

Bijlage 2 Red-flags¹

In de onderzochte strafrechtelijke onderzoeken komen 35 casusposities naar voren met daarin vaak meerdere (dubieuze) vastgoedtransacties. De projectgroep heeft op basis van de analyse van de strafrechtelijke dossiers een aantal risico-indicatoren, 'red-flags', geformuleerd. Daarnaast zijn ook red-flags opgenomen die naar voren komen uit de toezichtonderzoeken die DNB heeft uitgevoerd bij zes institutionele beleggers.

De red-flags vormen een eerste aanzet voor indicatoren, die zouden moeten wijzen op mogelijke onregelmatigheden bij vastgoedtransacties. De red-flags kunnen aanleiding vormen om relevante instanties te informeren, om bijstand te vragen en/of een onderzoek in te stellen. De red-flags zijn eerst gerangschikt naar financiële ondernemingen, overige zakelijke dienstverleners en pensioenfondsen en vervolgens aan de hand van het proces van vastgoedtransacties (Financiering, Koop/Verkoop, Exploitatie/Gebruik). Red-flags die niet op basis van deze processtappen kunnen worden geordend zijn opgenomen onder 'Algemeen'.

De red-flags kunnen relevant zijn voor handhavende instanties (toezichthouders, Belastingdienst en/of opsporing), maar ook voor professionele partijen die bij vastgoed zijn betrokken (financiële ondernemingen, overige zakelijke dienstverleners, pensioenfondsen).

¹ Dit document is een bijlage bij de Rapportage Project Vastgoed Financieel Expertise Centrum, Amsterdam, juli 2008.

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Financiële ondernemingen	Financiering	<p>T.a.v. partijen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Investeerder is een wereldburger die nergens of ieder geval niet in Nederland belastingplichtig is ▪ Gebruik vennootschappen in een land waar niet wordt geregistreerd wie de aandeelhouder is ▪ Combinatie van een offshore vennootschap en een geldstroom die uit een land met een bankgeheim komt ▪ Complexe vennootschappelijke constructies <p>T.a.v. kredietdossiers</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Onvoldoende CDD ▪ Kredietdossier waarbij geen sprake is van een vaste opbouw ▪ Onvolledige kredietdossier en (te) oude stukken (bijvoorbeeld niet aantreffen van originele door de makelaar/taxateur gewaarmerkte taxatierapporten) ▪ Financiële onderneming gaat akkoord met passeren akte, terwijl het dossier nog incompleet is ▪ Kredietdossier is in één keer compleet ▪ Kredietbeoordelaar controleert niet de door kredietaanvrager opgegeven vermogensbestanddelen, inkomen en/of winst ▪ Bij financiering wordt verkoopwaarde van een pand meegenomen, terwijl persoon pand niet op naam heeft staan ▪ Hypotheken worden verstrekt aan personen met antecedenten ▪ Op de loonstrook die wordt overgelegd aan de hypotheekverstrekker staat aangegeven dat het salaris per kas wordt uitbetaald ▪ Taxatierapporten zijn niet in originele vorm opgenomen in het kredietdossier ▪ Het aantreffen van meerdere – kort na elkaar – vervaardigde / gedateerde taxatierapporten (kan wijzen op een situationeel gebruik hiervan) ▪ Aanvraag financiering voor verbouwing terwijl verbouwing al (nagenoeg) gereed is <p>T.a.v. de taxatie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Huren die gezien de locatie / pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen) ▪ Aanwezigheid van risicovolle ondernemingen en/of bedrijfsomschrijvingen volgens gegevens van de KvK op het adres van het te financieren vastgoed ▪ Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden ▪ Exclusieve relatie tussen de financiële onderneming en de makelaar/taxateur die taxaties verricht ten behoeve van de financiering ▪ Het als financiële onderneming slechts gebruik maken van één vaste makelaar/taxateur voor taxaties, zonder dat er een controle plaatsvindt indien de gevraagde kredietfaciliteit onder een bepaald bedrag blijft

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Financiële ondernemingen	Financiering (vervolg)	<p>T.a.v. verstrekking hypotheek en bouwdepot</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bewuste bankmedewerker (accountmanager) is de medewerker met hoogste provisie ▪ Het verstrekte bedrag van de hypotheek staat niet in verhouding tot de (legale) inkomsten (salaris, huur of uit onderneming) ▪ Meerdere hypotheeken gevestigd op één pand in combinatie met herhaaldelijk oversluiten ▪ Hypotheken worden in korte tijd meerdere keren substantieel verhoogd ▪ Onttrekkingen aan bouwdepots zonder facturen ▪ Werkzaamheden op factuur zijn niet gespecificeerd (indicator valse factuur) ▪ Op factuur wordt niet verwezen naar de termijn van de aannemingsovereenkomst (indicator valse factuur) ▪ Het onttrekken van gelden inclusief omzetbelasting aan bouwdepots van zakelijke entiteiten <p>T.a.v. gebruik rekeningen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Omschrijving 'one of our clients' op bankafschriften ▪ Contante stortingen middels sealbags op rekeningen waarvoor geen dergelijke overeenkomst is afgesloten met de bank ▪ Sealbagstortingen op derdengeldenrekeningen (of andere rekeningen) van advocatenkantoren of notariskantoren (verschoningsgerechtigden) ▪ Kosten voor contante geldtransporten in opdracht van de bank die worden doorbelast aan de cliënt ▪ Grote aflossing hypotheek zonder dat dat onderbouwd kan worden door verkoop vorige woning of andere bronnen ▪ Ontvangen aflossingen vanaf derdengeldenrekeningen van advocaten, terwijl geen sprake is van een boedelscheiding of een faillissement
	Koop/ Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 'Handelingsvrijheid' vermogensbeheerder
	Exploitatie / Gebruik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzekeringsclaims voor brand- en/of opstalverzekeringen, net voordat een grote verbouwing gaat plaatsvinden ▪ Contante huurontvangsten ▪ Contante huurontvangsten op rekening van persoon die het betreffende pand niet in bezit heeft ▪ Grote contante opnamen ▪ Betalingen protectiegelden
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vaste 'functionele' relatie tussen bankmedewerker en specifieke personen van overige zakelijke dienstverleners ▪ Onvoldoende waarborgen binnen de financiële onderneming voor de bescherming van de integriteit van medewerkers door functiescheiding ▪ Exclusieve relatie tussen medewerker van hypotheekbank, notaris en belastingadviseur ▪ Geconstateerd is dat grote bedragen niet opvallen en vertrouwen wekken. Juist bij grote bedragen dient de financiële onderneming echter alert te zijn omdat daarin schijn en wezen kunnen verschillen

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Makelaars/ Taxateurs	Financiering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden
	Koop/ Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De naadloze aansluiting van de taxatiewaarde bij de koopsom op het moment van verkoop
	Exploitatie/ Gebruik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contante huurontvangsten ▪ Een vreemde verhouding tussen ontvangen huren en getaxeerde waarde ▪ Huren die gezien de locatie / pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen)
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het gebruik van waardeverklaringen in plaats van officiële taxatierapporten ▪ Afwijkend tarief voor (ogenschijnlijke) standaardopdracht. ▪ Waardebepaling van panden met krakers en panden met mogelijke bestemmingswijziging ▪ Meerdere sterk wisselende taxaties voor eenzelfde vastgoed in een relatief korte periode ▪ Exclusieve relatie tussen de makelaar/taxateur en de financiële onderneming voor taxaties ten behoeve van de financiering ▪ Ontbreken van vaste onderdelen in het onderzoek ten behoeve van de waardebeoordeling 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) ▪ Ontbreken standaarddossieropbouw met onderliggende documentatie en uitzonderingsrapportages ▪ Onvoldoende waarborgen bij de makelaar/taxateur voor de bescherming van de integriteit van medewerkers door functiescheiding (bijvoorbeeld scheiding tussen de intake en de uitvoering van opdrachten en review van uit te brengen taxatierapporten en waardeverklaringen)

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Notarissen	Financiering	<p>T.a.v. financierende partijen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financierende partij is een buitenlandse niet-financiële instelling ▪ Financierende partij is een (constructie met) offshore vennootschap(pen) en/of komt uit land met een bankgeheim² en/of kort na het ontstaan van een dergelijke constructie wordt vastgoed aangeschaft ▪ Financierende partij is een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn ▪ Financiering door verkoper ▪ De waarborgsom wordt bijeengebracht door anderen dan de juridische eigenaar of diens hypotheeknemer <p>T.a.v. financiering zelf</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hypotheek is niet beschikbaar op datum van levering ▪ Financiering, waarbij geen hypotheek wordt gesteld ▪ Grote aankoop vindt plaats zonder financiering ▪ Koper blijft bedrag schuldig aan verkoper ▪ Financiering door verkoper, waarbij ten gunste van verkoper een hypotheek wordt gevestigd ▪ Financiering vindt plaats door verkoper tegen een hoge rente ▪ Niet betaalde interest, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten) ▪ Herfinanciering gaat niet naar de verkoper, de verkoper wordt uit andere bron betaald <p>T.a.v. geldstroom</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldstroom komt van een niet-financiële instelling in het buitenland ▪ Geldstroom komt vanuit (constructie met) offshore structuur en/of komt uit een land met een bankgeheim ▪ Geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn ▪ Geldstroom is afkomstig van buitenlandse coderekening ▪ Geldstroom afkomstig van de derdengeldenrekeningen van verschoningsgerechtigden in Nederland <p>T.a.v. transport hypotheekakte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op het moment van transport wordt de hypotheek doorgehaald. Het lijkt alsof (een deel van) de verkoopopbrengst voor verrekening wordt gebruikt. Dit is echter niet het geval. Op de afrekening van de notaris staat ("aflossing hoofdsom X: nihil")

² Landen met een verhoogd risico zijn onder meer Andorra, Nederlandse Antillen, Britse Maagdeneilanden, Liechtenstein, Monaco, Luxemburg en Zwitserland.

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Notarissen	Koop/ Verkoop	<p>T.a.v. partijen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De koper heeft geen kennis van het te kopen object / de te kopen objecten ▪ Kopende partij 'houdt' voor een ander ▪ Levering aan verschillende rechtspersonen die door dezelfde persoon worden vertegenwoordigd ▪ Het niet hebben van een financiering (of eigen middelen) voor de aankoop door partij B in een ABC-transactie dan wel B en C in een ABCD-transactie ▪ Gebrek aan transparantie m.b.t. uiteindelijke koper ▪ De personen in de koopovereenkomst komen niet allen terug in de akte van levering ▪ Koper in koopakte en in uiteindelijke leveringsakte verschillen, er is een partij bijgekomen ▪ Huurder koopt een woning van een verhuurder die een buitenlandse rechtspersoon is ▪ Betrokkenheid bij transport van een persoon die niet aanwijsbaar bij de transactie is betrokken <p>T.a.v. transport vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ABC-transactie met opvallende waardeinstijgingen ▪ Groot aantal transporten bij de notaris in een zeer kort tijdsbestek ▪ Leveringsakte van de BC-transactie passeert op een eerder moment dan de AB-transactie ▪ Naadloze aansluiting tussen taxatiewaarde en koopsom <p>T.a.v. financiële afwikkeling</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij verkoop stort de notaris het aankoopbedrag op een door de verkoper opgegeven rekening, niet zijnde zijn eigen rekening of die van de kredietverstrekker (hypotheeknemer) ▪ Notaris stort aanbetaling van cliënt terug op andere rekening(en) ▪ Bij het niet doorgaan van de transactie omdat de koper niet afneemt, betaalt de verkoper een afkoopsom aan de partij die zou kopen <p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed ▪ Verhouding koopsom t.o.v. huur is heel hoog ▪ Verlies op vastgoedtransactie na recente verkrijging ▪ Overdracht economisch eigendom ▪ Constructie die bestaat uit een combinatie van nieuwe rechtspersonen in het buitenland en overgenomen vennootschappen in Nederland die handelt en beheert
	Exploitatie/ Gebruik	
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exclusieve relatie tussen notaris, belastingadviseur en medewerker van hypotheekbank

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Belasting-adviseurs	Financiering	<p>T.a.v. financierende partijen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financierende partij is een buitenlandse niet-financiële instellingen ▪ Financierende partij is een niet-zakelijke partij ▪ Financierende partij is onbekend ▪ Financierende partij is een (constructie met) offshore vennootschap(pen) en/of komt uit land met een bankgeheim en/of kort na het ontstaan van een dergelijke constructie wordt vastgoed aangeschaft ▪ Financierende partij is een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn <p>T.a.v. financiering zelf</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financiering, waarbij geen hypotheek wordt gesteld ▪ Niet betaalde interest, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten) <p>T.a.v. ongebruikelijke geldstroom</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geldstroom komt van een niet-financiële instellingen in het buitenland ▪ Geldstroom komt van een niet zakelijke partij ▪ Geldstroom komt vanuit (constructie met) offshore structuur en/of komt uit een land met een bankgeheim ▪ Geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn ▪ Geldstroom is afkomstig van buitenlandse coderekening ▪ Geldstroom afkomstig van de derdengeldenrekeningen van verschoningsgerechtigden in Nederland
	Koop/ Verkoop	
	Exploitatie/ Gebruik	
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investeerder is een wereldburger die nergens of ieder geval niet in Nederland belastingplichtig is ▪ Aparte belastingadviseur voor offshore structuur ▪ Hoge vergoeding voor belastingadviseur (vast maandbedrag en uurtarief) ▪ De koper verricht betalingen aan de (fiscaal) adviseur van de verkoper ▪ Exclusieve relatie tussen belastingadviseur, notaris en medewerker van hypotheekbank ▪ Bedrijfskosten van de onderneming zijn zeer laag ▪ Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Trustkantoren	Financiering	
	Koop/ Verkoop	
	Exploitatie/ Gebruik	
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personen die bij volmacht handelen (dit kan wijzen op het buiten beeld houden van de ultimate beneficial owner) ▪ Doorverwijzen van Nederlandse cliënten door trustkantoren naar buitenlandse banken, waar men coderekeningen kan aanhouden ▪ Trustkantoor geeft opdracht terug en/of beëindigt de relatie.

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Advocaten	Financiering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Advocaat lijkt de financiering te regelen/te initiëren ▪ Geldstroom loopt via derdengeldenrekening advocaat
	Koop/ Verkoop	
	Exploitatie/ Gebruik	
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geparkeerde gelden op een derdengeldenrekening onder afwezigheid van een faillissement, boedelscheiding, juridisch geschil of andere legitieme reden ▪ Besprekingen met banken uit een land met een bankgeheim terwijl advocaat kennis heeft van delicten van de potentiële rekeninghouder ▪ Overeenkomsten die te relateren zijn aan het buitenland. (Praktijk leert dat de overeenkomst er goed uit kan zien maar dat onderzoek in het buitenland anders uitwijst) ▪ Overnemen onderhandelingen over vastgoed tegen betaling

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Accountants (-organisaties)	Financiering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betalingen provisies, commissies, advieskosten
	Koop/ Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In het jaar voorafgaand aan de koop/verkoop door de institutionele belegger heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waardeinstijgingen en/of dubieuze partijen ▪ In het jaar na de koop/verkoop door de institutionele belegger heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waardeinstijgingen en/of dubieuze partijen
	Exploitatie/ Gebruik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betalingen protectiegelden
	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accountant meldt dat accountantscontrole niet mogelijk is ▪ Bedrijfskosten van de onderneming zijn zeer laag ▪ Aanpassen jaarstukken door accountant t.b.v. het verkrijgen van hypothecaire lening ▪ Investeerder is een wereldburger die nergens of ieder geval niet in Nederland belastingplichtig is ▪ Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Pensioenfondsen	Financiering	
	Koop/ Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 'Handelingsvrijheid' vermogensbeheerder ▪ In het jaar voorafgaand aan de koop/verkoop door het pensioenfonds heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waardeinstijgingen en/of dubieuze partijen ▪ In het jaar na de koop/verkoop door het pensioenfonds heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waardeinstijgingen en/of dubieuze partijen
	Exploitatie/ Gebruik	
	Algemeen	

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Algemeen	Financiering	
	Koop/ Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeer snel groeiende vastgoedportefeuille ▪ Commissiebetalingen ▪ Provisiebetalingen zonder zichtbare tegenprestatie ▪ De verkoper factureert ten tijde van de verkoop aan koper voor advieskosten ▪ Bevoordeling sociaal netwerk (familielid/relatie) ▪ Betrokken partijen melden een verschillende koopsom. (Sommige partijen hebben het over de officiële koopsom, andere partijen bedoelen vermoedelijk de totale koopsom inclusief betalingen buiten de akte om) ▪ Transactie wordt met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt ▪ Grote afwaardering in het jaar van aankoop ten laste van de (fiscale) winst
	Exploitatie/ Gebruik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wijziging van beheerder vastgoed of andere adviseur kan duiden op wijziging van de ubo ▪ De als stroman naar voren geschoven koper, bestuurder en/of aandeelhouder heeft geen daadwerkelijke bemoeienis met exploitatie, maar komen alleen met een volmacht naar voren bij de notaris. Voorts heeft bijv. een belastingadviseur of advocaat een relatief grote rol ▪ Criminelen zijn direct (loondienst) of indirect (verrichten van diensten, inzet sociaal netwerk) betrokken bij exploitatie in risicovolle sectoren ▪ Commissies voor het aanbrengen van werkzaamheden aan een partij buiten de directe keten ▪ Huurder wordt geïnformeerd over het vestigen van een hypotheek op het gehuurde ▪ Niet betaalde huren, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten)

Partij	Processtap vastgoed-transactie	Red-flags
Algemeen	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grote afhankelijkheid overige zakelijke dienstverlener van één klant ▪ Iemand met een minderheidsbelang heeft feitelijke leiding over de onderneming, terwijl de overige partijen met een belang opvallend passief zijn en blijven ▪ Persoon met antecedenten neemt nieuwe achternaam. Hierdoor ‘verdwijnen’ antecedenten op de oude naam ▪ Salaris uitbetalen per week en/of per kas ▪ Financiële man/financieel ‘directeur’ kan factuur niet plaatsen en moet navraag doen/fiat vragen bij de baas ▪ Sterke waardeestijging van moeilijk waardeerbare aandelen ▪ Grootaandeelhouder heeft geen weet van wat überhaupt in de onderneming gaande is ▪ De officiële eigendomsverhoudingen in rechtspersoon zijn niet in verhouding met de daadwerkelijke gezagsverhoudingen ▪ Huurders/gebruikers/kopers die ook op een andere wijze een functie bij koper of verkoper van een onroerende zaak vervullen ▪ Onmogelijkheid om gezien inkomen en/of vermogen onroerende zaken te kopen en/of financiering te krijgen ▪ Waarde van afzonderlijke appartementsrechten na splitsing (in het bijzonder indien een deel in de privé- en een deel een zakelijke sfeer terecht komen) ▪ Leningen met aflossingen/geldstromen vanuit het buitenland ▪ Plotselinge stijgingen in vermogensopstellingen box 3 inkomstenbelasting ▪ Niet gebruikelijke juridische vastgoedconstructies, mede in combinatie met verzoek om vrijstelling ex art. 15 lid 1 letter h WBR ▪ Vastgoedondernemingen die volgens het handelsregister geen werkzame personen hebben ▪ Aangifte door huurder van bedreiging / intimidatie omdat hij het idee heeft dat de verhuurder hem uit de woning wil hebben. (Een dergelijke aangifte kan duiden op een criminele verhuurder)