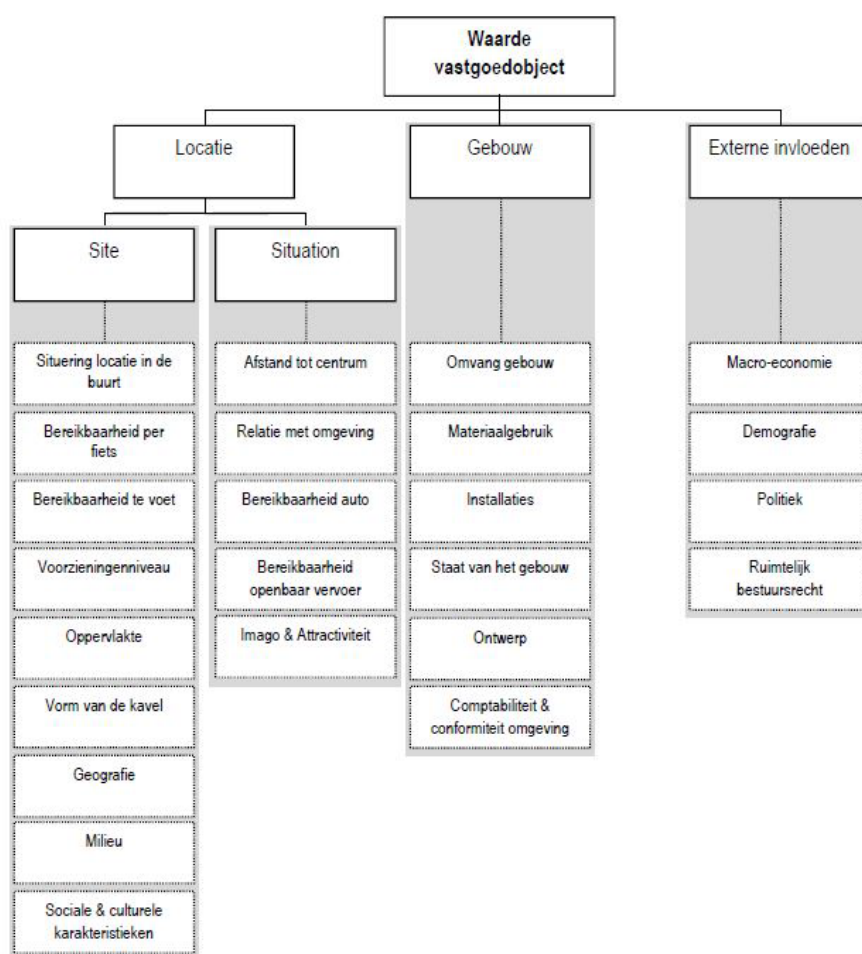
Het mesoniveau ziet toe op een bredere omgeving waarin het object zich bevindt dan bij het microniveau. Hierin worden de wijkontwikkelingen en voorzieningenstructuur opgenomen evenals sociale dynamiek. De institutionele druk is vaak normatief van aard hetgeen betekent dat er gekeken wordt of een object goed in het beleid past dat gericht is op leefbaarheid of wijkvernieuwing. Het mesoniveau sluit aan bij de eerdergenoemde beleidsmatige insteek die bepaalt of het object maatschappelijk van waarde is binnen een ruimtelijke context.

Op macroniveau spelen bredere economische, politieke en demografische ontwikkelingen een rol in de verkoopbaarheid van objecten. Te denken valt hierbij aan schaarste op de woningmarkt, wetgeving omtrent onroerend goed transacties of de publieke opinie over het crimineel gebruik van onroerend goed. Deze factoren hebben grote invloed op de manier waarop publieke instellingen maatschappelijke legitimiteit nastreven via vastgoedstrategieën zoals beschreven door DiMaggio en Powell (Noorderhaven, 1997).

De indeling van Sint Nicolaas (2015) biedt een overzicht van de variabelen per schaalniveau die bepalend zijn voor de waarde en inzetbaarheid van onroerend goed, zie Tabel 2. Zo worden onder het microniveau onder meer technische staat, programmatische functies en beeldkwaliteit genoemd. Onder het mesoniveau worden de buurtprofielen, nabijheid van voorzieningen en sociale cohesie genoemd en onder het macroniveau de beleidsdruk, marktwerking, economische situatie en media-aandacht. Door deze drie schaalniveaus te koppelen aan de institutionele mechanismen van dwingende, normatieve en mimetische isomorfie is een theoretisch raamwerk ontstaan dat zowel de operationele staat als de maatschappelijke context van een object in de beoordeling meeneemt.

Dit raamwerk is daarmee geschikt om op systematische wijze de marktconformiteit van verbeurdverklaard vastgoed te bepalen. Hoe meer een object op micro-, meso- én macroniveau past binnen gangbare marktpatronen, hoe groter de kans op een inzetbaarheid in het vervolgtraject, hetzij een verkoop, hetzij een maatschappelijke inzet.

Tabel 2 Schematische weergave waardebepalende factoren vastgoedobject



Noot. Overgenomen uit Sint-Nicolaas, G.J., (2015). Waardering en verkoop van overtollig incourant rijksvastgoed: Een onderzoek naar de discrepantie tussen het Rijk en marktpartijen bij de waardering en verkoop van overtollig incourant rijksvastgoed [Masterscriptie, Technische Universiteit Eindhoven]., p. 61.

5. Methodologie

5.1 Inleiding

Om een afweging te kunnen maken of verbeurdverklaard onroerend goed vervreemd wordt of maatschappelijk ingezet wordt, dient er gekeken te worden naar het beleid alsmede naar de kwaliteit van het verbeurdverklaarde onroerend goed. Om de kwaliteit van het verbeurdverklaarde onroerend goed in beeld te brengen, is hiernaar onderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk is uiteengezet op welke wijze het onderzoek is opgebouwd en welke methoden zijn gehanteerd. Het onderzoek heeft een verkennend en ontwerpend karakter waarbij onderzocht is welke factoren een rol spelen in de afweging om vervolgens te komen tot een afwegingskader. Het onderzoek is opgebouwd uit een literatuuronderzoek, het in beeld brengen van het beleid, een casestudyanalyse, een vergelijk met resultaten uit het buitenland en semigestructureerde interviews. Door van meerdere bronnen en onderzoeken uit te gaan, is de betrouwbaarheid van dit onderzoek gewaarborgd waardoor de kans kleiner is dat er een eenzijdig beeld ontstaat.

5.2 Methodologische benadering

Het onderzoek is kwalitatief en is opgebouwd uit een aantal facetten. Er vindt een analyse plaats van de feitelijke staat van verbeurdverklaard onroerend goed op het moment dat de objecten in eigendom verkregen worden door het RVB gecombineerd met de kennis en ervaring van RVB-medewerkers die in hun werkzaamheden worden geconfronteerd met verbeurdverklaard onroerend goed en documentanalyses. De gekozen methodologische benadering is gebaseerd op twee theoretische kaders:

De casestudiebenadering van R.K. Yin (2003); Deze theorie stelt dat casestudies bij uitstek geschikt zijn voor het onderzoeken van vraagstukken waarbij de onderzoeker weinig controle heeft over de gebeurtenissen en wanneer het onderzoek het “hoe” en “waarom” wil achterhalen. In dit onderzoek zijn afzonderlijke casussen onderzocht binnen de bredere context van verbeurdverklaard onroerend goed. Deze methode maakt het mogelijk om verschillen en overeenkomsten tussen objecten systematisch te analyseren op basis van gestandaardiseerde beoordelingscriteria.

De interpretatieve benadering van M.D. Myers (2020); Deze theorie is toegepast voor de kwalitatieve analyse van de interviews. Myers zoekt vooral naar de relatie van context, subjectieve interpretaties en de rol van de onderzoeker bij het verzamelen en analyseren van data binnen een organisatie. Deze manier van onderzoeken is geschikt voor onderzoek naar menselijke interactie, beleid en de kennis en ervaring vanuit de praktijk. Voor de interviews is gekozen om semigestructureerde interviews af te nemen met medewerkers van het RVB met verschillende werkelden. Door deze informatie uit de interviews systematisch te analyseren, ontstaat inzicht in de wijze waarop besluiten binnen het RVB worden genomen, de wijze waarop beleidsmatige afwegingen worden gemaakt en op welke wijze er wordt omgegaan met praktische knelpunten. De combinatie van de theorieën van Yin en Myers geeft dat er een beeld wordt gevormd uit zowel de objectieve kenmerken van het verbeurdverklaarde onroerend goed alsmede de subjectieve praktijkervaringen vanuit het RVB. Een casestudy richt zich op een specifiek onderwerp of situatie waarbij het doel is om uit de betreffende casus de feitelijke en objectieve informatie te filteren. Met deze gegevens kan een beeld gevormd worden van de specifieke kenmerken van verbeurdverklaard onroerend goed. Door in de casestudy meerdere vergelijkingsobjecten te

onderzoeken, ontstaat er een bandbreedte van de mate waarin een kenmerk optreedt. Met een casestudy wordt een breed en gedetailleerd beeld geschetst van de achtergrond en de omstandigheden waarin verbeurdverklaard onroerend goed wordt overgedragen aan het RVB. Het resultaat uit een casestudy is niet voldoende om inzicht te krijgen op welke manier een afweging tot maatschappelijke inzet of vervreemding wordt genomen. Naast het beleidskader waarin de beweegruimte van de medewerkers van het RVB is vastgelegd, is inzicht nodig in de wijze waarop de medewerkers van het RVB de dossiers met verbeurdverklaard onroerend goed behandelen. Interviews leggen de motieven en ook de ervaringen en de interpretaties van de medewerkers bloot. De uitkomsten van de interviews belichten meer de subjectieve kant. Door de resultaten van de twee onderzoeksmethoden te combineren ontstaat er een goed beeld waar het afwegingskader een antwoord op dient te geven. Deze benadering draagt bij aan de validiteit en toepasbaarheid van het afwegingskader. Dit heeft geleid tot de volgende onderzoeksopzet om tot een ontwerp afwegingskader te komen:

- Deel 1: Analyse RVB-dossiers (Casestudie volgens Yin)
- Deel 2: Interviews met RVB-medewerkers (interpretatieve benadering volgens Myers)

5.3 Data en analysemethoden

Literatuur- en bureauonderzoek

In de voorgaande hoofdstukken is het literatuur- en bureauonderzoek beschreven. De resultaten uit deze onderzoeken worden opgenomen in de uitwerking van het onderzoek en de analyse van de resultaten.

Analyse RVB-dossiers

Om een afwegingskader te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk om de materie te begrijpen. Een analyse van de RVB-dossiers maakt inzichtelijk aan welke dynamieken verbeurdverklaard onroerend goed onderhevig is. Het analyseren van de RVB-dossiers is een methode om praktijkgerichte inzichten te verkrijgen. Op deze manier wordt geborgd dat het afwegingskader aansluit bij de feitelijke context.

Voor de analyse RVB-dossiers is aansluiting gezocht bij de neo-institutionele theorie van DiMaggio en Powell (Noorderhaven, 1997). Deze theorie stelt dat organisaties zich niet uitsluitend laten leiden door rationele en economische motieven maar ook door institutionele druk, zoals wetten en regels (dwingende isomorfie), professionele verwachtingen (normatieve isomorfie) en het volgen van voorbeelden van andere organisaties bij onzekerheid (mimetische isomorfie). Om de theorie te vertalen naar de praktijk is gekozen om vijf beoordelingscategorieën op te stellen. De literatuur geeft aan dat de waarde van vastgoed verklaard kan worden aan de hand van drie hoofdcategorieën: locatie, gebouw en externe invloeden zoals weergegeven in Tabel 2 op pagina 28. Binnen deze hoofdcategorieën spelen diverse subfactoren een rol: bereikbaarheid, voorzieningenniveau, onderhoudsstaat van het gebouw, objectkenmerken, macro-economische omstandigheden en invloeden uit de politiek/bestuur. Het schema van Sint Nicolaas biedt een theoretisch kader voor de analyse van vastgoedwaarde. Voor het onderhavige onderzoek is echter gekozen voor een meer toegespitste set beoordelingscriteria die beter aansluit bij de praktijk van het verbeurdverklaard onroerend goed.

De categorieën geven de mate van marktconformiteit van het onroerend goed weer. Deze marktconformiteit bepaalt in grote mate de inzetbaarheid van het object, hetzij als verkoopobject, hetzij maatschappelijk. Hoe meer een object overeenkomt met kenmerken die gangbaar zijn op de markt hoe groter de kans op succesvol vervolgtraject. De vijf categorieën zijn als volgt:

- Juridische insteek: objecten met een duidelijke juridische status (zoals een courante vigerende bestemming of het volledig eigendom) zijn aantrekkelijker voor marktpartijen. Dwingende isomorfie is hier van toepassing.
- Beleidsmatige insteek: indien een object past binnen actuele beleidsdoelen (bijv. woningbouw, opvang, duurzaamheid) kan maatschappelijke inzet prevaleren boven verkoop. Normatieve isomorfie beïnvloedt deze afweging.
- Onderhoudstoestand: de fysieke staat van het object bepaalt in hoeverre het geschikt is voor direct gebruik of verkoop. Van het Rijksvastgoedbedrijf mag verwacht worden dat het zich houdt aan professionele standaarden en normen rond onderhoud en inspectie. In dit licht kan sprake zijn van normatieve isomorfie.
- Gebruik: de aanwezigheid van huurders of andere gebruikers beïnvloedt zowel de waarde als de flexibiliteit van het object. Dit raakt aan normatieve isomorfie (maatschappelijke verwachtingen over continuïteit van gebruik).
- Publiciteit/smet door gebruik: objecten met een negatieve reputatie zijn moeilijker verkoopbaar. Hier spelen zowel normatieve als mimetische mechanismen een rol.

Door verbeurdverklaarde objecten systematisch te beoordelen op deze categorieën, ontstaat een gestructureerde analyse van hun marktconformiteit. De neo-institutionele theorie biedt het juiste raamwerk om te verklaren waarom sommige objecten ondanks hoge marktconformiteit toch behouden blijven of worden afgestoten ondanks potentiële beleidsmatige waarde. Daarmee is deze theorie een goede basis voor het maken van maatschappelijke en verantwoorde keuzes over de inzet van verbeurdverklaard vastgoed.

De centrale dataset bestaat uit ruim 80 objecten die het Rijksvastgoedbedrijf via verbeurdverklaring of transactie in eigendom heeft verkregen. Hiervan zijn circa 75 objecten verkocht door het RVB en de andere objecten zijn door de hypotheekbanken geveild omdat de banken het executierecht hadden ingeroepen. Deze 80 objecten zijn niet door 80 verschillende uitgesproken vonnissen of transacties in eigendom van de Staat terechtgekomen. In enkele strafzaken is het eigendom van meerdere objecten onder één verbeurdverklaring of transactie aan de staat toegewezen. Ondanks dat deze objecten verwantschap met elkaar hebben, zijn deze objecten in de analyse individueel beoordeeld. Dit is gedaan omdat er per object verschillen bestaan in onder meer gebruikssituatie, staat van onderhoud, ligging en omvang. Per object zijn vijf beoordelingscriteria geanalyseerd en in het format opgenomen. Voor elk criterium is een nominale score (1–5) toegekend, beter bekend als de Likert-schaal.

Deze schaalverdeling is gekozen omdat op deze manier elk dossier op dezelfde wijze wordt beoordeeld. Deze wijze van beoordelen draagt bij aan de consistentie en vergelijkbaarheid wat ten goede komt aan interne en externe validiteit. Voor de interne validiteit geldt dat er minder beoordelaarsbias is en betere meetbaarheid. Tegelijkertijd draagt de Likert-schaal bij aan de externe validiteit doordat de uitkomsten replicateerbaar zijn. De data is geanalyseerd volgens Yin's casestudy-methode (Yin, 2003). Deze methode houdt in dat elk object als afzonderlijke case wordt beschouwd binnen een meervoudige casestudystructuur. Middels deze aanpak zijn de objecten systematisch onderling vergeleken. Bij de analyse is steeds gewerkt met een vast beoordelingskader. Het beoordelen van geanalyseerde gegevens op eenzelfde en vaste manier maakt de gegevens betrouwbaarder. Door de methodiek te volgen van Yin is gezorgd voor een duidelijke en herhaalbare werkwijze. De objecten zijn anoniem gehouden en dat maakt dat de lezer weinig gevoel krijgt bij de materie. Om deze reden zijn naast de beoordelingscriteria per object de wijze van verkrijging, het type object en het gebruik tijdens de verkrijging vastgelegd om wat context te duiden. Tevens is bij sommige dossiers een quote uit de media of het vonnis opgenomen

ter verdere onderbouwing. In Tabel 3 is het format voor de analyse van de RVB-casussen opgenomen.

Het RVB heeft inzage gegeven in haar systemen en hieruit is de benodigde informatie voor dit onderzoek verkregen. Per casus is door de aan het dossier gekoppelde projectleider een project- en verkoopplan gemaakt waarin onder meer de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen en de (juridische) staat van het object beschreven staat. Tevens zijn eventuele bijzonderheden en aandachtspunten opgenomen in het project- en verkoopplan evenals de wijze waarop de projectleider het proces tot en met de verkoop wil aanpakken.

Tabel 3 format analyse RVB-casussen

objectnr	verbeurdverklaring of transactie	objecttype	gebruik ten tijde van de verkrijging	juridisch	beleid	onderhoud	gebruik	publiciteit	quote
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
etc.									

De nominale score is tot stand gekomen aan de hand van de criteria zoals opgenomen in Tabel 4

Tabel 4 criteria nominale score

	Score	Omschrijving
juridisch	1	Onzekere juridische status (bijv. beslag, onbekende eigendomssituatie)
	2	Belemmeringen zoals erfpacht, beperkte rechten of complexe regelgeving
	3	Neutrale status, geen grote belemmeringen maar ook geen duidelijke pluspunten
	4	Courante juridische status, grotendeels vrij van juridische belemmeringen
	5	Volledig eigendom, vigerende bestemming, direct inzetbaar
beleid	1	Past niet binnen bestaand beleid of ruimtelijke visie
	2	Beperkte beleidsmatige aansluiting, mogelijk frictie met beleid
	3	Neutrale beleidspositie, geen duidelijke plus of min
	4	Sluit goed aan op actueel beleid (bijv. woningbouw, duurzaamheid)
	5	Wordt actief gewenst binnen overheidsbeleid of gebiedsvisies
onderhoud	1	Ernstig vervallen, onveilig of sloopprijs
	2	Slecht onderhoud, aanzienlijke gebreken aanwezig
	3	Redelijk onderhouden, enkele gebreken
	4	Goed onderhouden, geschikt voor hergebruik
	5	Uitstekende staat, representatief en direct inzetbaar
gebruik	1	Krakers of crimineel gebruik
	2	Langdurig verhuurd niet conform de bestemming
	3	Regulier verhuurd conform de bestemming
	4	Verhuur met binnenkort aflopende huurovereenkomst
	5	Geen gebruik bij woningen/ leeg voor herontwikkeling/commercieel aantrekkelijk verhuurd bij commerciële objecten
publiciteit	1	Ernstige negatieve reputatie (bv. drugscriminaliteit, mediagevallen)
	2	Negatieve beeldvorming in buurt of bij overheden
	3	Geen specifieke smet, neutrale reputatie
	4	Positieve of onopvallende reputatie
	5	Positief imago of historisch/cultureel gewaardeerd object

Om uit de resultaten van de thema's onderlinge relaties te vergelijken, worden de standaarddeviatie en de correlatie berekend. De berekening zal worden uitgevoerd in Excel. De uitkomsten geven inzicht in de spreiding binnen de dataset en de mate waarin variabelen direct samenhangen.

Om te achterhalen of er andere relaties tussen de thema's bestaan, wordt een factoranalyse uitgevoerd. De factoranalyse zal met behulp van het programma Stata worden uitgevoerd.

De uitkomst van de factoranalyse maakt zichtbaar of afzonderlijk gemeten variabelen samen een breder thema of dimensie vormen. Het aantal factoren is bepaald op basis van het Kaiser-criterium. Dit criterium houdt in dat alleen de factoren met een eigenwaarde groter dan 1 zijn meegenomen en dat een factor meer variantie moet verklaren dan een afzonderlijke variabele om relevant te zijn. De factoranalyse laat de relaties tussen de variabelen en de factoren zien maar geeft niet aan of er tussen een variabele en een factor een sterker verband bestaat dan bij andere variabelen. Om na te gaan of er verschil in de mate van verbinding tussen de verschillende factoren en variabelen is, wordt in Stata ook de Varimax-rotatie uitgevoerd. De varimax-rotatie leidt niet tot andere uitkomsten maar verduidelijkt de verbanden tussen de factoren en de variabelen.

De factoranalyse is een methode waarbij inzicht wordt gegeven in de mate waarin de gekozen criteria daadwerkelijk samenhang vertonen. Dit levert een beeld op van de onderliggende dimensies. Door de analyse worden de variabelen zichtbaar die een sterke bijdrage leveren aan een factor en welke minder. Het gebruik van deze methode draagt bij aan de validiteit van het onderzoek omdat wordt nagegaan of de criteria die in de analyse zijn opgenomen daadwerkelijk een onderlinge relatie hebben. Bovendien zorgt de toepassing van rotatie ervoor dat de resultaten beter zijn te interpreteren en dit draagt bij aan de interne validiteit van de uitkomsten.

Interviews met RVB-medewerkers

Er is gekozen om naast literatuur- en bureauonderzoek en RVB-casussen te analyseren aanvullend interviews af te nemen met medewerkers van het RVB. Door deze wijze van onderzoek te hanteren, is in het onderzoek ook de menselijke interactie in relatie tot het beleid en de kennis en ervaring vanuit de praktijk meegenomen. Deze methode is conform de interpretatieve aanpak van Myers waarbij de nadruk ligt op het begrijpen van de menselijke factor in het werkproces. Om de menselijke factor te kunnen achterhalen, wordt in dit onderzoek gebruikgemaakt van semigestructureerde interviews. Deze vorm van interviews maakt gebruik van vooraf opgestelde interviewvragen waarbij ruimte wordt gelaten om verdiepingsvragen te stellen zodat de geïnterviewde bevracht kan worden op verduidelijking of verdieping. De semigestructureerde interviews worden gehouden met vijf medewerkers van het RVB. Zij hebben binnen het RVB elk op een andere manier met verbeurd verklaard onroerend goed te maken hebben: **Jurist/adviseur beleid**, om inzicht te verkrijgen in de juridische en beleidsmatige aspecten die verband houden met de kaders;

Taxateur, om duidelijkheid te krijgen over de verhouding tussen marktconforme opbrengst en marktconformiteit;

Projectleider, om diens ervaringen te benutten bij het aanscherpen van de kaders;

Manager (sectiehoofd van de afdeling verkoop), aangezien deze gemandateerd is om op objectniveau verantwoordelijkheid te dragen voor het dossier;

Juridisch adviseur RVB, is verantwoordelijk voor de afstemming tussen het OM en het RVB voor verbeurdverklaard onroerend goed. Drie van deze medewerkers houden zich bezig met het proces van verkrijgen – waarden- afstoten zodat de hele cyclus geborgd is. Daarnaast is gekozen om ook de beleidsmatige kant alsmede de besluitvorming mee te wegen in de analyse. De keuze voor vijf interviews past binnen de gekozen methodiek. Bij kwalitatief onderzoek is het doel niet om te

generaliseren naar een populatie maar om tot diepgaand inzicht te komen in relevante perspectieven (Myers, 2020). Elke geïnterviewde heeft een eigen rol in het proces en op dat specifieke vlak de nodige kennis en ervaring. Door gebruik te maken van een duidelijke en herhaalbare werkwijze conform de aanpak van Myers (2020) wordt duidelijk wat de invloed is van de relatie tussen context en de praktijkervaring van RVB-medewerkers bij het maken van een afweging. Deze aanpak draagt bij aan de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. Gezamenlijk behandelen zij elk facet van het verbeurdverklaard onroerend goed binnen de betrokkenheid van het RVB in het proces van verkrijging tot vervreemding. De resultaten sluiten daardoor aan bij de werkelijkheid en kunnen ook gebruikt worden als zich in de toekomst vergelijkbare situaties aandienen.

Elk van de geïnterviewden is persoonlijk benaderd en is in een persoonlijk gesprek geïnterviewd. Afhankelijk van de planning van de geïnterviewde heeft het interview of fysiek of digitaal plaatsgevonden.

De interviewvragen zijn opgesteld aan de hand van het literatuur- en het bureauonderzoek en sluiten goed aan bij de thema's uit deze hoofdstukken zoals het crimineel gebruik van onroerend goed, het maatschappelijk herbestemmen, conformiteit en de sociaalpsychologische factoren. Bij het formuleren van de interviewvragen is rekening gehouden met de specifieke expertise van de betreffende medewerker. Hierdoor zijn gerichte vragen gesteld waardoor er van elke expertise een praktijkgericht beeld is ontstaan. In bijlage II zijn de vooraf opgestelde vragen opgenomen. De interviews zijn opgenomen en vervolgens woordelijk getranscribeerd waarbij de inhoud van de gesprekken zo nauwkeurig mogelijk is weergegeven. Stopwoordjes, herhalingen en nietszeggende klanken zijn weggelaten omdat deze geen meerwaarde bieden voor de analyse. De nadruk ligt op wat er is gezegd, niet op hoe het is gezegd. In bijlage III zijn de daadwerkelijke vragen opgenomen. Vervolgens zijn de interviews gecodeerd met behulp van het programma Atlas.ti. Voor het deductief coderen is de Schematische weergave waardebepalende factoren vastgoedobject zoals opgenomen in Tabel 2 op pagina 28, als codeboom gebruikt. Tevens is naar voren gekomen middels het bureauonderzoek dat beleid van grote invloed is op de afweging. Zodoende is het thema beleid ook toegevoegd aan de codeboom.

Bij zowel de analyse van RVB-projecten als de interviews zijn persoonsgegevens en adressen geanonimiseerd om de privacy van betrokkenen te waarborgen en de herleidbaarheid naar de locaties van de onderzochte objecten weg te nemen. Dit voorkomt dat uitspraken of gegevens in het onderzoek te herleiden zijn naar personen of locaties. Door gegevens te anonimiseren, wordt gewaarborgd dat betrokkenen vrijuit input kunnen geven en dat het RVB haar informatie beschikbaar wilde stellen.

5.4 Ontwerp afwegingskader

Het blijkt in de praktijk complex te zijn om een afweging te maken tussen verkoop en maatschappelijke inzet. Bij het maken van deze afweging zijn meerdere factoren van invloed waaronder de juridische, technische, financiële en maatschappelijke. Om een navolgbare en transparante afweging te maken, is gekozen om een stappenplan op te stellen. Het stappenplan maakt inzichtelijk welke (rand)voorwaarden in welke fase moeten worden vervuld. In hoofdlijnen bestaat het stappenplan uit drie fasen:

1. Inventarisatiefase; in deze fase wordt het object geïnventariseerd waarbij onder meer de juridische en technische staat alsmede de objectkenmerken en de vigerende functie in kaart worden gebracht.

2. Toetsingsfase; samen met het beleidsdepartement wordt in deze fase geoordeeld of het object geschikt is voor de beoogde maatschappelijke inzet.
3. Besluitvormingsfase; als laatste fase is opgenomen het nemen van een besluit of het object in aanmerking komt voor vervreemding of maatschappelijke inzet.

6. Resultaten analyse RVB-casussen en interviews

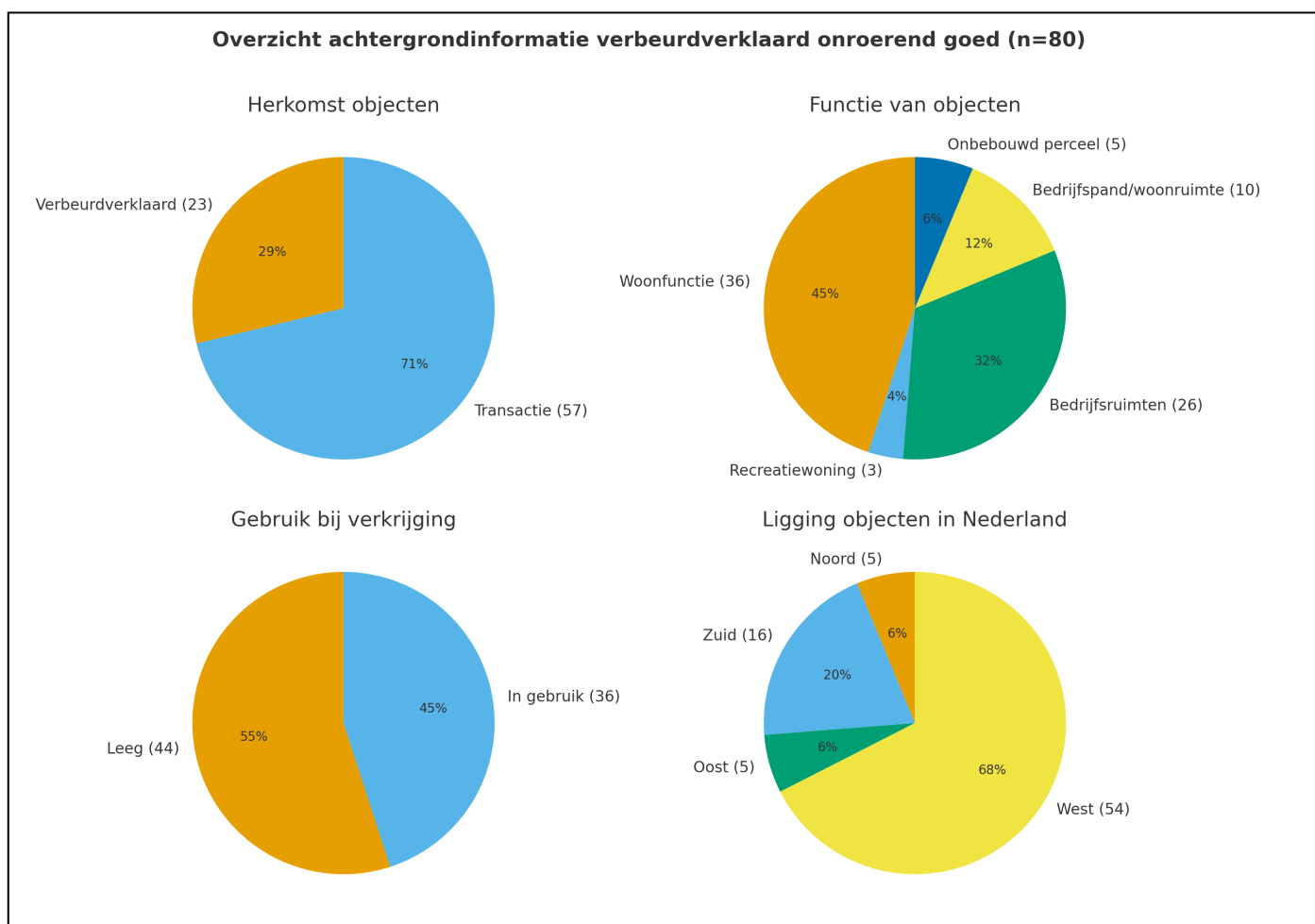
6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van de uitgevoerde analyse van casussen met verbeurdverklaard onroerend goed binnen het RVB en de interviews met betrokken medewerkers binnen het RVB. Doel van dit hoofdstuk is om inzicht te geven in de wijze waarop het RVB met verbeurdverklaard onroerend goed omgaat, welke afweging daaraan voorafgaat en welke factoren daarbij een rol spelen. Door beide bronnen naast elkaar te leggen, ontstaat een goed inzicht in de praktijksituatie.

6.2 Resultaten analyse RVB-casussen

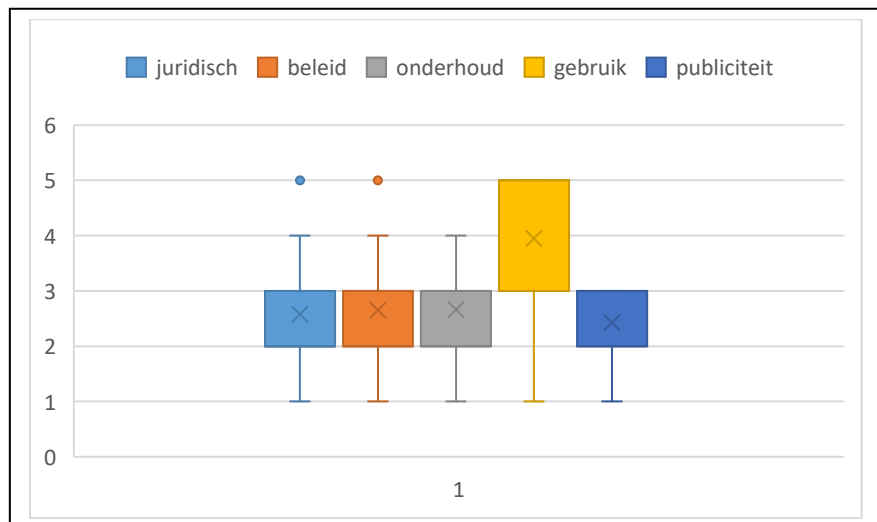
Het RVB heeft in de afgelopen jaren meer dan 80 verbeurdverklaarde objecten vanuit het OM ontvangen. Ondanks dat er geen herleidbare gegevens zijn opgenomen van de objecten, is er in Figuur 2 een overzicht met achtergrondinformatie opgenomen zodat de context van de onderzochte dossiers duidelijker wordt.

Figuur 2 overzicht achtergrondinformatie verbeurdverklaard onroerend goed



De 80 verbeurdverklaarde objecten zijn geanalyseerd aan de hand van de vijf thema's: juridisch, beleid, onderhoud, gebruik en publiciteit. In de bijlage I is het overzicht van de analyse opgenomen. In de bijlage is bij sommige objecten een quote geschreven. Deze quotes zijn overgenomen uit mediaberichten of het vonnis en zijn bedoeld om de lezer meer context te geven. De resultaten van de analyse zijn opgenomen in Figuur 3.

Figuur 3 resultaten analyse RVB-casussen



1. Juridisch

De juridische situatie van verbeurdverklaarde objecten is ingedeeld in vijf criteria, te weten:

1. Onzekere juridische status (bijv. onbekende eigendomssituatie);
2. Belemmeringen zoals zakelijke rechten (hypotheekrecht of beslagen);
3. Geen grote belemmeringen;
4. Courante juridische status, grotendeels vrij van juridische belemmeringen;
5. Volledig eigendom, direct inzetbaar.

Bij de analyseren van de gegevens zijn grote verschillen in de juridische status van de verbeurdverklaarde objecten aangetroffen. In categorie 1 zijn objecten opgenomen waarvan het Rijk gedeeld eigendom met een derde heeft. Dit is mogelijk omdat bijvoorbeeld een echtpaar het onverdeeld eigendom in bezit had en alleen het eigendom van één van de twee verbeurd is verklaard. Ook is het voorgekomen dat een gebruiker/huurder een rechtszaak had aangespannen omdat diegene claimde gebruiksrechten en/of het eerste recht van koop of waar verzekeringsclaims van bijvoorbeeld brandschade nog afgewikkeld moeten worden zonder dat duidelijk is of de oud-eigenaar of het Rijk daar recht op heeft. In categorie 2 vallen objecten waar een hypotheek en/of beslagen op gevestigd zijn. In categorie 3 vallen de objecten waar nog bijzondere kwesties met een vereniging van eigenaren spelen, bijzondere erfpacht- of opstalvoorwaarden of via privaatrecht afgedwongen beperkingen. Categorie 4 herbergt de objecten waar reguliere erfpachtvoorwaarden of voorwaarden behorende bij een appartementsrecht spelen. In categorie 5 vallen de objecten waar geen juridische beperkingen op rusten.

Op basis van de dataset komt de gemiddelde score uit op 2,58 en de mediaan ligt op 2. Dit houdt in dat het merendeel van de objecten een belemmerde juridische status heeft. Slechts 25% van de objecten scoort 3 of hoger en dat geeft aan dat een juridische situatie die als gunstig te kwalificeren is niet vaak voorkomt.

De spreiding is met een standaarddeviatie van 1,37 relatief hoog en dat wijst op grote verschillen tussen de objecten. In sommige gevallen betreft het objecten met zeer problematische juridische belemmeringen terwijl andere objecten vrijwel vrij van juridische complicaties zijn.

Op basis van de dataset kan geconcludeerd worden dat het merendeel van de objecten belast is met juridische beperkingen. In de praktijk betekent dit dat eerst juridische duidelijkheid moet plaatsvinden voordat over het vervolgtraject nagedacht kan worden. Afhankelijk van de complexiteit resulteert dit in hogere kosten en een langere doorlooptijd.

2. Beleid

Het tweede thema is beleid waarbij is gekeken in hoeverre beleidsmatige afstemming en helderheid aanwezig zijn bij het afstoten van de objecten. De beleidsmatige situatie is ingedeeld in vijf criteria, te weten:

1. Past niet binnen bestaand beleid of ruimtelijke visie;
2. Beperkte beleidsmatige aansluiting, mogelijk frictie met beleid;
3. Neutrale beleidspositie, geen duidelijke plus of min;
4. Sluit goed aan op actueel beleid (bijv. woningbouw, duurzaamheid);
5. Wordt actief gewenst binnen overheidsbeleid of gebiedsvisies.

De verdeling is als volgt gemaakt: in categorie 1 zijn objecten opgenomen waarvan het gebruik niet wenselijk was op de locatie. De objecten die hierin gecategoriseerd zijn, werden ingezet voor prostitutiedoeleinden. Het RVB heeft vanuit de omgeving van de locatie verzoeken gehad om mee te werken aan een functiewijziging en/of het bevoegd gezag (veelal de gemeente) had de wens om het object een andere functie te geven. In categorie 2 zijn objecten gecategoriseerd die passend zijn voor de locatie maar niet voldoen aan de kabinetsdoelen zoals woningbouw. De objecten in categorie 3 hebben een courante functie en het wijzigen van de functie levert een beleidsmatige ongewenste situatie op. Het gaat in deze categorie om objecten die reeds de functie wonen hebben. Categorie 4 herbergt de objecten waarvoor onderzocht wordt of het object in aanmerking komt voor transformatie conform de kabinetsdoelen. In categorie 5 vallen de objecten waarvan de functie al aansluit bij de kabinetsdoelen maar waarvan het object nog getransformeerd moet worden naar deze functie.

Uit de dataset komt de gemiddelde score op 2,65 uit met een mediaan van 3. Dit impliceert dat het de functie van het object in veel gevallen courant is.

De standaarddeviatie is 0,71 en dat houdt in dat de spreiding klein is vergeleken met de andere thema's. Voor een groot gedeelte van de objecten hoeft het bevoegd gezag niet gevraagd te worden om een functiewijziging.

Er kan geconcludeerd worden dat veel objecten een courante functie hebben. In de praktijk betekent dit dat er gemiddeld niet veel tijd of kosten besteed worden aan dit thema in vergelijking met andere thema's.

3. Onderhoud

Onderhoud is het derde thema dat onderzocht is. Bij dit thema is gekeken naar de staat van onderhoud bij verkrijging van de objecten door het Rijk. Ook hiervoor geldt dat het thema is ingedeeld in vijf criteria, te weten:

1. Ernstig vervallen, onveilig of slooprijp;
2. Slecht onderhoud, aanzienlijke gebreken aanwezig;
3. Redelijk onderhouden, enkele gebreken;

4. Goed onderhouden, geschikt voor hergebruik;
5. Uitstekende staat, representatief en direct inzetbaar.

Bij de beoordeling zijn grote verschillen tussen de objecten waargenomen. Onder categorie 1 zijn objecten ingedeeld waar de staat van onderhoud slecht was. In enkele gevallen zijn de objecten gekwalificeerd als (levens)gevaarlijk omdat de elektrische installatie zwaar overbelast was en een draagconstructie die niet meer intact was of door asbestbesmettingen waarbij het asbest verbrokkeld en verspreid in het object aanwezig was. Het is voorgekomen dat een object ernstig vervallen was maar omdat het object aangewezen was als rijksmonument diende het opgeknapt te worden. In categorie 2 zijn objecten ondergebracht waarvan de feitelijke staat behoorlijk afweek van de vergunde situatie. In dit soort situaties betreft het aanzienlijke bijgebouwen, uitbouwen of een extra verdieping op een object waarvoor het bevoegd gezag geen omgevingsvergunning of toestemming heeft gegeven en dit wel vereist was. In deze categorie zijn ook de ernstige bodemverontreinigingen opgenomen waarvoor een saneringsplicht was opgenomen. Categorie 3 bevat objecten die in het geheel gemoderniseerd moeten worden en objecten waaraan op onderdelen de technische levensduur op begint te raken. In categorie 4 zijn objecten ingedeeld die goed onderhouden zijn en bestempeld kunnen worden als courant. In de laatste categorie bevinden zich de objecten die in perfecte staat zijn en waar de nieuwe gebruiker enkel zijn inboedel in hoeft te zetten alvorens het object te kunnen gebruiken.

Het thema onderhoud betreft de technische staat waarin de objecten zich bevinden bij eigendomsoverdracht aan het Rijk. Dit criterium scoort gemiddeld 2,66 met een mediaan van 3 en een standaarddeviatie van 0,79. De verdeling is relatief gelijkmatig met een paar extreme uitschieters. De minimale gegeven score is 1 en de maximale score is 4 en dus heeft geen enkel object een perfecte staat van onderhoud. Een eerdere verklaring hiervoor kan zijn dat de verdachte nauwelijks meer onderhoud pleegt aan de objecten van het moment dat het strafrechtelijk onderzoek bekend wordt en het moment dat een verbeurdverklaring wordt uitgesproken of een transactie wordt aangegaan.

Het gegeven dat het merendeel van de objecten in de categorieën 2 tot 3 valt, suggereert dat de RVB in veel gevallen te maken heeft met panden in een slechte tot redelijke staat van onderhoud. Het resultaat hiervan is dat het RVB geconfronteerd wordt met hoge kosten om een object veilig te maken en erger verval te voorkomen en ook in gevallen extra kosten moet maken om markt voor het object te creëren.

4. Gebruik

Het criterium gebruik is het vierde thema dat geanalyseerd is vanuit de RVB-casussen. Binnen dit criterium is onderzocht of het verbeurdverklaarde object in gebruik was bij derden en welke afspraken daaraan ten grondslag lagen. Het thema gebruik is verdeeld in de volgende 5 categorieën:

1. Krakers of crimineel gebruik;
2. Gebruik/verhuurd niet conform de bestemming/vergunning;
3. Regulier verhuurd conform de bestemming;
4. Verhuur met binnenkort aflopende huurovereenkomst;
5. Geen gebruik bij woningen/ leeg voor herontwikkeling/commercieel aantrekkelijk verhuurd bij commerciële objecten.

Van de 80 objecten zijn er 44 zonder gebruik overgegaan naar het Rijk. Dat wil niet zeggen dat de andere 36 objecten verhuurd zijn met een geldige overeenkomst of de benodigde vergunningen

hebben voor de exploitatie. In de praktijk heeft het RVB diverse rechtszaken gevoerd omdat het de legaliteit van het gebruik betwistte. Daags voor de eigendomsoverdracht aan het Rijk is een huurovereenkomst opgemaakt tussen de eigenaar en verdachte en een familielid met een eerste recht van koop ten behoeve van de huurder of er kan geen huurovereenkomst of een overzicht met periodieke betalingen overlegd worden. In een gedeelte van de gevallen zijn de maandelijkse huurbedragen een fractie van de marktwaarde of er zijn aanvullende afspraken gemaakt, waaronder de zogenaamde huur in natura. Indien de huurovereenkomst legitiem is, hebben afwijkende huurvoorwaarden grote invloed op de marktwaarde en de inzet voor een opvolgend gebruik. Over het algemeen zijn trajecten om duidelijkheid te verkrijgen over het gebruik tijdrovend en indien een juridisch traject wordt opgestart ook vrij kostbaar.

De objecten zijn als volgt ingedeeld. In categorie 1 zijn enkele objecten ondergebracht omdat deze gekraakt waren ten tijde van de verkrijging door het Rijk of er was sprake van een constructie waarin de verdachte of personen rondom de verdachte gebruikmaakte van het object en samen met het Rijk mede-eigenaar van het object waren. Tevens zijn hier de objecten in ondergebracht waarvan het gebruik gerelateerd is aan zware criminaliteit en waarbij aan het vervreemden grote risico's voor zowel de gebruiker als voor de opvolgend eigenaar aanwezig kunnen zijn. Deze objecten worden zolang de dreiging aanwezig is in het bezit van het Rijk gehouden. In categorie 2 zijn objecten ingedeeld waarvan het gebruik niet voldeed aan de functieaanduiding en/of afgegeven vergunningen. Hieronder vallen de casussen van een paar verbeurdverklaarde objecten waarin privéclubs waren gevestigd en waarvan de exploitatie inclusief huurovereenkomst was verkocht aan derden kort voor de eigendomsoverdracht aan het Rijk. Alhoewel het gebruik voldeed aan de vigerende functieaanduiding werd er door de verschillende bevoegd gezagsorganen geen exploitatievergunning aan de nieuwe clubeigenaren afgegeven.

In categorie 3 zijn de objecten opgenomen waarvan bij de overdracht van het eigendom al vaststond dat de objecten regulier verhuurd waren en er geen twijfel bestond over de legitimiteit van de huur. Hieronder worden ook de reguliere overeenkomsten verstaan waarvan de huur niet marktconform is. In categorie 4 zijn de objecten opgenomen waarvan de huur binnen afzienbare tijd zou eindigen. Hieronder is agrarische grond opgenomen waarvan het tijdelijke gebruik contractueel binnen een jaar zou eindigen. Onder categorie 5 zijn de objecten zonder gebruik ingedeeld alsmede de objecten waarvan het gebruik een positieve meerwaarde zou hebben bij verkoop. Er zijn enkele bedrijfsobjecten tegen marktconforme huurvoorwaarden verhuurd en deze objecten zijn voor beleggers (zeer) courant.

Het thema gebruik maakt inzichtelijk met welk gebruik de verbeurdverklaarde objecten overgedragen worden aan het Rijk. Het criterium scoort een gemiddelde van 3,96, wat erg hoog is. Ook de mediaan van 5 geeft een hoge score. Deze cijfers geven aan dat een groot gedeelte van de objecten leeg is of anderszins een gebruik heeft dat neutraal of positief bijdraagt aan het opvolgend gebruik.

Daarentegen is de spreiding met een standaarddeviatie van 1,14 hoog. Dit houdt in dat binnen dit thema de scores per object grote verschillen laten zien. Deze gegevens suggereren dat het gebruik niet de grootste belemmering vormt in het traject. In ruim de helft van de gevallen zijn de objecten vrij van gebruik of vergen deze objecten een kleine inspanning om de objecten geschikt te maken.

5. Publiciteit

Het laatste thema betreft de mate waarin een verbeurdverklaard object negatief in de openbaarheid is geweest naar aanleiding van het crimineel gebruik. Ook voor dit thema zijn 5 categorieën, te weten:

1. Ernstige negatieve reputatie;

2. Negatieve beeldvorming in buurt of bij overheden;
3. Geen specifieke smet, neutrale reputatie;
4. Positieve of onopvallende reputatie;
5. Positief imago door media-aandacht.

Bij de categorisering van de objecten is de score van 1 tot en met 3 ingevuld. De categorieën 4 en 5 zijn niet gebruikt. Hieruit kan opgemaakt worden dat er bij de 80 geanalyseerde objecten geen van de objecten profijt heeft gehad van publiciteit.

In categorie 1 zijn de objecten opgenomen waar vanuit de landelijke media-aandacht voor is geweest en waarbij vooral de functie van het object alle aandacht heeft geëist. Het gaat hier voor het grootste gedeelte om voormalige privéclubs of bordelen waar veel aandacht door de media op gericht is geweest. Krantenkoppen zoals: "Wie wil er wonen in voormalig bordeel in [plaatsnaam]?" geven een bepaalde kleuring aan het object.

In categorie 2 vallen de objecten waar lokaal aandacht voor is geweest en in categorie 3 zijn de meeste objecten opgenomen omdat er nauwelijks aandacht voor is geweest dat herleidbaar was naar het object. Het RVB heeft mediavragen ontvangen over voornamelijk de objecten in categorie 1 en in mindere mate over de objecten in categorie 2.

Het thema publiciteit heeft een gemiddelde van 2,42 met een mediaan van 3 en een standaarddeviatie van 0,83. Bij het interpreteren van de cijfers moet rekening gehouden worden met het ontbreken van de scores 4 en 5. Dit maakt dat het gemiddelde dicht bij de hoogste waarde 3 ligt en dat ligt in lijn met de mediaan. In verhouding is de standaarddeviatie van 0,83 fors voor de scores 1 tot en met 3. Dit geeft, in combinatie met het gemiddelde en de mediaan, aan dat als er een waardering anders dan 3 wordt gegeven dat deze vaker naar het uiterste gaat.

Correlatie tussen de thema's

In de paragrafen hiervoor zijn de resultaten van de analyse per thema behandeld. In deze paragraaf wordt het resultaat van de correlatie tussen de thema's behandeld.

In Tabel 5 zijn de resultaten van de correlatieanalyse tussen de vijf thema's juridisch, beleid, onderhoud, gebruik en publiciteit opgenomen en deze laten zien dat er enige vorm van samenhang aanwezig is.

Tabel 5 resultaten correlatieanalyse RVB-cassus

	<i>juridisch</i>	<i>beleid</i>	<i>onderhoud</i>	<i>gebruik</i>	<i>publiciteit</i>	<i>legenda correlatie</i>	
juridisch	1					negatief getal tot 0,10	geen verband
beleid	0,244704734	1				0,10 - 0,30	zwak verband
onderhoud	0,190049892	0,570534627	1			0,30 - 0,50	matig verband
gebruik	0,389998421	0,306187276	-0,032970324	1		0,50 - 0,70	duidelijk verband
publiciteit	0,342768298	0,717372361	0,407939041	0,278574689	1	0,70 - 1	sterk verband

Uit de tabel valt op te maken dat er een sterke correlatie bestaat tussen beleid en publiciteit. Dit kan verklaard worden vanuit het mechanisme waarbij overheidsbeleid wordt ingezet om criminaliteit in specifieke sectoren terug te dringen. Wanneer de politiek (gewijzigd) beleid opstelt om criminele activiteiten uit bepaalde sectoren te verdringen, wordt hiermee media-aandacht gegenereerd voor de betreffende sectoren. Omgekeerd geldt het ook dat wanneer het OM een

inval doet in de betreffende sectoren en misstanden aanpakt waarbij als strafmaatregel het onroerend goed verbeurdverklaard wordt. Op deze manier wordt er ook publiciteit aan gegeven. Daarnaast blijft een groot gedeelte van de objecten uit de publiciteit. Deze objecten trekken nauwelijks belangstelling en worden vaak niet door de media uitgelicht. Dit resulteert in lage scores op zowel beleid als publiciteit.

Tussen beleid en onderhoud is een duidelijk verband aanwezig. Dit kan verklaard worden doordat er met enige regelmaat lange doorlooptijden zijn tussen het aanhouden van de verdachte en het uitspreken van de strafmaat en vervolgens het informeren van het RVB. Tijdens dit proces wordt er vaak nauwelijks meer onderhoud uitgevoerd waardoor de staat van onderhoud van een object afneemt. Er kan gesteld worden dat hoe langer de doorlooptijden zijn, hoe meer het Rijk met onderhoudskosten aan het betreffende object wordt geconfronteerd.

Een ander interessant gegeven is het gebrek aan correlatie tussen het gebruik en het onderhoud. De waarde geeft aan dat er geen verband is terwijl dit wellicht gevoelsmatig niet zo voelt. Het valt te verklaren doordat criminelen er geen belang bij hebben om goed onderhoud te plegen aan de objecten. Dit komt omdat het onroerend goed primair een functionele rol vervult binnen illegale activiteiten. Investerings in onderhoud leveren zodoende geen directe meerwaarde op en vergroten de kans op zichtbaarheid en daarmee het risico op controle of ontdekking.

De overige thema's vertonen een zwakke of matige correlatie met elkaar.

Als laatste stap in de analyse van de RVB-casussen is een factoranalyse uitgevoerd. Met een factoranalyse wordt de analyse uitgebreid door gemeenschappelijke patronen inzichtelijk te maken en samen te vatten tot enkele onderliggende factoren.

De factoranalyse van de vijf thema's (juridisch, beleid, onderhoud, gebruik en publiciteit) is uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn zichtbaar in Tabel 6.

Tabel 6 resultaten factoranalyse RVB-casussen

Factor	Eigenvalue	Difference	Proportion	Cumulative
Factor 1	2.17682	1.40266	0.6410	0.6410
Factor 2	0.77416	0.47397	0.2280	0.8690
Factor 3	0.30019	0.15515	0.0884	0.9574
Factor 4	0.14504	0.14524	0.0427	1.0001*
Factor 5	-0.00021	.	-0.0001	1.0000

* kleine afrondingsafwijking in de cumulatieve som.

Variable	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4
juridisch	0.4539	0.4342	0.3570	-0.0387
beleid	0.9319	-0.1896	-0.2577	0.0997

onderhoud	0.5927	-0.4058	0.2895	0.1589
gebruik	0.3701	0.6203	-0.1403	0.1559
publiciteit	0.7837	-0.0121	-0.0530	-0.2899

In de eerste kolom zijn de eigenvalues opgenomen. Een eigenvalue geeft aan hoeveel variantie in de data door een factor wordt verklaard waarbij gesteld kan worden dat hoe hoger de waarde, hoe belangrijker de factor. Factor 1 heeft met 2,17682 het grootste aandeel. Dit blijkt ook uit de kolom proportion, waar het aandeel van factor 1 als percentage van het totaal is aangeduid. Factor 2 laat ook een grote waarde zien, al is deze aanzienlijk kleiner dan factor 1 zoals ook in de kolom proportion wordt aangeduid. Factor 3, 4 en 5 laten kleine waarden zien waaruit blijkt dat deze factoren weinig invloed hebben. De kolom difference geeft aan hoeveel de eigenvalue van een factor verschilt van de daaropvolgende factor. Een groot verschil betekent dat de factor relatief belangrijker is. Ook hier valt op dat factor 1 en 2 een grote waarde laten zien en factor 3 en 4 niet. Factor geeft geen factor aan omdat deze factor geen bijdrage levert door negatief te zijn.

Na de factoranalyse is de varimax-rotatie uitgevoerd. Door deze analyse wordt beter inzichtelijk gemaakt welke variabelen op een factor aanslaan. In Tabel 7 zijn de resultaten van deze analyse opgenomen.

Tabel 7 resultaten varimax-rotatie RVB-casussen

Factor	Variance	Difference	Proportion	Cumulative
Factor 1	1.74439	0.90461	0.5137	0.5137
Factor 2	0.83977	0.37389	0.2473	0.7609
Factor 3	0.46589	0.11973	0.1372	0.8981
Factor 4	0.34615	.	0.1019	1.0001*

* afrondingsafwijking

Variable	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4
-----+-----				
juridisch	0.1254	0.5421	0.2438	0.3930
beleid	0.9669	0.1411	0.1594	0.0209
onderhoud	0.5036	-0.0938	0.5966	0.0821
gebruik	0.2097	0.7064	-0.1498	0.0218
publiciteit	0.7044	0.1352	0.0515	0.4290

Uit deze varimax komen louter positieve ladingen hetgeen betekent dat er een correlatie bestaat tussen de variabele en de factor. Zodoende wordt duidelijk dat de variabele beleid met een lading van 0,97 dominant op Factor 1 reageert. De variabele gebruik reageert met 0,71 op factor 2 en de variabele onderhoud is met 0,60 bepalend voor factor 3. Zowel publiciteit met 0,43 als juridisch met 0,39 relevant zijn bepalend voor Factor 4. Dit betekent dat de beoordelingscriteria niet onafhankelijk functioneren maar samen te vatten zijn in vier onderliggende dimensies. Dit houdt in dat uit de analyse van de 80 dossiers er vier achterliggende thema's zijn:

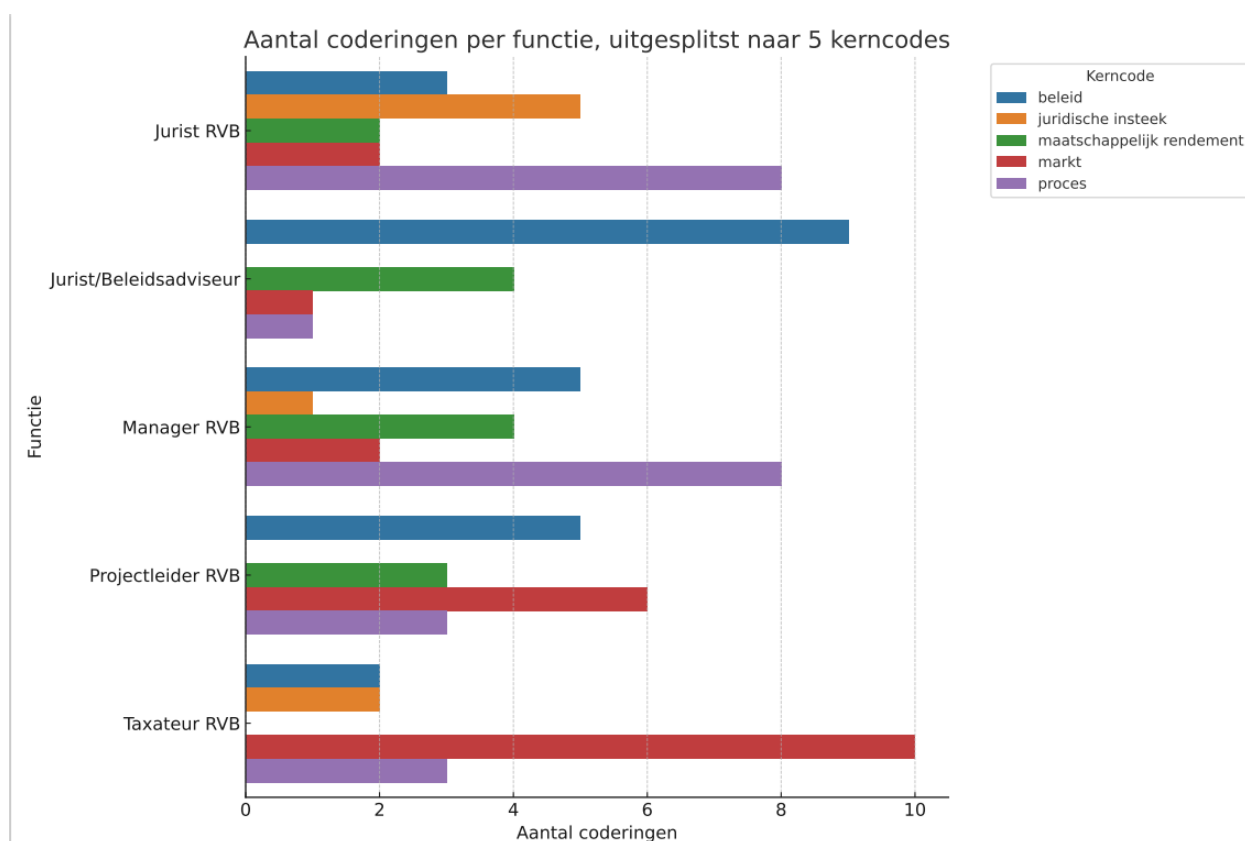
- beleid/publiciteit;
- gebruik/juridisch;
- onderhoud;
- publiciteit/juridisch.

6.3 Interviews

Naast de analyse van de verkoopzaken van verbeurdverklaard onroerend goed zijn voor dit onderzoek ook interviews afgenomen om inzicht te krijgen in de afwegingen rondom het vervreemden of maatschappelijk inzetten van verbeurdverklaard onroerend goed. Er zijn met vijf betrokken medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf gesproken over verbeurdverklaard onroerend goed. De werkzaamheden van deze vijf medewerkers hebben hun eigen en in verhouding tot elkaar verschillende werkelden. Hiermee wordt bewerkstelligd dat in de gehele breedte van werkzaamheden die tot doel hebben een volgende invulling te geven aan verbeurdverklaard onroerend goed, meegenomen worden. De geïnterviewden variëren in functie van manager tot projectleider verkoop en jurist. Onder bijlage II zijn de getranscribeerde uitwerkingen van de interviews te vinden

De interviews zijn geanalyseerd met behulp van kwalitatieve data-analyse in het programma Atlas.ti door middel van deductief coderen. Hierbij worden delen van het interview gecodeerd met kerncodes die gebaseerd zijn op de literatuur en het bureauonderzoek. Hieruit zijn uiteindelijk vijf thema's gekomen: beleid, juridische insteek, maatschappelijk rendement, markt en proces. In Atlas.ti zijn alleen die tekstfragmenten geselecteerd en gecodeerd die direct relevant zijn voor één of meer van deze kerncodes, zie Figuur 4. Deze wijze van analyseren maakt het mogelijk om patronen, perspectieven en argumentaties uit de interviews te halen en deze bevindingen tussen de geïnterviewden op gestructureerde wijze te vergelijken. In deze paragraaf worden de resultaten van deze analyse per kerncode besproken.

Figuur 4 aantal coderingen per functie, uitgesplitst naar de 5 kerncodes



1. Beleid

Beleid is voor elke organisatie belangrijk. Beleid geeft aan hoe er gehandeld wordt door een organisatie en hoe besluitvorming tot stand komt. Het zorgt voor duidelijke regels en uitgangspunten en een uniforme handelswijze. Ook het RVB is gehouden aan beleid en dus ook bij het verkopen van overmatig onroerend goed. Uit de interviews komt een beeld naar voren waarin het RVB omtrent verbeurdverklaard onroerend goed een beleidsopdracht heeft ontvangen om uit te voeren. De ruimte voor maatwerk is beperkt. Een juridisch adviseur stelt: “De lijn vanuit het JenV - als politiek eindverantwoordelijke - is nu: RVB verkoop de panden en de opbrengst gaan we gebruiken om - in overleg met de gemeente - Maatschappelijk Herbestemmen toe te passen. Niet zozeer met het pand zelf, maar aansluiten bij een bestaand maatschappelijk initiatief vanuit de gemeente of iets nieuws te verzinnen, maar het pand wordt verkocht.”

Hieruit blijkt dat het RVB uitvoerder is en niet eigenhandig beleid opstelt. De beleidsopdracht is leidend. Handelingen worden getoetst aan dit beleidskader en afwijkingen vereisen expliciete toestemming. Het vervreemden van het onroerend goed waaronder de verbeurdverklaarde objecten, moet voldoen aan de hieromtrent opgestelde regelgeving. Het is zonder expliciete toestemming van de verantwoordelijke minister niet mogelijk om van deze regelgeving af te wijken bij een beleidsopdracht. Het RVB verkoopt hierdoor het verbeurdverklaarde onroerend goed net als al het andere overmatig onroerend goed openbaar. Het RVB kan alleen aan maatschappelijke initiatieven van gemeenten meewerken indien de regelgeving dit toelaat. Zowel voor maatschappelijke initiatieven vanuit het Rijk als voor initiatieven van lagere overheden geldt dat het voldoen aan regelgeving ook inhoudt dat de betreffende overheidsorganisatie voor financiële dekking moet zorgdragen.

Beleid kan ook als te rigide worden ervaren waardoor, in sommige gevallen, het RVB niet kan meewerken aan maatschappelijke initiatieven ondanks dat daar een groot draagvlak voor is.

Maatwerk is voor het grootste deel van de werkzaamheden en afwegingen niet nodig. Maar het is wel noodzakelijk om maatwerk toe te kunnen passen als de situatie daarom vraagt. Er zijn situaties voorgekomen dat het RVB de afweging heeft gemaakt om het object aan te houden in plaats van te verkopen vanwege de smet die op het object rust.

De afgelopen jaren heeft het RVB samen met het OM/ministerie J&V gewerkt aan een pilotproject waarbij drie verbeurdverklarde objecten in worden gezet voor een maatschappelijk project om jongeren bewust te maken dat misdaad niet loont. Door gewijzigd beleid bij het ministerie van JenV is het project niet tot volledige realisatie gekomen. Dergelijke pilots komen voort uit gewijzigde (inter)nationale regel- of wetgeving en leiden tot nieuwe inzichten van waaruit beleidswijzigingen kunnen voortvloeien. Hiervoor is het noodzakelijk dat er politieke en ambtelijke bereidheid is om continuïteit en de middelen beschikbaar te stellen.

2. Markt

Markt is het samenkomen van vraag en aanbod. Voor het RVB is het belangrijk de marktontwikkelingen te volgen om onder meer verbeurdverklaard onroerend goed te vervreemden conform haar opdracht. De antwoorden van de respondenten over dit onderwerp leiden tot de volgende inzichten.

Verscheidene respondenten geven aan dat de interesse uit de markt sterk verschilt per locatie, objecttype en bestemming. Een projectleider verkoop merkt op:

“Als iemand twee keer € 100 per maand huur betaalt in een pand waar je € 200 per maand aan onderhoudskosten hebt, is er in de markt niemand die het wil hebben.”

De werking van de markt is een belangrijk onderdeel bij het opstellen van een waardering van een object. Het principe HABU (Highest and Best Use) bij een taxatie betekent dat een object gewaardeerd wordt tegen het financieel meest aantrekkelijke gebruik. Indien de HABU een hogere waardering geeft dan een invulling met een maatschappelijk gebruik, ontstaat er een financieel gat. In deze gevallen komt maatschappelijke herbestemming onder druk te staan. Een respondent zegt hierover: “We zien misschien ook dat woningen die zijn als woning gebouwd. Dan is de HABU een woning. Terwijl er voor een maatschappelijke inzet misschien een kostbare verbouwing gedaan moet worden.”

De marktinteresse is verschillend per type object doordat er grote verschillen zijn tussen de objecten qua staat van onderhoud, gebruik, ligging, vigerende bestemming, etc. Particulieren komen vaak op woningen af en ontwikkelaars en beleggers op de niet woonobjecten of de objecten in slechte staat. Daarnaast speelt mee dat het RVB heeft besloten om kopers van verbeurdverklaard onroerend goed te onderwerpen aan een integriteitstoets, de zogenaamde Bibob-toets. De respondenten kunnen het niet onderbouwen maar verwachten wel dat hierdoor de marktinteresse kleiner is bij specifieke objecten anders dan woningen. Kopers haken soms af vanwege de extra eisen en controles. Tegelijkertijd geeft dit de overheid de mogelijkheid om te sturen op ‘schoon gebruik’ van het de objecten. Tevens komt uit de interviews naar voren dat het vergelijken tussen landen lastig is omdat de markt per land verschillend is.

3. Juridische Insteek

Het afpakken van onroerend goed heeft een juridische basis. Het veroordelen van een verdachte en het verbeurdverklaren van het object vloeien voort uit een wettelijke grondslag. Daarnaast

worden de werkzaamheden van zowel de verkrijging als het vervreemden van het verbeurdverklaard onroerend goed getoetst aan het beleid van het RVB. Uit de interviews komen meer juridische aandachtspunten naar voren.

Het RVB heeft ook taxateurs in dienst en deze taxateurs taxeren een deel van de objecten ook tijdens het strafproces om inzichtelijk te krijgen wat er met het criminele geld heeft plaatsgevonden.

Verbeurdverklaringen zijn in het strafrecht een bijkomende straf voor de verdachte. Deze verbeurdverklaringen komen op twee manieren tot stand: de rechter spreekt de verbeurdverklaring uit of er wordt een transactie gesloten met de verdachte waarbij de verdachte afstand doet van het eigendom van het betreffende object. Naast het eigendom gaan ook lopende verplichtingen mee over zoals een huurder zodat het rijk verhuurder is. Een ander punt is de positie van een hypotheekverstrekker. Juridisch blijft de positie van de bank van kracht en daar doet een verbeurdverklaring niets aan af en dus blijven de gevestigde zakelijke rechten gerespecteerd. "Allereerst: een hypotheekbank heeft vaak rechten die onaangetast blijven. Zij blijven buiten de strafrechtelijke discussie."

Een deel van de verbeurdverklearde objecten heeft een vigerende functie dat niet wenselijk is in de buurt. Het RVB treedt vervolgens in overleg met het bevoegde gezag om de functie te wijzigen. Indien het bevoegd gezag de functie vanuit het publieke belang niet wijzigt dan heeft het RVB nog steeds invloed op het gebruik. Het RVB maakt gebruik van de Bibob-onderzoeken waarmee risico's op ondermijning of hergebruik door criminele netwerken worden beperkt.

4. Maatschappelijk Rendement

Een overheid heeft de verantwoordelijkheid om maatschappelijke waarde te realiseren. Het nastreven van maatschappelijk rendement draagt bij aan het versterken van publieke doelen zoals leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Het is vanzelfsprekend dat ook bij de verkoop van onroerend goed gekeken wordt naar de mogelijkheden om maatschappelijke meerwaarde te behalen. De respondenten geven hierover het volgende aan.

Het afpakken van onroerend goed draagt bij aan de uitstraling dat misdaad niet loont. Dit is in ieder geval de winst van het afpakken als de betreffende casus geen financieel rendement oplevert bij vervreemding. De kosten kunnen voor een verbeurdverklaard object snel stijgen door verwaarlozing van het object of illegale bebouwing. Ook een object in een goede staat brengen valt onder maatschappelijk rendement.

Binnen dit thema komt naar voren dat 'maatschappelijk rendement' als begrip niet scherp gedefinieerd is binnen de organisatie. "Maatschappelijk rendement is een term die niet juridisch te duiden valt. Het is geen juridische term. Dat wordt meer gebezigd door mensen die vooral niet-juridisch bezig zijn. Maatschappelijk rendement kan van alles zijn. Daar kun je nooit je regelgeving op baseren. Je moet iets anders hebben dat een goede kapstok biedt. Dat hebben wij meer gegooid op de zuiver publieke taak, de zuiver wettelijke taak van de overheid, want maatschappelijk is alles. Als overheid werk je namelijk alleen maar maatschappelijk, als het goed is. Het is je intentie om de maatschappij beter te maken"

Het pilotproject waar het RVB samen met het OM aan heeft gewerkt, had als maatschappelijk doel om jongeren te behoeden om zich in te laten met criminaliteit. Terwijl met verbeurdverklaard onroerend goed veel meer maatschappelijk rendement behaald kan worden, gelet op het hiervoor benoemde citaat.

Het RVB faciliteert de beleidsdepartementen met haar onroerend goed en dus ook met de verbeurdverklarde objecten. Het is niet aan de orde dat het RVB beleid maakt.

De respondenten gaven terug dat er geen toetsingskader of een standaard afwegingsmodel bestaat om maatschappelijk rendement mee te beoordelen. Het zou een goed initiatief zijn om de verschillende manieren waarop het maatschappelijke doel bereikt kan worden te becijferen en vervolgens de meest logische afweging te maken om zowel financieel als maatschappelijk rendement te behalen.

Respondenten signaleren tevens dat verbeurdverklaard onroerend goed soms in strijd is met bestemmingsplannen of omgevings-/gemeentelijke wensen. In zulke gevallen wordt vaak het gesprek gezocht met het bevoegd gezag om mee te werken aan een functiewijziging. Een functiewijziging draagt meestal ook bij aan de courantheid van het object. Soms betekent een functiewijziging dat het object afgewaardeerd wordt maar de afwaardering levert maatschappelijk rendement op.

5. Proces

Het proces rondom de verkrijging en de vervreemding van verbeurdverklaard onroerend goed kent meerdere schakels en betrokken partijen en is een complexe uitvoering. Om optimaal financieel en maatschappelijk rendement te behalen, is een goede afstemming en heldere taakverdeling cruciaal. De respondenten geven het volgende beeld mee inzake het proces.

Het OM zet verbeurdverklaringen in om crimineel vermogen af te pakken. Een vonnis waarin de verbeurdverklaring is opgenomen of een transactie met de verdachte waarin er afstand wordt gedaan van het eigendom is doel behaald voor het OM. "Justitie heeft als doelstelling om aan de samenleving te laten zien: dit nemen we terug. Dat is primair."

Daarna belanden de objecten in een proces tussen het OM en het RVB. Het RVB is afhankelijk van het OM in het moment van informeren en de mate van informeren. Dit is per casus verschillend. Omdat het OM andere prioritering en kennis nodig heeft om haar doel te bereiken, sluit de overdracht van een casus tussen het OM en het RVB niet op elkaar aan. Het RVB heeft andere zaakinhoudelijke informatie nodig. Hierdoor is het RVB weleens 'blind' naar een object gegaan om ter plaatse te ontdekken wat het tegenkomt. Ook huurders van de objecten weten niet waar ze aan toe zijn en dat levert onwenselijke situaties op. Het is een enkele keer voorgekomen dat tot 2 jaar nadat de rechter het eerste vonnis met een verbeurdverklaring heeft gewezen, de overdracht van een object aan het RVB tot stand kwam. In de tussentijd gebeurt er niets: geen onderhoud, geen toezicht en geen contact met een huurder.

Voor een derde is niet zichtbaar dat conform het strafrecht bij een verbeurdverklaring het eigendom direct overgaat naar het Rijk. Het is pas zichtbaar als de overdracht bij het Kadaster wordt ingeschreven. Omdat het object op naam van het RVB wordt geschreven, is deze handeling belegd bij het RVB. Het RVB kan pas deze handeling verrichten als het is geïnformeerd door het OM. Ook hierbij is een korte doorlooptijd van overdracht van het OM naar het RVB een pre.

Conclusie

De interviews geven een goed inzicht in de omgang met verbeurdverklaard onroerend goed binnen het RVB. Elk verbeurdverklaard object brengt eigen dynamiek met zich mee welke zich moeilijk met een tweede laat vergelijken. Het RVB vervult daarbij hoofdzakelijk een uitvoerende rol binnen een beleidsmatige opdracht vanuit het ministerie J&V. Beleidsvrijheid is beperkt en afwijkingen

van standaardprocedures vereisen expliciete politieke toestemming. Door de verschillen tussen de verbeurdverklarde objecten in staat van onderhoud, gebruik, ligging en vigerende bestemming is een standaardproces niet werkbaar. In de uitvoering blijkt het behalen van maatschappelijk rendement tegenstrijdig te zijn aan het behalen van financieel rendement. Tevens moet afgevraagd worden of inzet van het betreffende object de meest efficiënte wijze is om het maatschappelijke doel te behalen of dat de opbrengst bij verkoop voor een financiële injectie zorgt om het doel op een andere wijze te behalen.

Uit de gesprekken blijkt dat de marktvraag per object sterk verschilt en dat marktwerking niet altijd leidt tot het best passende gebruik voor de omgeving. Bovendien remt de vertraagde overdracht vanuit het OM de slagkracht van het RVB. Vertraging kan inhouden dat de staat van onderhoud afneemt en wellicht verwaarlozing optreedt van het betreffende object. In dat geval zullen er meer kosten mee gemoeid zijn om het object gereed te maken voor of de verkoop of een maatschappelijke inzet.

De respondenten pleiten voor het behouden van de mogelijkheid om maatwerk toe te passen bij de uitwerking van de projecten, een snellere overdracht na een verbeurdverklaring en meer informatie bij de overdracht vanuit het OM. Daarbij adviseren de respondenten het gebruik van een afwegingskader waarin financiële en maatschappelijke baten systematisch worden gewogen.

6.4 Het afwegingskader

Om de vraag te kunnen beantwoorden of een maatschappelijk doel het beste af is met het verbeurdverklarde object of met de opbrengst van het object moeten de volgende stappen doorlopen worden:

Inventarisatie van het object; van het object dienen de kenmerken inzichtelijk gemaakt te worden:

- juridische staat;
- technische staat inclusief eventuele vervuiling;
- objecteigenschappen waaronder volume en ligging;
- huidig gebruik;
- vigerende functie;
- mate van aandacht/publiciteit door de media en de omgeving;
- het laten opmaken van een HABU-waarde.

Het RVB biedt de objecten te koop aan waarvan uit de inventarisatie onomstotelijk is komen vast te staan dat de objecten niet in aanmerking komen voor maatschappelijke inzet.

Voor de objecten die wel in aanmerking kunnen komen, onderzoekt het RVB samen met het verantwoordelijke beleidsdepartement of het object voldoet aan de huisvestingseisen die benodigd zijn bij het uitvoeren van het maatschappelijk doel. De huisvestingseisen worden aangeleverd door het departement dat verantwoordelijk is voor de uitvoer van het maatschappelijk doel.

Het verantwoordelijke beleidsdepartement dient een afweging te maken of het object geschikt is tezamen met het regelen van voldoende financiële dekking voor de exploitatietermijn van het maatschappelijke doel.

A. Zo ja, door naar de stap 5

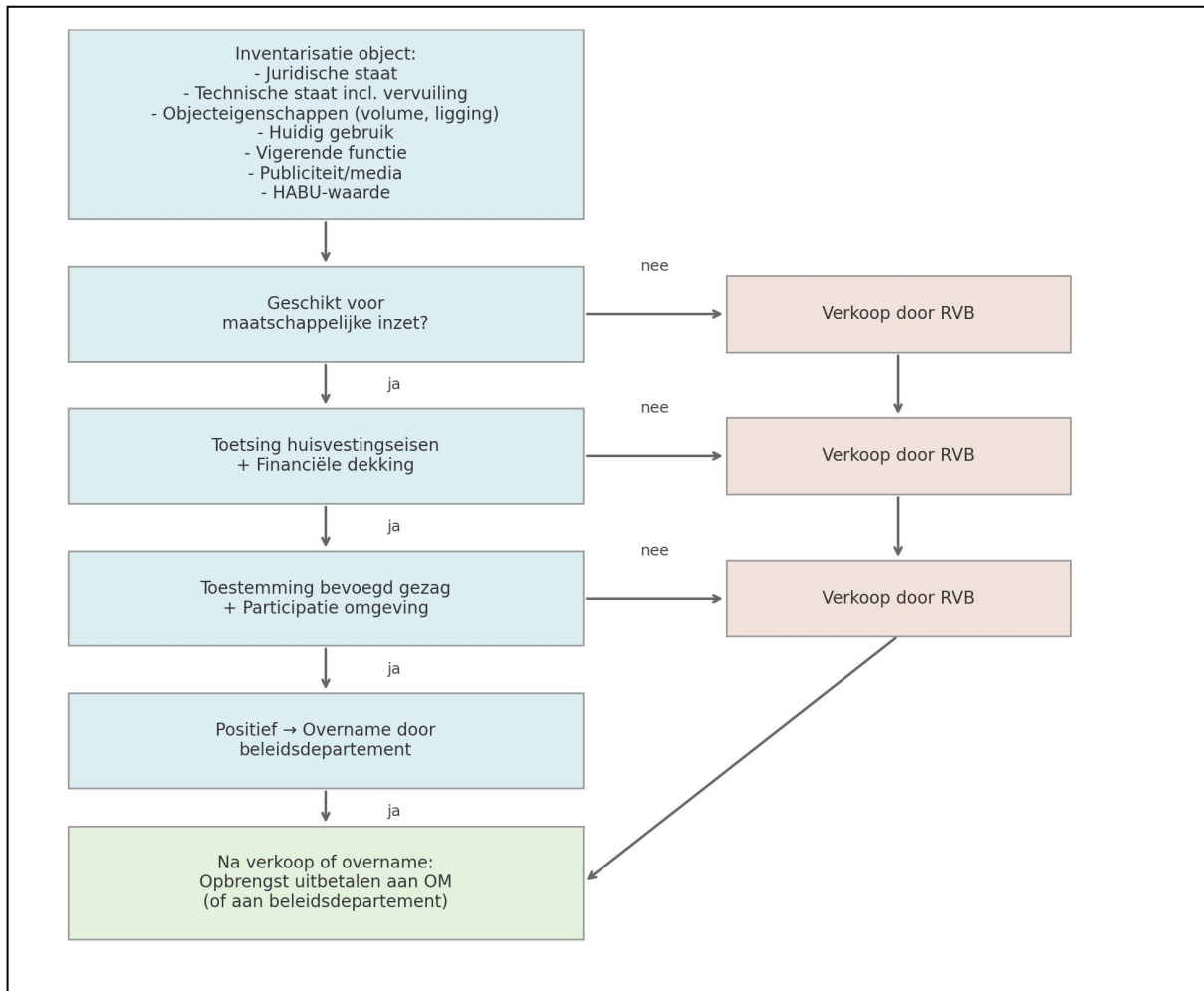
B. Zo nee, object ter verkoop aanbieden

Bevoegd gezag vragen om toestemming gebruik en indien nodig participatie voeren met omgeving.

- A. bij positieve uitkomst neemt het beleidsdepartement het object over
 B. bij negatieve uitkomst zal het RVB het object verkopen.

Na verkoop zal het RVB de opbrengst aan het OM uitbetalen of namens het OM aan de verantwoordelijke voor het maatschappelijke doel uitbetalen. In Figuur 5 is het afwegingskader in een schematisch overzicht afgebeeld.

Figuur 5 schematisch weergave afwegingskader



Het is van belang om voor elke stap een termijn op te nemen waarbinnen een beslissing dient te worden genomen.

De hoofdvraag 'Op welke wijze kan een overheid een optimale afweging maken tussen het vervreemden of maatschappelijk inzetten van verbeurdverklaard onroerend goed' uit dit onderzoek levert een spanningsveld op. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat de operationele haalbaarheid haaks staat op de wens om verbeurdverklaard onroerend goed maatschappelijk te herbestemmen. De resultaten tonen aan dat maatschappelijke inzet zelden efficiënt is wanneer er gekeken wordt naar de operationele inzet. Maatschappelijke inzet nimmer leidt tot de financiële meest rendabele inzet op objectniveau maar altijd gezien moet worden in een bredere context als investering in de maatschappij zodat een betere samenleving ontstaat. Het belang van maatschappelijke inzet is meegenomen bij het opstellen van het afwegingskader.

Het afwegingskader is daarom zodanig ontworpen dat realistische keuzes te faciliteren als er aan kritieke randvoorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is de operationele uitvoerbaarheid. Maatschappelijke inzet is alleen wenselijk indien het object zich in een redelijke tot goede onderhoudstoestand bevindt, juridisch geen beperkingen oplevert en het object niet in gebruik is bij derden.

Tegelijkertijd dient het verantwoordelijke departement over de juiste financiële dekking te beschikken voor de exploitatie. Het levert een onwenselijke situatie op als op het moment van aandienen er begonnen wordt met het zoeken van financiële dekking. Tijdens de zoektocht naar financiële dekking kan het RVB niet anders dan het object aanhouden wat inhoudt dat het RVB geconfronteerd wordt met (hoge) kosten van het langer aanhouden. Het is aan te bevelen dat bij het formuleren van maatschappelijke opgaven er ook financiële dekking voor de uitvoering van het doel wordt geïnitieerd. Hierdoor blijft de termijn waarbinnen een afweging wordt gemaakt om een verbeurdverklaard object maatschappelijk in te zetten, beperkt gehouden. Tevens wordt op deze manier het aandienen van een verbeurdverklaard object – het gratis verkrijgen van een object - niet aangegrepen tot wensdenken om een maatschappelijk doel erbij te vinden. Door inzicht te hebben in de operationele haalbaarheid, wordt de maatschappelijke inzet enkel nagestreefd als het daadwerkelijk uitvoerbaar en verantwoord is.

7. Conclusie, reflectie en aanbevelingen

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste inzichten uit de verschillende onderdelen van het onderzoek besproken en zijn de conclusies opgenomen in een geïntegreerde analyse. Centraal staat de vraag op welke wijze het RVB vanuit haar ervaringen zou moeten omgaan met verbeurdverklaard vastgoed. De keuzes in de afweging bestaan uit het inzetten voor maatschappelijke doeleinden, het regulier verkopen waarbij de opbrengsten terugvloeien in de staatskas of een tussenvorm waarbij de verkoopopbrengst wordt ingezet ten bate van de maatschappij. In dit hoofdstuk worden de bevindingen per onderzoekscomponent besproken: het literatuuronderzoek, het bureauonderzoek, de internationale ervaringen en het Maher-project en tot slot de casusanalyse en de interviews. Op basis van deze bevindingen wordt een afwegingskader voorgesteld, volgt een reflectie en ook aanbevelingen aan het RVB.

7.2 Bevindingen

Bevindingen Literatuuronderzoek

Antwoord op de subvraag: *Welke theoretische aspecten zijn van invloed op de marktconformiteit van te vervreemden onroerend goed?*

Uit het literatuuronderzoek is naar voren gekomen op welke wijze onroerend goed wordt ingezet door criminelen en op welke wijze een overheid een afweging maakt om haar onroerend goed overmatig te stellen. Daarnaast is onderzocht hoe de waarde van onroerend goed tot stand is gekomen. Het is voornamelijk de discrepantie tussen de vraag en het aanbod die leidt tot marktwerking. Als laatste is onderzocht wat de psychologische effecten zijn van mensen op de bereidwilligheid tot koop van onroerend goed waar een delict heeft plaatsgevonden.

De literatuur geeft aan dat onroerend goed op twee onderscheidende manieren wordt ingezet, te weten directe en indirecte inzet. Bij directe inzet is het object benodigd als productiefaciliteit en bij indirecte inzet voor het stallen van crimineel vermogen. Voornamelijk bij de directe inzet is er kans op publiciteit en raakt een object besmet. Over besmet onroerend goed gaf het literatuuronderzoek aan dat geïnteresseerden het noodzakelijk vinden dat de verkoper de oorzaak van de smet aangeeft bij de bezichtiging. Alhoewel het aantal geïnteresseerden zal afnemen en hiermee ook de waarde, blijkt dat dit psychologische effect na drie jaar is uitgewerkt. Een overheid heeft onroerend goed nodig voor de uitvoering van haar publieke taak. Voor deze taak wordt onroerend goed verworven dat aan specifieke eisen voor een specifiek doel moet voldoen of het wordt gebouwd. Zodra het object niet meer voor het specifieke doel nodig is, wordt het object binnen de organisatie aangeboden aan andere beleidsdepartementen voor een ander doel binnen de primaire taak en zo niet dan wordt het object vervreemd.

Bevindingen Bureauonderzoek en Theoretisch kader

Het bureauonderzoek geeft inzicht in het huidige beleid omtrent verbeurdverklaringen, de aanpak in het buitenland, het pilotproject Maher alsmede een uiteenzetting over het verbeurdverklaren en conformiteit.

Antwoord op de subvraag: *Op welke wijzen kan de intrinsieke waarde van verbeurdverklaard onroerend goed benut worden door de verkrijgende overheid?*

De paragraaf over het beleid laat zien dat er door de jaren heen steeds meer gestuurd wordt op de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Onderdeel van de aanpak is om crimineel vermogen van de crimineel af te pakken. Deze aanpak is in lijn met het voorstel van de Europese Unie uit 2014 om afgepakt crimineel vermogen maatschappelijk te herbestemmen. In verschillende landen is hiermee ervaring opgedaan. Verschil in aanpak tussen de landen is dat bij de één het maatschappelijk herbestemmen als verplichting in de wet opgenomen en daarom veelvuldig wordt toegepast, tegenover andere landen waarbij maatschappelijk herbestemmen mondjesmaat wordt toegepast. Ook is er een verschil in de toepassing van onroerend goed in het proces. Het verschilt van het verbeurdverklaarde object daadwerkelijk inzetten voor een maatschappelijk doel tot de verkoopopbrengst van het object gebruiken voor een maatschappelijk project.

In Nederland is ervaring met maatschappelijk herbestemmen opgedaan met het pilotproject Maher. Het project is opgezet om 3 verschillende verbeurdverklaarde objecten maatschappelijk in te zetten waarbij gepland was om 1 project lokaal, 1 regionaal en de ander landelijk in te zetten. Uit een tussentijdse evaluatie is geconstateerd dat de projecten zichzelf niet of moeilijk financieel kunnen bedruipen. Daarnaast geldt dat bij een lokale inzet het maatschappelijk doel dat misdaad niet loont beter bewerkstelligd wordt dan bij een regionale of landelijke inzet.

Verbeurdverklaarde objecten worden op 2 manieren eigendom van het Rijk. Enerzijds verwerft het Rijk het eigendom door het uitspreken van het vonnis door de rechter waarin een verbeurdverklaring is opgenomen en anderzijds doordat het OM een transactie sluit met de verdachte waarin de verdachte afstand doet van het eigendom.

Antwoord op de subvraag: *Welke negatieve invloeden op de marktconformiteit geeft verbeurdverklaard onroerend goed?*

De betekenis van conformiteit is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek in hoofdstuk 7, artikelen 15 en 17. Kort samengevat is conformiteit de mate waarin het gekochte voldoet aan de verwachting van de koper met inbegrip van de beperkingen en lasten die de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. De beperkingen en lasten heeft een koper tot zich genomen door eigen onderzoek en door mededelingen van de verkoper. De verkoper heeft een informatieplicht om de koper te informeren over het object en deze weegt zwaarder dan de onderzoeksplicht van de koper. Marktconformiteit is de mate waarin een object juridisch, technisch en maatschappelijk voldoet aan de gangbare norm. Bij een afwijking hiervan volgt doorgaans een lagere waarde vanwege een hoger risico of beperktere bruikbaarheid voor de koper.

Bevindingen Interviews en RVB-casusanalyse

Antwoord op de subvraag: *Welke kaders kunnen aan de verschillende opties tot inzet van verbeurdverklaard onroerend goed worden meegegeven?*

De resultaten uit de analyse van de 80 dossiers van het RVB geven aan dat van de onderzochte objecten een groot deel bestemd is met een courante functie. Indien deze objecten voor vervreemding in aanmerking komen dan kan op dit onderdeel het verkooptraject opgestart worden. Qua publiciteit kan ook worden aangegeven dat de meeste objecten geen aandacht veroorzaakten in de buurt of in de media. Dat is anders wat betreft de juridische status en de staat van onderhoud. In veel gevallen hadden de geanalyseerde objecten een staat van onderhoud die varieerde tussen slecht en redelijke staat. Op juridisch vlak hadden de objecten enige complexiteit zodat hier enige werkzaamheden aan vooraf moesten gaan voordat het object in aanmerking kwam voor het opvolgend gebruik. Daarnaast kwam uit de analyse naar voren dat ongeveer de helft van de objecten in gebruik was ten tijde van de verkrijging door de staat. Niet eerder gebruik was geoorloofd of daarvan werd de inschatting gemaakt dat het gebruik ongeoorloofd was. Dit had tot

gevolg dat er veel tijd en geld gespendeerd moest worden door het RVB om duidelijkheid te verkrijgen over de gebruikssituatie. Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat het gros van de objecten niet snel weer ingezet kan worden maar dat er tijd en kosten aan voorafgaan om de objecten gereed te maken voor een vervolgtraject.

Antwoord op de subvraag: *Hoe kan het Rijksvastgoedbedrijf als huisvestingsorganisatie van de staat, verbeurdverklaard onroerend goed weloverwogen inzetten om rijksdoelen te behalen?* De interviews met medewerkers van het RVB tonen aan dat er geen kader is om te beoordelen of de baten tegen de kosten opwegen als een verbeurdverklaard object maatschappelijk wordt ingezet. Dit heeft er mede mee te maken dat de hoogste opbrengst van een object vaak een commerciële inzet heeft en niet een maatschappelijke. In dat licht bezien is het ook de vraag of een verbeurdverklaard object een maatschappelijke inzet moet krijgen omdat het object 'om niet' is verkregen in plaats van de marktconforme opbrengst te krijgen en die opbrengst maatschappelijk in te zetten. Tevens is er aangegeven dat er wel voor langere tijd middelen beschikbaar moeten zijn omdat de haalbaarheid anders onder druk komt te staan. Daarnaast is het RVB ervan bewust dat een smet op een object zorgt voor een kleine groep geïnteresseerden en ook een lagere opbrengst. Eensgezind zijn de geïnterviewden ook met het uitdragen van het credo misdaad loont niet en dat OM verder moet gaan met het afpakken van crimineel vermogen maar dat de informatievoorziening naar het RVB verbeterd mag worden.

Discussie

De resultaten uit de verschillende onderzoeken laten zien dat het verbeurdverklaard onroerend goed complexiteit met zich meebrengt. Er zijn drie stromingen waar rekening mee gehouden dient te worden, te weten een juridische, een operationele en een beleidsmatige. De juridische insteek houdt in dat bij verkoop de koper marktconformiteit verwacht tenzij de verkoper de koper inlicht over de status. Het vermelden dat het object door een ontnemingszaak is verkregen door het Rijk maakt hier onderdeel van uit. Met de operationele insteek wordt de (on)mogelijkheden die de objecten met zich meebrengen bedoeld. De functie, het gebruik, de staat van onderhoud, juridische aspecten, de mate waarin het object in de publiciteit heeft gestaan, de ligging, etc. maken dat de inzetbaarheid van een object beperkt is. De beleidsmatige insteek is hetgeen het politieke streven is om het object in te zetten.

De juridische insteek is min of meer de makkelijkste. Er bestaat wetgeving en daar moet de werkwijze van het RVB aan voldoen temeer omdat het RVB-onderdeel is van de overheid en van de overheid verwacht mag een voorbeeldfunctie verwacht mag worden. Ongeacht een maatschappelijke inzet of een verkoop, de juridische status van een object moet duidelijk zijn.

De beleidsmatige insteek behelst het duidelijk hebben van het politieke streven op welke wijze verbeurdverklaard onroerend goed ingezet dient te worden. Dit politiek streven dient in beleid te zijn gegoten zodat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor de uitvoer en welke dekking van de kosten hiermee gemoeid is. Het RVB treedt op als faciliterende schakel om beleid uit te voeren maar is draagt geen verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van beleid.

De operationele insteek is complexer. Theoretisch zou de volgende insteek gevolgd moeten worden door te beginnen met de inventarisatie van een object zodat de inzetbaarheid en de beperkingen bekend zijn. Met deze inventarisatie kan de juridische controle worden uitgevoerd en kunnen de stappen worden gezet die nodig zijn om juridisch te voldoen. Tegelijkertijd dient te worden nagegaan welk politiek streven er is. Op basis van deze resultaten kan er een afweging gemaakt

worden tussen enerzijds de baten en anderzijds de kosten. De uitkomst geeft inzicht in op welke manier er een keuze is gemaakt en is de weg vrijgemaakt om de keuze uit te voeren ongeacht of dit maatschappelijke inzet of verkoop van het object betekent.

Op basis van de geanalyseerde objecten en de interviews kan de volgende analyse gedaan worden. Maatschappelijke inzet met verbeurdverklaard onroerend goed is nog niet succesvol gebleken. Ongeveer de helft van de verbeurdverklarde objecten had te maken met een vorm van gebruik. Hierdoor is het object niet (direct) inzetbaar voor een maatschappelijk doel. Het grootste gedeelte had te maken met een slechte tot redelijke staat van onderhoud wat inhoudt dat er voor een opvolgend gebruik er kosten voor onderhoud gereserveerd zouden moeten worden naast de eventuele kosten om het object voor maatschappelijke inzet gereed te maken. Ook hadden alle objecten al een courante functie met uitzondering van de objecten met een functie waarop een 'smet' rust. Dit betekent dat bij een verkoop er een marktconforme prijs voor zou worden betaald op basis van de HABU.

Maatschappelijke inzet brengt met zich mee dat de functie moet passen in het vigerende omgevingsplan en dat de buurt zich niet tegen het initiatief keert. Daarbij moet het object ook passend zijn voor de maatschappelijke functie. Daarnaast dient er financiële dekking te zijn om de kosten voor langere tijd op te vangen. Tot op heden bleek dit lastig te realiseren te zijn.

Allesomvattend blijft de vraag over of het verbeurdverklarde object de beste kenmerken heeft voor inzet voor het beoogde maatschappelijke doel of dat de realisatie van het maatschappelijk doel effectiever is geholpen als de opbrengst van de verkoop wordt ingezet voor de realisatie van het doel.

7.3 Reflectie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Het onderzoek is breed opgezet; er hebben literatuur- en bureauonderzoek, analyse van de verbeurdverklarde objecten en interviews met betrokken medewerkers van het RVB plaatsgevonden maar in vergelijking met alle verkooptransacties van het RVB blijft het aantal verkooptransacties van verbeurdverklarde objecten beperkt. Verbeurdverklaard onroerend goed is een niche binnen de onroerend goed markt. De invloed van interne en externe factoren heeft het onderzoek beïnvloed.

De keuze voor de onderzoeksopzet en -methode is bepalend geweest voor de kwaliteit en de reikwijdte van dit onderzoek. Het onderzoeksresultaat is mede afhankelijk van de wijze waarop casussen en personen voor de interviews geselecteerd worden evenals de mogelijke bias en de wijze van interpretatie van de onderzoeker. Daarnaast is het onderzoek ook afhankelijk van de wijze waarop de betrokken projectleider zijn of haar informatie heeft gedocumenteerd in onder meer het project- en verkoopplan. Ook hier is een mogelijke bias en de wijze van interpretatie van de projectleider van invloed is. Invloeden van interne factoren op het onderzoek kunnen tot gevolg hebben dat de resultaten beïnvloed worden waardoor de vergelijkbaarheid en betrouwbaarheid aangetast wordt.

Ook externe factoren beïnvloeden het onderzoek. Marktomstandigheden van de onroerend goed markt en het politieke klimaat ten tijde van de verkooptransacties zullen grip hebben gehad op de individuele resultaten van de verkooptransacties. Door de opzet van dit onderzoek zijn deze invloeden niet uit de resultaten te filteren. Externe factoren kunnen de resultaten van het onderzoek ook beïnvloeden. Het verschil is dat de externe factoren niet onder controle staan van het RVB terwijl bij interne factoren het RVB wel (indirect) invloed kan uitoefenen. Externe factoren leiden ertoe dat tijdgeest en context belangrijk zijn indien resultaten uit verschillende onderzoeken met elkaar vergeleken worden.

Vervolgonderzoek zou zich moeten richten op methodes om maatschappelijke waarde systematischer te meten en inzichtelijk te maken zodat het maatschappelijk herbestemmen beter te kwantificeren is. Tevens is vervolgonderzoek naar ervaringen met herinvestering van verkoopopbrengst in lokale projecten aan te bevelen.

7.4 Aanbevelingen aan het Rijksvastgoedbedrijf

In het onderhavige onderzoek is onderzocht op welke wijze het RVB vanuit operationeel oogpunt een afweging kan maken tussen maatschappelijke inzet van verbeurdverklaard onroerend goed en het vervreemden van de objecten. Als resultaat van dit onderzoek is een afwegingskader opgesteld.

Het onderzoek heeft naast het afwegingskader ook enkele aanbevelingen opgeleverd:

1. Het hanteren van een afwegingskader;
2. Efficiënter proces inrichten;
3. Doorbreken psychologisch effect.

Toelichting punt 1. Het hanteren van een afwegingskader

Het RVB wordt aanbevolen om het afwegingskader te hanteren in het werkproces. Het implementeren van dit kader verhoogt de navolgbaarheid, maakt het handelen transparanter en beter uitlegbaar aan ketenpartners. In plaats van te focussen op het object als instrument zou het RVB nadrukkelijker mogen redeneren vanuit het maatschappelijk effect. Welke afweging levert vanuit operationeel oogpunt de meest efficiënte keuze op in termen van publieke waarde. Het object maatschappelijk inzetten of de verkoopopbrengst kunnen inzetten. Als het kader geen duidelijke voorkeur geeft, is het verstandig te kiezen voor vervreemding.

Het afwegingskader is vanuit het operationele kader uit RVB-oogpunt opgesteld. Voordat het afwegingskader wordt opgenomen in de werkprocessen van het RVB, wordt het aanbevolen om in overleg te treden met het OM en/of het ministerie van J&V. Deze organisaties zijn verantwoordelijk voor het 'afpakken' van crimineel vermogen en zijn daarmee cruciale samenwerkingspartners. Afstemming over de implementatie van het kader in de werkprocessen van het RVB tussen de organisatie is daarom benodigd.

Toelichting punt 2. Efficiënter proces inrichten

Naast dit afwegingskader heeft het onderzoek ook punten naar voren gebracht die wellicht efficiënter ingericht kunnen worden. Uit de interviews kwam naar voren dat de samenwerking tussen het OM en het RVB-punten voor verbetering vatbaar is. Aangezien het OM zich als autonome opsporingsinstantie vooral richt op opsporing en vervolging van criminelen, ligt de aandacht niet bij informatievoorziening van het RVB. Deze informatievoorziening vanuit het OM wordt door het RVB op sommige vlakken dan ook summier bevonden, met name informatie over de gebruikssituatie. Tevens is het operationeel gezien wenselijk als het RVB in een vroeg stadium wordt betrokken en spoedig na het verbeurdverklaren wordt geïnformeerd zodat het RVB het object kan beheren en haar verdere werkzaamheden kan opstarten. Het is aan te bevelen dat het RVB met het OM in gesprek gaat om te onderzoeken of deze samenwerking geoptimaliseerd kan worden zodat verbeurdverklarde objecten sneller door het RVB opgepakt kunnen worden met als doel dat de objecten sneller onder toezicht komen te staan, onregelmatigheden sneller opgemerkt worden en huurders niet aan hun lot overgelaten worden. Dit alles zal leiden tot meer (kosten)efficiëntie.

Toelichting punt 3. Doorbreken psychologisch effect

Daarnaast heeft het literatuuronderzoek aangetoond dat objecten met een smet psychologische weerstand oproepen bij geïnteresseerden. De smet wordt geassocieerd met een gevoel van onveiligheid en daarmee neemt de interesse in onroerend goed met een smet af. Dit heeft tot gevolg dat de marktwaarde onder druk staat. De literatuur wijst ook uit dat deze psychologische weerstand afhankelijk is van de ernst van de smet en voor meerdere jaren nadat het gebruik is beëindigd nog gevoeld kan worden. Om deze psychologische gevolgen tegen te gaan, is het aan te bevelen om de associatie met het criminele gebruik zoveel mogelijk weg te nemen. Door het veranderen van het aanzicht van het object vanaf de straatzijde en door het object op een passende manier in de omgeving te laten gebruiken door leegstandsbeheer, het zogenaamde antikraak beheer, wordt actief gewerkt aan het doorbreken van de associatie van het object met crimineel gebruik. Dit heeft tot gevolg dat het gevoel van onveiligheid afneemt waarmee de interesse vanuit de markt in het object toeneemt. Het toenemen van interesse vanuit de markt leidt tot het vergroten van de kans om het object marktconform te verkopen.

Bibliografie

- Alias, A., Hamsani, D. F., Chua, S. J. L., & Zaid, S. M. (2014). Psychologically Impacted Houses – Superstitions and Marketability Problems. *Journal of Building Performance*, 5(1), 34–49
- Basel Institute on Governance. (2012). The need for new EU legislation allowing the assets confiscated from criminal organisations to be used for civil society and in particular for social purposes (PE 462.437). European Parliament, Policy Department C: Citizens' Rights and Constitutional Affairs. Geraadpleegd op 29 april 2025, van [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/IPOL-LIBE_NT\(2012\)462437](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/IPOL-LIBE_NT(2012)462437)
- Beekes, M. (2017). CIVIELRECHTELIJK AFPAKKEN VAN 'CRIMINEEL' VERMOGEN. [Masterscriptie, Tilburg University. Geraadpleegd op 11 april 2025 via <https://arno.uvt.nl/show.cgi?fid=142304>
- Besluit taak RVB. (2017). Geraadpleegd op 31 augustus 2025, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0040475/2024-0515#:~:text=Artikel%204.&text=1%20Het%20Rijksvastgoedbedrijf%20is%20belast%20met%20het%20materieelbeheer%20van%3A,c>.
- Bijzonder overeenkomsten, (z.d.). Geraadpleegd op 11 april 2025, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2025-02-12>
- Boeri, F., Di Cataldo, M., & Pietrostefani, E. (2022). Localised effects of re-allocated real estate mafia assets (Discussion Paper No. 35). Department of Geography and Environment, London School of Economics and Political. Science Geraadpleegd op 26 april 2025, van https://eprints.lse.ac.uk/116682/1/Paper_35_localised_effects_of_re_allocated_real_estate_mafia_assets.pdf
- Boezelman, M., & Coenen, J. (2017, september). De verbeurdverklaring als ontnemingsinstrument. *Tijdschrift voor Bijzonder Strafrecht & Handhaving*, 3, pp. 123–130.
- Bom, S. (2022, 30 oktober). Verkopen 'spookhuizen' minder goed, of juist beter? 'Zo'n moord heeft impact, maar er komen toch weer kopers'. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://www.ad.nl/wonen/verkopen-spookhuizen-minder-goed-of-juist-beter-zo-n-moord-heeft-impact-maar-er-komen-toch-weer-kopers~afda06fe/>
- Buisman, S. S., Kooijmans, T., Haenen, I. E. M. M., Ouwkerk, J. W., & Spapens, A. C. M. (2017). Inbeslagneming en confiscatie van crimineel vermogen: een rechtsvergelijkend onderzoek naar Duitsland, Engeland, Ierland en Italië. Den Haag: Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC). Geraadpleegd op 28 april 2025, van <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/2207>
- Buitelaar, E., Van den Hurk, M., Nozeman, E., & Oude Veldhuis, C. (2022). Public Entrepreneurship in Private Land Markets: Contracting Dilemmas around Selling Amsterdam's Major Prison. *Planning Theory & Practice*, 23(2), 248–264. <https://doi.org/10.1080/14649357.2022.2034923>
- College van Rijksadviseurs. (2024, 12 september). Rijksvastgoed als hefboom voor maatschappelijke waarde. Geraadpleegd op 8 mei 2025, van <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/actueel/nieuws/2024/09/12/rijksvastgoed-als-hefboom-voor-maatschappelijke-waarde>
- Comptabiliteitswet. (2016). Geraadpleegd op 31 augustus 2025, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0039429/2023-09-26>

- Dammingh, J.J. (2005, 14 oktober). Non-conformiteit bij de koop van woningen. *Advocatenblad* (14). Geraadpleegd op 13 maart 2025, van https://assets.budh.nl/advocatenblad/article_pdf/20084446/basis_pdf_oid.pdf
- Dammingh, J.J. (2015). Noot bij: HR 30 januari 2015. *Tijdschrift voor Bouwrecht*, 7, 30 juli 2015, pp. 711-716, artikel 119
- Dammingh, J.J. (2021), Article / Letter to editor (*Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie*, 152, 7348, (2021), pp. 916-923)
- Dammingh, J.J. (2023). Klassiekers. Brok/Huberts en Oerlemans/Driessen. Voor schadevergoeding is (alleen) nonconformiteit niet voldoende. Article / Letter to editor (*Orp. Tijdschrift Overeenkomst in de Rechtspraktijk*, 14, 8, (2023), pp. 24-28)
- Dugato, M., Favarin, S., & Giommoni, L. (2015). The risks and rewards of organised crime investments in real estate. *Global Crime*, 16(2), 120–139. <https://doi.org/10.1080/17440572.2015.1034173>
- Elzakkers, A.A.M. & Van Peski, F.M. (2020, oktober). De positie van klassiek beslag bij een executieveiling van onroerend goed. *AFPAKKEN*, Themanummer Civiel (69), 7-9. Geraadpleegd op 2 maart 2025, van https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjNobfB3ruMAxW_xgIHHQfcKIYQFnoECCEQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.om.nl%2Fbinaries%2Fom%2Fdocumenten%2Fpublicaties%2Fafpakken%2Fmap%2Fnummers%2Fafpakken-juridisch-vakblad-functioneel-parket%2Fafpakken%2Bnr.%2B96%2B%2528003%2529.pdf&usg=AOvVaw1i77aLfJh6Rnw2elslx72&opi=89978449
- Encyclopedische platform Ensie.nl. (z.d.). Groot woordenboek der Nederlandse taal Van Dale Uitgevers (1950). Geraadpleegd op 11 april 2024, van <https://www.ensie.nl/van-dale/conformiteit>
- Europese Unie. (2014). Richtlijn 2014/42/EU van het Europees Parlement en de Raad van 3 april 2014 betreffende de bevrozing en confiscatie van hulpmiddelen en opbrengsten van misdrijven in de Europese Unie. *Publicatieblad van de Europese Unie*, L127, 39–50.
- Fafoglia, L. (2020). The Spooky Side to a Seller's Market. *Saint Louis University Law Journal Online*. Geraadpleegd op 14 april 2025, van <https://scholarship.law.slu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1045&context=lawjournalonline>
- Ferwerda, H., Staring, R., de Vries Robbé, E., & van de Bunt, H. G. (2007). *Malafide activiteiten in de vastgoedsector: Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak*. Den Haag: Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC). Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/1578>
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2021). *Commercial real estate analysis and investments* (3e ed.). Brookfield: Mbiton 2021
- Global Initiative Against Transnational Organized Crime. (2022). Social reuse of confiscated assets. Geneva: The Global Initiative Against Transnational Organized Crime. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://globalinitiative.net/wp-content/uploads/2022/02/GMFA-Social-Reuse-of-Confiscated-Assets-Eng.pdf>
- Gruter, P., & Kruize, P. (2021). *Criminele gebouwen: De faciliterende rol van woningen & bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-landen*. Ateno. WODC. Geraadpleegd op 21 september 2025, van <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3027>
- Guliker, E., Folmer, E., & van Sinderen, M. (2022). Spatial determinants of real estate appraisals in the Netherlands: A machine learning approach. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 11(2), 125. <https://doi.org/10.3390/ijgi11020125>

- Hajnal, I. (2017). Evaluation of stigmatized properties. *Organization, Technology and Management in Construction*, 9, 1615–1626. Geraadpleegd op 24 april 2025, van https://www.researchgate.net/publication/322671422_Evaluation_of_stigmatized_properties
- Hek, M., De Swart, L., Op 't Hoog, G., Briene, M., Kroesen, W. & Gerretsen, B. (2021). Maatschappelijk herbestemmen. Eindrapport. Rotterdam: Ecorys.
- Herath, S. (2021). Elevating the value of urban location: A consumer preference-based approach to valuing local amenity provision. *Land*, 10(11), 1226. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van https://www.researchgate.net/publication/356170595_Elevating_the_Value_of_Urban_Location_A_Consumer_Preference-Based_Approach_to_Valuing_Local_Amenity_Provision
- Huijbregts, R., George, B., & Bekkers, V. (2022). Valuation tools and politicians' willingness to sell public real estate: A survey experiment. *Public Management Review*, 24(6), 882–902. <https://doi.org/10.1080/14719037.2021.1874496>
- International Valuation Standards Council. (2022). International valuation standards 2022: Nederlandse vertaling. Geraadpleegd op 11 april 2025, via <https://www.nrvt.nl/regelgeving/reglementen-en-praktijkhandreikingen/international-valuation-standards-2022/download>
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.sfu.ca/~wainwrig/Econ400/jensen-meckling.pdf>
- Kamerstukken II, 29911, nr. 232. (2019, 4 april). Geraadpleegd op 28 april 2025, van <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2019Z06825&did=2019D14052>
- Kamerstukken II, 35200 VI, nr. 70. (2019, 21 november). Geraadpleegd op 28 april 2025, van <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2019Z22951&did=2019D47547>
- Kamerstukken II, 35925, nr. 15. (2021, 23 september). Geraadpleegd op 28 april 2025, van <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2021Z16235&did=2021D34971>
- Klimova, A., & Lee, A. D. (2014). Does a Nearby Murder Affect Housing Prices and Rents? The Case of Sydney. University of Technology Sydney. Geraadpleegd op 24 april 2025, van https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4378987
- Koopman, J. (2018). Strafrechtelijk afpakken: mensenrechten en proportionaliteit bij ontneming en verbeurdverklaring. *Tijdschrift voor Sanctierecht & Onderneming*, 2018(2), 47–60.
- Kramer, E., Blokland, A., Kleemans, E., & Soudijn, M. (2023). Money laundering as a service: Investigating business-like behavior in money laundering networks in the Netherlands. *European Journal of Criminology*. <https://doi.org/10.1177/14773708231160971>
- Kruisbergen, E. W., van de Bunt, H. G., & Kleemans, E. R. (2012). Georganiseerde criminaliteit in Nederland. Vierde rapportage op basis van de Monitor Georganiseerde Criminaliteit. (Onderzoek en beleid; Nr. 306). Boom Juridische uitgevers.
- Landelijk Informatie en Expertise Centrum. (2019). Landelijk beeld van ondermijnende criminaliteit. Geraadpleegd op 1 maart 2025, van <https://www.riec.nl/documenten/rapporten/2019/10/21/landelijk-beeld>
- Landelijk Informatie en Expertise Centrum (2022). Landelijk beeld van ondermijnende criminaliteit. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.riec.nl/documenten/rapporten/2019/10/21/landelijk-beeld>
- Larsen, J. E., & Coleman, J. W. (2001). Psychologically Impacted Houses: Broker Disclosure Behavior and Perceived Market Effects in an Unregulated Environment. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 4(1), 1–16. Geraadpleegd op 14 april 2025, van

- https://www.researchgate.net/publication/255721955_Psychologically_Impacted_Houses_Broker_Disclosure_Behavior_and_Perceived_Market_Effects_in_an_Unregulated_Environment
Ludlum, M., Chapman, J. D., Vijayan, R., Xu, W., Steelman, B., & Dehariya, D. (2018). Values of Property Stigmatized by Death: A Three Campus Pilot Study. University of Central Oklahoma. Geraadpleegd op 24 april 2025, van https://www.researchgate.net/publication/332302471_Stigmatized_properties_and_housing_values_an_exploratory_study
- Lusht, K.M. (2001). Real Estate Valuation: Principles and Applications. KML Publishing 2001
- Marshall, A. (1920). Principles of Economics (8e ed.). London: Macmillan and Co 1920
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, 27 februari). Kamerbrief verbreding takenpakket Rijksvastgoedbedrijf. Tweede Kamer, vergaderjaar 2022–2023.
- Ministerie van Justitie en Veiligheid (2024), RAPPORTAGE AANPAK GEORGANISEERDE, ONDERMIJNENDE CRIMINALITEIT 2024. Geraadpleegd op 22 april 2025, via https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj1or7x9uuMAxX_gv0HHWGEBqsQFnoECBcQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.nederlandtegeorgeorganiseerdemisdaad.nl%2Fbinaries%2Fnederlandtegeorgeorganiseerdemisdaad%2Fdocumenten%2Frapporten%2F2024%2F06%2F25%2Frapportage-aanpak-georganiseerde-ondermijnende-criminaliteit%2FJenV-Voortgangsrapportage_9eproef_TG.pdf&usg=AOvVaw0ewrKoXysBoRg1N7hxzjRM&opi=89978449
- Ministerie van Justitie en Veiligheid. (2024, 15 maart). Afpakken crimineel vermogen beter gezamenlijk geregeld in de EU. Geraadpleegd op 8 mei 2025, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/03/15/afpakken-crimineel-vermogen-beter-gezamenlijk-geregeld-in-de-eu>
- Mussen, S. (2017). Dwingende voorschriften voor informatie- en gegevensoverdracht naar aanleiding van de verkoop van onroerend goed: analyse en vergelijking: Overzicht van de sanctioneringsmogelijkheden voor de koper van een onroerend goed in geval van niet-naleving van de stedenbouwkundige informatieverplichting door de verkoper, overeenkomstig artikel 5.2.5., eerste lid VCRO. Een rechtsvergelijkend onderzoek met Nederland waarbij wordt nagegaan of de sanctioneringsmogelijkheden in België afdoende zijn vanuit het oogpunt van de koper in vergelijking met de sanctioneringsmogelijkheden in Nederland. [Masterscriptie, Universiteit Gent. Faculteit Rechtsgeleerdheid] Geraadpleegd op 13 maart 2025, van https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/349/435/RUG01-002349435_2017_0001_AC.pdf
- Nelen, H. (2008). Real estate and serious forms of crime. Journal of Financial Crime, 15(3), 255–263. Geraadpleegd op 10 juni 2025, van https://www.researchgate.net/publication/23648901_Real_estate_and_serious_forms_of_crime
- Nijskens, R., & Lohuis, M. (2019). The housing market in major Dutch cities. In R. Nijskens, M. Lohuis, P. Hilbers, & W. Heeringa (Eds.), Hot Property: The housing market in major cities (pp. 23–45). Springer. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van https://www.researchgate.net/publication/333779119_The_Housing_Market_in_Major_Dutch_Cities
- Noorderhaven, N. G. (1997). Economische en neo-institutionele organisatietheorie. Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie, 71(5), pp 234–243. Geraadpleegd op 14 april 2025, via <https://mab-online.nl/article/16832/download/pdf/335912>

- Oost.nl (2019, 2 april). Kruipruimtemoord eindelijk voor de rechter, Zwols moordhuis wordt verkocht. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://www.oost.nl/nieuws/310212/kruipruimtemoord-eindelijk-voor-de-rechter-zwols-moordhuis-wordt-verkocht>
- Oost.nl (2020, 23 april). Moordhuizen: worden ze verkocht? Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://www.oost.nl/nieuws/169379/moordhuizen-worden-ze-verkocht>
- Openbaar Ministerie. (z.d.a). Straffen en maatregelen. Geraadpleegd op 2 maart 2025, van <https://www.om.nl/organisatie/openbaar-ministerie/het-werk-van-het-om/straffen-en-maatregelen>
- Openbaar Ministerie. (z.d.b). Beslag. Geraadpleegd op 2 maart 2025, van <https://www.om.nl/onderwerpen/beslag>
- Openbaar Ministerie (2024). Jaaroverzicht criminele geldstromen 2023. Geraadpleegd op 3 maart 2025, van https://www.om.nl/binaries/om/documenten/publicaties/criminele-geldstromen/map/om-jaarbericht-criminele-geldstromen/om-jaarbericht-criminele-geldstromen/OM_Jaarbericht-2022_criminele_geldstromen+%281%29.pdf
- Öztürk, B., Van Dijk, D., Van Hoenselaar, F., & Burgers, S. (2019). The relationship between supply constraints and house price dynamics in the Netherlands. In R. Nijskens, M. Lohuis, P. Hilbers, & W. Heeringa (Eds.), *Hot Property: The housing market in major cities* (pp. 141–162). Springer. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van https://www.researchgate.net/publication/333777792_The_Relationship_Between_Supply_Constraints_and_House_Price_Dynamics_in_the_Netherlands
- Peters, L. J. J. (2023). Hoofdlijnen van de bestrijding van maffiacriminaliteit in Italië. Rijksuniversiteit Groningen. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3270>
- Politie. (z.d.) Domeinen Roerende Zaken. Geraadpleegd op 2 maart 2025, van <https://www.politie.nl/informatie/domeinen-roerende-zaken.html#:~:text=Spullen%20die%20in%20beslag%20worden,Domeinen%20Roerende%20Zaken%20dat%20ook.>
- Quigley, J. M., & Rosenthal, L. A. (2005). The effects of land use regulation on the price of housing: What do we know? What can we learn? *Cityscape*, 8(1), 69–138. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van https://www.researchgate.net/publication/46438279_The_Effects_of_Land_Use_Regulation_on_the_Price_of_Housing_What_Do_We_Know_What_Can_We_Learn
- Raad van de Europese Unie. (2024). Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende de bevrozing en confiscatie van vermogensbestanddelen in het kader van strafprocedures (PE-CONS 3/24). <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/PE-3-2024-INIT/nl/pdf>
- Rijksoverheid. (2024, 13 september). Regeerprogramma: Uitwerking van het hoofdlijnenakkoord door het kabinet Schoof. Geraadpleegd op 29 april 2025, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/09/13/regeerprogramma>
- Rijksoverheid.nl (z.d.). Afpakken van criminelen, investeren in de wijk. Geraadpleegd 10 mei 2025, van <https://www.nederlandtegengeorganiseerdemisdad.nl/actueel/verhalen-uit-de-praktijk/weblog/2023/afpakken-van-criminelen-investeren-in-de-wijk>
- Rijksvastgoedbedrijf. (2024). Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024. Geraadpleegd op 8 maart 2025, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0049701/>
- Rijnmond.nl. (2010, 9 oktober). Moordhuis Sander V. snel verkocht. Geraadpleegd op 19 april 2025, van <https://www.rijnmond.nl/nieuws/12289/moordhuis-sander-v-snel-verkocht>
- Rijnmond.nl (2017, 27 november). Scheepvaartcollege blij met voormalige drugsboot: 'Je ruikt echt de brandstof'. Geraadpleegd op 14 mei 2025, van

- <https://www.rijnmond.nl/nieuws/161867/scheepvaartcollege-blij-met-voormalige-drugsboot-je-ruikt-echt-de-brandstof>
- RTL Nieuws.nl. (2013, 8 augustus). Dit zijn de Nederlandse horrorhuizen. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://www.rtl.nl/rubrieken/rtl-boulevard/artikel/2459456/dit-zijn-de-nederlandse-horrorhuizen>
- Salzman, D., & Zwinkels, R. C. J. (2013). Behavioural real estate. Tinbergen Institute Discussion Paper.
- Schekkerman, C. (2004). Nauwkeurigheid in taxaties: Een onderzoek naar nauwkeurigheid van taxaties en (on)mogelijkheden om de betrouwbaarheid van taxaties te vergroten (Master Thesis, Amsterdam School of Real Estate). Geraadpleegd op 14 april 2025, via <https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MSRE/04/Schekkerman.pdf>
- Sint-Nicolaas, G.J. (2015). Waardering en verkoop van overtollig incourant rijksvastgoed: Een onderzoek naar de discrepantie tussen het Rijk en marktpartijen bij de waardering en verkoop van overtollig incourant rijksvastgoed [Masterscriptie, Technische Universiteit Eindhoven]. Geraadpleegd op 11 april 2025 via <https://pure.tue.nl/ws/portalfiles/portal/47039812/801414-1.pdf>
- Sonnemans, S., & Liukku, A. (2013, 26 september). 'Horrorwoning' van Patrick S. te koop. Geraadpleegd op 19 april 2025, van <https://www.ad.nl/rotterdam/horrorwoning-van-patrick-s-te-koop~a5c724e7/>
- Strootman, H. (2023, 16 september). Wie wil wonen in een huis waar iemand is overleden? Geraadpleegd op 19 april 2025, van Panorama. <https://panorama.nl/artikel/502781/wie-wil-wonen-in-een-huis-waar-iemand-is-overleden>
- UNICRI. (2024). Good practices in accelerating the capture of illicitly-acquired assets. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://unicri.org/good-practices-accelerating-capture-illicitly-acquired-assets-june-2024>
- Van de Bunt, H., & Van Wingerde, K. (2015). We are all going to be rich: A case study of the Dutch real estate fraud. In A. Graycar & P. Sidebottom (Eds.), *Handbook of white-collar crime in Europe* (pp. 241–258). Routledge. Geraadpleegd op 10 juni 2025, van https://www.researchgate.net/publication/304771514_We_are_all_going_to_be_rich_A_case_study_of_the_Dutch_Real_Estate_Fraud
- Van Gool, P., Jager, P., Theebe, M.A.J., Veenhoven, R. & Weisz, R.A. (2020). *Onroerend goed als een belegging*, Deventer: Wolter Kluwer 2020
- Van Staveren, D., Arkesteijn, M., & Den Heijer, A. (2024). Managing public real estate and the trade-off between supporting user activities and sustainable development: Case of the Netherlands police. *Journal of Corporate Real Estate*, 26(4), 281-308. <https://doi.org/10.1108/JCRE-08-2023-0031>
- Van Veller, P., Boot, J., Van Urk, F., & Dreef, S. (2018). *Naar een Anti-ondermijningsfonds: Noodzaak, internationale voorbeelden en afwegingen voor Nederland*. Utrecht: Berenschot.
- Williamson, O. E. (1981). The economics of organization: The transaction cost approach. *American Journal of Sociology*, 87(3), 548–577. Geraadpleegd op 28 mei 2025, https://www.researchgate.net/publication/235356934_The_Economics_of_Organization_The_Transaction_Cost_Approach
- Woestenburg, A., Van der Krabben, E., & Spit, T. (2019). Legitimacy dilemmas in direct government intervention: The case of public land development, an example from the Netherlands. *Land*, 8(7), 110. <https://doi.org/10.3390/land8070110>
- Zhou, T., Kennedy, E., Koomen, E., & van Leeuwen, E. S. (2020). Valuing the effect of land use change on landscape services on the urban–rural fringe. *Journal of Environmental Planning and Management*, 63(13), 2425–2445. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van

https://www.researchgate.net/publication/339271425_Valuing_the_effect_of_land-use_change_on_landscape_services_on_the_urban-rural_fringe

Bijlagen

I Overzicht resultaten analyse verkoopzaken

II Opgestelde interviewvragen

III Daadwerkelijk gestelde vragen

I Overzicht resultaten analyse verkoopzaken

[illegible]

65	verbeurdverklaring	woning	gebruik	1	3	4	3	1
65	Quote: Ze trokken aan het kortste eind bij de rechtbank, het gerechtshof en de Hoge Raad, maar een [afkomst] familie uit [plaatsnaam] en [plaatsnaam] zet nu de stap naar het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Vooral in de hoop dat ze vier verbeurdverklaarde woningen kan behouden.							
66	transactie	bedrijfs-/woonruimte	leeg	1	3	1	5	3
67	transactie	woning	leeg	2	3	3	5	3
68	transactie	woning	gebruik	2	3	3	3	3
69	transactie	woning	leeg	2	3	3	5	3
70	transactie	woning	gebruik	2	3	3	3	3
71	verbeurdverklaring	woning	leeg	5	3	3	5	3
72	transactie	bedrijfsruimte	gebruik	2	3	3	3	3
73	verbeurdverklaring	woning	gebruik	1	3	3	3	3
74	verbeurdverklaring	woning	gebruik	1	3	3	3	3
75	verbeurdverklaring	woning	gebruik	1	3	3	3	3
76	verbeurdverklaring	woning	gebruik	1	3	3	3	3
77	verbeurdverklaring	woning	gebruik	1	3	3	3	3
78	transactie	bedrijfs-/woonruimte	leeg	2	2	1	5	3
78	Quote: Grote brand legt café in de as							
79	transactie	recreatiewoning	leeg	3	3	4	5	3
80	transactie	bedrijfs-/woonruimte	leeg	2	3	4	5	3

II Opgestelde interviewvragen

Opgestelde interviewvragen

Algemene introductievragen

1. Kunt u kort uw rol toelichten in relatie tot verbeurdverklaard onroerend goed?
2. Heeft u recent te maken gehad met objecten die uit criminele context zijn vrijgekomen? Kunt u daar iets over vertellen?
3. Hoe wordt bij u binnen de organisatie bepaald of een object wordt verkocht of een maatschappelijke bestemming krijgt?

Interviewvragen voor de Taxateur

- 1.. Welke fysieke of juridische kenmerken ziet u het vaakst bij verbeurdverklaarde objecten?
2. Hoe beïnvloeden locatie en buurtprofiel uw waardering?
3. In hoeverre speelt de reputatie van het object (criminele inzet) een rol in uw taxatie?
4. Hoe gaat u om met objecten die niet te inspecteren zijn?
5. Heeft u last van intimidaties tijdens de inspectie en vertaald dit zich in relevante informatie tbv van de waardering en daarmee invloed op de waardering?
6. Wat is de invloed van een gebruiker, niet zijnde de eigenaar, op de waardering?
7. Zijn er verschillen in het waarderen tussen verbeurdverklaard onroerend goed en ander/regulier onroerend goed?
8. Is er een verschil in het verkrijgen van relevante informatie tbv de waardering tussen verbeurdverklaard onroerend goed en ander/regulier onroerend goed?
9. Hoe vaak komt het voor dat u een object 'niet courant' acht en is dit anders dan bij ander/regulier onroerend goed? Wat betekent dat in de praktijk?

Interviewvragen voor de Juridisch adviseur RVB (contactpersoon RVB – OM)

1. Hoe verloopt de communicatie tussen het OM en het RVB wanneer een object (mogelijk) verbeurdverklaard wordt? En vanaf welk moment wordt het RVB betrokken bij een strafzaak?
2. Zijn er verschillen in de procedure bij een rechterlijke uitspraak (verbeurdverklaring) en bij een transactie (schikking)?
3. Wat is voor het RVB het formele moment waarop een object juridisch eigendom wordt van de Staat? En wat zijn veelvoorkomende obstakels bij het op naam zetten van het object?
4. In hoeverre zijn eigendomsrechten of andere zakelijke rechten (zoals hypotheek, beslag) belemmerend?
5. Komt het voor dat objecten niet (tijdig) overgedragen kunnen worden ondanks een uitspraak of schikking? Wat gebeurt er dan?
6. Hoe is de taakverdeling tussen het OM en het RVB georganiseerd in dit proces?
7. Welke informatie ontvangt u van het OM over het object? Is die altijd volledig?
8. Waar ziet u knelpunten of ruimte voor verbetering in het proces van verkrijging?
9. Zijn er gevallen waarin het RVB bewust besluit een object niet over te nemen? Zo ja, waarom?
10. Een gedeelte van de objecten komt via een transactie in het bezit van de Rijksoverheid. Een transactie houdt in dat de verdachte en het OM een overeenkomst maken op basis waarvan het eigendom aan de staat wordt overgedragen. Indien het juridisch mogelijk is, zou u dan aanvullende bepalingen opnemen die toezien op de wijze waarop het object aan de staat wordt opgeleverd, zoals leeg en ontruimd, vrij van gebruik? Zo ja welke voorwaarden zou u willen opnemen?

Interviewvragen voor de Manager (sectiehoofd van de afdeling verkoop)

1. Hoe weegt u verschillende belangen (juridisch, financieel, politiek, maatschappelijk)?
2. Welke risico's ziet u in het vasthouden of verkopen van dit type onroerend goed?
3. In hoeverre wordt het besluit over verkoop centraal of decentraal genomen?
4. Wat zijn redenen om af te wijken van de standaardprocedure?
5. Komen er dilemma's voor waarbij marktconformiteit botst met maatschappelijke druk?
6. Hoe speelt publieke opinie of media-aandacht een rol in uw besluitvorming?
7. Zijn er prestatie-indicatoren die uw keuzes beïnvloeden (zoals omzet, maatschappelijk rendement)?
8. Wat zijn volgens u succesfactoren in een goed proces rondom deze afweging?
9. Welke strategische rol ziet u voor uw organisatie bij de inzet van dit onroerend goed?

Interviewvragen voor de Projectleider

1. Wat bepaalt voor u of een object verkoopklaar is?
2. Wat zijn de grootste praktische belemmeringen bij verkoop van verbeurdverklaard onroerend goed?
3. Wat gebeurt er met panden waarvan de huidige bestemming volgens het bestemmingsplan weinig gebruiksruimte biedt? hoe beïnvloedt dat het verkoopproces of het besluit over herbestemming?
4. Hoe vaak speelt negatieve publiciteit een rol in de marketing van objecten?
5. Is er bij dit type onroerend goed sprake van een andere doelgroep dan bij regulier onroerend goed? Verwacht u dat dit effect optreedt omdat vooraf gemeld wordt dat de koper onderworpen wordt aan een Bibob-toets?
6. Hoe gaat u om met maatschappelijke organisaties of gemeenten die interesse tonen?
7. Komt het voor dat u afziet van verkoop op verzoek van een beleidsafdeling?
8. Zijn er situaties waarin het gebruik de verkoop belemmert? Zo ja wordt hier het verkoopproces op aangepast?
9. Ziet u structurele verbeterpunten in het proces rondom verkoop van verbeurdverklaard onroerend goed?

Interviewvragen voor de Jurist/adviseur beleid

1. Kunt u toelichten wat de juridische grondslag is van het huidige afstootkader van het RVB? In hoeverre is dit kader dwingend of biedt het beleidsruimte voor maatwerk?
2. Welke voorwaarden of uitzonderingen binnen het afstootkader maken het mogelijk om van verkoop af te wijken ten gunste van maatschappelijke inzet? Bijvoorbeeld bij woningnood, opvang of lokaal draagvlak.
3. Wat wordt juridisch verstaan onder 'maatschappelijk rendement' in afweging met financieel rendement binnen het RVB-beleid? Bestaat er een definitie of toetsingskader voor maatschappelijk nut?
4. Welke juridische of beleidsmatige risico's kleven er aan het afwijken van de verkooproute? Bijvoorbeeld precedentwerking, aansprakelijkheid, aanbestedingsregels of gelijke behandeling?
5. Hoe wordt binnen het RVB juridisch geborgd dat keuzes voor maatschappelijke inzet transparant en verdedigbaar zijn? Zijn er procedures, formats of toetsingscommissies?
6. Wordt bij twijfel over de inzet (verkoop vs. maatschappelijk) een juridische toets of advies ingewonnen? Zo ja, op basis waarvan wordt dat advies vormgegeven?
7. Ziet u binnen het huidige wettelijke en beleidsmatige kader ruimte om het maatschappelijk

belang zwaarder te laten wegen dan de opbrengst? Bijvoorbeeld in het licht van de rijksbrede doelstellingen.

8. Welke rol speelt het motief van de verbeurdverklaring (bijv. drugs, fraude) in de juridische en beleidsmatige overweging om een pand te verkopen of te behouden? Wordt het verleden van het pand meegewogen in juridische termen (bijv. 'smet')?
9. Als u kijkt naar de huidige praktijk, vindt u dat het RVB genoeg ruimte heeft om maatschappelijk te sturen binnen het afstootkader? Zo niet, waar ziet u ruimte voor verbetering of herijking van het beleid?

Afsluitende reflectieve vragen

1. Wat vindt u persoonlijk het meest ingewikkeld in dit afwegingsproces?
2. Welk criterium zou volgens u meer aandacht moeten krijgen?
3. Wat is uw indruk van de samenwerking tussen afdelingen/organisaties op dit onderwerp?
4. Heeft u suggesties voor verbetering in beleid, werkwijze of besluitvorming?
5. Ziet u een rol voor standaardisering of juist meer ruimte voor maatwerk in dit domein?

III Daadwerkelijk gestelde interviewvragen

Daadwerkelijk gestelde interviewvragen Juridisch adviseur RVB

1. Kun jij je rol toelichten en wat die inhoudt met verbeurd verklaard onroerend goed?
2. Hoeveel zaken heb je gemiddeld per jaar?
3. Hoe wordt binnen onze organisatie bepaald of een verbeurdverklaard onroerend goed verkocht wordt of een maatschappelijke bestemming krijgt?
4. Hoe komen de eigen beleidslijnen van het RVB daarin samen?
5. Hoe verloopt de communicatie tussen het OM, of het CJIB, en het RVB wanneer een object verbeurd wordt verklaard, vanaf welk moment is het RVB erbij betrokken?
6. Als de waardebepalingen moeten worden afgegeven, vallen dan ook de lijnen met de taxateurs onder jouw communicatie?
7. Worden deze taxaties voor een lopend strafdossier gebruikt?
8. Zou je kort kunnen toelichten waar het verschil in zit tussen een procedure bij een rechterlijke uitspraak, verbeurdverklaring, en bij een transactie, een schikking?
9. Zit er verschil in de soorten afspraken die je kan maken? Bij een verbeurdverklaring kan je geen afspraken maken met een verdachte. Zou dat wel kunnen als je een transactie aangaat?
10. Anders gezegd: zou je bij een transactie andere voorwaarden kunnen stellen aan het overnemen van het vastgoed? Misschien over het gebruik of over de staat waarin het wordt opgeleverd?
11. Is dat ook allemaal wettelijk vastgelegd?
12. Nee, maar aanvullend, misschien over het gebruik?
13. Wat is dan het formele moment dat het object juridisch eigendom wordt van de Staat?
14. Wanneer kan je dan spreken dat je het feitelijk gebruik hebt?
15. Komt het voor dat objecten niet tijdig overgedragen kunnen worden ondanks een uitspraak of een schikking, en wat is de oorzaak daarvan?
16. De verbeurdverklaring is uitgesproken, dus eigenlijk direct eigenaar geworden. Wanneer volgt dan dat je daarover kan beschikken en dat het dus echt op naam overgedragen wordt?
17. Als er gebruik in zit om dan te zeggen dat ze huurpenningen aan het RVB moeten betalen?
18. Welke informatie wordt er over het algemeen vanuit het OM meegegeven?
19. Hoe komt dat? Is dat omdat er bij het OM geen goede kennis zit over hoe de vastgoedbranche en de vervolgstappen bij de RVB in elkaar zitten? Is het qua werkdruk? Kun je daar iets zinnigs over zeggen?
20. Gedurende de strafzaak moet zo'n zaakofficier een strategie gaan bepalen over de bestemming van het vastgoed. Denk je dat zo'n officier op dat moment de juiste informatie heeft, zodat hij een juiste beslissing daarover kan maken?
21. We hadden het net al even over of je het pand verkoopt of maatschappelijk inzet. Er is een bepaalde lijn vanuit het J&V, als jij het zelf te zeggen had, zou je dan kiezen voor een maatschappelijke inzet, of zou je dan juist zeggen verkoop het?
22. Zou het ook afhankelijk zijn van het soort vastgoed? Door de maffiosi denk je in Italië aan grote paleizen, die kun je makkelijker maatschappelijk inzetten. Hier zijn het wat kleinere objecten, die zijn misschien wat moeilijker in te zetten. Is dat een reden waarom het hier anders loopt dan in het buitenland?
23. Bedoel je met meer maatwerk dat als er bij het RVB een dossier binnenkomt dat er op dat moment wordt gekeken naar wat ermee gaat gebeuren?

Daadwerkelijk gestelde interviewvragen Jurist/adviseur beleid

1. Kun jij je rol toelichten en wat die inhoudt met verbeurd verklaard onroerend goed?
2. Heb je recent dossiers behandeld of in dossiers geadviseerd die een relatie hebben met verbeurd verklaard onroerend goed?
3. Hoe wordt binnen onze organisatie bepaald of een object - uiteraard een verbeurd verklaard onroerend goed - wordt verkocht of een maatschappelijke bestemming krijgt? Hebben we een speciaal kader voor het verbeurd verklaard onroerend goed?
4. Je hebt het over financieel rondkrijgen. Bedoel je dan ook dat, als we maatschappelijke doelen opgelegd krijgen vanuit het kabinet bijvoorbeeld, er dan ook een zak geld tegenover moet staan, zodat je daarmee iets kan organiseren?
5. Kan je toelichten wat de juridische grondslag is van het huidige afstootkader van het Rijksvastgoedbedrijf en in hoeverre dit kader dwingend is of ruimte biedt voor maatwerk? Je hebt net al een beetje gezegd: we kunnen ook wat maatschappelijk doel in verbeurdverklaard onroerend goed opnemen, maar dan moet het financieel haalbaar zijn. We hebben een partij die daarvoor garant moet staan of de kosten moet dragen. Als we iets verder kijken naar de juridische grondslag, waar is dat geregeld en hoe makkelijk is zo iets aan te passen?
6. In hoeverre is het dwingend wat daarin staat of in hoeverre hebben we wat speelruimte?
7. Maken we het mogelijk om van verkoop af te wijken ten gunste van maatschappelijke inzet, bijvoorbeeld bij woningnood, opvang of lokaal draagvlak?
8. Zou dat zowel voor verkoop als voor verhuur aan andere beleidsdomeinen kunnen zijn?
9. Kan dat ook naar lagere overheden of zie je dat alleen landelijk?
10. Wat wordt juridisch verstaan onder maatschappelijk rendement in afweging met financieel rendement binnen het RVB-beleid en bestaat er een definitie of toetsingskader voor het maatschappelijk nut?
11. Zijn er speciale regels of kaders hoe je dat financiële rendement tegen het maatschappelijke rendement moet afzetten?
12. Als je zegt subsidiesfeer, is dat dan dat je zegt: ik pak de opbrengst van wat verbeurdverklaard onroerend goed opbrengt en dat besteed ik voor een specifieke doelgroep? Bedoel je dat met een subsidiestroom?
13. Welke juridische of beleidsmatige risico's kleven er aan het afwijken van een verkooproute? Zou de precedentwerking, aansprakelijkheid, aanbestedingsregels of gelijke behandeling kunnen zijn en heb je in de praktijk gezien dat we daarvoor moeten waken?
14. Hoe wordt binnen het Rijksvastgoedbedrijf juridisch geborgd dat keuzes voor maatschappelijke inzet transparant en verdedigbaar zijn? Zijn er procedures of formats of is er een toetsingscommissie?
15. Kan ik zeggen dat het eerder is dat we een opdracht krijgen en vanuit die hoedanigheid op die manier opereren en kiezen voor een maatschappelijke inzet?
16. Wordt bij twijfel over de inzet een juridische toets of juridisch advies ingewonnen?
17. Dan wordt er ook vanuit de beleidsmatige kant gekeken, of is het dan meer de juridische kant?
18. Zou het wenselijk zijn om dat toch te proberen te doen door het privaatrechtelijk op te nemen?
19. Is er binnen de huidige wettelijke beleidsmatige kaders ruimte om het maatschappelijk belang zwaarder te laten wegen dan de opbrengst?

20. Welke rol speelt het motief van een verbeurdverklaring in de juridische en beleidsmatige overweging om een pand te verkopen of te behouden? Wordt het verleden van een pand meegewogen in juridische termen, dat er een smetje op zit?
21. Heeft het Rijksvastgoedbedrijf in de huidige praktijk genoeg ruimte om maatschappelijk te sturen? Kunnen we de beleidsdoelen die we hebben meegekregen genoeg tot uiting laten komen met het verbeurd verklaard onroerend goed?
22. Wat is het meest ingewikkelde aan een afwegingsproces? Als ik het zo samenvat, is het meer keuzes maken op basis van waar het onroerend goed geschikt voor is dan dat het echt puur vanuit een beleidsmatige, juridische context is. Zeg ik dat goed?
23. Niet andersom?
24. Is het fijn om standaardisering te hebben of is het fijn om juist meer maatwerk te hebben voor verbeurd verklaard onroerend goed?
25. Is dat op dit moment voldoende aanwezig?

Daadwerkelijk gestelde interviewvragen Manager RVB

1. Kun jij je rol toelichten en wat die inhoudt met verbeurd verklaard onroerend goed?
2. Hoe wordt binnen onze organisatie bepaald of een object wordt verkocht of een maatschappelijke bestemming krijgt?
3. Hoe kan je die belangen, of je het financieel of maatschappelijk inzet, in jouw functie wegen en er richting aan geven? Of is dat ergens anders belegd?
4. Welke risico's zie je bij het maatschappelijk inzetten van verbeurdverklaard onroerend goed?
5. Wordt de afweging om te verkopen hier puur door het Rijksvastgoedbedrijf en door jou als manager in het managementteam, gemaakt? Of wordt daar ook weleens gesproken over het maatschappelijk inzetten van dit type vastgoed?
6. Zie je dat het weleens botst tussen marktconformiteit en maatschappelijke druk?
7. Speelt bij een dergelijke afweging publieke opinie of media-aandacht weleens een rol? Heeft dat invloed op de besluitvorming om als in het voorbeeld van net, iets te verkopen als woonhuis en niet als prostitutie pand?
8. Zijn er succesfactoren te benoemen hierin?
9. Is onze organisatie, het Rijksvastgoedbedrijf, een strategische partij hierin om deze succesfactoren uit te dragen?
10. Zijn er daarnaast factoren die beter kunnen als Rijksvastgoedbedrijf? We hebben het net over de succesfactoren gehad. Wat zou onze organisatie anders of beter kunnen inrichten waardoor we efficiënter resultaat hebben?
11. Welk criterium of welke processtap zou meer aandacht moeten krijgen om meer sturing te geven?
12. In welk gedeelte van het proces zou die stap genomen moeten worden?
13. Zou er om dit te bewerkstelligen, aan de zijde van het OM meer kennis moeten zijn over onroerend goed? Of is dat iets wat we binnen onze eigen organisatie moeten oppakken?
14. Is er in onze organisatie voor ons ook een rol weggelegd om andere afdelingen die hierbij betrokken zijn van meer informatie te voorzien? Als bijvoorbeeld een plukze-pand maatschappelijk ingezet kan worden, zijn er dan andere afdelingen bij ons die hierbij betrokken zijn en die misschien niet alle kennis hebben? Is het dan goed om vanuit onze afdeling die kennis over te brengen?
15. Zouden we voor verbeurdverklaard onroerend goed, geholpen zijn met een standaard-aanpak of met een maatwerk-aanpak?

Daadwerkelijk gestelde interviewvragen Projectleider

1. Kun jij je rol toelichten en wat die inhoudt met verbeurd verklaard onroerend goed?
2. Heb je recent nog te maken gehad met objecten?
3. Waar je mee bezig bent?
4. Hoe wordt binnen de organisatie bepaald of een object wordt verkocht of een maatschappelijke bestemming krijgt?
5. Hoe bepaal je of een object verkoopklaar is als je het krijgt?
6. Kun je dat toelichten?
7. Zou je zeggen dat de grootste praktische belemmeringen bij de verkoop van verbeurd verklaard onroerend goed de juridische zijn?
8. Wat gebeurt er met panden waarvan de huidige bestemming volgens het omgevingsplan weinig gebruiksruimte biedt? Hoe beïnvloedt dat het verkoopproces?
9. Hoe vaak speelt negatieve publiciteit een rol bij dit soort panden?
10. Is er bij dit type onroerend goed sprake van een andere doelgroep dan bij het reguliere onroerend goed dat de staat verkoopt?
11. Heeft de Bibob-toets invloed op de doelgroep?
12. Komen er weleens maatschappelijke organisaties op af?
13. De volgende vraag is andere overheden?
14. Komt het voor dat je afziet van een verkoop van verbeurdverklaard goed op verzoek van een beleidsafdeling?
15. Zijn er situaties waarin het gebruik de verkoop belemmert?
16. Doel je dan op de businesscase?
17. Dan wijzig je het verkoopproces en stel je uit?
18. Je hebt nu meerdere verbeurdverkleerde onroerende goederen verkocht. Wat zijn volgens jou verbeterpunten in het proces?
19. Hoe zit het met de informatievoorziening vanuit het Openbaar Ministerie? We hebben het over de termijnen waarin het vastgoed overkomt en dat het een verbeterpunt is. Zie je dat op andere gebieden?
20. Heb je objecten meegemaakt waarvan jij je afvraagt waarom ze verbeurdverklaard zijn?
21. Moeten ze volgens jou verdergaan met de verbeurdverklaring van onroerend goed?
22. Hoe denk je over wat je ermee uitstraalt als je als staat verbeurdverklaard onroerend goed afpakt?
23. Wat vind je het ingewikkeldste aan het proces?
24. Puur die inventarisatiefase?
25. Zie je dat we meer uitgaan van een standaard aanpak of meer van een maatwerk aanpak voor verbeurd verklaard onroerend goed?
26. Vind je dat je genoeg vrijheid voor maatwerk hebt binnen de huidige kaders?
27. Voor zulk soort vraagstukken zou je maatwerk willen hebben en voor de reguliere aanpak?
28. Vind je het uitdagende dossiers? Vind je het leuk om te doen?

Daadwerkelijk gestelde interviewvragen Taxateur

1. Kun jij je rol toelichten en wat die inhoudt met verbeurd verklaard onroerend goed?
2. Komt het ook weleens voor dat je taxeert als het nog geen eigendom is van de Staat omdat het OM wil weten wat een bepaalde waarde het vastgoed heeft?
3. Wat voor soort vastgoed kom je vaak tegen? Is dat bedrijfsmatig, woningen of agrarisch?
4. Zie jij verschillen tussen het vastgoed dat via een verbeurdverklaring bij het rijk komt en de rest van wat je taxeert? Kan je daar wat over zeggen?
5. Zie je ook verschillen in de locatie? Kan je zien dat verbeurdverklaard vastgoed heel vaak in het centrum zit, op een zichtlocatie? Of zit het vaak wat meer aan de randen, uit het zicht?
6. Dus wel landelijk actief?
7. Hoe wordt door jou de locatie of het buurtprofiel meegenomen in je waardering?
8. Op bedrijventerreintjes of op locaties waar voor de rest niks te zien is, waar geen andere bebouwing is. Hoe beïnvloedt zo'n locatie je waardering?
9. Heeft dat voor jouw gevoel ook invloed op de waarde die je dan afgeeft?
10. In hoeverre speelt de reputatie van een object, de criminele inzet, een rol in jouw waardering? Hou je daar wel rekening mee dat het voorheen is ingezet voor criminele activiteiten? Zie je dat terug in de waardering?
11. Wat is jouw mening over de kopersgroep? Of het nu een woning is of een bedrijfsmatig vastgoed? Denk je dat daar verschil in zit? Omdat mensen weten dat het voorheen een prostitutiepand of een drugslaboratorium was, verklein je daarmee je doelgroep? Of denk je dat het niet uitmaakt?
12. Met trucjes wilden ze de waardering verlagen?
13. Hoe ga je om met objecten die niet te inspecteren zijn?
14. Stel dat je het wel zou moeten doen. Je geeft toch een waarde of een bandbreedte van de waarde af. Hoe onderbouw je je aannames? Ga je er dan van uit dat de staat van onderhoud goed is of slecht of dat het vrij van gebruik is? Relateer je dat aan eerdere ervaringen?
15. Wat is de invloed van de gebruiker, niet zijnde de eigenaar, op de waardering? Maar dat heb je net ook al beantwoord hoe je daarmee omgaat. Is er verschil in het verkrijgen van relevante informatie ten behoeve van de waardering tussen verbeurd verklaard onroerend goed en ander regulier onroerend goed? Hoe kom jij aan je informatie?
16. Waar denk je dat het aan ligt dat je in die processen bij het OM of CJIB weinig informatie krijgt?
17. Hoe vaak komt het voor dat je een object niet courant vindt? Is dat anders bij regulier of ander onroerend goed?
18. Omdat er veel aan gedaan moet worden, mag ik dan concluderen dat je het object afwaardeert, zodat je het door een lage prijs weer courant, aantrekkelijk maakt?
19. Wat zou in jouw proces beter kunnen om betere informatie of een beter product, een betere waardering op te leveren? Of gaat het al goed? Dat kan ook een antwoord zijn.
20. Het OM is geen vastgoedorganisatie. Zou het daaraan kunnen liggen dat het daarom anders tegen zaken aankijkt?
21. Is het juist fijn als we een standaardproduct, een standaardroute bewandelen? Of moet je elk dossier, elk pand wat je waardeert juist als maatwerk zien en daar moet je een aparte route of een apart product voor opleveren?
22. Wil je zelf nog iets toevoegen? Iets belangrijks?
23. Wat is de redenatie om het niet als overheid te taxeren?

24. Maar je hebt de schijn tegen?

25. Als we verder gaan over dat pand, hou je daar rekening met een smetje bij het taxeren of met je doelgroep?