

HOE HERKEN JE VASTGOEDCRIMINALITEIT?



Criminelen blijven het liefst onder de radar.

Toch heeft elke crimineel panden nodig,
om crimineel geld wit te wassen, om te wonen,
te 'werken' of te gebruiken als dekmantel.

En dat is zichtbaar in de bovenwereld.

INVESTERING

WAAROM KOOPT EEN CRIMINEEL VASTGOED?



HOE ZIE JE DAT?



A-typisch aankoopgedrag:
niet onderhandelen,
geen details vragen



Antecedenten
(bij koop gemeentelijk
vastgoed)



Jonge mensen die
in korte tijd meerdere
panden kopen



Te lage of
te hoge prijs



Snel groeiende
portefeuille



Contant betalen



Panden snel
doorverkopen met
óf zonder winst



Signalen van
taxateurs, notarissen
of veilingmeesters



Panden kopen van
kwetsbare mensen
(schulden, verslaving)
of onder dwang



Illegaal splitsen
van woningen



Hypotheek bij
verschillende banken voor
verschillende panden



Hypotheek via stroman:
cash gestort aan stroman,
giraal betaald aan bank



WAAR HEEFT EEN CRIMINEEL EEN PAND VOOR NODIG?



Hennepteelt



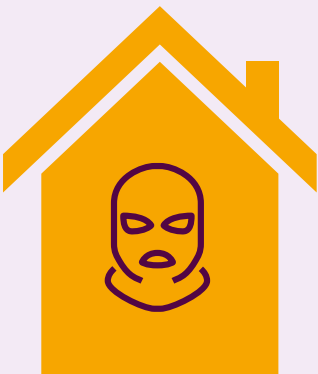
Synthetische
drugs



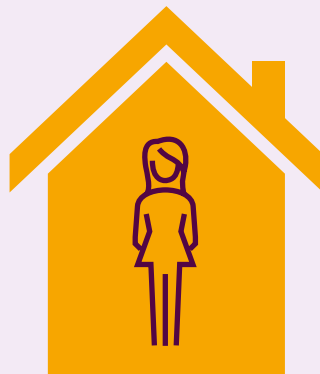
Opslag van
harddrugs



Illegaal
gokken



Onderduikadres
criminelen



Illegale
prostitutie



Dekmantel-
bedrijf



Zoveel mogelijk
winst: hoge huur,
veel huurders
(illegalen,
arbeidsmigranten)



Witwassen door
het innen van
fictieve huren



Opslag van
geld



Opslag van
wapens



HOE ZIE JE DAT?



Mooi opgeknapt pand waar geen verbouwvergunning voor verleend is



Verbouwing pand zonder inkomsten of met een uitkering



Huurder heeft een te laag inkomen gezien de waarde van het pand



Verhuurde panden die leeg staan of verpauperd zijn



Huurders klagen over hoge huren en slecht onderhoud



Er wonen andere (of meer) mensen dan staan ingeschreven



Er staat niemand of juist veel menseningeschreven



Er wonen te veel mensen (illegalen, arbeidsmigranten)



Er is veel verloop



Overlast in de buurt



Huurders worden geïntimideerd



Inrichting woning is soms erg beperkt: weinig meubels en persoonlijke spullen



Bewoners ontwijken contact met burens



Oververtegenwoordiging van dezelfde soort bedrijven



Er komen meldingen uit de buurt die wijzen op criminaliteit



Er is geen toezicht op een verhuurd pand



Antecedenten bij aanvraag vergunning, of bijvoorbeeld de partner van de aanvrager heeft antecedenten



Bij de aanvraag van de vergunning of inschrijving in gemeente neemt de aanvrager iemand mee die de baas lijkt te zijn



De activiteiten die te zien zijn passen niet bij het bedrijf



Gebruik van de woning is afwijkend: soms lange tijd geen bewoning en geen reguliere werktijden



De verhuur loopt via een bemiddelaar die panden verhuurt waarin vaker illegale activiteiten worden gezien



Gemeentelijke belastingen worden contant betaald of vanuit het buitenland





ÉÈN SIGNAAL MAAKT NOG GEEN CRIMINEEL

Maar wees alert, analyseer informatie
en combineer relevante indicatoren.

Meer weten over de aanpak van vastgoedcriminaliteit? Neem dan contact op met het RIEC.