

Inhoudsopgave

Vooraf	9
Samenvatting	11
Summary	15
1 Onderzoeksvragen en terreinafbakening	
1.1 Het onderwerp van onderzoek en de onderzoeksvragen uitgewerkt	19
1.2 Exploitatie en speculatie als kapstok	22
1.3 Het onderzoek in perspectief	23
1.4 Leeswijzer	25
2 De terreinverkenning in de praktijk	
2.1 Beschrijving van de uitgevoerde onderzoeksactiviteiten	27
2.2 Reflectie op de uitgevoerde onderzoeksactiviteiten	31
3 Malafide praktijken met betrekking tot exploitatie getypeerd	
3.1 De woningmarkt in de G4 getypeerd	35
3.2 Verschijningsvormen	36
3.2.1 <i>Onrechtmatige bewoning</i>	36
3.2.2 <i>Onrechtmatige bewoning – de couleur locale</i>	39
3.2.3 <i>Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen</i>	42
3.2.4 <i>Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen – de couleur locale</i>	42
3.2.5 <i>Onrechtmatig gebruik</i>	47
3.2.6 <i>Onrechtmatig gebruik – de couleur locale</i>	48
3.3 Werkwijze en effecten	51
3.3.1 <i>Werkwijze en effecten: legale personen</i>	51
3.3.2 <i>Werkwijze en effecten: illegale personen</i>	54
3.3.3 <i>Werkwijze en effecten: herbestemming van panden</i>	55
3.3.4 <i>Werkwijze en effecten: criminele activiteiten in panden</i>	56
3.4 Actoren en wijze van samenwerking	57
3.5 De aanpak	60
3.5.1 <i>De aanpak – het algemene beeld</i>	61
3.5.2 <i>De aanpak – de couleur locale</i>	66
3.6 Conclusies	80

4	Malafide praktijken met betrekking tot speculatie getypeerd	
4.1	De verschillende verschijningsvormen van malafide speculatie	87
4.2	ABC-transacties en de ‘verkoopcarrousel’	89
4.3	Hypotheekfraude en gerelateerde malafide activiteiten	103
4.4	Onregelmatigheden bij aan- en verkoop van panden	108
4.5	De executieveiling als de locatie voor speculatie	117
4.6	Actoren in de vastgoedsector betrokken bij speculatie	126
4.7	Aanpak van malafide speculatie	135
5	Malafide praktijken beschouwd en verklaard	
5.1	Aard van malafide activiteiten in het vastgoed	147
5.2	Een beeld van malafide activiteiten in de G4: couleur locale	151
5.3	Ontwikkelingen in malafide activiteiten in het vastgoed	152
5.4	De effecten van malafide vastgoedactiviteiten op een rij	153
5.5	Wie zijn betrokken bij malafide activiteiten: de actoren	156
5.6	De relatie tussen exploitatie en speculatie	158
5.7	Huidige aanpak, neveneffecten en wensen voor de toekomst	158
5.8	Epiloog	164
	Lijst met afkortingen	167
	Geraadpleegde bronnen	169
	Bijlagen	
Bijlage 1	Lijst met deelnemende organisaties	177
Bijlage 2	Topiclijst interviews	179
Bijlage 3	Stellingen expertmeeting exploitatie en speculatie	184
Bijlage 4	Feiten en cijfers voor de woningmarkt in de G4	187
	Overzicht van intermezzo’s	
	Huisjesmelkerij is van alle tijden	21
	Groeiende steden en huisvesting in de 19 ^{de} en 20 ^{ste} eeuw	37
	Een wijk in transitie – De Tarwewijk	46
	Onderhuurjagers en datamining	61
	Meeloopactie inval huisjesmelkers	63
	Project Vrijplaatsen – Het Amsterdamse Wallengebied	70
	Gemeente Rotterdam informeert particuliere verhuurders	76
	Portret van een huisjesmelker	92
	De Rotterdamse executieveiling	120

Overzicht van tabellen en figuren

Tabel 3.1	De woningmarkt in de G4	35
Tabel 4.1	Verdeling vastgoed over de verschillende eigenaren in de G4	96
Tabel 4.2	Aantal bij het Kadaster geregistreerde vastgoedtransacties in de particuliere sector	97
Tabel 4.3	Koopwoningen per stad die 3x of vaker en 4x of vaker zijn verkocht	97
Tabel 4.4	Vastgoedtransacties op postcode 3083 ZJ in Rotterdam	101
Tabel 4.5	Vastgoedtransacties op postcode 2522 GL in Den Haag	102
Tabel 4.6	Top tien van Rotterdamse straten op de Rotterdamse executieveiling	125
Figuur 4.1	Weergave ABC-transactie	90
Figuur 4.2	Verkoopcarrousel	94
Figuur 4.3	Koopwoningen die 3x of vaker zijn verkocht in Amsterdam	99
Figuur 4.4	Koopwoningen die 3x of vaker zijn verkocht in Den Haag	99
Figuur 4.5	Koopwoningen die 3x of vaker zijn verkocht in Rotterdam	100
Figuur 4.6	Koopwoningen die 3x of vaker zijn verkocht in Utrecht	100
Figuur 4.7	Ondoorzichtige eigendomsstructuren	123