

# Vastgoedfraude

- Kent vele verschillende vormen
- Vastgoed kan een object van witwassen zijn
- Of een object waarmee oplichting of omkoping plaatsvindt

# Klimop

- Onderzoek gedraaid door het Functioneel Parket en de FIOD
- 5 officieren van justitie betrokken, 600 rechercheurs
- Issue: omkoping, oplichting, verduistering, valsheid in geschrift, witwassen, criminele organisatie
- Omvang: ongeveer EUR 200.000.000

# Klimop

- Onderzoek vanaf 2007 – heden
- 18 verdachten voor de rechter (appel loopt)
- Met vele verdachten (ook vennootschappen) schikkingen getroffen. Totale omvang EUR 167.000.000
- Schikkingen omvatten OM (boete en ontneming), Belastingdienst, benadeelde partijen

# Voorbeeld: 126-transactie

- Betreft een vastgoedtransactie op 1 februari 2006
- PREIM verkoopt pakket vastgoed dat bestaat uit woningen (a t/m y) en commercieel vastgoed (Z, AA en BB). Prijs: 384 mio
- Het pakket wordt op 1 dag via meerdere partijen verkocht via een ABCDE-transactie
- De uiteindelijke koper is Fortis. Prijs: 400 mio.

# 126-transactie

- Stap 1: A-B
- PREIM verkoopt aan RBM. Prijs: 384 mio.
  
- Stap 2: B-C
- RBM verkoopt aan KCU. Prijs: 386 mio (winst 2 mio).
  
- Stap 3: C-D
- KCU verkoopt aan L. Prijs: 399 mio (winst 13 mio).  
Maar: KCU houdt pand BB achter. Waarde: 32 mio

# 126-transactie

- Stap 4: D-E
- L verkoopt aan Fortis. Prijs: 400 mio (winst 1,5 mio). Maar: L houdt pand AA achter. Waarde: 20,5 mio.
- In totaal blijft bij de bedrijven KCU en L achter: transactiewinst van 14,5 mio en waarde panden AA en BB 52,5 mio. Totaal potje: 67 mio.

# 126-transactie

- Het potje wordt verdeeld
- Achter eerste koper RBM zit verdachte Fl.
- Achter de bedrijven KCU en L zit hoofdverdachte van V. Diens financiële man is Fr.
- Bij PREIM werken verdachte F en L.

# 126-transactie

- Verdachte Fl. Houdt transactiewinst van 2 mio en declareert later 3,8 mio aan (bedrijven van) Van V.
- Van V zelf houdt 34 mio en 3 mio voor zijn financiële man.
- Verdachten F en L van PREIM kunnen aan (bedrijven van) van V respectievelijk 23 en 3,5 mio declareren.



# 126-transactie

- Lijkt ingewikkeld. En dat is het ook!
- Wat is er nu strafbaar?
- In ieder geval: omkoping van F en L.
- Het witwassen van de opbrengsten ervan
- Valsheid in geschrift mbt de declaraties
- Lidmaatschap van de criminele organisatie die zich hier mee bezig hield
- Oplichting van PREIM? (vrijspraak door Rb)

# Notaris K

- Dit soort fraude is alleen mogelijk door (al dan niet bewuste) medewerking van (o.a.) taxateurs en notarissen.
- Het pakket vastgoed is op 1 dag steeds (ABCD) doorgeleverd door dezelfde notaris, de heer K.
- K werd ook gedagvaard voor onder andere witwassen en het niet doen van een MOT-melding mbt de 126-transactie

# Notaris K

- De beschuldiging van witwassen zag op het verhullen van de werkelijke herkomst van bepaalde bedragen
- Deze waren uit misdrijf afkomstig omdat op bouwprojecten 'potjes' met overwinst werden gecreeerd door middel van het oppompen van kosten (valsheid in geschrift)
- Die overwinsten worden verdeeld door middel van valse facturen en valse ontwikkelings-overeenkomsten

# Notaris K

- K maakte enkele van deze overeenkomsten op en verhulde daarmee de herkomst van de bedragen
- Zijn wetenschap van de criminele herkomst blijkt uit verschillende omstandigheden:
  - cliënten gaven weinig informatie
  - kwamen met vage stukken
  - notaris vroeg niet genoeg doorbij vreemde wensen cliënten (op een hoop gooien van winsten en vervolgens weer verdelen)
  - Mondelinge informatie werd voor waar aangenomen

# Notaris K

- De rechtbank komt tot de conclusie dat van een notaris een hoge mate van zorgvuldigheid mag worden verwacht. De notaris had nader onderzoek moeten doen
- Door dat na te laten heeft hij genoeg genomen met een onvolledig dossier en weinig specifieke informatie.
- K is ernstig tekortgeschoten in zijn onderzoeksplicht: daardoor is sprake van schuldwitwassen

# Notaris K

- De MOT-melding. K heeft voor de ABCD-transacties de notariële aktes opgemaakt en deze zijn bij hem gepasseerd. De transacties vinden plaats in een tijdsbestek van 9 minuten.
- RBM bleek een tussengeschoven partij
- KCU was kort voor de transacties opgericht
- Transactieverschil bedraagt ongeveer 16 mio
- Er blijven 2 kantoorpanden achter bij KCU en L.
- De winsten zijn nagenoeg alle voor verdachte Van V.

# Notaris K

- Volgens de rechtbank is dit een ongebruikelijke transactie, mede gelet op de indicatoren van het MOT en de KNB. Deze indicatoren kende K ook.
- Op grond van de subjectieve indicator gehouden een melding te doen, die is nagelaten
- Volgens de rechtbank is dat opzettelijk gebeurd, gelet op de rol van de notaris bij de transacties.

# Notaris K

- Volgt: veroordeling voor schuldwitwassen en het opzettelijk niet-melden van een ongebruikelijke transactie
- Gevangenisstraf van vijf maanden (eis: 2 jaar)
- Ontnemingsvordering ingediend van EUR 600.000.