



Vastgoed heeft een groot eigenaarsverloop

Toelichting

Wanneer een pand binnen een korte tijd meerdere keren verkocht wordt, ontstaat er een verhoogd risico op malafide speculatie. Vastgoedtransacties bieden de mogelijkheid om illegaal verkregen gelden wit te wassen. Een opvallende hoeveelheid transacties vergroot de kwetsbaarheid hierop.

Parameters

Binnen 1 jaar 3 keer of meer

Mogelijk te automatiseren

Ja



WOZ-eigenaar heeft een opvallend groeiende vastgoedportefeuille

Toelichting

Een groeiende vastgoedportefeuille kan duiden op goed ondernemerschap. Wanneer deze opvallend snel groeit, bestaat echter het risico dat deze (deels) op malafide wijze wordt gefinancierd.

Parameters

Opvallende stijging in portefeuille/Zichtbare trend

Mogelijk te automatiseren

Nee



Vastgoed heeft ongebruikelijke waarde­stijging of -daling ten aanzien van de marktontwikkeling

Toelichting

Wanneer vastgoed ten aanzien van de marktontwikkeling een waarde­stijging of -daling heeft, vergroot dit het risico op het buiten de akte laten van bedragen.

Parameters

Opvallende stijging of daling t.a.v. marktontwikkeling

Mogelijk te automatiseren

Nee



Transactie van verloederd vastgoed zonder waardevermindering

Toelichting

Vastgoed dat zichtbaar verloederd, heeft ook een waardeverlies. Wanneer het pand verkocht wordt voor een bedrag dat niet in lijn ligt met de verloedering, vergroot dit het risico op malafide speculatie.

Parameters

Zichtbare verloedering, maar geen afname van waarde bij verkoop

Mogelijk te automatiseren

Nee



Koopsom wijkt ernstig af van de WOZ-waarde

Toelichting

De WOZ-waarde is een onderbouwde, realistische inschatting van de (verkoop)waarde van vastgoed. Wanneer de koopsom ernstig afwijkt van de WOZ-waarde is het mogelijk dat geldbedragen buiten de akte worden gehouden of dat er schuld wordt vereffend in de koopakte.

Parameters

Koopsom is minder dan de helft of meer dan 1,5 maal de WOZ waarde

Mogelijk te automatiseren

Ja



Eigenaar betaalt onroerendzaakbelasting met cash geld

Toelichting

Het betalen van de onroerendzaakbelasting met cash geld is in de huidige tijd opvallend. Des te meer wanneer de huurinkomsten giraal worden betaald door de huurders. Het contante geld wat betaald wordt aan de balie, kan hierdoor een malafide afkomst hebben.

Parameters

Belasting wordt afgerekend met contant geld

Mogelijk te automatiseren

Ja



WOZ-eigenaar is een rechtspersoon, en heeft geen duidelijk natuurlijk persoon als eigenaar

Toelichting

Wanneer de opgegeven eigenaar van het vastgoed een rechtspersoon betreft, ontstaat het risico dat malafide pandeigenaren of investeerders worden afgeschermd. Een rechtspersoon waarvan niet duidelijk is wie de uiteindelijk eigenaar is, vergroot de kwetsbaarheid op misbruik van de vastgoedmarkt.

Parameters

Eigenaar is een rechtspersoon en ubo onbekend

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedspeculatie



Op vastgoed staat een periode geen persoon(en) ingeschreven

Toelichting

Wanneer er geen verbouwing bekend is binnen de gemeente ontstaat het risico dat de pandeigenaar het pand voor andere speculatieve doeleinden in bezit heeft. Dit kan duiden op een alternatief verdienmodel, wat het risico verhoogt op criminele vastgoedspeculatie

Parameters

Bij meer dan 6 maanden leegstand op pand

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed blijkt na leegstandcontrole gesloopt of in verbouwing te zijn

Toelichting

Sloopwerkzaamheden en/of verbouwingen moeten bij de gemeente worden gemeld. Bij constatering van een niet-gemelde verbouwing of sloopwerkzaamheden tijdens de leegstandcontrole, kan dit bewust zijn gedaan om controles te voorkomen. Het risico ontstaat hier dat de verbouwing of sloop wordt gefinancierd met illegaal verkregen geld.

Parameters

Pand blijkt in verbouwing of gesloopt, maar er is geen vergunning aangevraagd of melding gemaakt

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedsspeculatie



De koopsom van het vastgoed ten opzichte van de leeftijd van eigenaar

Toelichting

Voor de aankoop van vastgoed is aanzienlijk vermogen nodig. Jonge mensen hebben doorgaans dit vermogen nog niet opgebouwd. Wanneer op jonge leeftijd vastgoed wordt verworven, vergroot dit het risico op malafide speculatie.

Parameters

Professionele inschatting, kan afwijken per regio

Mogelijk te automatiseren

Ja



De geschatte kosten van het initiatief ten opzichte van de leeftijd van eigenaar

Toelichting

Jonge eigenaren die een aanzienlijk kapitaal hebben opgebouwd binnen korte tijd, hebben een verhoogd risico op malafide speculatie.

Parameters

Professionele inschatting, kan afwijken per regio

Mogelijk te automatiseren

Ja



Koopsom is opvallend uit verhouding tot de WOZ-waarde

Toelichting

De WOZ-waarde is een onderbouwde, realistische inschatting van de (verkoop)waarde van vastgoed. Wanneer de koopsom ernstig afwijkt van de WOZ-waarde is het mogelijk dat geldbedragen buiten de akte worden gehouden of dat er schuld wordt vereffend in de koopakte.

Parameters

Koopsom is minder dan de helft of meer dan 1,5 maal de WOZ waarde

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed heeft ongebruikelijke waarde­stijging of -daling ten aanzien van de marktontwikkeling

Toelichting

Wanneer vastgoed ten aanzien van de marktontwikkeling een waarde­stijging of -daling heeft, vergroot dit het risico op het buiten de akte laten van bedragen.

Parameters

Opvallende stijging of daling t.a.v. marktontwikkeling

Mogelijk te automatiseren

Nee



Initiatiefnemer trekt aanvraag in na vraag om waarborgsom of bankgarantie

Toelichting

De gemeente kan in haar beleid opnemen dat bij de aanvraag van een initiatief een waarborgsom of bankgarantie wordt geëist om haar eigen risico te dekken. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om de legale financiën van de aanvrager (deels) in te zien. Wanneer de aanvrager van het initiatief na de eis van de gemeente de vraag intrekt, bestaat het risico dat de aanvrager de herkomst van zijn financiering wil verhullen.

Parameters

Aanvraag wordt stopgezet of ingetrokken na verzoek gemeente waarborgsom of bankgarantie

Mogelijk te automatiseren

Nee



Initiatiefnemer kan afkomst van waarborgsom niet verantwoorden

Toelichting

De gemeente kan in haar beleid opnemen dat bij de aanvraag van een initiatief een waarborgsom wordt geeïst om haar eigen risico te dekken. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om de financiën van de aanvrager (deels) in te zien. Wanneer de aanvrager van het initiatief de herkomst van de waarborgsom niet kan verantwoorden, bestaat het risico dat de aanvrager de herkomst van zijn financiering wil verhullen.

Parameters

Geen afdoende onderbouwing op herkomst waarborgsom (professionele inschatting)

Mogelijk te automatiseren

Nee



Initiatiefnemer heeft meerdere keren een verbouwing verricht zonder duidelijke financieringsherkomst

Toelichting

Het opknappen van woningen is in beginsel een normaal verdienmodel voor bonafide projectontwikkelaars. Particuliere verbouwingen worden (vaak) niet geregistreerd, wat verhulling mogelijk maakt van de kosten en herkomst van het vermogen. Malafide vastgoedhandelaren maken hier misbruik van door met illegaal verkregen gelden een waardevermeerdering te creëren. Wanneer het pand na de verbouwing verkocht wordt, is het illegaal verkregen geld vermengd met de legale waarde van het pand.

Parameters

Hoog aantal verhandelde panden in combinatie met opvallende waardevermeerdering van het vastgoed

Mogelijk te automatiseren

Ja



Initiatiefnemer heeft meerdere keren een pandsplitsing aangevraagd, na aankoop van het pand

Toelichting

Wanneer een splitsingsakte wordt opgesteld, is dit het meest recente document dat beschikbaar is voor gemeenten en wordt de koopakte gearchiveerd bij het Kadaster. Het wordt daardoor voor controlerende instanties moeilijker om deze koopakte te raadplegen. Dit kan bewust worden gedaan om dubieuze zaken die in de koopakte staan, te verhullen. Daarnaast leidt het splitsen van panden tot een waardevermeerdering en ontstaan verbouwkosten. Deze kosten worden niet beschreven binnen de splitsingsakte, waardoor het risico ontstaat voor vermenging met illegaal verkregen vermogen.

Parameters

Hoog aantal aanvragen pandsplitsing

Mogelijk te automatiseren

Ja



Transactie van verloederd vastgoed zonder waardevermindering

Toelichting

Vastgoed dat zichtbaar verloederd, heeft ook een waardeverlies. Wanneer het pand verkocht wordt voor een bedrag dat niet in lijn ligt met de verloedering, vergroot dit het risico op malafide speculatie.

Parameters

Zichtbare verloedering, maar geen afname van waarde bij verkoop

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedspeculatie



Meerdere splitsingen aangevraagd door dezelfde vastgoedeigenaar

Toelichting

Wanneer een splitsingsakte wordt opgesteld, is dit het meest recente document dat beschikbaar is voor gemeenten en wordt de koopakte gearchiveerd bij het Kadaster. Het wordt daardoor voor controlerende instanties moeilijker om deze koopakte te raadplegen. Dit kan bewust worden gedaan om dubieuze zaken die in de koopakte staan, te verhullen. Daarnaast is bij het splitsen van panden een waardevermeerdering van de grond aanwezig en ontstaan verbouwkosten. Ook hier worden de verbouwkosten doorgaans niet beschreven binnen de splitsingsakte, waardoor het risico ontstaat voor vermenging met illegaal verkregen vermogen.

Parameters

Hoog aantal aanvragen pandsplitsing op naam van eigenaar

Mogelijk te automatiseren

Ja



Eigenaar heeft meerdere keren een verbouwing verricht, na aankoop van het pand

Toelichting

Het opknappen van woningen is in beginsel een normaal verdienmodel voor bonafide projectontwikkelaars. Particuliere verbouwingen staan (vaak) nergens geregistreerd, wat verhulling mogelijk maakt van de kosten en herkomst van het vermogen. Malafide vastgoedhandelaren maken hier misbruik van door met illegaal verkregen gelden een waardevermeerdering te creëren. Wanneer het pand na de verbouwing verkocht wordt, is het illegaal verkregen geld vermengd met de legale waarde van het pand.

Parameters

Hoog aantal verhandelde panden in combinatie met opvallende waardevermeerdering van het vastgoed

Mogelijk te automatiseren

Ja



Niet-aangevraagde splitsing

Toelichting

Bij het splitsen van panden kan een waardevermeerdering van het pand optreden en ontstaan verbouwkosten. Verbouwkosten worden niet beschreven binnen de splitsingsakte, waardoor het risico ontstaat voor vermenging met illegaal verkregen geld. Wanneer een pandeigenaar de splitsing niet aanvraagt, kan hij/zij dit doen om uit het zicht van de overheidsinstanties te blijven.

Parameters

Afwijking in bewonersaantal t.o.v. de norm of observatie illegale splitsing

Mogelijk te automatiseren

Nee



Verbouwing van een pand zonder vergunning

Toelichting

Het opknappen van woningen is in beginsel een normaal verdienmodel voor bonafide projectontwikkelaars. Particuliere verbouwingen worden (vaak) niet geregistreerd, wat verhulling mogelijk maakt van de kosten en herkomst van het vermogen. Malafide vastgoedhandelaren maken hier misbruik van door met illegaal verkregen gelden een waardevermeerdering te creëren. Wanneer het pand na de verbouwing verkocht wordt, is het illegaal verkregen geld vermengd met de legale waarde van het pand.

Parameters

Geen vergunning bekend op adres maar wel vergunningsplichtig na constatering verbouwing

Mogelijk te automatiseren

Nee



Vastgoed wordt gesloopt zonder aanleiding

Toelichting

Sloopwerkzaamheden moeten bij de gemeente worden gemeld. Bij constatering van niet-gemelde sloopwerkzaamheden, kan dit bewust zijn gedaan om controles te voorkomen. Het risico ontstaat hier dat de sloop wordt gefinancierd met illegaal verkregen geld. Wanneer het pand na de bouw wordt verkocht kan de herkomst van dit geld moeilijk worden achterhaald.

Parameters

Geen vergunning bekend op adres maar wel vergunningsplichtig na constatering sloop

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedsspeculatie



Vastgoed is verloederd

Toelichting

Wanneer vastgoed niet wordt onderhouden daalt de waarde ervan. Zowel bij bewoning als handel in vastgoed is dit onrendabel. Dit verhoogt de kwetsbaarheid dat op een andere wijze inkomsten worden gegenereerd met het vastgoed.

Parameters

Beschimmeling op pand/Beschadigingen aan pand/Ver-splintering kozijnen/Algehele slechte staat van onderhoud pand

Mogelijk te automatiseren

Nee



Rond het vastgoed is opvallend veel onkruid aanwezig

Toelichting

Wanneer de omgeving van vastgoed niet wordt onderhouden daalt de waarde ervan en de leefbaarheid van de buurt. Zowel bij bewoning als handel in vastgoed is dit onrendabel. Dit verhoogt de kwetsbaarheid dat op een andere wijze inkomsten worden gegenereerd met het vastgoed.

Parameters

Opvallend veel onkruid

Mogelijk te automatiseren

Nee



Leegstand

Toelichting

Vastgoedeigenaren kopen panden op om passief inkomen te genereren of om er zelf in te wonen. Langdurige leegstand is onrendabel. Dit verhoogt de kwetsbaarheid dat op een andere wijze inkomsten worden gegenereerd met het vastgoed.

Parameters

Pand oogt langdurig onbewoond

Mogelijk te automatiseren

Nee



Vastgoed heeft opvallend vaak makelaarsborden aan gevel

Toelichting

Wanneer een pand binnen een korte tijd meerdere keren verkocht wordt, ontstaat er een verhoogd risico op malafide speculatie. Vastgoedtransacties bieden de mogelijkheid om illegaal verkregen gelden wit te wassen. Een opvallende hoeveelheid transacties vergroot de kwetsbaarheid hierop.

Parameters

Opvallend vaak 'Te koop' of 'Verkocht' bordjes op de gevel

Mogelijk te automatiseren

Nee



Vastgoed wordt ogenschijnlijk verbouwd of gesloopt

Toelichting

Wanneer een pand zichtbaar wordt verbouwd of gesloopt is het zaak om dit te melden. Wanneer dit niet is aangevraagd, kan dit bewust zijn gedaan om controles te voorkomen. Het risico ontstaat dat de verbouwing of sloop dan gefinancierd wordt met illegaal verkregen geld.

Parameters

Zichtbare verbouwing of sloopwerkzaamheden bij pand (bouwcontainers, etc.)

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedspeculatie



Financiële ondersteuning van pandeigenaar zonder hypotheek

Toelichting

Pandeigenaren die binnen de afdeling 'sociale zaken' bekend zijn, kunnen financiële ondersteuning nodig hebben. Wanneer de pandeigenaar vastgoed in bezit heeft, maar hier geen hypotheek voor heeft, ontstaat het risico dat dit is gefinancierd met illegaal verkregen geld.

Parameters

Onverklaarbaar vastgoedbezit

Mogelijk te automatiseren

Ja



Looninkomsten niet in verhouding tot aankoopwaarde woning

Toelichting

Voor de aankoop van vastgoed kan de eigenaar ongeveer 4,5 keer het jaarinkomen veroorloven. Bij een laag inkomen dient daardoor een groot deel eigen vermogen te worden ingebracht, wat ongebruikelijk is bij personen die bekend zijn bij sociale zaken vanwege financiële problemen. Een opvallend hoge aankoopsom verhoogt de kwetsbaarheid dat het pand deels gefinancierd wordt met illegaal verkregen vermogen.

Parameters

Koopsom pand ligt boven 500% van het jaarinkomen van eigenaar

Mogelijk te automatiseren

Ja



Hypotheek van vastgoed is verstrekt door een ongebruikelijke financier

Toelichting

Wanneer vastgoed wordt gefinancierd door een onbekend persoon, kan dit duiden op verhulling van de financier. Doordat er geen duidelijke geldschieter is, ontstaat het risico dat deze het vastgoed financiert met illegaal verkregen vermogen.

Parameters

Hypotheekverstrekker is geen bank (SBI-code '64' is voor erkende financiële instellingen)

Mogelijk te automatiseren

Ja



Ongebruikelijke financieringsvoorwaarden bij hypotheek

Toelichting

In Nederland zijn vaste financieringsvoorwaarden die de grootste banken aanhouden. Wanneer ernstig wordt afgeweken van de norm, kan dit duiden op een schijnconstructie. Binnen deze schijnconstructie wordt op papier legaal vermogen gegeven, maar in werkelijkheid wordt illegaal verkregen vermogen gebruikt.

Parameters

Voorwaarden als looptijd of rentepercentage wijken af van gebruikelijke financieringsvoorwaarden

Mogelijk te automatiseren

Ja



Gefinancierde en financier zijn dezelfde persoon

Toelichting

Wanneer vastgoed wordt gefinancierd door een rechtspersoon dat direct te herleiden is als dezelfde persoon die wordt gefinancierd, kan dit duiden op een verhuillingsconstructie. Doordat er geen duidelijke geldschieter is, ontstaat het risico dat deze het vastgoed financiert met illegaal verkregen vermogen. Daarnaast genereert de betrokken persoon ook legaal inkomen door de lening die hij op papier verstrekt, waarvan hij de rente als inkomsten op kan geven.

Parameters

Eigenaar/bestuurder hypotheekverstrekking is tevens hypotheekontvanger

Mogelijk te automatiseren

Nee



Hypotheeksom is niet in verhouding tot koopsom vastgoed

Toelichting

In Nederland wordt een maximum aan hypotheek verstrekt bij de aankoopsom van een pand. Wanneer de hypotheeksom ernstig afwijkt van de aankoopsom, ontstaat het risico dat dit wordt gedaan om illegaal verkregen vermogen wit te wassen of meer legaal verkregen vermogen te creëren.

Parameters

Onverklaarbare afwijking in hypotheeksom t.o.v. aankoopsom

Mogelijk te automatiseren

Ja

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedsspeculatie



Aankoper van de grond/vastgoed is afkomstig uit een risicobranche

Toelichting

Wanneer de gemeente overgaat tot aankoop over verkoop van grond/vastgoed toetsen zij altijd wie de partij is waar zij zaken mee doen. Als de partij afkomstig is uit een, door de gemeente zodanig aangeduide, risicobranche, bestaat er een verhoogde kwetsbaarheid op criminele vastgoedsspeculatie.

Parameters

(Rechts)persoon gelinkt aan risicobranche (verschilt per gemeente)

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed wordt (deels) gefinancierd met inbreng van in buitenland gestald (eigen) vermogen

Toelichting

Wanneer de aankoop van vastgoed/grond (deels) wordt gefinancierd met in het buitenland gestald vermogen verhoogd dit de kwetsbaarheid op criminele vastgoedsspeculatie. Vermogen gestald in het buitenland is moeilijk tot niet te controleren en biedt de kansen om crimineel verworven vermogen wit te wassen.

Parameters

In buitenland gestald vermogen wordt ingebracht als onderdeel financiering

Mogelijk te automatiseren

Nee



Contractspartij wijzigt tijdens het aanvraagproces van een vergunning

Toelichting

Partijen kunnen bij de gemeente aankloppen voor een omgevingsvergunningaanvraag. Hierbij toetst de gemeente deze vergunningsaanvraag aan diverse onderdelen waaronder het bestemmingsplan. Wanneer tijdens een aanvraagprocedure de contractspartij wijzigt is dit opvallend omdat de mogelijke belanghebbende partij hiermee uit het zicht wordt gehouden. Dit kan duiden op mogelijke criminele vastgoedspeculatie.

Parameters

Wijziging in contractspartij tijdens aanvraag

Mogelijk te automatiseren

Nee



Contractspartij wijzigt tijdens een privaatrechtelijke transactieproces

Toelichting

Partijen kunnen bij de gemeente aankloppen voor de aan- of verkoop van onroerende zaken. Hierbij toetst de gemeente de contractspartij die zich aanbiedt. Wanneer tijdens een transactie de contractspartij wijzigt is dit opvallend omdat de mogelijke belanghebbende partij hiermee uit het zicht wordt gehouden. Dit kan duiden op mogelijke criminele vastgoedsspeculatie.

Parameters

Wijziging in contractspartij tijdens transactie

Mogelijk te automatiseren

Nee



Contractspartij of aanvrager wordt vergezeld door derde die het woord voert

Toelichting

Wanneer de gemeente een transactie of aanvraag verwerkt nodig zij de partij waar zij zaken mee doen altijd uit voor een verkennend en inhoudelijk gesprek. Wanneer tijdens dit gesprek blijkt dat de (rechts)persoon waar zij zaken mee doen niet de persoon is die het woord voert is dit opvallend. Er bestaat hierbij de mogelijkheid van een stromanconstructie om mogelijke belanghebbende partijen uit het zicht te houden. Dit kan duiden op mogelijke criminele vastgoedspeculatie.

Parameters

Andere woordvoerder dan contractspartij of aanvrager

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedspeculatie



Vastgoed is betrokken bij een ABC-transactie

Toelichting

Wanneer een pand binnen een periode van zes maanden, minstens, twee maal wordt verkocht wordt er gesproken van een ABC-transactie. Dergelijke transacties zijn fraudegevoelig en verhogen hiermee de kwetsbaarheid op criminele vastgoedspeculatie.

Parameters

Beide transacties hebben binnen zes maanden plaatsgevonden

Mogelijk te automatiseren

Ja



Koopsom van vastgoed staat niet in verhouding tot de WOZ-waarde

Toelichting

De WOZ-waarde is een onderbouwde, realistische inschatting van de (verkoop)waarde van vastgoed. Wanneer de koopsom ernstig afwijkt van de WOZ-waarde is het mogelijk dat geldbedragen buiten de akte worden gehouden of dat er schuld wordt vereffend in de koopakte.

Parameters

Koopsom is minder dan de helft of meer dan 1,5 maal de WOZ waarde

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed is aangekocht in een 'Vastgoedmand'

Toelichting

Wanneer meerdere panden gelijktijdig onder een akte verkocht worden is de koopsom per pand moeilijk te achterhalen. Hierdoor ontstaat het risico dat er gespeculeerd wordt met de vastgoedprijzen.

Parameters

Binnen koopakte is meer dan 1 adres/perceel betrokken

Mogelijk te automatiseren

Nee



Vastgoed heeft een groot eigenaarsverloop

Toelichting

Wanneer een pand binnen een korte tijd meerdere keren verkocht wordt, ontstaat er een verhoogd risico op malafide speculatie. Vastgoedtransacties bieden de mogelijkheid om illegaal verkregen gelden wit te wassen. Een opvallende hoeveelheid transacties vergroot de kwetsbaarheid hierop.

Parameters

Binnen 1 jaar 3 keer of meer

Mogelijk te automatiseren

Ja



Eigenaar is rechtspersoon die is opgericht voor de aanschaf van het vastgoed

Toelichting

Een rechtspersoon als eigenaar maakt de eigenaarsconstructie abstract, waardoor moeilijker wordt hoe het vastgoed wordt gefinancierd en welke belangen er spelen. Wanneer de rechtspersoon is opgericht voor de aanschaf van het vastgoed, kan dit duiden op een verhuillingsconstructie.

Parameters

Oprichtingsdatum is 6 weken voor, of 6 weken na aanschaf van het vastgoed

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed is aangekocht door een risicovolle rechtsvorm

Toelichting

In Nederland zijn diverse typen rechtspersonen aangewezen als 'risicovol'. Dit komt door de wijze waarop de Belastingdienst deze rechtspersonen behandelt en aan welke regels zij zich moeten houden. Rechtspersonen waarbij sprake is van slechts één geregistreerde bestuurder/eigenaar, hebben een groter risico doordat er beperkte interne controle plaatsvindt.

Parameters

Aankopende rechtspersoon is een stichting, vereniging, eenmanszaak of ZZP'er

Mogelijk te automatiseren

Nee



Snel wisselende vastgoedportefeuille van natuurlijk persoon

Toelichting

Handel in vastgoed is in beginsel een bonafide verdienmodel. Vastgoedtransacties bieden echter ook de mogelijkheid om illegaal verkregen vermogen wit te wassen. Wanneer dit niet bedrijfsmatig gebeurt (doorgaans met SBI-code startend met '68'), vinden er ook minder interne en externe controles plaats en is er een verhoogd risico voor criminele speculatie met vastgoed.

Parameters

Hoog aantal transacties op naam natuurlijk persoon (niet zijnde erfenis)

Mogelijk te automatiseren

Ja



WOZ-eigenaar is een rechtspersoon, en heeft geen duidelijk natuurlijk persoon als eigenaar

Toelichting

Wanneer de opgegeven eigenaar van het vastgoed een rechtspersoon betreft, ontstaat het risico dat malafide pandeigenaren of investeerders worden afgeschermd. Een rechtspersoon waarvan niet duidelijk is wie de uiteindelijk eigenaar is, vergroot de kwetsbaarheid op misbruik van de vastgoedmarkt.

Parameters

Eigenaar is een rechtspersoon en ubo onbekend

Mogelijk te automatiseren

Nee



WOZ-eigenaar heeft een opvallend groeiende vastgoedportefeuille

Toelichting

Een groeiende vastgoedportefeuille kan duiden op goed ondernemerschap. Wanneer deze opvallend snel groeit, bestaat echter het risico dat deze (deels) op malafide wijze wordt gefinancierd.

Parameters

Bij opvallende groei of zichtbare trend in groei (professioneel inzicht)

Mogelijk te automatiseren

Ja



Gefinancierde en financier zijn dezelfde persoon

Toelichting

Wanneer vastgoed wordt gefinancierd door een rechtspersoon die direct te herleiden is als dezelfde persoon die wordt gefinancierd, kan dit duiden op een verhullingsconstructie. Doordat er geen duidelijke geldschieter is, ontstaat het risico dat deze het vastgoed financiert met illegaal verkregen vermogen.

Parameters

Eigenaar/bestuurder hypotheekverstrekker is tevens hypotheekontvanger

Mogelijk te automatiseren

Nee



Hypotheeksom is niet in verhouding tot koopsom vastgoed

Toelichting

In Nederland wordt een maximum aan hypotheek verstrekt bij de aankoopsom van een pand. Wanneer de hypotheeksom ernstig afwijkt van de aankoopsom, ontstaat het risico dat dit wordt gedaan om illegaal verkregen vermogen wit te wassen of meer legaal verkregen vermogen te creëren.

Parameters

Onverklaarbare afwijking in hypotheeksom t.o.v. aankoopsom

Mogelijk te automatiseren

Ja



Ongebruikelijke financieringsvoorwaarden bij hypotheek

Toelichting

In Nederland zijn vaste financieringsvoorwaarden die de grootste banken aanhouden. Wanneer ernstig wordt afgeweken van de norm, kan dit duiden op een schijnconstructie. Binnen deze schijnconstructie wordt op papier legaal vermogen verkregen, maar in werkelijkheid wordt illegaal verkregen vermogen gebruikt.

Parameters

Voorwaarden als looptijd of rentepercentage wijken af van gebruikelijke financieringsvoorwaarden

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed heeft ongebruikelijke waardestijging of -daling ten aanzien van de marktontwikkeling

Toelichting

Wanneer vastgoed ten aanzien van de marktontwikkeling een waardestijging of -daling heeft, vergroot dit het risico op het buiten de akte laten van bedragen.

Parameters

Opvallende stijging of daling t.a.v. marktontwikkeling

Mogelijk te automatiseren

Nee



Transactie van verloederd vastgoed zonder waardevermindering

Toelichting

Vastgoed dat zichtbaar verloederd, heeft ook een waardeverlies. Wanneer het pand verkocht wordt voor een bedrag dat niet in lijn ligt met de verloedering, vergroot dit het risico op malafide speculatie.

Parameters

Zichtbare verloedering, maar geen afname van waarde bij verkoop

Mogelijk te automatiseren

Nee



De koopsom van het vastgoed ten opzichte van de leeftijd van eigenaar

Toelichting

Voor de aankoop van vastgoed is aanzienlijk vermogen nodig. Jonge mensen hebben doorgaans dit vermogen nog niet opgebouwd. Wanneer op jonge leeftijd vastgoed wordt verworven, vergroot dit het risico op malafide speculatie.

Parameters

Professionele inschatting, kan afwijken per regio

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoedeigenaar kan herkomst van waarborgsom niet verantwoorden

Toelichting

De gemeente kan in haar beleid bij aanvraag van een initiatief een waarborgsom eisen om haar eigen risico te dekken. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om de legale financiën van de aanvrager (deels) in te zien. Wanneer de aanvrager van het initiatief de herkomst van de waarborgsom niet kan verantwoorden, ontstaat het risico dat de aanvrager het initiatief met illegaal verkregen vermogen financiert.

Parameters

Geen afdoende onderbouwing op herkomst waarborgsom (professionele inschatting)

Mogelijk te automatiseren

Nee



Vastgoedeigenaar trekt aanvraag in na verzoek tot inzage van financiën

Toelichting

De gemeente kan in haar beleid opnemen dat bij de aanvraag van een initiatief een waarborgsom of bankgarantie wordt geëist om haar eigen risico te dekken. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om de legale financiën van de aanvrager (deels) in te zien. Wanneer de aanvrager van het initiatief na de eis van de gemeente de vraag intrekt, bestaat het risico dat de aanvrager de herkomst van zijn financiering wil verhullen.

Parameters

Aanvraag wordt stopgezet of ingetrokken na verzoek gemeente waarborgsom of bankgarantie

Mogelijk te automatiseren

Nee



Eigenaar heeft meerdere keren een verbouwing verricht, na aankoop van het pand

Toelichting

Het opknappen van woningen is in beginsel een normaal verdienmodel voor bonafide projectontwikkelaars. Particuliere verbouwingen staan (vaak) nergens geregistreerd, wat verhulling mogelijk maakt van de kosten en herkomst van het vermogen. Malafide vastgoedhandelaren maken hier misbruik van door met illegaal verkregen gelden een waardevermeerdering te creëren. Wanneer het pand na de verbouwing verkocht wordt, is het illegaal verkregen geld vermengd met de legale waarde van het pand.

Parameters

Hoog aantal verhandelde panden in combinatie met opvallende waardevermeerdering van het vastgoed

Mogelijk te automatiseren

Ja



Meerdere splitsingen aangevraagd door dezelfde vastgoedeigenaar

Toelichting

Wanneer een splitsingsakte wordt opgesteld, is dit het meest recente document dat beschikbaar is voor gemeenten en wordt de koopakte gearchiveerd bij het Kadaster. Het wordt daardoor voor controlerende instanties moeilijker om deze koopakte te raadplegen. Dit kan bewust worden gedaan om dubieuze zaken die in de koopakte staan, te verhullen. Daarnaast is bij het splitsen van panden een waardevermeerdering van de grond aanwezig en ontstaan verbouwkosten. Ook hier worden de verbouwkosten doorgaans niet beschreven binnen de splitsingsakte, waardoor het risico ontstaat voor vermenging met illegaal verkregen vermogen.

Parameters

Hoog aantal aanvragen pandsplitsing op naam van eigenaar

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoedeigenaar heeft diverse panden in eigendom, maar verhuurt deze niet

Toelichting

Vastgoedeigenaren kopen panden op om passief inkomen te genereren of om er zelf in te wonen. Langdurige leegstand is onrendabel. Dit verhoogt de kwetsbaarheid dat op een andere wijze inkomsten worden gegenereerd met het vastgoed.

Parameters

Bij meer dan 6 maanden leegstand op pand

Mogelijk te automatiseren

Ja



Eigenaar betaalt onroerendzaakbelasting met cash geld

Toelichting

Het betalen van de onroerendzaakbelasting met cash geld is in de huidige tijd opvallend. Des te meer wanneer de huurinkomsten giraal worden betaald door de huurders. Het contante geld wat betaald wordt aan de balie, kan hierdoor een malafide afkomst hebben.

Parameters

Belasting wordt afgerekend met contant geld

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed wordt na of tijdens een Wet Damocles/Victoria sluiting verkocht

Toelichting

Een pand dat gesloten is onder wet Damocles of wet Victoria, heeft mogelijk specifieke eigenschappen die het aantrekkelijk maakt voor crimineel gebruik. Daarnaast is het niet mogelijk om het pand daadwerkelijk te gebruiken tijdens de sluiting. Dit maakt het pand interessant voor malafide speculatie met het vastgoed.

Parameters

Transactie terwijl er een sluiting vanuit de wet WKPb op berust of kort na

Mogelijk te automatiseren

Ja



Vastgoed raakt voor of na overdracht (ernstig) beschadigd

Toelichting

Wanneer panden net voor, tijdens of vlak na een transactie ernstige schade oplopen is dit opvallend. Dergelijke panden hebben een verhoogd risico op verzekeringsfraude. Daarnaast geeft een ernstige beschadiging aan een pand de mogelijkheid om nieuw vastgoed, met een mogelijk andere bestemming, op dezelfde locatie te realiseren. Dit alles kan wijzen op mogelijke criminele vastgoedsspeculatie.

Parameters

Koopdatum ligt kort voor- of na ernstige beschadiging aan pand

Mogelijk te automatiseren

Nee

Signaalkaarten
Criminele
vastgoedspeculatie