



Indicatorenlijst

Vastgoedtransacties

Bijgevoegde indicatorenlijst is geschikt voor intern gebruik bij de rechtspersoon met een overheidstaak om te bepalen of het zinvol is om een Bibob-advies aan te vragen ten aanzien van de partij die betrokken is bij een vastgoedtransactie.

De indicatoren

De indicatoren in deze indicatorenlijst zijn opgesteld aan de hand van gesprekken met Bibob- experts, deskundigen op het terrein van vastgoedfraude en vastgoeddeskundigen van bestuursorganen. Uitgegaan is van de meest voorkomende transacties: koop/verkoop en huur/verhuur van onroerend goed.

De algemene indicatoren hebben onder andere betrekking op de bedrijfsstructuur, het financiële aspect van de onderneming, en aanwijzingen van (betrokkenheid bij) criminaliteit. Daarnaast is een aantal indicatoren opgenomen die specifiek zien op vastgoed. Op deze wijze komen verschillende aspecten van de vastgoedtransactie in beeld.

Gebruik van de indicatorenlijst

De indicatorenlijst is een hulpmiddel om de integriteit van de betrokken partij te beoordelen. Door de afzonderlijke indicatoren te bekijken kan de behandelend ambtenaar een breed beeld krijgen van de omstandigheden rondom een vastgoedtransactie. Het is echter op voorhand niet eenduidig te zeggen of het voldoen aan één of meer indicatoren voldoende is om een Bibob-advies aan te vragen. Dit kan per aanvraag verschillen. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is dus het resultaat van de integrale afweging van de behandelend ambtenaar.

1 De bedrijfsstructuur

- Onduidelijke, ondoorzichtige organisatiestructuur, wat bijvoorbeeld kan blijken uit:
 - Onnodig veel rechtspersonen en / of een complexe structuur van rechtspersonen.
 - Gebruik van stichting bij commerciële onderneming.
 - Betrokkenheid van buitenlandse rechtspersonen.
 - Veel wisselingen in rechtsvorm, functionarissen en / of aandeelhouders.
 - Anders:

- Weigerachtige houding bij inzicht geven in organisatiestructuur.
- Rechtspersoon zeer recentelijk opgericht voor moment van aangaan van de transactie.

2 Financieel

- Onbekende of onduidelijke (co)financieringsbronnen.
- Boekhouding (aanvankelijk) niet op orde.
- Weigerachtige houding bij het verstrekken van de boekhouding.
- Ondeugdelijke boekhouding.
- Onregelmatigheden bij eerdere faillissementen.
- Onverklaarbaar vreemd vermogen, wat bijvoorbeeld kan blijken uit:
 - Financiering met contant aangehouden 'spaargeld'.
 - Anders:

- Ongebruikelijke financieringsstructuur, wat bijvoorbeeld kan blijken uit:
 - Door natuurlijke persoon verstrekte hypotheek.
 - Financiering door (rechts)persoon uit buitenland (Limited's, Trust's, Antilliaanse SPF's on NV's, Belgische NV, GmbH's en / of Liechtensteinse Familienstiftungen of Familienanstalten).
 - Vastgoed wordt/is aangekocht zonder hypotheek/financiers.
 - Anders:

3 De betrokkene

- Betrokkene gebruikt "lobbycircuit".
- Geen ervaring in de branche.
- Geen kwalificaties en / of vakkennis.
- Betrokkene wordt vergezeld door een adviseur, jurist, vriend, chauffeur of familielid, die een leidende rol lijkt te hebben.
- Weigerachtige houding om Bibob-vragenformulier in te vullen.
- Formulieren herhaaldelijk, na verzoeken onvolledig ingevuld.
- Koper/huurder heeft geen kennis van het te kopen/huren object.
- Zeer snel groeiende vastgoed portefeuille.

4 Aanwijzingen van (betrokkenheid bij) criminaliteit

Door:

- De betrokkene.
- Een financier.
- Een leidinggevende.
- Een zakenpartner.

Wat bijvoorbeeld kan blijken uit:

- Signalen van handhavingsambtenaren.
- Signalen van de politie.
- Een tip van het O.M.

- (Poging tot) bedreiging en / of mishandeling van behandelend ambtenaar.
- (Poging tot) omkoping behandelend ambtenaar.
- Betrokkene heeft een vermelding in JDS.
- Valsheid in geschrifte bij transactie, zoals valse contracten e.d.
- Boekhouder of fiscalist van de betrokkene heeft klanten met dubieuze reputatie.
- Meldingen van schietpartijen, vechtpartijen, harddrugs, wietkwekerij, prostitutie, mensenhandel, drugsdealers op locatie.

5 Vastgoed

- Vastgoedtransactie in kwetsbaar gebied.
- Huurders in pand waar geen woonbestemming op rust.
- Transacties mbt meerdere panden waarbij koper bij elk pand verklaart er te gaan wonen.
- Prijs aankoop vastgoed (door bijv. projectontwikkelaar) is niet marktconform.