

Red flags

Een overzicht van mogelijke indicatoren voor witwassen via vastgoed. Speciaal voor medewerkers van de gemeente.

Medewerkers van de gemeente letten hierop:

Toezichhouders en handhavers openbare ruimte

Zwarte verbouwingen door privépersonen of niet geregistreerde bedrijven.

- Er is geen sprake van werkkleding of bedrijfsvoertuigen voorzien van bedrijfslogo's.
- Buitenlandse of kwetsbare personen (*bijvoorbeeld met geldproblemen of verstandelijke beperking*) worden in de praktijk vaak ook ingezet voor dergelijke activiteiten.
- Persoonlijke beschermingsmiddelen als handschoenen, werkschoenen en een bouwhelm ontbreken bij situaties waar dit normaliter vereist is.
- Werkzaamheden op onlogische tijden of dagen (*feestdagen of weekend*), Ogenscheinlijk dure verbouwingen in onlogische panden (*bijvoorbeeld zeer dure keuken of badkamer*).
- Uit gesprekken met buurtbewoners of melders blijkt dat er mogelijk sprake is van contante betalingen.

Geruchten/meldingen uit de buurt.

- Je wordt aangesproken door buurtbewoners met het bericht dat iemand in korte tijd meerdere panden in een buurt aankoopt.
- Er is overlast vanuit panden door slecht beheer.
- Vraag door: wie is de eigenaar en feitelijke verhuurder? Heeft deze persoon of beheert deze persoon meerdere panden in de omgeving?
- Je krijgt de melding dat er bij een pand sprake is van onrechtmatige/illegale activiteiten zoals niet vergunde kamerverhuur of illegale splitsing.
- Je wordt aangesproken door buurtbewoners met het bericht dat er meerdere (*vaak buitenlandse of kwetsbare*) personen zijn gehuisvest in een pand waar er onvoldoende woonruimte is.
- Je spreekt kwetsbare huurders (*bijvoorbeeld met geldproblemen of verstandelijke beperking*) en je komt er bij doorvragen achter dat zij te veel huur betalen voor de woonsituatie waarin zij zitten.



- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat zij huurpenningen contant betalen.
- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat zij de beheerder (*en niet de geregistreerde eigenaar in het Kadaster*) mogelijk de feitelijke eigenaar is. Er wordt geld aan iemand anders betaald.
- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat zij werkzaamheden of 'klusjes' verrichten voor de verhuurder.
- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat wanneer zij last hebben van mankementen aan de woning, hier niet adequaat iets aan wordt gedaan door een verhuurder.
- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat mankementen aan een woning worden verholpen door niet erkende bedrijven of personen die een uitkering ontvangen.
- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat zij door de verhuurder worden gechanteerd. Het kan bijvoorbeeld zijn dat wanneer een huurder naar de huurcommissie stapt of melding bij de overheid maakt van mankementen aan de woning, zij uit de woning worden gezet.
- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat zij contant geld ontvangen van de verhuurder. Mogelijk worden deze gelden deels in de huurpenningen teruggestort richting de verhuurder.

Je signaleert opvallende zaken in de buurt:

- Je spreekt kwetsbare huurders en je komt er bij doorvragen achter dat de verhuurder voor achterstallige betalingen van huurpenningen één of meerdere intimiderende personen langs stuurt.
- Je ziet bij oude 'slecht onderhouden' panden een dure auto staan van een verhuurder.
- Een pand staat al geruime tijd leeg zonder dat er iets gebeurt. Het is ambtshalve bekend dat er verrekening van gelden plaatsvindt tussen criminelen middels vastgoedobjecten.
- Bij de lokale (sport)vereniging worden sponsorgelden aangeboden waarbij de insteek lijkt dat de sponsor goodwill wil kweken bij een groep mensen of in een buurt.

Medewerkers van het klantcontactcentrum

Je signaleert opvallende zaken:

- Persoon die kwetsbare personen 'helpt' met aanvragen toeslagen, inschrijving, etc..
- Een kwetsbaar persoon geeft bij de balie aan dat de huurbaas of de werkgever zijn/haar identiteitsbewijs heeft.
- Verhuurder of werkgever is mee bij momenten dat kwetsbaar persoon gemeentelijke zaken komt regelen en houdt op afstand de situatie aan de balie in de gaten.
- Kopie huurcontracten die bij de inschrijving worden aangeleverd geven aan dat er een zeer hoog bedrag aan huur wordt gevraagd ten opzichte van de woning (*dit kan opvallen als je plaatselijk bekend bent*).
- Een persoon gekleed in werkkleding komt aan de balie een aangifte van verhuizing doorgeven en verhuist naar een pand van een ambtshalve bekende malafide verhuurder.
- Je ziet in de BRP dat er geen personen staan ingeschreven op een adres maar in het contact met betrokkene ontstaat wel de indruk dat er meerdere mensen wonen.
- Iemand komt aan de balie en vertelt dat zij gechanteerd worden door een verhuurder.
- Kwetsbare personen vertellen je dat zij zijn benaderd voor huisvesting door een verhuurder.

Vergunningverlener WABO/Omgevingswet

In het contact met
betrokkene vallen dingen
op:

- Aanvrager vraagt of de gemeente Bibob-toetsing toepast.
- Het is ambtshalve bekend dat aanvrager actief is binnen witwasgevoelige branches (*eigenaar van bijvoorbeeld een horecagelegenheid, zonnestudio, nagelstudio, kapperszaak, vakantiepark of coffeeshop*).
- Aanvrager doet meerdere vergunningaanvragen in korte tijd.
- Vergunningaanvragen van personen die qua vermogen snel groeien.
- Vergunningaanvragen van personen die projecten ontwikkelen en hier nog niet eerder voor in beeld zijn geweest.
- Aanvragen voor het splitsen van een woning of kamerverhuur.
- Onduidelijke/vage antwoorden bij doorvragen.
- Een ander persoon (*geen bedrijf*) dan de aanvrager doet namens de aanvrager het woord of verzorgt het contact.
- Twijfel over persoon die daadwerkelijk vergunning aanvraagt, in relatie tot formele aanvrager.
- Een toekomstig eigenaar van een woning laat de huidige eigenaar een vergunningaanvraag regelen.
- Er is sprake van onduidelijke bedrijfsconstructies.
- Er vinden door de tijd meerdere aanvragen plaats door feitelijk dezelfde partijen maar vanuit verschillende ondernemingen.
- Er volgt, na het buiten behandeling laten of weigeren van een vergunningaanvraag, een nieuwe aanvraag met aangepaste cijfers.
- De bouwkosten komen niet overeen met de te verwachte situatie (*ook relevant voor leges*).
- Het is ambtshalve bekend dat aanvrager eigenaar is van overlastlocaties of locaties naar kwetsbare personen worden gehuisvest.
- Aanvrager probeert op informele amicale wijze ‘bevriend’ met je te worden of bied je iets aan.

Vastgoedmedewerker

In het contact met
betrokkene vallen dingen
op:

- Er is sprake van private financiers.
- De geldlening wordt korte tijd na levering van een pand omgezet naar een hypotheek van een erkende geldverstrekker.
- Er is sprake van buitenlandse geldleningen.
- Betrokkene laat zich bij fysieke contactmomenten telkens bijstaan door een adviseur waarbij de kennis bij betrokkene lijkt te ontbreken.
- Een vertegenwoordiger verzorgt het gehele contact, de koper is niet daadwerkelijk in beeld.
- Onduidelijke/vage antwoorden bij doorvragen.
- Betrokkene lijkt te vissen naar voorkennis op gebiedsontwikkeling.
- Aanvragers probeert op informele amicale wijze 'bevriend' met je te worden of bied je iets aan.
- Koper is nader te noemen meester.
- Rechtspersonen met een ondoorzichtige organisatiestructuur, dan wel met bedrijven in het buitenland.
- Betrokkenen met beroepen waarvoor geldt dat er een nauwe verwantschap bestaat met witwassen en fraude (*bijv. horeca, massagesalons, auto- en schroothandel, seksbranche, belwinkels, coffeeshops e.d.*).
- Vastgoed dat op naam staat van een pas opgericht bedrijf.
- De koopsom van een onroerende zaak wijkt af van de marktwaarde.
- Betrokkene laat zich plots vertegenwoordigen door andere vertegenwoordigers of professionals.
- Betrokkene trekt bemiddelingsopdracht in zonder een voor jou acceptabele reden of wanneer je een indicatie heeft dat de verkoper een koper heeft.

Let op! Voornoemde signalen wijzen niet altijd specifiek op witwassen.

Maar de praktijk leert dat veel vormen van onrechtmatigheid, fraude of vastgoedcriminaliteit gecombineerd worden. Ook blijken kwetsbare huurders veelal betrokken.

Website: www.integerevastgoedmarkt.nl