

# Red flags

Een overzicht van mogelijke indicatoren voor witwassen via vastgoed.

## Hypotheekverstrekker en -bemiddelaars letten hierop:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| M.b.t. financiering | <ul style="list-style-type: none"><li>• Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden.</li><li>• Onverklaarbare salarissprongen.</li><li>• Onverklaarbare hoge salarissen.</li><li>• Salarisstroken van bedrijven waarover niets te vinden is in openbare bronnen.</li><li>• Onregelmatigheden op bankafschriften. Denk aan opvallend veel 'tikkies' of contante stortingen.</li><li>• Onregelmatigheden in documentatie zoals verschillende adressen.</li><li>• Wijziging van de aflos-methode vlak nadat het aflossen begonnen is.</li><li>• Ongebruikelijk percentage bij onderhandse vastgoedleningen.</li></ul> |
| Koop/Verkoop        | <ul style="list-style-type: none"><li>• De naadloze aansluiting van de taxatiewaarde bij de koopsom op het moment van verkoop.</li></ul>   |
| Exploitatie/Gebruik | <ul style="list-style-type: none"><li>• Contante huurontvangsten.</li><li>• Een vreemde verhouding tussen ontvangen huren en getaxeerde waarde.</li><li>• Huren die gezien de locatie/pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen).</li></ul>  |

## Algemeen

- Het gebruik van waardeverklaringen in plaats van officiële taxatierapporten.
- Afwijkend tarief voor (*ogenschijnlijke*) standaardopdracht.
- Waardebepaling van panden met krakers en panden met mogelijke bestemmingswijziging.
- Het gebruik van oude beschikbare bronnen (*bijvoorbeeld oud kadastraal uittreksel of bewijs van eigendom*).
- Meerdere sterk wisselende taxaties voor eenzelfde vastgoed in een relatief korte periode.
- Exclusieve relatie (*volume- en/of prijsafspraken*) tussen de makelaar/taxateur en de intermediair/financiële onderneming voor taxaties ten behoeve van de financiering.
- Eigen belang bij de uitkomst van de taxatie of de hoogte van het taxatiebedrag.
- Ontbreken van vaste onderdelen in het onderzoek ten behoeve van de waardebepaling door de makelaar/taxateur (*informatie over vergelijkbare panden, WOZ-waarden, gebruik van het puntensysteem voor het vaststellen van de waarde of de hoogte van de huren, sloop-/handhavenafweging*).
- Ontbreken standaarddossieropbouw met onderliggende documentatie en uitzonderingsrapportages.
- Onvoldoende waarborgen bij de makelaar/taxateur voor de bescherming van de integriteit van medewerkers door functiescheiding (*afhankelijk van omvang kantoor; bijvoorbeeld scheiding tussen de intake en de uitvoering van opdrachten en review van uit te brengen taxatierapporten en waardeverklaringen*).

Enkele motieven die blijken uit meldingen van meldingsplichtige instellingen

- Herkomst van geld verhullen (*door criminaliteit te huisvesten*).
- Illegaal verdiend geld omzetten in vastgoed om dat vervolgens te verhuren,
- Huizen uit het zicht houden van de belastingdienst.
- Vervalsing salarisstrook (reden: *het mee willen gaan in de gekte van de huizenmarkt*).
- Onduidelijke of complexe eigendomsstructuren.

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

Maar de praktijk leert dat veel vormen van onrechtmatigheid, fraude of vastgoedcriminaliteit gecombineerd worden.

## **Werk samen met poortwachters**

Als alle poortwachters, dus ook de makelaar en de notaris, ongebruikelijke zaken melden, kan de toezichthouder (FIU, BFT of AFM) beoordelen of het inderdaad om een mogelijke criminele activiteit gaat of niet. Maakt u melding? Dan ontslaat u dat direct van mogelijke aansprakelijkheid/vervolgning bij strafzaken. U hoeft slechts te melden, geen oordeel te vellen.