



OPENBAAR
MINISTERIE
ARUBA

VASTGOEDFRAUDE

HET OPENBAAR MINISTERIE EN DE OPSPORING

INHOUD

1. De realiteit van vastgoedfraude in Aruba
2. Vastgoed als fraude-object en witwas-object
3. Het wettelijk kader voor de opsporing
4. Van verdenking tot ontneming
5. Geheimhoudersproblematiek
6. Beroepsuitoefening en integriteit

DE REALITEIT VAN VASTGOEDFRAUDE

Uit verschillende politieële onderzoeken blijkt dat vastgoedfraude op Aruba voorkomt.

Zowel de hotelsector als particulier onroerend goed zijn kwetsbaar voor vastgoedfraude.

Onduidelijk blijft welke omvang de vastgoedfraude op Aruba heeft.



VASTGOED ALS FRAUDE- EN WITWASOBJECT

Fraude en witwassen zijn juridisch geen synoniemen, maar wel nauw verweven.

Witwassen is het verhullen van de herkomst van crimineel verdiend vermogen en daarmee het schijnbaar legaliseren van dat vermogen.

Fraude is het door middel van “witteboordencriminaliteit” verwerven van illegaal vermogen of illegaal voordeel. Dat kan geschieden door verschillende soorten misdrijven: valsheid in geschrifte (art. 230 WvSr) daaronder begrepen fiscale fraude (art. 68 ALB)), verduistering (art. 334 WvSr), oplichting (art. 339 WvSr), bankbreuk (art. 353 WvSr), omkoping (art. 378 WvSr), etc.



VASTGOED ALS FRAUDE- EN WITWASOBJECT (VERVOLG)

De vastgoedsector wordt gebruikt om geld wit te wassen én om te frauderen.

A. Bij witwassen worden normaal drie fasen onderscheiden:

1. Placement : Het illegale vermogen wordt (ergens) in het financiële systeem gebracht.
2. Layering: Er worden verschillende transacties verricht om de herkomst van het vermogen te verhullen.
3. Integration: Het vermogen wordt in de gewone economie opgenomen.

Bij dit proces lopen de financiële instituten en dienstverleners het risico als vehikel te worden gebruikt.

VASTGOED ALS FRAUDE- EN WITWASOBJECT (VERVOLG)

Voorbeeld

1. Een crimineel stort drugsgeld op een bankrekening in Europa met vermelding van het feit dat dit met effectenhandel in de VS verdiend geld is.
2. Het geld wordt overgeboekt via banken in New York en Aruba naar Curaçao.
3. Op Curaçao worden rechtspersonen opgericht en beheerd om onroerend goed in Bonaire aan te kopen.
4. De panden worden op Bonaire verhuurd.
5. Met de huurovereenkomsten als onderpand worden leningen bij de bank aangevraagd en verkregen.

UITSTAPJE

Enkele andere op Aruba vastgestelde witwasmodaliteiten

1. Invoer en uitvoer van contant geld via luchthaven en bootjes (koeriers)
2. Invoer en uitvoer van geld via money-transferbedrijven (vanuit Europa en naar Z-Amerika)
3. Gebruik Freezone
4. Illegaal wisselen van florins in dollars bij winkels
5. Gebruik van bedrijfsconstructies (Mulletzaak)
6. Gebruik van bankrekeningen van derden op Aruba
7. Investeren in luxe goederen en luxe reizen



VASTGOED ALS FRAUDE- EN WITWASOBJECT (VERVOLG)

B. Bij fraude is doorgaans sprake van trucs en vervalsingen om er rijker van te worden.

Voorbeeld: een hotel geeft bonds uit om geld te verzamelen voor de exploitatie van het hotel. Om inleggers aan te trekken worden in andere landen beleggers gezocht en onder meer brochures uitgegeven die een onjuiste stand van zaken van het project weergeven die mensen verleidt om de bonds aan te schaffen. Nadat een bepaald aantal bonds is verkocht worden de opbrengsten daarvan voor andere dan hoteldoeleinden gebruikt. Als het hotel zijn rekeningen niet meer kan betalen, wordt het project failliet verklaard.



HET WETTELIJK KADER TER BESTRIJDING VAN VASTGOEDFRAUDE

De risico's van de verschillende vormen van vastgoedfraude zijn groot:

1. Potentieel zeer omvangrijke vermogensschades voor particulieren en financiële dienstverleners
2. Aantasting van het noodzakelijke vertrouwen in de sector (geen vertrouwen, geen zaken)
3. Aantasting van het economische verkeer (concurrentieverstoring)
4. Aanstasting en ontwrichting van het financiële verkeer ("legalisering" criminele gelden)

Bestrijding daarvan is derhalve noodzakelijk.



HET WETTELIJK KADER (VERVOLG)



De wet biedt onder meer de volgende handvaten:

1. De Landsverordening voorkoming en bestrijding witwassen terrorismefinanciering (2011): invoering meldplicht MOT en het aanleren van sensibiliteit van dienstverleners voor witwassen.
2. Het Wetboek van Strafrecht (1951 en naar verwachting 2014): strafbaarstellingen fraude, oplichting, witwassen, etc.
3. Het Wetboek van Strafvordering van Aruba (1997): gericht op de opsporing en vervolging van strafbare feiten en de tenuitvoerlegging van de straffen die door de strafrechter worden opgelegd.

HET WETTELIJK KADER (VERVOLG)

Het Wetboek van Strafvordering wijst aan:

1. wie strafbare feiten mag opsporen (politie en opsporingsdiensten) en wie voor de opsporing verantwoordelijk is (het OM),
2. welke regels voor de opsporing gelden: welke bevoegdheden mogen daarbij onder welke voorwaarden worden gebruikt,
3. welke beslissing na de opsporing moet worden genomen: seponeren of dagvaarden ter zitting,
4. op welke wijze de rechter tot het bewijs mag komen en kan veroordelen.



HET WETTELIJK KADER (VERVOLG)

Het veld van de opsporingspartners die samen de fraude-onderzoeken en financiële onderzoeken op Aruba doen bestaat uit:

1. Vertegenwoordigers van het OM: de officier van justitie en de parketsecretaris
2. De opsporingsdiensten: BFO (KPA), het RST (de financiële rechercheurs), het FIOT, de SIAD
3. Het MOT en CBA (bilaterale informatie-uitwisseling)
4. Externe deskundigen: forensische accountants, belastingdeskundigen, bedrijfsdeskundigen

Het veld is klein en de communicatielijnen zijn kort. Er wordt waar nodig ook gewerkt met convenanten, onder meer voor de informatie-uitwisseling.

VAN VERDENKING TOT ONTNEMING



Voor de hele strafrechtelijke procedure bij een (fraude-)onderzoek naar een strafbaar feit geeft de wet de infrastructuur; deze bestaat uit:

1. De opsporingsfase: het onderzoek naar mogelijke strafbare feiten
2. De vervolgingsfase: de zaak gaat naar de rechter
3. De executiefase: de straffen en maatregelen worden uitgevoerd
4. Een eventuele afzonderlijke ontnemingsfase

VAN VERDENKING TOT ONTNEMING (VERVOLG)

De aanleiding voor het opstarten van een opsporingsonderzoek kan verschillend zijn (aangifte, ambtshalve kennis van strafbaar feit bij de politie, CID-melding, etc.) Ook spontane MOT-rapportages kunnen aanleiding geven voor opsporingsonderzoeken.

De MOT-rapportages komen bij het OM terecht die ze doorzendt naar de politie met het verzoek om onderzoek.

De opsporingsfase vangt daarna aan met een redelijk vermoeden van schuld aan een strafbaar feit; soms wordt daaraan voorafgaand een oriënterend feitenonderzoek gedaan. Het onderzoek is gericht op de verdenking.

VAN VERDENKING TOT ONTNEMING (VERVOLG)

Er wordt bij aanvang van het onderzoek inhoudelijk over de richting van het onderzoek overlegd door het team en het OM. Daarbij wordt gekeken naar de noodzaak van het horen van personen (getuigen), het verrichten van algemeen onderzoek en het verrichten van opsporingshandelingen.

Bij fraude-onderzoeken kan o.m. gedacht worden aan: beeldonderzoek, het betreden van plaatsen, bronnenonderzoek, documentenonderzoek, observaties, het horen van personen, aftappen van telefoons, onderzoek aan administratie, onderzoek in geautomatiseerde voorzieningen (al dan niet door een forensische IT-auditor), onderzoek van internet-, email- en ander netwerkverkeer, statistisch onderzoek, verklaringen en rapportages van externe deskundigen, etc.





VAN VERDENKING TOT ONTNEMING (VERVOLG)

In fraude-onderzoeken en in financiële onderzoeken wordt door de politie ook op Aruba soms de hulp ingeroepen van externe deskundigen in de vorm van forensische accountants en bedrijfsdeskundigen.

De forensisch accountant heeft kennis van administratie, (boeken)controle, recht en onderzoek en heeft ook kennis van de inrichting en werking van organisaties als zodanig.

De bedrijfsdeskundige heeft kennis van bedrijfsstructuren en bedrijfssectoren en heeft kennis van keuzes en de motivatie daarvan voor het opzetten van bedrijfsstructuren.

VAN VERDENKING TOT ONTNEMING (VERVOLG)

Nadat het onderzoek voltooid is, wordt een proces-verbaal van het verloop van dat onderzoek en van de bevindingen daarvan opgesteld en aan het OM ingezonden.

Het OM neemt een beslissing wat dient te gebeuren: seponeren, voorwaardelijk seponeren of dagvaarden.

Indien het OM besluit te vervolgen, wordt de zaak aan de rechter voorgelegd, die veroordeelt of vrijspreekt. Bij de veroordeling wordt doorgaans een straf opgelegd.



VAN VERDENKING TOT ONTNEMING (VERVOLG)

Ingeval van veroordeling voor een strafbaar feit kan op grond van artikel 38e WvSr aan de rechter worden gevraagd om het illegaal met het strafbaar feit verkregen voordeel te ontnemen (plukze-wetgeving). Indien daarvan sprake is kan de rechter daarbij ook het voordeel ontnemen dat met een aantal andere feiten werd verkregen.

De vordering kan direct bij de veroordeling worden ingediend en toegewezen maar ook later in een afzonderlijke procedure. Daarvoor heeft het OM twee jaar de tijd, mits dit bij de veroordeling al wordt aangekondigd.

Ten behoeve van het vaststellen van het wederrerechtelijk verkregen vermogen kan op verzoek van het OM door de rechter-commissaris een SFO worden ingesteld.



GEHEIMHOUDERS

Op grond van de LWTF dient anno 2013 een behoorlijk aantal financiële dienstverleners en andere niet-financiële dienstverleners ongebruikelijke transacties te melden aan het MOT:

1. Banken en verzekeraars
2. Casino's
3. Geldtransactiebedrijven
4. Notarissen en advocaten
5. Accountants en belastingadviseurs
6. Handelaren in goederen van grote waarde (makelaars, handelaren in edelmetalen en edelstenen, autohandelaren)
7. Trustkantoren

GEHEIMHOUDERS (VERVOLG)

Aan deze financiële en niet-financiële dienstverleners is aldus een rol toebedacht bij de bestrijding van witwassen:

1. Ongebruikelijke transacties in de branche moeten aan het MOT worden gemeld (“tenzij...” Vide art. 2 LWTF voor advocaten en notarissen).
2. Er dienen bedrijfsintern allerlei maatregelen te worden getroffen om misbruik van de aangeboden diensten voor witwassen te voorkomen.
3. De dienstverleners zijn aan het toezicht van de CBA onderworpen.



GEHEIMHOUDERS (VERVOLG)

Tegelijkertijd wordt in het Wetboek van Strafvordering voor advocaten en notarissen wel het verschoningsrecht toegekend tegenover de rechter en justitie (maar niet voor de registeraccountant, de belastingadviseur of een handelaar in goederen van grote waarde).

De advocaat en notaris kunnen zich aldus erzetten tegen het geven van antwoorden op vragen van opsporingsambtenaren die hun cliënt betreffen, alsmede tegen de inbeslagneming van stukken of derdenrekeningen. Ook mogen hun telefoons niet worden afgetapt noch mag een vordering gegevens tot hen worden gericht. De regeling van de LWTF sluit hierop aan.

Deze bescherming geldt evenwel niet als de advocaat of notaris zelf als verdachte (van een ernstig strafbaar feit) worden aangemerkt.

BEROEPSUITOEFENING EN INTEGRITEIT

In de vastgoedwereld zijn veel mogelijkheden voor fraude gegeven. De bestrijding en voorkoming daarvan is alleen succesvol als alle bij die wereld betrokken partijen hetzelfde adagium uitdragen. Dat geldt zowel voor de makelaars, de notarissen, de advocaten, als de financiële dienstverleners, kortom de facilitators van het economisch vastgoedverkeer.

