

## Op de 'naveiling' was de echte handel

**Huizenkartel** Tientallen handelaren zijn beboet voor het vormen van een kartel. Dat vechten ze aan voor de rechter.

✍ Anne Dohmen 🕒 4 november 2015



Aankondiging van de executieveiling van een woning in Amsterdam, 2010.



„Ouwemannetjeswerk”, noemt handelaar Joop Vos (73) het. En: een hobby. Een verslaving. Dat het verboden was, wist hij niet.

Vos is één van de bijna tachtig handelaren die zijn beboet voor deelname in een kartel om zo goedkoop mogelijk huizen te kopen. Volgens de Autoriteit Consument & Markt (ACM) werden de kartelafspraken gemaakt tussen 2000 en 2009, op zo'n 3.000 executieveilingen. Vijftig huizenhandelaren vechten deze week voor de bestuursrechter in Rotterdam de boete aan, al dan niet via een advocaat. Ze vinden dat de toezichthouder hun die boetes, die in sommige gevallen enkele tonnen bedragen, ten onrechte heeft opgelegd.

## HOE WERKTE HET?

De ACM beschuldigt zo'n tachtig handelaren ervan dat zij tijdens executieveilingen (in wisselende samenstellingen) de prijzen van de huizen manipuleerden.

De handelaren stemden hun biedgedrag op elkaar af om de koopprijzen laag te houden. Slaagden zij – volgens de ACM in een op de vier gevallen – dan was er een 'naveiling'. Daarin verkochten ze de huizen aan elkaar door voor een hoger bedrag. De winst werd vervolgens onderling verdeeld.

Maar het was zeker niet alleen „even een uitstapje maken”, reageerde de ACM gisteren op de eerste pleidooien. Alle beboete handelaren waren op de hoogte van de samenspanning. Ze deden mee met het laag houden van de prijzen en het onderling doorverkopen in een 'naveiling' - uit het zicht van bank, notaris en andere 'outsiders'. En vervolgens het verdelen van de winst. Ten koste van mensen die tóch al in de financiële problemen zaten en daardoor hun huis gedwongen moesten verkopen, aldus de ACM. Door de prijsafspraken bleven zij achter met onnodig hoge restschulden.

## Jolig bedoelde opmerkingen

Joop Vos zou zeventig overtredingen hebben begaan, waarvan negen „ernstige”. Dat leverde hem aanvankelijk een boete van 79.000 euro op. Na bezwaarprocedures verlaagde de ACM de boetes van 65 huizenhandelaren vorige zomer. Vos moet nu nog 31.000 euro betalen - „ik wil niet zielig doen, maar dat is drie jaar AOW”. De 6,3 miljoen euro boete die de veertien actiefste handelaren moesten betalen, werd al eerder verlaagd naar 4 miljoen euro. Hun beroep is ook al voor de rechter geweest - eind vorig jaar besloot die tot een verdere verlaging met 10 procent.

Jaarlijks zo'n 2.000 executieveilingen



Vos is een van de ongeveer vijftien handelaren die maandag en dinsdag persoonlijk aanwezig waren bij het algemene deel van de rechtszaak. Later deze week volgen de individuele behandelingen. Die handelaren begroetten elkaar kameraadschappelijk. Bijna allemaal zijn het oudere mannen. Een rolletje pepermunt ging gemoedelijk rond, geregeld werd er een jolig bedoelde opmerking gemaakt. „Wordt het toch nog gezellig”, zei er één toen de rechters de zaal betraden. De aanwezige politie had het druk met het verbieden van het gebruik van telefoons en het eten van broodjes in de rechtszaal.

### **‘Pure stemmingmakerij’**

De ACM kreeg er veelvuldig van langs in de pleidooien van handelaren en advocaten. Advocaat Martijn van de Hel hekelde de „pure stemmingmakerij die erop gericht is de handelaren kapot te maken. Alles om maar het beeld van één landelijk kartel overeind te houden”.

„Ik vraag u”, zei handelaar Achterberg tegen de rechter, „om een individuele beoordeling van mijn zaak, want er is geen algemeen beeld dat voor alle handelaren geldt.” Hij beschreef hoe hij aan zijn bejaarde vader moest uitleggen dat ook hij „bij die vastgoedboeven hoorde over wie de minister het had in het *Achtuurjournaal*”. En hij noemde de extreme boeteverlagingen van ACM een „bijna lachwekkende vertoning” - die van hem daalde van 220.000 euro naar 87.000 euro.

De juristen van de toezichthouder op mededinging ondergingen de kritiek de eerste dag zwijgend. Óók toen handelaar Bor hun een grote rekenmachine wilde overhandigen. De rechter herstelde de orde: „Ik geloof niet dat ze er erg enthousiast over zijn. Ik stel voor dat u dat weer meeneemt.”

---

“ „*Wordt het toch nog gezellig*”, zei een handelaar toen

## *de rechters arriveerden „*

---

Tijdens haar eigen betoog, een dag later, reageerde Jolanda Strijker namens de ACM op de kritiek. Ze zei dat er voldoende bewijs is dat is samengespannen om de prijzen kunstmatig laag te houden. En dat de ACM bij het bepalen van de hoogtes van de boete geen rekening hoeft te houden met de gevolgen daarvan, zoals dat iemand geen leningen meer kan krijgen of niet meer in aanmerking komt voor bepaalde functies.

Zo gaat het eraan toe bij een veiling:

De vraag die tijdens deze zittingen rijst is: hoe gróót is deze zaak eigenlijk? Is het inderdaad vergelijkbaar met de bouwfraude, zoals de ACM meent? Daarbij verdeelden aannemers in de jaren negentig onderling opdrachten die openbaar aanbesteed moesten worden. Strijker: „Ook een landelijk actief kartel waarbij in wisselende samenstelling groepjes werden gevormd.” Of zijn dit grotendeels oudere heren die met het handelen op executieveilingen wat bijverdienen naast hun pensioen - een beeld dat ze zelf graag schetsen? En die niet wisten dat ze strafbaar bezig waren? „Ik heb nog nooit een zaak gezien die zo'n grote puinhoop is”, zei advocaat Van de Hel, die spottend lachte bij Strijkers vergelijking met de bouwfraude. De ACM had er, zegt hij, een paar evidente gevallen moeten uitlichten om de regels duidelijk te maken. „Maar nu hebben ze alles op een hoop gegooid. Om te scoren, en omdat ze dachten dat er particulieren benadeeld zijn.”

De rechter sloot zich vorig jaar december bij de beroepen van de veertien actiefste handelaren in ieder geval aan bij de ACM: de handelaren wisten waarmee ze bezig waren. En ja, dat was een overtreding van het kartelverbod.



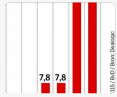
 Mail de redactie

---

Lees ook deze artikelen

## Trending

---



ING schreef zelf wet die banken 350 mln scheelt

---

De bank vraagt, de minister draait

---

Alleen sukkel hebben het druk

---

Japke-d. Al die processen op kantoor, daar gaat dit land kapot aan

---

Geruisloze generaal leidt nu de belastingen

---

## Veel gedeeld

---



Alleen sukkel hebben het druk

---

De bank vraagt, de minister draait

---

ING schreef zelf wet die banken 350 mln scheelt

---

Je bent de hoop van je ouders en dan word je ziek

---

Dit is wat een leven als Instagram-ster met je kan doen