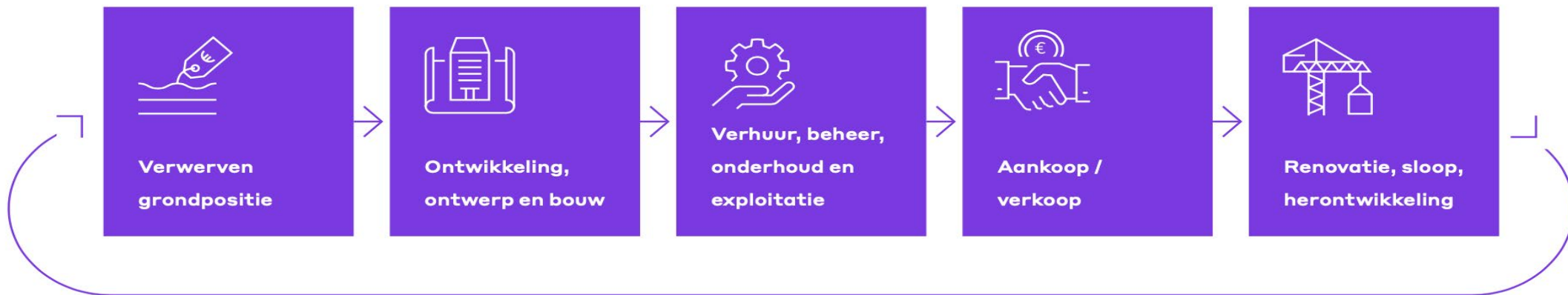


Het probleem van ondermijning en vastgoed

Ondermijning in de vastgoedketen gaat om de inzet van vastgoed voor georganiseerde criminaliteit, waarbij sprake is van de verwevenheid tussen de onder- en bovenwereld. De vastgoedketen heeft meerdere kwetsbaarheden waardoor de vastgoedbranche aantrekkelijk is voor criminelen. In de gehele levenscyclus van vastgoed wordt ondermijnende criminaliteit gezien. De levenscyclus van vastgoed ziet er als volgt uit:



Residentieel vastgoed

- Woningen
- Appartementen
- Studio's
- Studentenkamers



Recreatief vastgoed

- Vakantieaccommodatie(s)/ vakantieparken
- Hotels
- Via AirBnB beschikbaar gestelde appartementen/huizen



Commercieel vastgoed

- Kantoren/bedrijfspanen
- Winkelpanden
- Magazijnen/loodsen/schuren (evt. agrarisch)
- Bedrijfsverzamelgebouwen
- Opslagboxen/garageboxen





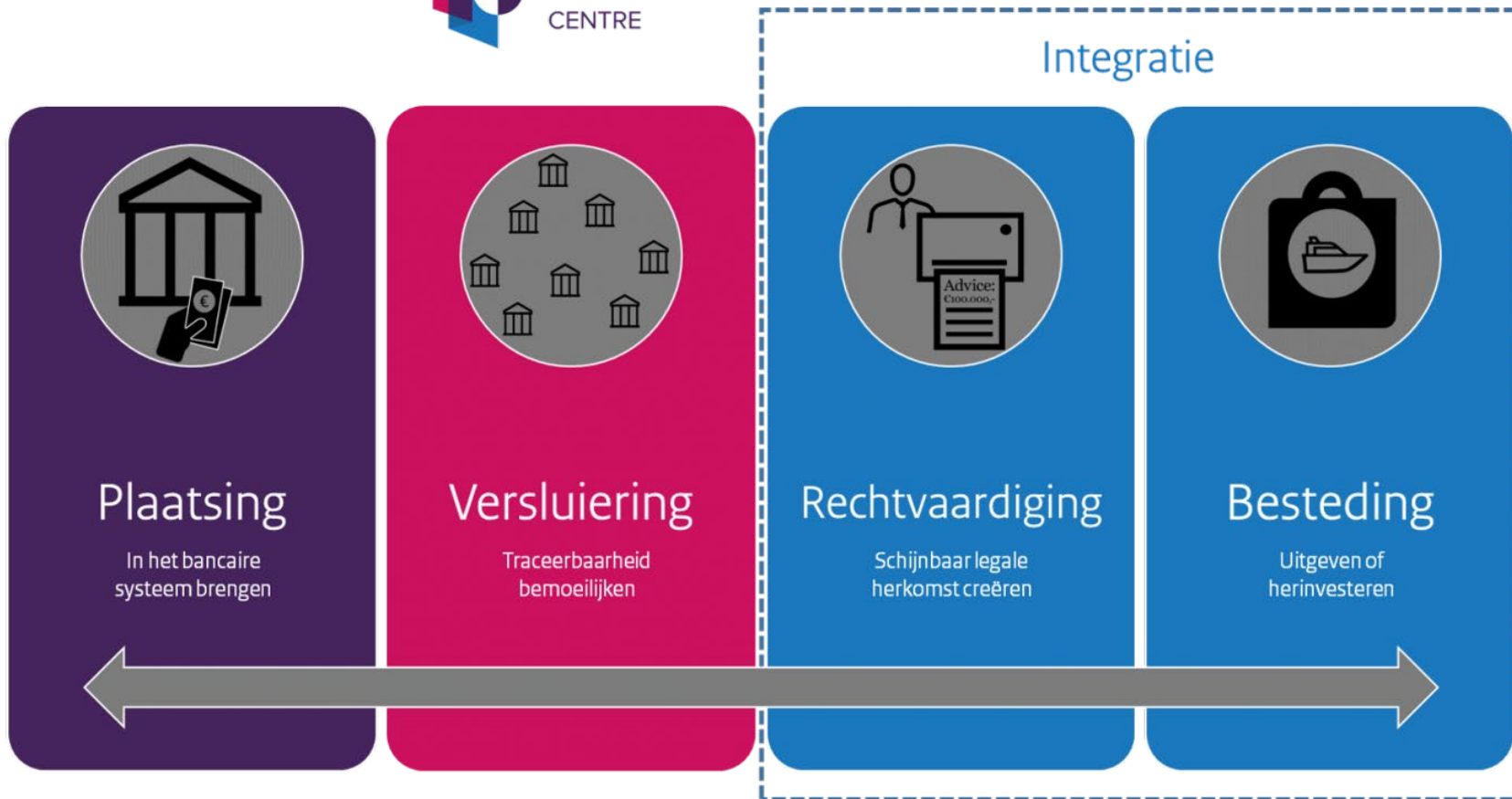
Malafide exploitatie

- Onrechtmatige bewoning
- Onrechtmatigheden rond verhuur
- Onrechtmatig gebruik

Malafide speculatie

- Aan-verkoop
- Financiering

Witwasfases



Ontwikkelingen - Katvangers



- Profiel van katvangers in sociale huurwoningen



Ontwikkelingen – Wat komen we tegen?

- Ongebruikelijke betalingen:
 - Aanvullend (buiten medeweten notaris)
 - Verrekeningen 'leningen/vorderingen'
 - Schuldig blijven koopsom in combinatie met 'lening' bij verkoper
- Ongebruikelijke afspraken/condities en naleving
- Malafide ontwikkeling/transformatie/renovatie/verbouw
 - Woningen, bedrijfspanden, vakantieparken
- Vervalsingen (ook meervoudig en compleet opgezet), verzwijging
- ABC-transacties, directe aankoop onder-boven de reële waarde
- Schijnconstructies
 - Katvangers, Misbruik Rechtspersonen, Aandelenoverdrachten, Offshore vennootschappen/loan back



Indicatoren – Wat komen we tegen?

- Leningsovereenkomsten met zeer korte looptijd van terugbetaling van de hoofdsom;
- Leningsovereenkomsten zonder zekerheden of tegen afwijkende marktvoorwaarden zonder aanwijsbare reden;
- De koopprijs tussen koper en verkoper wordt onderling betaald, verrekend (buiten de notaris om) zonder dat hiervoor een plausibele verklaring kan worden gegeven;
- Financiering door niet financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
- De koopsom wordt door de koper geheel of gedeeltelijk schuldig gebleven, waarbij de verkoper al dan niet optreedt als hypotheekhouder;
- Cliënt is bekend om strafrechtelijke veroordelingen (criminele antecedenten), begeeft zich in het criminele circuit.

(Zie ook [BFT site voorbeelden indicatoren](#) en [FIU AMLC](#))

