

Signaleren van malafide speculatie met vastgoed

Ambtenaarsprofielen



taskforce - riec
Brabant - Zeeland
#samensterketegenondermijning

avans
lectoraat ondermijning

Uitleg

Bij **criminele speculatie met vastgoed** wordt op illegale wijze winst gecreëerd middels de handel in vastgoed. Hiermee kan geld afkomstig uit (georganiseerde) criminaliteit, bijvoorbeeld drugshandel, worden witgewassen. Dit faciliteert het criminele verdienmodel, is schadelijk voor de vastgoedmarkt en het kan een aanzuigende werking hebben op andere vormen van criminaliteit.

Toezicht houden op criminele speculatie met vastgoed is lastig vanwege de spreiding van verantwoordelijkheden over verschillende overheidsdiensten. Toch hebben gemeenten mogelijkheden om dit fenomeen te signaleren.

Vastgoedhandelaren hebben in het proces van aan- en verkoop van panden op diverse momenten contact met de gemeente. Ook vinden mutaties plaats in (basis)registraties die in het beheer van, of toegankelijk zijn voor gemeenten. Deze contactmomenten en registraties kunnen kenmerken bevatten die mogelijk duiden op criminele speculatie met vastgoed. Deze kenmerken kunnen een bonafide verklaring hebben, maar ook een signaal zijn van criminele vastgoedspeculatie. Het is daarom belangrijk bij dergelijke signalen alert te zijn, goed door te vragen en wanneer men het niet vertrouwt, het signaal te bespreken met de afdeling Veiligheid van uw gemeente.

Doel

Bijgevoegde signaalkaarten geven een overzicht van generieke signalen die bij verschillende afdelingen kunnen worden opgemerkt. Het doel van deze signaalkaarten is om ambtenaren alert te maken op signalen van criminele speculatie met vastgoed, zodat de gemeente niet onbedoeld faciliteert bij criminele vastgoedspeculatie. De in dit boek uitgewerkte ambtenaarsprofielen kunnen helpen bij het onder de aandacht brengen van deze signalen bij de juiste collega's.

Onderstaande ambtenaarsprofielen zijn afkomstig uit interviews met domeinexperts van verschillende gemeentelijke afdelingen. Hieruit zijn vervolgens verschillende ambtenaarsprofielen opgesteld met het oog op signalering van malafide speculatie met vastgoed.

Disclaimer

Doordat elke gemeente in Nederland op andere wijze is ingericht, worden de profielen beschreven vanuit een taakstelling die binnen alle gemeentes in Nederland wettelijk worden vervuld. Bij gebruik van deze tool zal binnen de organisatie moet worden gekeken op basis van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, bij welke personen of afdelingen de profielen het beste passen om het gesprek mee aan te gaan.

Tip

Een deel van de signalen is relatief eenvoudig te automatiseren in gemeentelijke systemen. Zo kan bijvoorbeeld een ambtenaar automatisch een seintje krijgen wanneer bij het doorvoeren van een mutatie, een risicovolle situatie ontstaat. De mogelijkheden voor automatisering verschillen per gemeente. Neem hiervoor contact op met uw collega's van ICT en betrek hierbij uw privacy officer.

Profiel 1 Heffen en innen vastgoedbelasting 3

Profiel 2 Basisregistratie Personen 4

Profiel 3 Ruimtelijke ordening 5

Profiel 4 Vergunningverlening 6

Profiel 5 Beheer openbare ruimte (opzichter) 7

Profiel 6 Sociale zaken 8

Profiel 7 Grondzaken en vastgoed 9

Profiel 8 Veiligheid gericht op ondermijningsproblematiek 10

Taakomschrijving

De ambtenaar die belast is met het innen en heffen van de onroerende zaakbelasting (OZB). Hierin heeft de ambtenaar als taak het juist noteren en controleren van de WOZ-waarde, waarna gemonitord wordt of het juiste bedrag wordt belast op de eigenaar. Voor de heffing van de belasting moeten de gegevens met betrekking tot de eigenaar betrouwbaar zijn. Hierbij is het essentieel om de werkelijke situatie van de vastgoedeigenaar in kaart te hebben.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de ambtenaar belast met het innen van de OZB in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- Kadaster
- Basisregistratie personen (BRP)
- (Lucht) foto's

Werkproces

Voor een correcte uitvoering van de taken wordt gebruik gemaakt van BAG register. Doormiddel van de BAG kan gecontroleerd worden of adressen nog niet geregistreerd staan binnen de afdeling, om hier belasting op te heffen. Dit ontstaat bij pand- of perceelsplitsingen, of nieuwbouw adressen. Daarnaast kan een adres gecontroleerd worden op betrouwbaarheid van gegevens, voordat belasting wordt geïnd.

Het Kadaster wordt binnen de afdeling gebruikt om de daadwerkelijke eigenaar van het vastgoed te achterhalen of de bevestigen wanneer dit al bekend is. Meer gegevens van het Kadaster worden enkel verwerkt wanneer hier aanleiding toe is.

De BRP wordt gebruikt voor het achterhalen van het woonadres van de belaste.

Om een daadwerkelijk beeld te krijgen van de situatie omtrent het vastgoed, wordt gebruik gemaakt van diverse bronnen die de ambtenaar voorziet van foto's. Cycloramafoto's, geo-obliek beelden, satellietbeelden en Google Maps worden geraadpleegd om de daadwerkelijke situatie van het vastgoed te achterhalen.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Binnen de afdeling Heffen en Innen (enkel OZB) zijn diverse mogelijkheden tot het vroegtijdig signaleren van mogelijke malafide speculatie. Omdat zij doormiddel van hun taakstelling toegang hebben tot de mutaties die betrekking hebben tot het eigendom van vastgoed, kunnen zij zicht krijgen op groeiende vastgoedportefeuilles van vastgoedeigenaren. Met ditzelfde gegeven kan vroegtijdig gesignaleerd worden wanneer vastgoed (te) snel van eigenaar wisselt.

De WOZ-waarde gegevens kunnen daarnaast indicaties geven van een opvallende waardestijging of -daling. Daarnaast heeft deze ambtenaar ook goed zicht op de fysieke toestand van het vastgoed door de 'werkelijkheidscheck'. Wanneer vastgoed binnen de gemeentegrenzen dreigen te verloederen, kan dit vroegtijdig gesignaleerd worden om een neerwaartse spiraal in het gebied te voorkomen.

Ter controle van de getaxeerde WOZ-waarde is er een mogelijkheid tot het inzien van de koopakte. Om de validiteit van de taxatie te kunnen meten, kan de koopsom van het pand vergeleken worden met de WOZ-waarde. Dit gegeven wordt op dit moment enkel bij bezwaren en/of twijfelachtige taxaties geraadpleegd, maar kan ook bijdragen aan voorkoming van malafide speculatie.

Indicatoren

1. Vastgoed heeft een groot eigenaarsverloop
2. WOZ-eigenaar heeft een opvallend groeiende vastgoedportefeuille
3. Vastgoed heeft ongebruikelijke waardestijging of -daling ten aanzien van de marktontwikkeling
4. Transactie van verloederd vastgoed zonder waardevermindering
5. Koopsom wijkt ernstig af van de WOZ-waarde
6. Eigenaar betaalt onroerendaakbelasting met cash geld
7. WOZ-eigenaar is een rechtspersoon, en heeft geen duidelijk natuurlijk persoon als eigenaar

Interne communicatie ter uitvoering

Wanneer signalen aanwezig zijn die kunnen duiden op malafide speculatie met vastgoed is het van belang dat dit bij de afdeling Veiligheid wordt gemeld. Vanuit hier kan de gemelde informatie worden vergeleken met bestaande kennis over een situatie. Signalen als een groot eigenaarsverloop, opvallend groeiende vastgoedportefeuille of afwijkingen in de WOZ – Koopsom zijn relevant om te melden bij deze afdeling.

Wanneer sprake is van opvallende waardestijging of -daling, kan een navraag bij de afdeling vergunningen voor opheldering zorgen. De verandering in waarde kan ten grondslag liggen aan een verbouwing of splitsing van een pand, waar in de meeste gevallen een vergunning voor wordt aangevraagd. Wanneer niks is aangevraagd bij deze afdeling, kan dit aanleiding zijn voor de afdeling vergunningen om aanvullend onderzoek te doen. Er wordt dan nagekeken of de aanpassing die zorgt voor de waardestijging of -daling moet worden voorzien van een vergunning. Niet-aangevraagde vergunningen kunnen een signaal zijn van ondermijnende criminaliteit.

Bij de verslechterde toestand van een pand is het raadzaam om de afdeling Ruimtelijke Ordening te informeren. Door de verantwoordelijkheid die zij dragen voor de stads- / dorpsontwikkeling is het relevant voor deze ambtenaren om zicht te hebben op verloedering. Wanneer een eigenaar (verloederd) vastgoed opkoopt is de kans op een aanvraag voor een 'afwijking van het bestemmingsplan' groter.

Taakomschrijving

De ambtenaar belast met het beheren van de Basisregistratie Personen (BRP). De taken van deze ambtenaar richten zich op het onderhouden en monitoren van de BRP. Wanneer er een wijziging met betrekking tot bewoning op een adres, wordt dit doorgegeven aan de betreffende ambtenaar. De verantwoordelijkheid van deze ambtenaar heeft dan betrekking op het juist en volledig vullen en onderhouden van de BRP. Wijzigingen ontstaan door verhuizingen, geboorte of overlijden van personen. Tot slot heeft deze ambtenaar ook een toezichthoudende/controlerende taak, waardoor zij controles uitvoeren wanneer hier aanleiding toe is.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de ambtenaar gebruik van de BRP in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- Kadaster
- Basisregistratie personen (BRP)
- (Lucht) foto's

Werkproces

In de basis wordt gebruik gemaakt van het eigen systeem, de BRP. Om deze juist en volledig te kunnen vullen worden gegevens afkomstig uit het BAG verwerkt. Voor het uitvoeren van controles werkt de ambtenaar buiten het stadskantoor/gemeentehuis. Hierdoor heeft deze ambtenaar zicht op de actuele situatie omtrent bewoning en eigendom.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Doordat deze ambtenaar de BRP beheert, heeft zij ook zicht op de wijzigingen die ontstaan rond personen. Wanneer uit de wijzigingen blijkt dat een persoon opvallend veel verhuist binnen een periode, verhoogt dit het risico op malafide speculatie. De hoeveelheid verhuizingen kan in verband staan tot het aantal aankopen van vastgoed, waardoor dit een belangrijk gegeven wordt.

Tijdens de controles die in het vastgoed binnen de gemeentegrenzen plaatsvinden, wordt gecontroleerd op overbewoning en leegstand. Wanneer vastgoed voor een langere tijd leegstaat kan dit aanleiding zijn tot het melden hiervan. Vastgoedeigenaren die panden opkopen zonder hier huurinkomsten uit te verkrijgen, zijn opvallend en dienen nagekeken te worden. De panden hebben namelijk een verhoogde kans om als speculatie pand te fungeren.

Tijdens de fysieke controles ziet de ambtenaar bij 50% van de controles het argument om voor een langere tijd leegstand te hebben. Wanneer het vastgoed wordt gesloopt of verbouwd, moet dit signaal altijd gemeld worden, in verband met het risico op aanvraag- verzuim voor een vergunning.

Indicatoren

1. Op vastgoed staat een periode geen persoon(en) ingeschreven
2. Vastgoed blijkt na leegstandcontrole gesloopt of in verbouwing te zijn

Interne communicatie ter uitvoering

Wanneer personen binnen een korte tijd opvallend vaak verhuizen, kan dit gemeld worden bij afdeling Veiligheid. Zij kunnen vervolgens met de verkregen signalen extra informatie opvragen over deze persoon, bijvoorbeeld om te kijken of deze binnen korte tijd veel vastgoed heeft aangeschaft. Deze eigendomsvraag kan de afdeling veiligheid ook stellen wanneer blijkt dat op het vastgoed voor een periode geen personen heeft ingeschreven. Hierdoor is het raadzaam om de leegstand op adressen te melden bij de afdeling Veiligheid, zodat de informatiepositie van deze afdeling versterkt.

Wanneer tijdens de BRP controles blijkt dat een pand gesloopt- of in verbouwing is, kan deze informatie van belang zijn voor de afdeling vergunningen. Wanneer blijkt dat een vergunning voor sloop of verbouwing niet is aangevraagd, verhoogt dit de kans op malafide speculatie. De eigenaar van het pand kan dit namelijk bewust niet hebben aangevraagd om onderzoek naar hem te voorkomen.

Taakomschrijving

De ambtenaar belast met het behouden van toezicht en handhaven op ontwikkelen aangaande de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van de vastgestelde bestemmingsplannen (omgevingsvisie in de toekomst) wordt gekeken naar de ontwikkelingen in de openbare ruimte van de gemeente. Bij verbouwingen-, verandering van functie- of pandsplitsingen van vastgoed binnen de gemeente adviseren zij het college van B&W op afwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag voor afwijking wordt getoetst op het bouwaspect, gebruiksaspect en de economische haalbaarheid.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de ambtenaar belast met het behouden van toezicht en handhaving op ruimtelijke ontwikkeling in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- Ruimtelijkeplannen.nl
- (Lucht) foto's

Werkproces

De ambtenaar gebruikt voor de basis van het werk de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de website ruimtelijkeplannen.nl. Deze systemen worden gebruikt om het huidige bestemmingsplan en de geografische situatie in kaart te brengen. Wanneer een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan binnenkomt, wordt het Kadaster geraadpleegd om te concluderen wie de daadwerkelijke eigenaar van de grond/het vastgoed is. Ter beoordeling wordt gebruik gemaakt van cyclorama-foto's, obliekfoto's en google streetview. Wanneer de bestaande situatie voor de ambtenaar nog onvoldoende inzichtelijk is, wordt een fysieke observatie uitgevoerd.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Wanneer er een aanvraag ingediend wordt voor een afwijking van het bestemmingsplan (initiatief), wordt voor het achterhalen van de eigenaar de eigendomsinformatie van het Kadaster geraadpleegd. Wanneer deze informatie wordt opgevraagd, kan naast de naam ook de leeftijd, koopsom en het koopjaar worden gezien. Doordat deze gegevens met een legitieme reden worden opgevraagd, kunnen met onderstaande indicatoren, signalen worden opgewerkt.

Wanneer de eigenaar van het pand (initiatiefnemer) een aanvraag doet waar (geschat) veel kosten bij gemoeid zijn, vergroot dit het risico op waardevermeerdering met illegaal verkregen geld. Ook de koopsom en het koopjaar zijn relevant voor het signaleren van malafide speculatie. Wanneer de ambtenaar deze vergelijkt met de WOZ-waarde op hetzelfde adres of de koopsom van de voorgaande overdracht, kan deze een verhoogde kans op malafide speculatie signaleren.

Voor toetsing van de aanvraag wordt gekeken naar de economische haalbaarheid van een initiatief. Afhankelijk van het schadeplanbeleid, kan de ambtenaar na inschatting van de (mogelijke) planschade, een waarborgsom of bankgarantie eisen. Op deze wijze kan inzage worden verkregen in de financiën van de aanvrager. Wanneer blijkt dat de aanvrager in dit onderdeel de aanvraag intrekt, ontstaat er een kans dat deze het met illegaal verkregen geld wilde doen. Tevens kan malafide speculatie gesignaleerd worden wanneer de afkomst van de overgemaakte waarborgsom niet verantwoord kan worden door de verstrekker.

Onder de afwijkingen van het bestemmingsplan zijn ook pandsplitsingen en verbouwingen (bepaalde grootte). Door de taken van de ambtenaar met betrekking tot toetsing, kent deze de aanvragers van de initiatieven binnen de gemeente. Wanneer terugkomende gedrag wordt waargenomen bij dezelfde aanvrager (vaker verbouwen/panden splitsen), vergroot dit de kans op waardevermeerdering met illegaal verkregen geld.

Tot slot kan de ambtenaar, belast met de toetsing van een nieuw initiatief, de toestand van het vastgoed in kaart brengen tijdens de digitale (online) en fysieke observaties die worden uitgevoerd. Gezamenlijk met de verkregen koopsom uit de start van de toetsing kan een onlogische koopsom gesignaleerd worden.

Indicatoren

1. De koopsom van het vastgoed ten opzichte van de leeftijd van eigenaar
2. De geschatte kosten van het initiatief ten opzichte van de leeftijd van eigenaar
3. Koopsom is opvallend uit verhouding tot de WOZ-waarde
4. Vastgoed heeft ongebruikelijke waardeinstijging of -daling ten aanzien van de markontwikkeling
5. Initiatiefnemer trekt aanvraag in na vraag om waarborgsom of bankgarantie
6. Initiatiefnemer kan afkomst van waarborgsom niet verantwoorden
7. Initiatiefnemer heeft meerdere keren een verbouwing verricht zonder duidelijke financieringsherkomst
8. Initiatiefnemer heeft meerdere keren een pandsplitsing aangevraagd, na aankoop van het pand
9. Transactie van verloederd vastgoed zonder waardevermindering

Interne communicatie ter uitvoering

Signalen die worden opgewerkt, kunnen gedeeld worden met de afdeling veiligheid. Deze kan de signalen verder onderzoeken op basis van haar taken en bevoegdheden.

Wanneer er signalen zijn met betrekking tot veelvoudig aanvragen van afwijkingen die in verband staan tot vergunningen, kan de ambtenaar contact opnemen met de ambtenaar die belast is met de beoordeling van de verbouwings-, sloop- en pandsplitsingsvergunningen. Deze ambtenaar heeft toegang tot de aanvraaghistorie van de betrokken initiatiefnemer. De ambtenaar belast met vergunningen kan het vermoeden van veelvuldige vergunningsaanvragen bevestigen.

Bij opsommende signalen die verband houden met een vergunning-saanvraag, is het raadzaam om in contact te komen met de ambtenaar die belast is met het Bibob-onderzoek. Wanneer geen concrete handvatten zijn om vanuit de afdeling veiligheid een verdiepend onderzoek te plegen, kan de Bibob-procedure een uitkomst zijn.

Taakomschrijving

Vergunningverlening is binnen de gemeente ondergebracht onder diverse afdelingen. Hieronder valt in ieder geval de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH). Belangrijk is dat de afdeling waar de Wet algemene bepaling omgevingswet (Wabo) betrokken is bij dit proces. Deze afdeling kent een verantwoordelijkheid bij zowel bouw als milieu vergunningen. Primair richt de ambtenaar van deze afdeling zich op de aanvragen van vergunningen en de hier aan gekoppelde toetsing aan de wet- en regelgeving. Deze toetsing wordt gedaan aan de hand van toetsingskaders: bestemmingsplan, welstand en toezicht. Past de aanvraag binnen het beleid/bestemmingsplan van de gemeente dan dient er een Bibob-onderzoek uitgevoerd te worden. Dit proces dient zorgvuldig uitgevoerd te worden om zo te weten met wie er in zee wordt gegaan bij het afgeven van een vergunning.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de afdeling belast met het verlenen van vergunningen in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Een zaaksysteem
- Ruimtelijkplannen.nl
- GeoWeb of Google Maps

Werkproces

Voor een correcte uitvoering van de taken wordt gebruikt gemaakt van een zaaksysteem. Centric is hier een voorbeeld van. Dit systeem behandelt alle aanvragen volgens de juiste procedures. Ook is dit systeem gekoppeld aan het archief. Centric zorgt voor een sneller en eenvoudige manier van het doorvoeren van de aanvragen.

Ruimtelijkeplannen.nl wordt gebruikt om aanvragen te toetsen aan het bestemmingsplan, ook kan deze site gebruikt worden voor het verkrijgen van ruimtelijke informatie.

Om een correct beeld te krijgen van de aanvraag en de bestemming van deze aanvragen kijkt de ambtenaar op het GeoWeb of Google Maps om zo de situatie in beeld te krijgen om deze vervolgens te koppelen aan het bestemmingsplan. Tevens heeft de ambtenaar direct contact met de aanvrager van de vergunning.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

De ambtenaar heeft door zijn takenpakket inzicht in het bestemmingsplan en is belast met het naleven hiervan. Het bestemmingsplan is de leidraad in het afgeven van een vergunning. Past de aanvraag binnen het plan, dan kan het doorgevoerd worden.

Waar op gelet dient te worden in het bestemmingsplan is het splitsen van panden en de hoeveelheid aanvragen die hiervoor gedaan worden. Op dit moment zijn splitsingen nog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is aan de ambtenaar om opletend te zijn op het moment dat er splitsingen worden aangevraagd door dezelfde persoon. Het splitsen van panden, met name door dezelfde persoon vormt een risico voor malafide speculatie. Ook bij opvallend aanvraag-gedrag omtrent verbouwingen bij het vastgoed, ontstaat het risico voor malafide speculatie.

Doordat het beleid op verschillende vlakken nog ontoereikend is dient de ambtenaar zelf bewust te zijn voor eventuele 'red flags'. Het verkameren van panden en de zogenaamde huisjesmelkers zijn, naast splitsingen, twee vormen die vaak voorkomen en vormen daarmee ook een risico voor malafide speculatie. Het gaat hierbij om het niet of wel hebben van een vergunning voor het hebben van meerdere panden of een pand verdelen in meerdere woonruimtes. Waar een ambtenaar op dient te letten is de naam van de aanvrager. Komt deze vaker voor dan kan dit een signaal zijn.

Ook wanneer panden worden verbouwd of gesloopt dient dit opgemerkt te worden. Het is van belang dat voor het uitvoeren van deze werkzaamheden een vergunning is aangevraagd. Is dit niet het geval kan dit een signaal zijn voor malafide speculatie.

Indicatoren

1. Meerdere splitsingen aangevraagd door dezelfde vastgoedeigenaar
2. Eigenaar heeft meerdere keren een verbouwing verricht, na aankoop van het pand
3. Niet-aangevraagde splitsing
4. Verbouwing van een pand zonder vergunning
5. Vastgoed wordt gesloopt zonder aanleiding

Interne communicatie ter uitvoering

Zodra een aanvraag voldoet aan het Bibob-beleid dient deze aanvraag overgegeven te worden aan de ambtenaar belast met het uitvoeren van het Bibob-onderzoek. Zij kunnen met de verkregen signalen extra informatie opvragen over de desbetreffende aanvrager.

Wanneer een wijziging wordt aangebracht aan de toestand van het huidige vastgoed, moet er binnen de afdeling ruimtelijke ordening melding worden gemaakt. De ambtenaar belast met het toetsen van de afwijking op het bestemmingsplan kan advies geven over de mogelijkheden. Tevens kan deze ambtenaar door de toegekende bevoegdheden, het risico op vermenging van illegaal verkregen geld verminderen.

Soms is het beleid ontoereikend doordat sommige aanvragen niet in het beleid voorkomen. Op dit moment kan er geen BIBOB-aanvraag gedaan worden. Daar waar het beleid ontoereikend dient de afdeling OOV alle aanvragen door te nemen om de buitencategorie toch te kunnen onderscheppen.

Taakomschrijving

De ambtenaar die belast is met de toezicht op alle werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen de openbare ruimte. De ambtenaar richt zich op een zo lang mogelijke levensduur van de openbare ruimte op basis van het beheer. De ambtenaar, ook wel opzichter genoemd, vervuld met name een uitvoerende rol en heeft een verplichting naar de gebiedsbeheerder. Ten behoeve van de uitvoering van de taken dient de ambtenaar rekening te houden met de veiligheid en leefbaarheid in de openbare ruimte.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de ambtenaar belast met het beheer van de openbare ruimte in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Intern beheersysteem zoals bijvoorbeeld Zaaksysteem
- Basisregistraties
- Meldingen van burgers

Werkproces

De ambtenaar heeft alleen toegang tot interne beheersystemen. Deze worden gevuld met de basisregistraties en meldingen van burgers. Deze twee systemen ondersteunt de ambtenaar in alle werkprocessen die er uitgevoerd dienen te worden om openbare ruimte te beheren.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Doordat de ambtenaar voor het uitvoeren van zijn taak controles uitvoert binnen de gemeente, zorgt dit voor het kunnen zien en opmerken van verschillende soorten signalen die kunnen leiden tot malafide speculatie. De belangrijkste signalen waar op gelet dienen te worden tijdens het uitvoeren van controles zijn verloedering, bekladding van muren of stoepen (zoals graffiti of kwetsende teksten), onkruid, veel camera's rondom pand, en leegstand.

Tijdens controles kan er ook gelet worden op de aanwezigheid van verkoopbordjes. Het meerdere malen kunnen aantonen van een verkoopbord voor een pand kan een aanleiding zijn voor het snel wisselen van eigenaar van een pand.

Indicatoren

1. Vastgoed is verloederd
2. Rond het vastgoed is opvallend veel onkruid aanwezig
3. Leegstand
4. Vastgoed heeft opvallend vaak makelaarsborden aan gevel
5. Vastgoed wordt ogenschijnlijk verbouwd of gesloopt

Interne communicatie ter uitvoering

Wanneer bovenstaande indicatoren zijn opgemerkt dient dit gemeld te worden bij de afdeling vergunning, toezicht en handhaving (VTH). Zij kunnen vervolgens met de verkregen signalen extra informatie opvragen om zo tot een compleet beeld te komen. Ook is het raadzaam om de leegstand op adressen te melden bij de afdeling Veiligheid, zodat de informatiepositie van deze afdeling versterkt.

Wanneer tijdens de controles blijkt dat een pand gesloopt- of in verbouwing is, kan deze informatie van belang zijn voor de afdeling vergunningen. Wanneer blijkt dat een vergunning voor sloop of verbouwing niet is aangevraagd, verhoogt dit de kans op malafide speculatie. De eigenaar van het pand kan dit namelijk bewust niet hebben aangevraagd om onderzoek naar hem te voorkomen.

Taakomschrijving

De ambtenaar is belast met het toetsen van rechtmatigheid op de toepassing van de participatie wet, IOW, IOAZ, IOAW en Bbz. De aangewezen ambtenaar heeft als taak zowel controle als toezicht op de rechtmatigheid van het verstrekken van een uitkering. In dit kader is de ambtenaar bevoegd om rechtmatigheidsonderzoek te verrichten.

Daarnaast streeft de ambtenaar naar het creëren van bewustwording onder consulenten over hetgeen waar zij tegen aanlopen en wat zij zien in de uitvoering van hun werk. Om dit te realiseren doet de ambtenaar rechtmatig fraudeonderzoek gericht op het werk en inkomen door middel van interviews, observaties, huisbezoeken en vorderingen.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de ambtenaar werkzaam binnen de afdeling Sociale Zaken in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Suwinet

Werkproces

Voor een correcte uitvoering van de taken wordt gebruik gemaakt van Suwinet. Suwinet biedt de ambtenaar de mogelijkheid om gegevens met betrokken partijen uit te kunnen wisselen voor de uitoefening van hun wettelijke taak. Alleen de afdeling sociale recherche heeft toegang tot Suwinet.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Doordat de ambtenaar inzicht heeft in vorderingen gegevens zoals, huurcontracten, hypotheek, bankafschriften etc. dient deze informatie vergeleken te worden met de aanvragen die binnenkomen. Bijvoorbeeld een aanvraag voor het krijgen van een uitkering. Indien de desbetreffende persoon een uitkering aanvraagt maar er wel grootte bedragen van zijn bankrekening worden afgeschreven kan dit een signaal zijn voor malafide speculatie.

Een ander voorbeeld waarbij de ambtenaar een signaal kan opmerken is op het moment dat iemand een pand heeft gekocht maar hier geen hypotheek voor heeft aangevraagd. De vraag is dan, hoe is het mogelijk dat deze persoon het pand gekocht kan hebben. Om hierachter te komen kan de ambtenaar gegevens vorderen uit bankschriften, hypotheek en huurcontracten.

Indicatoren

1. Financiële ondersteuning van pandeigenaar zonder hypotheek
2. Looninkomsten niet in verhouding tot aankoopwaarde woning
3. Hypotheek van vastgoed is verstrekt door een ongebruikelijke financier
4. Ongebruikelijke financieringsvoorwaarden bij hypotheek
5. Gefinancierde en financier zijn dezelfde persoon
6. Hypotheeksom is niet in verhouding tot koopsom vastgoed

Interne communicatie ter uitvoering

De ambtenaar is als enige bevoegd met toegang tot het Suwinet. Doordat het Suwinet toegang biedt tot vele vorderingen kan de afdeling Sociale Recherche gebruikt worden om gegevens op de vragen. Het is hierbij van belang dat er een goede onderlinge connectie is. Ambtenaren van de afdeling VTH of BRP kunnen informatie opvragen bij de sociale recherche. Zo kan informatie aan elkaar gekoppeld worden om tot een compleet beeld te komen.

Bij signalering van bovenstaande indicatoren doet de ambtenaar melding bij de ambtenaar belast met het voorkomen en aanpakken van ondermijning binnen de gemeente. Deze ambtenaar kan op basis van de verkregen signalen nader onderzoek instellen, waarna een gezamenlijke benadering richting aanvragers kan worden uitgevoerd.

Taakomschrijving

Afdeling Grondzaken staat aan de lat om het grondbeleid van de gemeente een juiste invulling te geven. Dit beleid omvat instrumenten die bijdragen aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente. Onderdelen van deze instrumenten zijn grondwerving, -uitgifte en -exploitatie, Wet ruimtelijke ordening, toepassing van het gemeentelijke voorkeursrecht, onteigening, planschade, samenwerkingsovereenkomsten en baatbelasting.

Middels de inzet van, al dan niet in combinatie, deze instrumenten zijn er twee beleidsvormen te benoemen: actief grondbeleid en passief grondbeleid. Bij de eerste vorm gaat de gemeente proactief te werk en zoeken zij naar grond welke aangekocht kan worden. Na aankoop bestaat er de mogelijkheid om deze grond 'bouwrijp' te maken om het vervolgens op de markt te brengen ten behoeve van nieuwbouw. Op deze manier kan de gemeente zelf sturen op de bouwontwikkelingen in haar gemeente.

De tweede vorm gaat in op de faciliterende rol van de gemeente in grondontwikkeling. In deze passieve rol stimuleert de gemeente private grondeigenaren om ontwikkelingen te realiseren. Om dit te bewerkstelligen stelt de gemeente kaders op waarin deze ontwikkelingen plaats moeten vinden.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de afdeling Grondzaken in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Kadaster in GeoWeb (eigenaar, gebruiker, erfpacht)
- KvK register
- Nauw contact met afdeling Economische Zaken

Werkproces

De hierboven genoemde systemen dragen allen bij aan een werkproces welke de afdeling hanteert. Voor iedere gemeente zal dit werkproces er net wat anders uitzien. In grove lijnen houdt dit in dat de afdeling Grondzaken nauw samenwerkt met de afdeling Economische Zaken (EZ). In samenwerking met EZ gaat de afdeling Grondzaken gesprekken met (nieuwe) ondernemers aan, aangaande de aankoop, verkoop of exploitatie van grond. Tijdens deze gesprekken toetsen de afdelingen de intentie van de aanbieder/aankoper doormiddel van vragen, een OSINT-analyse¹ en waar nodig een Bibob-toets.

Belangrijk

- Standaard opnamen van een integriteitsclausule in contracten
- Ga naast de (papieren) eigenaar ook het gesprek aan met de financier/belegger

Indicatoren

1. Aankoper van de grond/vastgoed is afkomstig uit een risicobranche
2. Vastgoed wordt (deels) gefinancierd met inbreng van in buitenland gestald (eigen) vermogen
3. Contractspartij wijzigt tijdens het aanvraagproces van een vergunning
4. Contractspartij wijzigt tijdens een privaatrechtelijke transactieproces
5. Contractspartij of aanvrager wordt vergezeld door derde die het woord voert

Interne communicatie ter uitvoering

Wanneer wordt getwijfeld over de integriteit van een contractpartij en dit ertoe leidt dat een overeenkomst niet wordt aangegaan, kan men deze twijfels als signaal delen met de afdeling veiligheid. Deze kan het signaal verder onderzoeken op basis van haar taken en bevoegdheden.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Doordat de transacties zich in privaatrechtelijke sfeer afspelen, kan de gemeente relatief kritisch zijn met wie zaken wordt gedaan. Dit biedt de mogelijkheid om, naast Bibob-bepalingen en een integriteitsclausule, aanvullende gegevens bij contractpartijen op te vragen om het risico op medewerking aan malafide vastgoedspeculatie te verkleinen.

¹ OSINT staat voor Open Source Intelligence en gaat in op het verzamelen en analyseren van gegevens verkrijgbaar uit openbare bronnen zoals zoekmachines, nieuwssites, blogs, bedrijfsinformatiesites, etc.

Taakomschrijving

De ambtenaar belast met de advisering van de burgemeester met betrekking tot de openbare orde en veiligheid, waarbij ondermijning een van de belangrijke thema's is binnen het takenpakket. Gezamenlijk met de interne organisatie van de gemeente zorgt de ambtenaar voor preventie, signalering en repressie ten aanzien van de ondermijnende criminaliteit binnen de gemeente. Binnen de gemeente is deze ambtenaar het vraagbaken, maar ook tegelijkertijd de bron waar alle signalen van ondermijning samenkomen. Om binnen de gemeente alle ambtenaren actief te krijgen worden de collega's periodiek meegenomen in alle ondermijningsfenomenen die zij in het werkveld tegen kunnen komen. Extern is de ambtenaar in nauwe verbinding met de Politie binnen het gebied.

Gebruikte systemen en protocollen

Voor de uitvoering van de hierboven omschreven taak maakt de ambtenaar belast met de aanpak van ondermijnende criminaliteit in ieder geval gebruik van de volgende systemen:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
- Basisregistratie personen (BRP)
- Kadaster in GeoWeb (eigenaar, gebruiker, erfpacht)
- KvK register

Werkproces

Voor de uitvoering van de taak kunnen diverse systemen worden geraadpleegd, mits hier aanleiding toe is. Binnen het vastgoed zijn voornamelijk de basisregistraties van toepassing zoals de BAG, BRP, Kadaster en de KvK gegevens. Afhankelijk van de organisatie is er binnen de gemeente een informatie verzamelsysteem dat signalen, meldingen en overige data bevat. De gegevens in dit verzamelsysteem zijn grotendeels afkomstig uit de meldingen en signalen vanuit de eigen organisatie en de Politie.

Mogelijkheden in het opwerken van signalen

Binnen de afdeling Veiligheid zijn veel mogelijkheden met betrekking tot het opwerken van signalen, maar dit is afhankelijk van de meldingen en eigen bevindingen binnen de organisatie. Wanneer er aanleiding toe is, kan deze ambtenaar met een legio aan data een verdiepend onderzoek doen. De ambtenaar is hierbij opnieuw afhankelijk van de medewerking die intern wordt verleend.

Indicatoren

1. Vastgoed is betrokken bij een ABC-transactie
2. Koopsom van vastgoed staat niet in verhouding tot de WOZ-waarde
3. Vastgoed is aangekocht in een 'Vastgoedmand'
4. Vastgoed heeft een groot eigenaarsverloop
5. Eigenaar is rechtspersoon die is opgericht voor de aanschaf van het vastgoed
6. Vastgoed is aangekocht door een risicovolle rechtsvorm
7. Snel wisselende vastgoedportefeuille van natuurlijk persoon
8. WOZ-eigenaar is een rechtspersoon, en heeft geen duidelijk natuurlijk persoon als eigenaar
9. WOZ-eigenaar heeft een opvallend groeiende vastgoedportefeuille
10. Gefinancierde en financier zijn dezelfde persoon
11. Hypotheeksom is niet in verhouding tot koopsom vastgoed
12. Ongebruikelijke financieringsvoorwaarden bij hypotheek
13. Vastgoed heeft ongebruikelijke waardestijging of -daling ten aanzien van de marktontwikkeling
14. Transactie van verloederd vastgoed zonder waardevermindering
15. De koopsom van het vastgoed ten opzichte van de leeftijd van eigenaar
16. Vastgoedeigenaar kan herkomst van waarborgsom niet verantwoorden
17. Vastgoedeigenaar trekt aanvraag in na verzoek tot inzage van financiën
18. Eigenaar heeft meerdere keren een verbouwing verricht, na aankoop van het pand

19. Meerdere splitsingen aangevraagd door dezelfde vastgoedeigenaar
20. Vastgoedeigenaar heeft diverse panden in eigendom, maar verhuurt deze niet
21. Eigenaar betaalt onroerendaakbelasting met cash geld
22. Vastgoed wordt na of tijdens een Wet Damocles/Victoria sluiting verkocht
23. Vastgoed raakt voor of na overdracht (ernstig) beschadigd

Interne communicatie ter uitvoering

Zoals reeds benoemd is de ambtenaar belast met ondermijningsproblematiek afhankelijk van de eigen meldingen, signalen en bevindingen binnen de gemeentelijke organisatie. Deze ambtenaar kan gezien worden als de informatie verzamelaar waarna, indien hier aanleiding toe is, de signalen of meldingen uit de interne organisatie verder worden verdiept. De ambtenaar kan dit doormiddel van data die de bovenstaande indicatoren behoeven. Voor efficiëntie kan de ambtenaar voor het verkrijgen van specifieke data, een informatievraag stellen intern. De ambtenaar die voor de taakstelling de data al in bezit heeft, kan dit dan met de juiste onderbouwing delen.



Vragen of opmerkingen?
informatiebeeld@taskforce-riec.nl