

# Syllabus Hercertificering/ Nascholing Wonen 2025

---

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT / PE NRVT



## Syllabus SVMNIVO

Uitgave: februari 2025  
[www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl) ©

2025 – SVMNIVO Nieuwegein

SVMNIVO kan niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk gehouden worden voor eventuele fouten, omissies, onvolkomenheden in deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVMNIVO.

SVMNIVO heeft geprobeerd alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht u desondanks materiaal tegenkomen waarvan u rechthebbende bent, neemt u dan contact op met SVMNIVO.

## Syllabus Wonen 2025

Gecertificeerde (Kandidaat-)Makelaars en geregistreerde Taxateurs moeten in de praktijk kennis van zaken hebben. Het is belangrijk dat daarvoor essentiële competenties verworven worden. Voor een blijvend hoog niveau is hercertificering en permanente educatie verplicht gesteld. De vastgoedmarkt is continu in beweging, daardoor veroudert kennis snel en moet er continu aan kennis geschaafd worden. De onderwerpen voor de verschillende onderdelen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Hierbij kan het zijn dat een thema meetelt voor zowel VastgoedCert als NRVT. De onderwerpen zijn in de syllabi verzameld. U kunt deze syllabus voor zelfstudie en als naslagmateriaal bij het afleggen van een toets gebruiken. U hoeft dus geen zaken van buiten te leren.

### Cursus of toets?

Er kan aan de hercertificeringsverplichtingen worden voldaan door een cursus te volgen bij een door VastgoedCert/NRVT erkende opleider, of door zelfstudie of e-learning, gevolgd door een flextoets bij SVMNIVO. U bepaalt zelf naar welke studiemethode uw voorkeur uitgaat. Per onderdeel kan dat uiteraard variëren. Bij een examen mag de syllabus als naslagwerk worden meegenomen. De syllabus wordt ook digitaal aangeboden in het examen. Het is dus niet nodig om de syllabus uit te printen.

De flextoetsen kunnen tot en met januari 2026 worden geboekt. Het afleggen van toetsen (ook van voorgaande jaren) op een later moment kan alleen in overleg met VastgoedCert/NRVT.

### Tot slot

Deze syllabus is een verzameling van diverse bronnen (bronvermeldingen zijn te vinden in de voetnoten). Het zal dus niet lezen als een doorlopend geheel. Hier en daar verdient het de aanbeveling om dieper op de leerstof in te gaan of aanvullende bronnen te zoeken. Voor een goede voorbereiding op het examen kan het nuttig zijn ook andere bronnen door te nemen. Bij het merendeel van de toetstermen zijn bronnen aangereikt, bepaalde kennis wordt echter ook bekend verondersteld.

Via uw account van SVMNIVO kan een proeftoets worden besteld.

Met de grootst mogelijke zorg is deze syllabus samengesteld en gecontroleerd. Als gevolg van actuele ontwikkelingen is het echter mogelijk dat de vermelde studiestof verouderd raakt of anderszins onjuist is. SVMNIVO aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Veel succes!

Nieuwegein, februari 2025,

Ondertekend door:

*J.A.M. Ram-van der Weijden*

239D97F0572F404...

J.A.M. Ram-van der Weijden

Secretaris Examencommissie



## Inhoudsopgave

### Inhoudsopgave

<b>Syllabus Wonen 2025</b> .....	3
1. Wetgeving actualiteiten .....	5
<b>Omgevingswet</b> .....	5
Algemeen .....	5
Omgevingsvisie en programma's .....	11
Regels .....	12
Omgevingsplan .....	14
Omgevingsvergunningen .....	17
Bbl, Bkl & Bal .....	20
Voorkeursrecht en Onteigening .....	22
2. Vastgoedpraktijk actualiteiten .....	26
<b>Vertrouwen in het (ver)koopproces</b> .....	26
Makelaarscourtage .....	26
Biedlogboek .....	26
<b>Ondermijning in het vastgoed</b> .....	30
Verschijningsvormen vastgoedcriminaliteit .....	30
Doel van de Wwft en poortwachtersfunctie .....	33
Indicatoren voor het beoordelen van transacties .....	34
Cliëntenonderzoek .....	35
Ondermijning fases van vastgoed .....	38
Bronnen ter verdieping .....	41
Bijlage: NVM Erecode incl. bijlage .....	42
Bijlage: Verbeterplan .....	45

**Let op!** De bijlage maken integraal onderdeel uit van het examen.

# 1. Wetgeving actualiteiten

## Omgevingswet

### Algemeen

Er zijn veel regels in Nederland die zorgen voor een veilige en prettige omgeving om in te wonen en te werken. Die gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen. De vele regels maken het soms ingewikkeld om projecten voor bijvoorbeeld de bouw van woningen of wegen te starten. Dat kan eenvoudiger en beter. Daarom is er nu de Omgevingswet.

De Omgevingswet wil nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving mogelijk maken en wettelijk ondersteunen. Daartoe is een integrale benadering, waarin de diverse belangen in onderlinge samenhang worden beschouwd, essentieel. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water en maakt deze eenvoudiger zodat projecten sneller kunnen starten en eerder klaar zijn. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving.

### **Doel van de Omgevingswet**

Het motto van de Omgevingswet is: 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. De wet is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.<sup>1</sup>

### **Uitgangspunten van de Omgevingswet.<sup>2</sup>**

De Omgevingswet vereenvoudigt de wet- en regelgeving over de fysieke leefomgeving. Met het vernieuwen van het omgevingsrecht wil de wetgever 4 verbeteringen bereiken.

#### 1) Inzichtelijk omgevingsrecht

Door de bundeling van wetgeving zijn minder regels nodig. Het omgevingsrecht wordt duidelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik. De instrumenten van het stelsel Omgevingswet sluiten aan bij de fasen van de beleidscyclus.

#### 2) Leefomgeving centraal

De fysieke leefomgeving staat centraal in beleid, besluitvorming en regelgeving. De fysieke leefomgeving gaat bijvoorbeeld over de samenhang tussen bouwwerken, infrastructuur, milieu en erfgoed.

#### 3) Ruimte voor lokaal maatwerk

De Omgevingswet biedt overheden meer keuzeruimte om doelen voor de leefomgeving te bereiken. De positie van decentrale overheden wordt versterkt volgens het principe Decentraal, tenzij. Dit houdt in dat gemeenten bevoegd zijn om regels op te stellen, tenzij er een overkoepelend belang is.

<sup>1</sup> <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/publish/library/219/omgevingswet-in-het-kort.pdf>

<sup>2</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/uitgangspunten/>

#### 4) Snellere besluitvorming

Besluitvorming over projecten in de leefomgeving gaat onder de Omgevingswet sneller en beter. Dat vraagt om een integrale (samenhangende) werkwijze van overheden, burgers en bedrijven. Kernwoorden zijn: open, flexibel, uitnodigend, innovatief en vertrouwen. Voor de afhandeling van veel vergunningaanvragen gaat de reguliere procedure gelden met een beslistermijn van 8 weken. Initiatiefnemers weten daardoor sneller waar ze aan toe zijn.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

## De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



### 1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een winwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



### 2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



### 3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



### 4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Omgevingswetportaal.nl | december 2017

*Het nieuwe omgevingsstelsel - De 4 verbeteringen*

## De 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet.<sup>3</sup>

De Omgevingswet heeft 6 kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving. Met deze instrumenten kan de overheid beleid schrijven en uitvoeren. Daarnaast kunnen overheden met deze instrumenten regels stellen aan activiteiten en de uitvoering van projecten. De 6 kerninstrumenten zijn: de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit.

### 1) Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dit plan richt zich op de hele fysieke leefomgeving. En houdt rekening met alle ontwikkelingen in een gebied. Het Rijk, de provincie en de gemeente stellen elk 1 omgevingsvisie vast voor hun hele grondgebied.

### 2) Programma

Het programma bevat maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het doel van een programma kan ook zijn om aan omgevingswaarden te voldoen. Het programma richt zich op een onderwerp, een

<sup>3</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/samenhang-instrumenten/6-kerninstrumenten/>

bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen. Voor sommige onderwerpen verplicht de Omgevingswet de overheid een programma op te stellen.

### 3) Decentrale regels

Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.

### 4) Algemene rijksregels

In de algemene rijksregels staan in de eerste plaats de regels die nodig zijn voor de werking van het stelsel van de Omgevingswet. Deze regels vormen de grondslag voor de instrumenten, en de taken en bevoegdheden van overheden. De regels bevatten ook de normen voor de kwaliteit van de leefomgeving die het Rijk stelt in omgevingswaarden. Verder gaat het om procedurele regels die gelden voor de instrumenten van de wet. Deze regels staan in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

Daarnaast staan in de algemene rijksregels de regels van het Rijk die van invloed zijn op het beleid van decentrale overheden. Bijvoorbeeld de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevatten rijksregels voor activiteiten in de leefomgeving. Hierdoor hoeven burgers en bedrijven niet steeds toestemming te vragen aan de overheid. Nadeel van algemene regels is dat ze soms niet goed passen bij een specifieke situatie. Daarom kennen het Bal en het Bbl mogelijkheden om onder voorwaarden van de algemene regels af te wijken.

### 5) Omgevingsvergunning

Veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag. De toetsing is zo eenvoudig mogelijk en houdt rekening met algemene regels. Zo wordt voorkomen dat regels elkaar tegenspreken of in de weg zitten. Initiatiefnemers kunnen via 1 aanvraag bij 1 loket snel duidelijkheid krijgen of een vergunning nodig is.

### 6) Projectbesluit

Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

## **De Algemene Maatregelen van Bestuur.<sup>4</sup>**

In 4 algemene maatregelen van bestuur en een ministeriële regeling werkt de wetgever de Omgevingswet uit. In een algemene maatregel van bestuur (AMvB) is een besluit van

---

<sup>4</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/omgevingswet-kort/>

de regering, waarin wettelijke regels verder worden uitgewerkt. Onder de Omgevingswet hangen 4 AMvB's:

#### 1. Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksregels voor de overheid. Er staat onder andere in wat er in omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen moet staan. Ook omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl. Verder geeft het Bkl regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning. En regels over monitoring en gegevensverzameling.

#### 2. Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers, bedrijven en overheid. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

#### 3. Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

#### 4. Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het Omgevingsbesluit geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.<sup>5</sup>

#### **Fysieke leefomgeving<sup>6</sup>**

Een van de kernbegrippen in de Omgevingswet is de 'fysieke leefomgeving'. Het begrip fysieke leefomgeving bepaalt tot waar de Omgevingswet geldt. Wanneer er geen sprake is van fysieke leefomgeving, dan is de Omgevingswet niet van toepassing. Een afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving is er niet. De wetgever heeft precies bepaald welke activiteiten uit de fysieke leefomgeving de rijksregels (algemene maatregelen van bestuur) kunnen en mogen regelen. Zie de artikelen 4.3 en 5.1 van de Omgevingswet. Gemeenten, provincies en waterschappen zijn veel vrijer om te bepalen welke activiteiten onder de fysieke leefomgeving vallen.

#### Enkele uitgangspunten

In de wet staat een opsomming van onderdelen die in elk geval onder de fysieke leefomgeving vallen:

- bouwwerken
- infrastructuur
- water

<sup>5</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/omgevingsbesluit/>

<sup>6</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/fysieke-leefomgeving/>



- watersystemen
- bodem
- lucht
- landschappen
- natuur
- cultureel erfgoed
- werelderfgoed

Deze opsomming is formeel niet uitputtend. De wetgever heeft gekozen voor een 'in ieder geval'-formulering om discussies over het toepassingsbereik in grensgevallen te voorkomen. Een voorbeeld is een dode boom. Die behoort duidelijk tot de fysieke leefomgeving, maar zal voor sommigen niet direct herkenbaar zijn als natuur.

De natuurlijke omgeving, waaronder ook cultuurlandschappen, behoort geheel tot de fysieke leefomgeving. Onder de natuurlijke omgeving vallen ook onderdelen als lucht, water, bodem en natuur.

Ook door de mens gemaakte objecten kunnen tot de fysieke leefomgeving horen. Vooral objecten die langdurig op dezelfde plek staan, vormen hiervan onderdeel. Zo vallen bouwwerken wel onder de fysieke leefomgeving, maar voertuigen niet. Ondergrondse afvalcontainers behoren er wel toe, vrijstaande glasbakken weer niet. Bomen en fruitboomgaarden horen tot de fysieke leefomgeving, maar landbouwgewassen weer niet, omdat deze maar enkele maanden aanwezig zijn.

De Omgevingswet bepaalt uitdrukkelijk dat gevolgen voor de leefomgeving ook gevolgen voor de mens omvatten. 1 van de doelen van de wet is immers het beschermen van de veiligheid en de gezondheid van de mens en zijn omgevingskwaliteit.

### **Zorgplicht in de Omgevingswet <sup>7</sup>**

Een algemene zorgplicht, een algemeen verbod en een specifieke zorgplicht maken deel uit van de Omgevingswet. Samen zorgen ze ervoor dat overheid, bedrijven en burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

#### Algemene zorgplicht

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. En dus niet alleen de overheid. Deze algemene zorgplicht is vooral een vangnet voor het geval er geen specifieke decentrale of rijksregels zijn. Als deze specifieke decentrale of rijksregels er wel zijn, geldt de algemene zorgplicht niet meer (artikel 1.8 Omgevingswet).

#### Algemeen verbod

Naast de algemene zorgplicht is in de Omgevingswet ook een algemeen verbod opgenomen (artikel 1.7a Omgevingswet). Het is verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. In artikel 1.3 van het Omgevingsbesluit staat wanneer sprake is van een aanzienlijk gevolg. En voor welke gevallen het verbod geldt.

Dit verbod is niet van toepassing als er specifieke decentrale of rijksregels zijn. Zie artikel 1.8 Omgevingswet. Bijvoorbeeld als een specifieke zorgplicht of andere algemene regel geldt. Of een vergunningvoorschrift.

Het algemeen verbod is strafrechtelijk handhaafbaar.

<sup>7</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/zorgplicht/>

### Specifieke zorgplicht

Specifieke zorgplichten borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan specifieke zorgplichten. Deze specifieke zorgplichten maken duidelijk wat er wel en niet moet gebeuren.

De specifieke zorgplichten zijn algemene regels. Deze regels gelden direct voor burgers en bedrijven. Naast het Rijk kunnen andere overheden specifieke zorgplichten opnemen in hun verordeningen of omgevingsplannen.

### Verskil algemene zorgplicht, specifieke zorgplicht en specifieke regels

Er is geen algemene zorgplicht als er een specifieke zorgplicht geldt of er gedetailleerde specifieke regels gelden. Dat is een belangrijk verschil met specifieke zorgplichten. Die gelden namelijk ook als gedetailleerde specifieke regels gelden. Dat kunnen algemene regels en vergunningvoorschriften zijn.

Als bijvoorbeeld het Bal van toepassing is, gelden specifieke zorgplichten van het Bal én andere algemene regels.

### **Subsidiariteitsbeginsel (decentraal, tenzij) in de Omgevingswet<sup>8</sup>**

De wet gaat uit van het subsidiariteitsbeginsel (decentraal, tenzij). Dit betekent dat de taken en de bevoegdheden in principe worden uitgevoerd door gemeenten en waterschappen.

De gemeenten staan aan de basis voor de algemene zorg voor de fysieke leefomgeving. De waterschappen hebben de functionele zorg voor het waterbeheer.

De provincie of het Rijk oefenen de taken alleen uit als:

- een provinciaal of een nationaal belang niet op een doelmatige en een doeltreffende wijze door het gemeentebestuur kan worden behartigd
- dit nodig is voor een doelmatige en een doeltreffende uitoefening van de taken en de bevoegdheden op grond van deze wet of de uitvoering van een internationaalrechtelijke verplichting

Overigens wordt in de Omgevingswet soms ook expliciet bepaald dat een taak of bevoegdheid bij een andere overheid dan de gemeente ligt. In die gevallen heeft de wetgever de keuze al gemaakt.

### Decentrale regels voor activiteiten

De regels over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving, kunnen in verschillende besluiten staan. Namelijk in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening en in algemene maatregelen van bestuur van het Rijk. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om regels over aanlegactiviteiten, bouwactiviteiten of sloopactiviteiten. Of regels over het uitvoeren van bedrijfsmatige of beheersmatige activiteiten.

Het initiatief voor deze activiteiten ligt meestal bij burgers en bedrijven, maar soms ook bij overheden zelf. Bijvoorbeeld een weg aanleggen, een zuiveringstechnisch werk bouwen of een gemeentelijke jachthaven realiseren.

Ook bij het stellen van regels over activiteiten is decentrale beleidsruimte het uitgangspunt. Het wel of niet stellen van regels is in beginsel een keuze van decentrale

<sup>8</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/decentraal-tenzij/>

overheden. Zo kiezen veel gemeenten ervoor om regels te stellen ter bescherming van bomen en houtopstanden. Ook stellen ze bijvoorbeeld vaak regels aan het maken van een inrit of uitweg of het aanbrengen van handelsreclame op of aan een onroerende zaak. Waterschappen stellen bijvoorbeeld regels over het lozen en onttrekken van water.

#### Bevoegdheden bij algemene rijksregels

Er zijn ook activiteiten waarvoor het Rijk zelf regels stelt. Het Rijk kan algemene rijksregels stellen of een vergunningplicht in stellen. Deze algemene rijksregels voor activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In veel gevallen gaat het daarbij om regels over technische maatregelen of een landelijk in te stellen vergunningplicht. Het betreft regels die landelijk gelden los van de locatie. Het stellen van regels door het Rijk is in die gevallen doelmatig. De bevoegdheid voor het toezicht op deze algemene rijksregels en voor het verlenen van vergunningen voor de door het Rijk aangewezen vergunningsplichtige activiteiten ligt meestal bij de gemeente of bij het waterschap.

### Omgevingsvisie en programma's

#### **Omgevingsvisie<sup>9</sup>**

De omgevingsvisie is één van de verplichte kerninstrumenten uit de Omgevingswet. In de omgevingsvisie leggen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Provinciale Staten en de gemeenteraad hun ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast voor de lange termijn. Ze stellen ieder 1 omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. De omgevingsvisie is zelfbindend. Dat wil zeggen dat ze alleen het bestuursorgaan binden dat de omgevingsvisie of het programma heeft vastgesteld. Een omgevingsvisie bijvoorbeeld bevat dus geen regels voor burgers, bedrijven of andere overheden. De omgevingsvisie is vormvrij; afhankelijk van ambities, tijdhorizon en thematiek kan er op eigen wijze inhoud worden gegeven.

#### Hoofdpijnen en hoofdzaken

De omgevingsvisie bevat volgens de Omgevingswet:

- 1) de hoofdpijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
- 2) de hoofdpijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied
- 3) de hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving

Dit staat in artikel 3.2 van de Omgevingswet.

#### Milieubeginselen

Bij het opstellen van de omgevingsvisie houdt het bevoegd gezag rekening met een aantal milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel
- het beginsel van preventief handelen
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden
- het beginsel dat de vervuiler betaalt

Deze beginselen staan in artikel 3.3 van de Omgevingswet. Ze zijn letterlijk overgenomen uit het milieubeleid van de Europese Unie. De beginselen zorgen voor inhoudelijke sturing op het beleid voor de fysieke leefomgeving. Omdat de

<sup>9</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsvisie/wegwijzer-omgevingsvisie/>

Omgevingswet niet alleen over het milieu gaat, is de doorwerking van het voorzorgsbeginsel en het preventiebeginsel breder dan in het Europese recht.

### **Programma's<sup>10</sup>**

Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten in verschillende fasen van de beleidscyclus. De bedoeling van het programma is dat de doelstellingen worden behaald. Dat gaat niet vanzelf. Daarom benoemt de overheid in een programma maatregelen. Er zijn verplichte en niet-verplichte programma's. Het programma is zelfbindend. Dit betekent dat het alleen het bestuur zelf bindt. Een programma kan wel burgers en bedrijven stimuleren om die dingen te doen, die helpen om de doelstellingen te behalen. Er is geen sprake van direct toezicht op of handhaving van een programma. Een programma kan door meerdere overheden worden opgesteld om samen vastgestelde doelstellingen te behalen. Zij stellen dan ieder voor zich hetzelfde programma vast. Zo geldt het programma voor al die overheden.

### Verplicht programma<sup>11</sup>

Voor specifieke onderwerpen verplicht de Omgevingswet bestuursorganen een programma op te stellen. In veel gevallen volgt die verplichting uit Europese regelgeving. Het college van burgemeester en wethouders, het algemeen bestuur van het waterschap, Gedeputeerde Staten of een minister is bevoegd gezag voor het opstellen van het programma.

### Vrijwillig programma<sup>12</sup>

Een vrijwillig programma bevat:

- de uitwerking van het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving
- maatregelen om te voldoen aan vastgestelde omgevingswaarden
- maatregelen voor het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving

Dit staat in artikel 3.5 van de Omgevingswet.

Het vrijwillig programma is veelzijdig. Overheden kunnen het inzetten voor een sectorale, multisectorale of gebiedsgerichte uitwerking van beleid. Overheden kunnen een vrijwillig programma gezamenlijk opstellen en vaststellen. In de voorbereiding maken de partijen 1 programma. Iedere partij stelt dit programma dan vast.

### Verschil omgevingsvisie en programma

In een omgevingsvisie leggen Rijk, provincie en gemeente de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de fysieke leefomgeving vast. De omgevingsvisie bevat het strategische beleid voor de lange termijn. In een programma kunnen ministers, Gedeputeerde Staten, burgemeester en wethouders en het algemeen bestuur van het waterschap beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen, zoals maatregelen opnemen die gericht zijn op het beheer en de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

## Regels

### **Algemene regels<sup>13</sup>**

<sup>10</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/kenmerken-van-het-programma/#:~:text=De%20omgevingsvisie%20bevat%20het%20strategische,specifieke%20gebieden%2C%20sector%20of%20onderwerpen.>

<sup>11</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/verplichte-programma-s/>

<sup>12</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/vrijwillige-en-onverplichte-programma-s/>

<sup>13</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/algemene-regels/>

Algemene regels zijn regels die voor iedereen gelden. Met iedereen bedoelen we iedereen die iets doet of wil doen waarop de regels van toepassing zijn. De algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving staan vooral in de Omgevingswet, de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) bij de Omgevingswet en de Omgevingsregeling. In de AMvB's staat ook wie verantwoordelijk is voor de handhaving van de algemene rijksregels. Dat kunnen alle overheidslagen zijn. In veel gevallen is dit de gemeente. Decentrale overheden brengen regels over de fysieke leefomgeving bijeen in 1 gebiedsdekkende regeling. De algemene regels over de fysieke leefomgeving staan in:

- het omgevingsplan voor de gemeentelijke algemene regels
- de omgevingsverordening voor de provinciale algemene regels
- de waterschapsverordening voor de algemene waterschapsregels

### **Maatwerkregel, maatwerkvoorschrift en gelijkwaardige maatregel**

#### Maatwerkregel<sup>14</sup>

Een maatwerkregel is een lokale uitwerking van een algemene regel van het Rijk of de provincie. Decentrale bestuursorganen kunnen alleen maatwerkregels stellen als ze daarvoor de bevoegdheid krijgen van een hoger bestuursorgaan. Met een maatwerkregel kan de provincie, de gemeente of het waterschap afwijken van algemene regels over activiteiten of ze aanvullen bij:

- onvoorziene situaties
- bijzondere gevallen
- lokale omstandigheden
- het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

#### Maatwerkvoorschrift<sup>15</sup>

Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag in individuele gevallen afwijken van algemene regels voor activiteiten. Een maatwerkvoorschrift is alleen mogelijk als dit door Rijk, provincie, gemeente of waterschap bij die algemene regels is aangegeven.

Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag bijvoorbeeld:

- algemene regels nader invullen of aanvullen
- eisen opstellen die strenger of minder streng zijn dan de algemene regels
- afwijken van een verbod in algemene regels

Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift opstellen uit eigen beweging of op verzoek. Het maatwerkvoorschrift geldt alleen voor degene aan wie het is gericht, degene die de activiteit uitvoert.

#### Verschil maatwerkregel en maatwerkvoorschrift

Maatwerkregels hebben het voordeel dat ze voor een heel gebied of een hele categorie van activiteiten gelden. Het zijn immers algemene regels over activiteiten. Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag juist voor concrete gevallen afwijken van algemene regels. In de tabel staan de verschillen tussen maatwerkvoorschrift en maatwerkregel.

<sup>14</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/maatwerkregel/>

<sup>15</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/maatwerkvoorschrift/>

Aspect	Maatwerkvoorschrift	Maatwerkregel
reactief/ proactief	reactief (bijvoorbeeld na een melding)	proactief (bijvoorbeeld naar aanleiding van de omgevingsvisie)
juridische vorm	beschikking	algemene decentrale regels
gericht tot	degene die de activiteit verricht	iedereen voor omschreven activiteiten en/of aangeduide locaties

### Gelijkwaardige maatregel<sup>16</sup>

Onder de Omgevingswet is het bijna altijd mogelijk om in plaats van een in algemene regels voorgeschreven maatregel een 'gelijkwaardige maatregel' te treffen. De gelijkwaardige maatregel moet ten minste hetzelfde resultaat bereiken als de wetgever met de voorgeschreven maatregel heeft beoogd. Het gaat om het doel van de voorgeschreven maatregel. Belangen die de voorgeschreven maatregel niet beoogt te beschermen, zijn voor het beoordelen van de gelijkwaardigheid niet van belang. De gelijkwaardige maatregel moet natuurlijk wel voldoen aan andere regels die gelden voor de activiteit, maar een ander doel dienen. Zo moet bijvoorbeeld een gelijkwaardige milieumaatregel ook voldoen aan bouwregels. Algemene regels kunnen het treffen van een gelijkwaardige maatregel verbieden. Het Bbl wijst in artikel 7.6 een aantal gevallen aan waarin het treffen van een gelijkwaardige maatregel is uitgesloten.

### **Instructieregel en instructie**<sup>17</sup>

Een instructieregel is een algemene regel waarmee het Rijk of een provincie aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de wijze van uitoefening van een taak of over de inhoud of motivering van een instrument uit de Omgevingswet. Instructieregels worden gesteld voor situaties die zich herhalen of voor overheden die een norm steeds opnieuw moeten toepassen. Het instrument instructie is juist bedoeld voor eenmalige situaties. Ook als er snel gehandeld moet worden of als er een beperkt aantal geadresseerden is, ligt een instructie meer voor de hand dan een instructieregel.

Een instructie is een apart instrument van het Rijk of de provincie, waarbij de minister of Gedeputeerde Staten bevoegd gezag zijn.

## Omgevingsplan

### **Omgevingsplan op hoofdlijnen**

Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente 1 omgevingsplan voor haar grondgebied.

### Wat is het omgevingsplan?<sup>18</sup>

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

<sup>16</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/vergunningverlening-toezicht-handhaving/gelijkwaardige-maatregel/>

<sup>17</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/instructieregel/verschillen/>

<sup>18</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-hoofdlijnen/>

De gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt. De gemeente zorgt dat de regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties<sup>19</sup>

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Wanneer een provincie, waterschap of het Rijk een projectbesluit vaststelt, ligt deze taak bij die betreffende overheid (artikel 5.53, eerste lid, Omgevingswet).

Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt door in het omgevingsplan:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen gekoppeld aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. De gemeente heeft een eigen afwegingsruimte voor het afwegen van die belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### **Tijdelijk en nieuw deel<sup>20</sup>**

Als de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat)

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Een omgevingsplan bevat daarmee niet alleen regels voor de bestemming van een locatie (zoals bij bestemmingsplannen), maar ook lokale regels voor bijvoorbeeld geluid en bodem. Het wijzigingen/vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren.

Deze overgangsfase duurt tot eind 2031.

<sup>19</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/nieuwe-regels-opstellen-omgevingsplan/evenwichtige-toedeling-functies-locaties/>

<sup>20</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/>



### Bruidsschat<sup>21</sup>

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt een aantal regels op rijksniveau. Deze regels verhuizen naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Dit heet ook wel de 'bruidsschat'.

### **Vorbereidingsbesluit en voorbeschermingsregels<sup>22</sup>**

Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de overheid activiteiten die in strijd zijn met nieuwe regels die in voorbereiding zijn. Dit heet voorbereidingsbescherming. Een voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels.

### Kenmerken voorbereidingsbesluit

Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de overheid dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor nieuwe regels in een omgevingsplan of omgevingsverordening in voorbereiding zijn. Een voorbereidingsbesluit gaat altijd vooraf aan een ander besluit. Het gaat vooraf aan een wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Ook kan het voorafgaan aan een projectbesluit, instructieregel of instructie die uiteindelijk tot wijziging van het omgevingsplan leidt.

### Voorbeschermingsregels in omgevingsplan en omgevingsverordening

Een voorbereidingsbesluit bevat regels, de zogenoemde voorbeschermingsregels. Dat zijn regels die de activiteiten moeten voorkomen die in het omgevingsplan of de omgevingsverordening nog zijn toegestaan, maar die met de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsverordening (waaronder de wijziging van het omgevingsplan door een projectbesluit, instructieregel of instructie) naar verwachting niet meer of alleen onder voorwaarden zijn toegestaan. Een voorbereidingsbesluit kan alleen door het omgevingsplan of de omgevingsverordening toegelaten activiteiten verbieden. Of bepaalde activiteiten aan beperkingen onderwerpen. Met een voorbereidingsbesluit kan de overheid geen nieuwe activiteiten mogelijk maken.

### Vorbereidingsbescherming werkt anders dan voorheen

De voorbereidingsbescherming met een voorbereidingsbesluit is geregeld in afdeling 4.2 van de Omgevingswet. Anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het geval was, is het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet geen besluit met regels die zelfstandig werken. Het voorbereidingsbesluit voegt de voorbeschermingsregels namelijk toe aan het omgevingsplan of de omgevingsverordening.

Het voorbereidingsbesluit is dus een besluit dat het omgevingsplan of de omgevingsverordening daadwerkelijk wijzigt. De voorbeschermingsregels maken deel uit van het omgevingsplan of van de omgevingsverordening. Dit staat in de artikelen 4.14, lid 2, 4.15, lid 2 en 4.16, lid 3 van de Omgevingswet.

### **Een omgevingsplanactiviteit<sup>23</sup>**

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is. Er zijn ook buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Dat is het geval als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan.

<sup>21</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/bruidsschat-omgevingsplan/>

<sup>22</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/voorbereidingsbesluit/kenmerken-voorbereidingsbesluit/>

<sup>23</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/dit-houdt-de-omgevingsplanactiviteit-in>



### Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is (bijlage onderdeel A, Omgevingswet). De gemeente regelt in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning nodig is. In het omgevingsplan worden de beoordelingsregels over het verlenen van de omgevingsvergunning opgenomen.

### Bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit mogelijk is

In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft het Rijk een aantal activiteiten opgenomen, waarvoor de gemeente geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit verplicht kan stellen in het omgevingsplan.

### Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn 2 varianten:

1. een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen
2. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

### Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit<sup>24</sup>

Algemene regel is dat het omgevingsplan bepaalt voor welke activiteiten een vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit. Het Rijk noemt echter een aantal activiteiten die vergunningvrij zijn. Deze omgevingsplanactiviteiten staan in artikel 2.29, Bbl. Deze bouwactiviteiten worden voor het ruimtelijke deel dus niet vooraf getoetst. De regels in het omgevingsplan over de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk gelden echter wel. Voor bouwactiviteiten die betrekking hebben op monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en archeologische erfgoed gelden uitzonderingen voor het vergunningvrij bouwen.

## Omgevingsvergunningen

Voor sommige activiteiten geldt een vergunningplicht: de plicht om eerst een vergunning aan te vragen bij het bevoegd gezag. Met een omgevingsvergunning kunnen burgers, bedrijven en overheden toestemming vragen om activiteiten in de leefomgeving uit te voeren.

### Vergunningplicht is uitzondering<sup>25</sup>

Eén van de uitgangspunten van de Omgevingswet is om zoveel mogelijk activiteiten te regelen met algemene regels. In sommige gevallen moet een initiatiefnemer een melding doen voordat de activiteit mag worden uitgevoerd. Een initiatiefnemer kan een burger, bedrijf of de overheid zijn. Een beperkt aantal activiteiten is toch nog vergunningplichtig. In die gevallen moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen. De omgevingsvergunning geldt voor iedereen die de activiteit uitvoert waarvoor de vergunning bedoeld is (artikel 5.37, lid 1, Omgevingswet). Dit kan degene zijn aan wie de vergunning is verleend, maar ook zijn opvolger.

<sup>24</sup> <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/vergunningvrij-bouwen/>

<sup>25</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsvergunning/vergunningplicht/>

De initiatiefnemer kan de aanvraag indienen via het DSO. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.<sup>26</sup>

Een verzoek bestaat uit 1 of meer wettelijk vastgelegde activiteiten.

De initiatiefnemer beantwoordt voor iedere activiteit de relevante vragen en voegt waar nodig documenten toe. Alle gegevens die de initiatiefnemer tijdens het maken invoert, worden opgeslagen in het DSO.

De volgende informatie staat in een verzoek:

- Locatie. Dit is de plek waarvoor iemand een verzoek indient.
- Activiteiten. Dit zijn de activiteiten waarvoor iemand een verzoek indient.
- Documenten. Dit is extra informatie, zoals bouwtekeningen en foto's die iemand heeft toegevoegd aan het verzoek.
- Gegevens van de aanvrager.
- Toelichting. Dit is extra informatie die de initiatiefnemer geeft bij het verzoek.<sup>27</sup>

### **Vergunningplicht in rijksregels**

Vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen door het Rijk in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Decentrale vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen door:

- de provincie in de omgevingsverordening
- de gemeente in het omgevingsplan
- het waterschap in de waterschapsverordening

### **Technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwen<sup>28</sup>**

Onder de Omgevingswet kan bij bouwen sprake zijn van de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken. Het Rijk heeft bij beide activiteiten een aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. De gemeente kan daarnaast in het omgevingsplan ook andere activiteiten niet omgevingsvergunningplichtig maken.

### Vergunningplichtige of vergunningsvrije bouwactiviteit

Artikel 5.1 Omgevingswet legt de basis voor de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit. De vergunningplichtige bouwactiviteiten worden aangewezen in de artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Artikel 2.27, Bbl vermeldt de uitzonderingen op deze vergunningplicht. In dit artikel staan dus de bouwactiviteiten waarvoor die vergunningplicht voor de technische toets niet geldt. Bijvoorbeeld voor een dakkapel.

Een technische bouwactiviteit is vergunningvrij als deze:

- is uitgezonderd van de vergunningplicht in artikel 2.27, Bbl, of
- niet is genoemd in de artikelen 2.25 en 2.26, Bbl

Voor bouwwerken in gevolgklasse 1 geldt een meldingsplicht. Dit staat in artikel 2.17, lid 3 Bbl.

<sup>26</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/procedure-aanvraag-omgevingsvergunning-regulier/>

<sup>27</sup> <https://iplo.nl/digitaal-stelsel/vergunningaanvragen-ontvangen-samenwerken/aanvragen-meldingen-ontvangen/>

<sup>28</sup> <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/vergunningvrij-bouwen/>

De bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1:

- Grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, schuur of kantoor aan huis).
- Woonboten, inclusief nevenfuncties.
- Vakantiewoningen.
- Bedrijfspannen van maximaal 2 bouwlagen (bouwwerk met een industriefunctie), inclusief nevenfuncties zoals een kantoor of een kantine. Het kan zijn dat zo'n bouwwerk dient als nevenfunctie voor een andere gebruiksfunctie. Denk aan (het uitbreiden van) een magazijn bij een winkel. Ook dan valt het magazijn onder gevolgklasse 1 ook al valt de winkel zelf niet onder gevolgklasse 1.
- Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter lang zoals kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen)
- Overige bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, et cetera). Waterkerende constructies vallen er niet onder (zoals stuwen en sluizen).

#### **Informatieplicht technische bouwactiviteit**

Degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet het bevoegd gezag informeren over onder meer het begin en einde van de werkzaamheden. Tijdens de bouw moet bepaalde informatie aanwezig zijn.

#### Informatieplicht begin en einde bouwwerkzaamheden

Degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet het bevoegd gezag informeren over het begin en einde ervan:

- ten minste 2 werkdagen vóór het begin van de bouwwerkzaamheden
- uiterlijk op de eerste werkdag ná afloop van de bouwwerkzaamheden

Dit staat in artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Gebeurt het informeren niet? Dan is het niet toegestaan om het bouwwerk in gebruik te nemen. Deze informatieplicht geldt alleen als een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit of een bouwmelding verplicht is. (artikel 7.7, lid 3 Bbl).<sup>29</sup>

#### **Reguliere en uitgebreide procedure**

##### Korte procedure is uitgangspunt<sup>30</sup>

De korte procedure (titel 4.1 Awb) is het uitgangspunt in de Omgevingswet. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Als voor een omgevingsvergunning niet de uitgebreide procedure geldt, geldt de reguliere procedure. Dit is de korte procedure van de Awb met een aantal extra voorwaarden. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen met 6 weken en een verplichte kennisgeving.

##### Uitgebreide procedure is uitzondering

Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. In de uitgebreide procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb), beslist het bevoegd gezag binnen

<sup>29</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/informatieplicht-bouwactiviteit/>

<sup>30</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/korte-uitgebreide-voorbereidingsprocedure/>

6 maanden na een aanvraag. Eventueel te verlengen met 6 weken. Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk.

In artikel 3.10 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing mag verklaren. Dit mag echter niet bij een aanvraag om een omgevingsvergunning (artikel 16.62, lid 3, Omgevingswet). Er zijn 2 gevallen waarin het toch mag:

1. In bepaalde gevallen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). Informatie over beleidsregels bij deze bevoegdheid vindt u op de pagina Beleidsregels bij bevoegdheden op grond van de Omgevingswet.
2. De aanvrager heeft verzocht om of ingestemd met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65, lid 1, onder a, Omgevingswet).

### **Termijnen en procedure meldingsplicht en informatieplicht onder de Omgevingswet<sup>31</sup>**

Initiatiefnemers moeten voor sommige activiteiten in de leefomgeving een melding doen of informatie geven aan de overheid. Dit moet voor de meeste activiteiten minimaal 4 weken voor de start of de verandering. Soms geldt een andere termijn voor deze meldingsplicht of informatieplicht. En soms hoeven initiatiefnemers pas ná de start of de verandering van de activiteit te melden of informatie te geven. Alle termijnen voor de meldingsplicht en informatieplicht staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### Melden en informatie geven onder de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet moeten initiatiefnemers voor sommige activiteiten informatie geven aan de overheid, zoals bij hun gemeente of waterschap. Bijvoorbeeld als ze een huis bouwen of een boom kappen.

De Omgevingswet heeft verschillende soorten plichten voor het aanleveren van informatie:

- meldingsplicht: initiatiefnemers moeten een melding indienen voordat ze de activiteit mogen uitvoeren
- gegevens en bescheiden verstrekken of informeren voor het starten van een activiteit
- gegevens en bescheiden verstrekken of informeren naar aanleiding van een bepaalde gebeurtenis

Initiatiefnemers kunnen informatie voor deze plichten aanleveren via het Omgevingsloket.

### Bbl, Bkl & Bal

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn drie van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet.

#### **Besluit kwaliteit leefomgeving**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

<sup>31</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/termijnen-meldingsplicht-informatieplicht/>

**Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** <sup>32</sup>

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan voorschriften voor bestaande bouw, nieuwbouw, verbouw, verplaatsing van een bouwwerk en wijziging van een gebruiksfunctie. Naast de bouwtechnische eisen stelt het Bbl ook eisen aan het gebruik van een gebouw en aan bouw- en sloopwerkzaamheden. Daarnaast staan er regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken.

Definities bouwactiviteit, bouwen en bouwwerk <sup>33</sup>

De bouwactiviteit uit de Omgevingswet gaat over de technische bouwkwaliiteit van een bouwwerk, zoals constructie-eisen die opgenomen zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). We spreken dan ook van de technische bouwactiviteit.

De definitie van een 'bouwactiviteit' is 'het bouwen van een bouwwerk'. Dat staat in de begrippen in bijlage A van de Omgevingswet.

Onder 'bouwen' verstaat de Omgevingswet: 'plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten'.

Onder een 'bouwwerk' verstaat de Omgevingswet: 'constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Inclusief de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties'.

**Besluit activiteiten leefomgeving** <sup>34</sup>

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Informatieplicht, gegevens en bescheiden <sup>35</sup>

Bij milieubelastende activiteiten en lozingsactiviteiten verplicht het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) tot het sturen van informatie aan het bevoegd gezag. Er zijn plichten om 'gegevens en bescheiden' aan te leveren en plichten om te 'informereren'.

1. Gegevens en bescheiden, hoofdstuk 3: Het aanleveren van gegevens en bescheiden, 4 weken voor het starten van een milieubelastende activiteit.

Bij diverse milieubelastende activiteiten uit hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de plicht om 'gegevens en bescheiden' aan te leveren. Op grond van artikel 2.18 van het Bal en de bepalingen over gegevens en bescheiden in hoofdstuk 3, moeten de volgende gegevens 4 weken voor het begin van de activiteit worden aangeleverd

2. Gegevens en bescheiden hoofdstuk 2, 4 en 5: Het aanleveren van gegevens en bescheiden, niet gekoppeld aan het starten van een milieubelastende activiteit maar aan een bepaalde gebeurtenis.

Bij sommige activiteiten verplicht het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) tot het sturen van informatie aan het bevoegd gezag. Op diverse plekken in hoofdstuk 2, 4 en 5 staat een plicht om 'gegevens en bescheiden' aan te leveren. Anders dan bij hoofdstuk 3 verschillen de aan te leveren gegevens en bescheiden en de aanleveringstermijn per

<sup>32</sup> [https://iplo.nl/publish/pages/228127/besluit-bouwwerken-leefomgeving-bbl-en-woning\\_2.pdf](https://iplo.nl/publish/pages/228127/besluit-bouwwerken-leefomgeving-bbl-en-woning_2.pdf)

<sup>33</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/definitie-bouwactiviteit/>

<sup>34</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/toelichting-milieubelastende-activiteiten/rijksregels-mba/informatieplicht/>

<sup>35</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/toelichting-milieubelastende-activiteiten/rijksregels-mba/informatieplicht/>

artikel. Bij het aanleveren van deze gegevens en bescheiden, moeten ook altijd de algemene gegevens en bescheiden van artikel 2.18 van het Bal worden aangeleverd.

3. Plichten om te informeren, hoofdstuk 2, 4 en 5: overige plichten om te informeren, gekoppeld aan een bepaalde gebeurtenis.

In hoofdstuk 2, 4 en 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan plichten om informatie aan te leveren bij milieubelastende activiteiten. Het belangrijkste verschil tussen de plichten om te informeren en de plichten om gegevens en bescheiden aan te leveren is dat de artikelen 2.18 en 2.19 niet van toepassing zijn. Er hoeven dus geen algemene gegevens over de activiteit en degene die de activiteit verricht te worden aangeleverd.

### Voorkeursrecht en Onteigening<sup>36</sup>

#### **Voorkeursrecht**

Op grond van de Omgevingswet kunnen de gemeenteraad, de provinciale staten en de minister van BZK op door hen aan te wijzen onroerende zaken een voorkeursrecht vestigen. Wil de eigenaar of rechthebbende op een beperkt recht de onroerende zaak of het recht verkopen? Dan moet hij zijn recht eerst aanbieden aan de overheid die het voorkeursrecht heeft gevestigd. Ziet de overheid af van de aankoop dan kan de eigenaar of rechthebbende de onroerende zaak of zijn beperkte recht vrij verkopen. Als de overheid wel op het aanbod ingaat, treden partijen in onderhandeling. Als die onderhandeling niet tot overeenstemming leidt, kan een uitgebreide prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank volgen. Daarbij is de marktprijs het uitgangspunt. Een voorkeursrecht dwingt de eigenaar of rechthebbende dus niet tot verkoop. Deze kan zelf beslissen of hij de onroerende zaak of het beperkte recht op de onroerende zaak wil verkopen. Maar als hij het goed wil verkopen moet hij deze – als gevolg van het voorkeursrecht – wel eerst aan de overheid aanbieden, dit wordt de aanbiedingsplicht genoemd.

De Omgevingswet bevat een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht. Deze staan in de artikelen 9.8 en 9.9 van de Omgevingswet.

De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 BW)
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt

Daarnaast kan het bevoegd gezag op verzoek van de vervreemder bepalen dat deze het goed niet hoeft aan te bieden. Dan moet er sprake zijn van gewichtige redenen van de vervreemder.

#### Uitnodiging tot onderhandeling

<sup>36</sup> [https://iplo.nl/publish/pages/200107/73509-bzk-ads-handreiking-grondeigendom\\_tgpdfa.pdf](https://iplo.nl/publish/pages/200107/73509-bzk-ads-handreiking-grondeigendom_tgpdfa.pdf)



Als de eigenaar, beperkt gerechtigde of vereffenaar (de vervreemder) wil verkopen of op grond van een andere titel (bijvoorbeeld een ruilvereenkomst) wil overdragen aan de overheid, nodigt hij het bevoegd gezag uit om daarover in onderhandeling te treden. Dat staat in artikel 9.12, lid 1 van de Omgevingswet. Dit moet bij aangetekende brief. Dat staat in artikel 7.3 van het Omgevingsbesluit.

Als het voorkeursrecht slechts op een deel van de onroerende zaak is gevestigd, kan de vervreemder in de uitnodiging eisen dat de hele onroerende zaak onderdeel uitmaakt van de onderhandelingen. Dit staat in artikel 9.12, lid 2 van de Omgevingswet.

Als de onroerende zaak onderdeel is van een onderneming, dan kan de vervreemder in zijn uitnodiging als voorwaarde stellen dat het bevoegd gezag niet alleen de onroerende zaak, maar de ook de onderneming in haar beslissing tot aankoop betreft. Dit staat in artikel 9.12, lid 3 van de Omgevingswet.

#### Geldingsduur

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht en het bestuursorgaan dat de beschikking neemt. Het college van burgemeester en wethouders of gedeputeerde staten kunnen met een voorkeursrechtbeschikking een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dat geldt maximaal 3 maanden. Voor de minister van BZK is een voorlopig voorkeursrecht niet nodig, omdat die zonder voorbereidingsprocedure een gewoon voorkeursrecht kan vestigen. Om het voorlopig voorkeursrecht voort te zetten is er een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. De gemeenteraad, provinciale staten of de minister van BZK kunnen dan de volgende voorkeursrechten vestigen:

- een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking. Die geldt maximaal 3 jaar.
- een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsvisie of programma. Die geldt maximaal 3 jaar.
- een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsplan. Die geldt maximaal 5 jaar.
- een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan. Die geldt maximaal 5 jaar.

#### Vernietiging omgevingsplan

Het kan voorkomen dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de wijziging van het omgevingsplan vernietigt, waar een voorkeursrecht op is gebaseerd. Dan is daarmee ook de grondslag voor het voorkeursrecht weg en zou de gemeente dat voorkeursrecht moeten intrekken. In veel gevallen zal de gemeenteraad binnen een jaar een gerepareerde wijziging van het omgevingsplan vaststellen. Om daarmee rekening te houden is bepaald dat het voorkeursrecht blijft gelden tot 2 jaar na de vernietiging. Wordt binnen die 2 jaar in het omgevingsplan de grondslag voor het voorkeursrecht hersteld? Dan heeft het voorkeursrecht de geldingsduur die het direct voorafgaand aan de vernietiging van de wijziging van het omgevingsplan had.

#### Vergelijking met onteigening

Een voorkeursrecht dwingt de eigenaar of rechthebbende niet tot verkoop. Deze kan zelf beslissen of hij de onroerende zaak of het beperkte recht wil verkopen. Een voorkeursrecht beperkt dus alleen de overdraagbaarheid van de onroerende zaak (de grond en de bouwwerken daarop) en van enkele beperkte rechten op de onroerende zaak. Hiermee verschilt het instrument voorkeursrecht van de onteigening, waarbij de eigendom van onroerende zaken wel gedwongen overgaat naar de overheid.

#### **Onteigening**

Ontheffing is de gedwongen ontneming van eigendom door de overheid. Ontheffing in de Omgevingswet gaat uitsluitend over onroerende zaken: gronden, gebouwen en andere bouwwerken. Artikel 14 van de Grondwet bepaalt dat ontheffing alleen kan geschieden in het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling, een en ander naar, bij of krachtens de wet te stellen voorschriften. In de Omgevingswet is ontheffing alleen toegestaan als er een algemeen belang is van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving waarvoor het privébelang moet wijken. Het algemeen belang kan liggen in de wenselijke aanleg van openbare voorzieningen of de ontwikkeling van een locatie. De wet vereist dat ontheffing toegestaan is als aan drie eisen wordt voldaan: ontheffingsbelang, noodzaak en urgentie.

#### Ontheffingsbelang: algemeen belang

Van een ontheffingsbelang is alleen sprake als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk is gemaakt in een van de genoemde besluiten:

- een vastgesteld omgevingsplan
- een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- een vastgesteld projectbesluit

Het gaat om de functies die een locatie vervult en die zijn af te leiden uit het samenstel van de voor de locatie geldende regels. Als de functie in een omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit is opgenomen, wordt aangenomen dat er een ontheffingsbelang is. Er is geen aanvullende onderbouwing nodig.

#### Noodzaak

Ontheffing moet niet alleen in het belang zijn van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving, het moet bovendien ook noodzakelijk zijn voor het bevoegd gezag om de onroerende zaak te ontheffen. In de Omgevingswet is het noodzaakvereiste als criterium voor de ontheffing vastgelegd. Het bevoegd gezag zal in de onderbouwing van een ontheffingsbeschikking moeten aantonen dat aan dit noodzaakcriterium is voldaan. De Omgevingswet geeft aan wanneer de noodzaak tot ontheffing in ieder geval ontbreekt. Van noodzaak is onder andere geen sprake wanneer de gewenste functie al gerealiseerd is of wanneer de eigenaar bereid en in staat is de gewenste functie zelf te realiseren.

#### Minnelijke verwerving

Ontheffing is een uiterste middel. Eerst moet de ontheffenaar een serieuze poging hebben gedaan de onroerende zaak minnelijk te verwerven (aan te kopen). De Omgevingswet stelt dat de noodzaak tot ontheffing in ieder geval ontbreekt als:

- a) de ontheffenaar geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaak vrij van rechten en lasten;
- b) de ontheffenaar geen redelijke poging heeft gedaan om overeenstemming te bereiken over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op de onroerende zaak;
- c) aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de onroerende zaak vrij van rechten en lasten en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering daarvan;
- d) aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op de onroerende zaak en die overeenstemming zal leiden tot het spoedig vervallen van die rechten.



Net als onder de onteigeningswet vormt het minnelijk overleg ook onder de Omgevingswet een onmisbaar onderdeel van de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking. Het moet een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. Wat onder een redelijke poging moet worden verstaan, hangt onder andere af van de omstandigheden van het geval. Het is niet mogelijk om dit in algemene termen aan te geven.

Afhankelijk van de situatie kunnen de onderhandelingen ook betrekking hebben op de verwerving van een groter geheel dan de benodigde gronden, het toestaan van voortgezet gebruik, een aanbod van ruilgronden, de vestiging van een gebruiksrecht of de aanleg van bijkomende voorzieningen. Omdat de eigenaar in het stelsel van de onteigening niet verplicht kan worden om een schadeloosstelling anders dan in geld te aanvaarden, moet in ieder geval een aanbod in geld worden gedaan dat betrekking heeft op de onroerende zaak zoals deze bij de beschikking zal worden aangewezen. Als er naast de eigenaar andere rechthebbenden zijn en de eigenaar niet in staat of bereid is om de betrokken zaak vrij van lasten en rechten te leveren, zal de onteigenaar net als onder de onteigeningswet ook met die andere rechthebbenden moeten onderhandelen. Dit is in de Omgevingswet tot uitdrukking gebracht door te bepalen dat het minnelijk overleg gericht moet zijn op verwerving 'vrij van alle lasten en rechten'. Eenzelfde verplichting geldt bij onteigening ten name van zichzelf (wanneer de onteigenaar al wel eigenaar is van de te onteigenen onroerende zaak), maar met de onteigening de onroerende zaak wenst te bevrijden van zakelijke of persoonlijke rechten op die zaak.

#### Zelfrealisatie

De noodzaak tot onteigening ontbreekt als de belanghebbende bereid en in staat is om de ontwikkeling op zich te nemen. Oftewel wanneer een geslaagd beroep wordt gedaan op zelfrealisatie. De eigenaar kan een geslaagd beroep op zelfrealisatie doen, als:

- hij heeft aangetoond dat hij in staat en bereid is om de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving op zich te nemen;
- op de door het bevoegd gezag beoogde wijze;
- hij concrete en op uitvoering gerichte voornemens aan het bevoegd gezag kenbaar heeft gemaakt.

#### Urgentie

Het derde criterium waaraan voldaan dient te worden betreft het urgentiecriterium. 'Gemotiveerd moet worden dat binnen drie jaar vanaf het moment waarop de eigendom door de onteigenaar wordt verkregen een begin moet worden gemaakt met de uitvoering van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is.' Onteigenaars kunnen dit aannemelijk maken aan de hand van concrete, op uitvoering gerichte projectplannen en plannings. Het urgentiecriterium waarborgt dat eigenaren niet onnodig vroeg worden gestoord in hun eigendomsrecht. Als startmoment van de termijn van 3 jaar geldt het moment waarop de onteigenaar de eigendom heeft verkregen. Dat is de datum van de kadastrale overschrijving. Vanaf dat moment kan de onteigenaar daadwerkelijk aan de slag met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang. Deze termijn stemt overeen met de termijn voor terug levering in situaties waarin de onteigenaar niet tijdig is begonnen met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang.

## 2. Vastgoedpraktijk actualiteiten

### Vertrouwen in het (ver)koopproces

#### Makelaarscourtage<sup>37</sup>

Wat is courtage of makelaarscourtage? Simpel gezegd is makelaarscourtage het loon van de makelaar. Het maken van afspraken over de hoogte van de courtage is voor veel mensen lastig, er bestaan geen vastgestelde tarieven of richtlijnen ten aanzien van het loon van de makelaar. De hoogte van de courtage is een kwestie van onderhandelen. Vaak wordt de courtage bepaald op een percentage van de koopsom, bijvoorbeeld 1% tot 2,5%, maar een vast bedrag afspreken mag ook. Er kan worden onderhandeld met verschillende makelaars over de hoogte van courtage, aangezien de tarieven verschillen. Tussen bedrijven en particulieren wordt altijd een bedrag afgesproken inclusief btw. Er dient duidelijk te worden aangegeven dat de courtage inclusief btw is.

De courtage betaalt de klant uiteindelijk bij de notaris. Dit wordt meegenomen in de notariële akte en verrekend met de koopsom of hypotheek. Indien de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend is, maar de koop uiteindelijk niet doorgaat vanwege een rechtsgeldig beroep op de bedenktijd of andere ontbindende voorwaarden, is de klant geen courtage verschuldigd. Als de koopovereenkomst eenmaal onvoorwaardelijk is, maar de koop om andere redenen niet doorgaat – bijvoorbeeld doordat een partij zich onverwachts terugtrekt – dan is de klant toch verplicht zijn courtage te betalen. Dit hangt af van de specifieke omstandigheden en de gemaakte afspraken. Verder is het belangrijk om te onthouden dat eventuele opstartkosten, zoals een bouwkundige keuring of taxatiekosten, ongeacht de uitkomst, voor rekening van de klant komen. Courtage is niet aftrekbaar van de belasting, maar veel andere kosten, zoals taxatiekosten en hypotheekrente wel.

#### Biedlogboek<sup>38</sup>

In de overspannen woningmarkt van de afgelopen jaren is in de samenleving het vertrouwen in de integriteit van het koopproces afgenomen. Het vertrouwen kan worden hersteld door het bieden van meer transparantie en duidelijke regels. Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek. Het ministerie van BZK verkent de mogelijkheden om het biedlogboek bij wet te verplichten. BZK wil dat alle makelaars gaan werken met een biedlogboek. De brancheorganisaties zetten nu alvast een uniforme standaard neer waarmee ze voorsorteren op wetgeving.

Het biedlogboek maakt onderdeel uit van het Verbeterplan "Vertrouwen in het koopproces". Het Verbeterplan is door de brancheorganisaties en het ministerie van BZK ondertekend op 16 februari 2022 (zie Bijlage). De afspraken uit het Verbeterplan zijn aan de NVM Erecode toegevoegd (zie Bijlage). Het biedlogboek bevat alle biedingen (met

<sup>37</sup> <https://www.nvm.nl/wonen/verkopen/courtage/>

<sup>38</sup> <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek/>

roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen. De makelaar heeft de mogelijkheid een door hem/haar of verkoper ontvangen bod (schriftelijk of telefonisch) handmatig aan het biedlogboek toe te voegen. In het biedlogboek is zichtbaar dat de makelaar dit namens kandidaat-koper heeft ingevoerd. Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers. Alle kandidaat-kopers hebben recht op inzage.

Tijdens het verkoopproces bestaat er geen verschil in informatie tussen de verkopend makelaar en verkoper. De verkopend makelaar en verkoper dienen hierover duidelijke afspraken te maken. Het uitgangspunt is dat alle informatie realtime gedeeld wordt met de verkoper. Maar dat hoeft dus niet.

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw) , ook bij woningen in de stille verkoop is het biedlogboek is van toepassing. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming. Bij twijfel of het Biedlogboek van toepassing is advies om te werken met het Biedlogboek.

### **De biedingsprocedure<sup>39</sup>**

Door de verkoper wordt in samenspraak met de verkopend makelaar de biedingsprocedure bepaald. De verkoper mag te allen tijde tijdens de verkoop overstappen naar een andere biedingsprocedure als dat beter past. Een bod bestaat uit een geldbedrag en eventuele aanvullende voorwaarden. Het is aan verkoper om te besluiten om de woning al of niet te gunnen. Verkoper hoeft niet te gunnen aan de hoogste bieder. Zodra verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt wordt dit vastgelegd in een koopovereenkomst. Als de koper een consument is, geldt er een schriftelijkheidsvereiste. Dat wil zeggen dat er pas een rechtsgeldige koopovereenkomst is als de koopovereenkomst is ondertekend door verkoper en koper.

### De biedingsvormen

Er zijn verschillende manieren om te bieden op een huis. Dit wordt bepaald door de verkoper. Je kunt de volgende vormen tegenkomen: onderhandelen, verkoop bij inschrijving, online bieden en veiling.

- *Onderhandelen*

Bij deze biedingsvorm doe je als geïnteresseerde, mondeling of schriftelijk, een openingsbod. Kies je ervoor om een bod mondeling te doen, dan het is verstandig om dit altijd schriftelijk te bevestigen. Zodra je een tegenbod krijgt, ben je in onderhandeling. Je kunt er als bieder ook voor kiezen om direct een eindbod neer te leggen, waarop je voor een bepaalde datum en tijd een reactie van de verkoper wenst.

- *Verkoop bij inschrijving*

Kiest de verkoper voor verkoop bij inschrijving, dan is onderhandelen niet mogelijk. Alle bidders kunnen slechts eenmalig een ultiem eindbod doen. Deze dien je voor een bepaalde datum en tijd in bij de verkopend makelaar of notaris, in een gesloten envelop (tegenwoordig kun je jouw bod ook steeds vaker mailen). Na de deadline worden alle biedingen vrijgegeven en treedt de makelaar in overleg met de verkoper. Bij een inschrijving zie je vaak de tekst staan: onder voorbehoud recht van gunning verkoper. Dit houdt in dat de verkoper vrij staat in de keuze van een koper. De hoogste bieder

<sup>39</sup> <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/bieden-op-een-huis/>

wordt daardoor niet automatisch de koper, ook voorbehouden of motivatie kunnen meespelen. In een uiterst geval kan de verkoper ook beslissen om de woning aan niemand te gunnen. Het voordeel van een compleet gesloten systeem is dat er geen enkele sturing is in het proces, immers weet niemand van elkaar of én hoeveel er geboden wordt. Een nadeel kan zijn dat je hierdoor met een klein verschil een woning mist, een voordeel hiervan is wel dat je minder snel (onbewust) over je eigen financiële grenzen gaat.

- *Online bieden*

Soms is het mogelijk om voor een huis online te bieden. Via een digitaal platform kun je precies zien wat er geboden is en je kun je jouw bieding gedurende het biedproces aanpassen. Inclusief de ontbindende voorwaarden. In de huidige woningmarkt zijn er twee vormen terug te vinden, deze worden meestal aangeduid als 'open' of 'gesloten'. Een open systeem kan je het best vergelijken met veiling platformen zoals Marktplaats of Vakantieveilingen. Alle kandidaten kunnen elkaars biedingen openbaar inzien en tot een sluitingsdatum meebieden. Een nadeel kan zijn dan mensen ook nepbiedingen kunnen uitbrengen om de prijs op te drijven, zo blijkt uit onderzoek van de Consumentenbond. Gesloten bieden komt nu verreweg het meest voor. Bij deze methode wordt er ook een sluitingsdatum gehanteerd, maar blijven de biedingen geheim. Door middel van de 'digitale notaris' blijven biedingen bewaard in een digitale kluis en is het hele systeem gelogd in een biedlogboek.<sup>40</sup>

- *Veiling*

Tot slot is er de veiling. Dit kan een vrijwillige veiling of een executieveiling zijn. Alle kandidaten krijgen real-time inzicht in de overige biedingen en kunnen daarop tot een vooraf bepaalde deadline hun bod blijven aanpassen. Aan het einde van de deadline behoudt ook hier de verkoper nog het recht van gunning. De verkoper kiest voor een veiling, als wordt verwacht dat deze vorm van openbare verkoop meer zal opbrengen. De executieveiling is een onvrijwillige openbare verkoop, waarbij bezit wordt verkocht om openstaande schulden af te lossen.

Ongeacht de biedingsvorm, is het altijd belangrijk om vooraf de beste biedingsstrategie te bepalen. Deze kan per huis verschillen en is afhankelijk van allerlei factoren, zoals de markt, de situatie van de verkoper en die van de (potentiële) koper.

### Onderhandelen

Om een doordacht bod te doen, bepaalt de koper voor zichzelf eerst de onderhandelingsruimte. De koper stelt diens ideale en maximale prijs vast. Daarbij is het belangrijk om te weten wat de woning waard is. Verder is het essentieel om goed na te denken over de voorwaarden die aan het bod kunnen worden verbonden. Naast de prijs, kunnen deze voor de verkoper namelijk ook een doorslaggevende rol spelen bij het kiezen van het winnende bod. Wil de koper toch onderscheiden op basis van de prijs en overbieden, dan moet de koper goed bedenken hoeveel hij wil en kan overbieden op het huis. Dit brengt namelijk bepaalde risico's met zich mee. Zo kun je het bedrag boven de vastgestelde waarde van de woning niet lenen. Dit moet de koper dus zelf financieren. En dalen de huisprijzen plotseling na aankoop? Dan komt de woning sneller onder water te staan.

### De voorwaarden

Zoals gezegd gaat bieden op een huis niet alleen over de prijs. Ook de voorwaarden zijn ontzettend belangrijk. Een aantal veelvoorkomende voorwaarden zijn:

- *De opleverdatum*

<sup>40</sup> <https://eerlijkbidden.nl/blog/online-bieden/>

Na het tekenen van de koopakte, ontstaat er nog weleens onenigheid over de opleverdatum, waardoor de koop alsnog afketst. Door hier al bij het bod op in te spelen voorkom je gedoe achteraf.

- *De geldigheidsduur van het bod*

Door middel van deze voorwaarde, kun je proberen wat druk achter de reactie van de verkoper te zetten.

- *De overname van roerende zaken*

Als je bij de koop bepaalde roerende zaken wilt overnemen, zoals keukenapparatuur of witgoed, kun je ervoor kiezen deze direct in het bod mee te nemen. Doe je dit niet, kun je hier vaak ook na het tekenen van de koopakte nog over onderhandelen.

Naast deze voorwaarden kunnen ook verschillende ontbindende voorwaarden van belang zijn:

- *De ontbindende voorwaarde: financiering*

Door middel van deze voorwaarde regel je dat je kosteloos van de koop kunt afzien, als je voor een bepaalde datum geen hypotheek kunt krijgen. Dit kan gelden voor de gehele aankoopssom, of voor een gedeelte ervan.

- *De ontbindende voorwaarde: financiering met NHG*

Deze voorwaarde is vergelijkbaar met de normale ontbindende voorwaarde financiering. Echter, gaat het hier om een hypotheek met een NHG-garantie. Deze garantie kan o.a. zorgen voor een lagere hypotheekrente.

- *De ontbindende voorwaarde: bouwkundige keuring*

Overweeg je een bouwkundige keuring? Dan kan deze ontbindende voorwaarde van belang zijn. Hiermee regel je namelijk dat de koopakte ontbonden kan worden als uit het bouwkundig rapport blijkt dat kosten voor direct noodzakelijk herstel boven een bepaald grensbedrag komen.

- *De ontbindende voorwaarde: vergunning*

Wil je een huis verbouwen, dan kan je daarvoor afhankelijk zijn van een vergunning. Als de verbouwing een essentieel onderdeel van je koop is, doe je er goed aan om de ontbindende voorwaarde vergunning op te nemen. Met deze voorwaarde kun je nog van de koop afzien als je de vergunning niet rond krijgt.

- *De NVM-No risk clause*

Met deze clause kun je van de koop afzien als je jouw eigen woning niet verkocht krijgt.

### Bezichtigen

Wat mag wel en wat mag niet tijdens het biedingsproces? Het is sowieso goed om te onthouden dat bezichtigingen gewoon door mogen gaan terwijl de koper met de verkoper in onderhandeling is. De verkoper mag ook andere biedingen in ontvangst nemen. Verder mag de onderhandeling op elk moment gestopt worden, zowel door de (potentiële) koper als de verkoper. Zelfs als er een koopsom is overeengekomen, mag een particuliere verkoper nog afzien van de verkoop aan een particuliere koper. Zodra koper en verkoper het eens zijn geworden en er een akkoord op het bod is, maakt de verkoopmakelaar de koopakte op. De koop is pas definitief als deze door beide partijen is getekend.

Vervolgens heb je als particuliere koper nog drie dagen bedenktijd. Na deze drie dagen kun je alleen nog van de aankoop afzien op basis van de ontbindende voorwaarden.

## Ondermijning in het vastgoed

Ondermijning is een gevolg van verschillende vormen van criminaliteit, waarbij de grenzen tussen de 'gewone' maatschappij en de onderwereld vervagen. Ondermijning is een probleem dat de maatschappij verzwakt en uiteindelijk ontregelt.

Criminelen richten voor hun activiteiten bedrijven op, vragen vergunningen aan en huren en kopen panden. Hiervoor hebben ze in de 'bovenwereld' medewerking nodig van bijvoorbeeld makelaars, autoverhuurbedrijven, administratiekantoren en notarissen. Voorbeelden van ondermijning die de vastgoedsector raken zijn: hennepplantages, opslag voor gestolen en gevaarlijke goederen, illegale prostitutie, mensensmokkel of druglabs op industrieterreinen, in schuren op het platteland of in steden. Ondermijning vindt ook plaats door aankoop van woningen die vervolgens met crimineel verkregen geld worden verbouwd en daarna worden doorverkocht.

Makelaars en taxateurs moeten dus constant alert zijn op integriteitsrisico's en oppassen om geen criminele activiteiten te faciliteren. Zij bekleden een wettelijk vastgelegde poortwachtersfunctie en zijn onder andere verplicht om ongebruikelijke transacties te melden.<sup>41</sup> Er zijn vier gradaties waarin actoren de onderwereld kunnen faciliteren:

- 1) Onwetendheid: naar eer en geweten handelende persoon of onderneming, die een standaarddienst levert en geen aanleiding ziet om argwaan te krijgen bij een bepaalde opdracht.
- 2) Geen vragen stellen: signalen die vragen zouden moeten oproepen, worden niet gesteld. Dit kan bijvoorbeeld samenhangen met nonchalance, of het niet willen verstoren van de samenwerking met een klant.
- 3) Doelbewust meewerken: de dienstverlening doet vermoeden dat doelbewust is meegewerkt aan het faciliteren van criminaliteit. Te denken valt aan dienstverleners die zich onder de juiste omstandigheden laten verleiden een oogje dicht te knijpen.
- 4) Professionele facilitators: de onderneming of ondernemer is primair bezig een crimineel cliëntèle te faciliteren, bijvoorbeeld in de zoektocht naar vastgoed.<sup>42</sup>

Om makelaars en taxateurs te wapenen, is het van groot belang dat zij zich bewust zijn van het fenomeen, malafide activiteiten kunnen signaleren en hier vervolgens melding van kunnen doen. Met de komst van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) in 2008 is dit zelfs verplicht. Niet melden is een economisch delict en is strafbaar gesteld in de Wet Economische Delicten.

### Verschijningsvormen vastgoedcriminaliteit

Er zijn twee vormen van vastgoedcriminaliteit<sup>43</sup>:

#### 1. Malafide exploitatie.

Hierbij gaat het om het fysieke gebruik van het pand. In 2019 werden in Nederland naar schatting 50.000 panden gebruikt voor illegale activiteiten. Een pand kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor productie, handel en opslag.

Het gaat hierbij over illegale goederen als:

- drugs

<sup>41</sup> <https://www.nvm.nl/over-nvm/ondermijning/#:~:text=Voorbeelden%20van%20ondermijning%20die%20de,verbouwd%20en%20daarna%20worden%20doorverkocht.>

<sup>42</sup> <https://veiligheidsalliantie.nl/document/1002>

<sup>43</sup> <https://hetccv.nl/themas/georganiseerde-criminaliteit-en-ondermijning/vastgoedcriminaliteit/verschijningsvormen-vastgoedcriminaliteit/#:~:text=Malafide%20exploitatie&text=In%202019%20werden%20in%20Nederland,drugs>



- wapens
- illegaal vuurwerk
- illegale alcohol en sigaretten
- gestolen goederen die bestemd zijn voor heling

Daarnaast kunnen panden voor ogenschijnlijke legale diensten worden gebruikt met het oogmerk om crimineel vermogen wit te wassen. Ook kunnen er illegale diensten worden aangeboden, zoals Kansspelen en illegaal gokken, illegale prostitutie of mensenhandel.

## 2. Malafide speculatie

Hierbij gaat het over de transacties die criminelen plegen met onroerend goed. Denk aan het witwassen van crimineel vermogen bij de aankoop en verkoop van vastgoed, maar ook aan fraude bij het verkrijgen van een financiering of hypotheek. Speculatie gaat vooral ook over het genereren van winst met vastgoed.

### **Verschijningsvormen malafide exploitatie<sup>44</sup>**

Bij de malafide activiteiten in panden (exploitatie) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschijningsvormen. De eerste vorm is onrechtmatige bewoning, waarbij er sprake is van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen. De tweede vorm bestaat uit onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen, waarbij het in principe niet gaat om illegale huisvesting of huisvesting van illegalen, maar waarbij de traditionele huisjesmelker zijn huurders uitbuit of het verkrotten van panden. Tot slot is er onrechtmatig gebruik. Binnen deze vorm wordt de woning voor andere doeleinden gebruikt dan reguliere huisvesting. Hier maken we een tweedeling in onrechtmatig gebruik door herbestemming van de woning en in onrechtmatig gebruik in relatie tot criminele activiteiten in de woning. Dit kan uiteenlopen van verkamering voor illegale pensions tot het gebruik van de woning als dekmantel voor criminele activiteiten zoals wietplantages, vrouwenhandel, witwaspraktijken en illegale prostitutie.

### **Verschijningsvormen van malafide speculatie**

De malafide activiteiten met panden (speculatie) worden op basis van het onderzoek onderverdeeld in verschillende verschijningsvormen.

#### - ABC-transacties

Een ABC-transactie is een driepartijentransactie waarbij een crimineel (A) zijn illegaal verkregen geld gebruikt om een vastgoedobject te kopen via een tussenpersoon (B) die een schijnbaar legitieme koper is. De tussenpersoon verkoopt het vastgoed vervolgens aan een andere persoon (C), die de werkelijke eigenaar van het vastgoed wordt. De crimineel ontvangt uiteindelijk het geld van de uiteindelijke koper, terwijl de illegale oorsprong van het geld verborgen blijft. Dit vindt plaats binnen een relatief korte termijn. Een tijdbestek van zes maanden geldt hiervoor als indicatief.

#### - Verkoopcarrousel

De verkoopcarrousel heeft betrekking op het met behulp van malafide praktijken buitenproportioneel snel doorverkopen van panden om hogere winsten te behalen.

#### - Hypotheekfraude

Hypotheekfraude waarbij personen of groepen onder valse voorwendselen (zoals vervalste inkomensgegevens of vervalste identiteitsbewijzen) een (hogere) hypotheek proberen te bemachtigen.

#### - Belastingontduiking

<sup>44</sup> [https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/1578/1349a-samenvatting\\_tcm28-68917.pdf?sequence=1](https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/1578/1349a-samenvatting_tcm28-68917.pdf?sequence=1)

Belastingontduiking kent meerdere verschijningsvormen. Het onderhands betalen van vastgoed is wellicht de meest bekende. Een andere vorm die onderscheiden wordt, is het witwassen van crimineel of zwart geld via de aankoop van vastgoed.

- Hypotheekdiscriminatie of redlining

Hypotheekdiscriminatie of redlining is een vorm van malafide handelen door banken waarbij personen in bepaalde riskante buurten uitgesloten worden van een hypotheek.

- Intimidatie en bedreiging

Op verschillende momenten in de vastgoedsector kan er – bij het verwerven en afstoten – sprake zijn van intimidatie en bedreiging. Het kan daarbij zowel gaan om kopers en verkopers op executieveilingen als om taxateurs en notarissen die onder druk worden gezet

## Witwassen

Criminelen proberen de vastgoedsector vaak te misbruiken voor het witwassen van misdaadgeld. Witwassen is het uitvoeren van transacties om de herkomst van illegaal verkregen geld te verbergen. Het gaat om geld afkomstig van criminele activiteiten zoals drugshandel, mensenhandel, diefstal, sociale en fiscale fraude.<sup>45</sup>

Witwassen kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld:

- valse facturen (laten) maken: daardoor lijkt het alsof het geld met een bedrijf is verdiend;
- geld storten op de rekening van een bedrijf in een ander land dat minder controleert op witwassen;
- illegaal geld omzetten in cryptovaluta zoals de bitcoin. Er zijn geen persoonsgegevens nodig voor betalingen met deze digitale munten. Daarom zijn ze in trek bij criminelen voor illegale betalingen.<sup>46</sup>

De verschillende publieke en private partijen die een rol hebben in de bestrijding van witwassen, zijn:

- de Financial Intelligence Unit (FIU);
- toezichthouders, zoals de Nederlandsche Bank, de Autoriteit Financiële Markten en Bureau Financieel Toezicht;
- opsporingsdiensten, zoals de politie en de FIOD;
- het Openbaar Ministerie;
- meldingsplichtige instellingen, zoals banken, notarissen en advocaten.<sup>47</sup>

## Indicatoren van witwassen<sup>48</sup>:

- Ongebruikelijke partijen
  - Betrokkenheid van een niet-professionele partij is atypisch (bij grote transacties of hoge risico's)
  - Een partij hoort tot het sociale netwerk van een crimineel
  - Niet-transparante eigendom van een rechtspersoon
- Ongebruikelijk bezit
  - Niet-transparante eigendom
  - Te laag inkomen ten opzichte van de koopsom
  - Personen (of hun partners) met een criminele achtergrond
  - Persoon hoort tot het sociale netwerk van een crimineel
  - (Rechts)personen met een snelgroeiende vastgoedportefeuille

<sup>45</sup>

<https://www.politie.nl/onderwerpen/witwassen.html#:~:text=Witwassen%20is%20het%20uitvoeren%20van,diefstal%2C%20sociale%20en%20fiscale%20fraude.>

<sup>46</sup> <https://www.fiod.nl/opsporingstemas/witwassen/>

<sup>47</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiele-sector/aanpak-witwassen-en-financiering-terrorisme>

<sup>48</sup> <https://www.amlc.nl/wp-content/uploads/2019/11/Indicatoren-van-witwassen-en-terrorismedinanciering-Handboek-voor-medewerkers-van-de-belastingdienst.pdf>



- Ongebruikelijke transacties
  - o Ongebruikelijke koopsommen (bijv. vergeleken met eerdere koopsommen, vraagprijs of marktwaarde)
  - o Ongebruikelijke transactieresultaten (hoge winsten gedurende korte periode van eigendom)
- Ongebruikelijke financiering
  - o Ongebruikelijke herkomst van het geld
  - o Ongebruikelijke financier en/of gefinancierde
  - o Ongebruikelijke financieringsovereenkomst
  - o Ongebruikelijk financieringsresultaat
- Ongebruikelijke gebruiker van het vastgoed
  - o Te laag inkomen vergeleken met de marktwaarde of huur
  - o Personen (of hun partners) met een criminele achtergrond
- Ongebruikelijke verklaringen
  - o Hoogst onwaarschijnlijke, niet verifieerbare of niet-gedocumenteerde verklaringen

### Effecten<sup>49</sup>

De effecten van de malafide praktijken zijn zeer breed en verschillend in ernst en reikwijdte. Het kan bijvoorbeeld gaan om verdringingseffecten op een krappe woningmarkt, het ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in het GBA, diverse vormen van fraude en ontduiking, overlast door overbewoning, problemen met de brandveiligheid, misdrijven in het kader van de opiumwetgeving, prijsbeïnvloeding en prijsafspraken, intimidatie en bedreiging, verwevenheid met de georganiseerde misdaad en criminele exploitatie van panden. Malafide praktijken in het vastgoed kunnen bovendien verweven zijn met andere illegale fenomenen als illegaal verblijf, mensensmokkel, informele arbeid of met ernstige vormen van criminaliteit.

### Doel van de Wwft en poortwachtersfunctie

De Wwft heeft tot doel te voorkomen dat criminelen toegang krijgen tot het financiële stelsel, en daarmee de integriteit van de financiële markten te waarborgen. Daarom is het van groot belang dat transacties waarbij (mogelijk) crimineel geld betrokken is, tijdig worden onderkend. Tevens is van belang dat bekend is van wie (uiteindelijk) het geld afkomstig is. De Wwft-instellingen (poortwachters) spelen hierbij een belangrijke rol. Het gaat daarbij onder meer om banken, verzekeringsmaatschappijen, notarissen, belastingadviseurs, accountants, makelaars en handelaren. Zij zijn de eersten die in aanraking kunnen komen met criminelen die hun criminele geld proberen wit te wassen of proberen terrorisme te financieren. Zij zijn ook bij uitstek degenen die witwassen en terrorismefinanciering kunnen voorkomen door hun dienstverlening te weigeren en/of een melding van een ongebruikelijke transactie te doen.<sup>50</sup>

Makelaars zijn verplicht om ongebruikelijke transacties bij de Finance Intelligence Unit Nederland (FIU-Nederland) te melden. Er dienen zowel uitgevoerde transacties als transacties die nog niet afgerond zijn (voorgenomen transacties) gemeld te worden. De

<sup>49</sup> [https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/1578/1349a-samenvatting\\_tcm28-68917.pdf?sequence=1](https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/1578/1349a-samenvatting_tcm28-68917.pdf?sequence=1)

<sup>50</sup>

[https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_richtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf)

FIU-Nederland analyseert de meldingen en identificeert verdachte transacties. Deze worden gedeeld met de opsporingsdiensten. De informatie die poortwachters genereren om het financiële stelsel schoon te houden, kan zodoende ook worden benut voor opsporings- en vervolgingsdoeleinden. Zo draagt de makelaar bij aan de strijd tegen witwassen, onderliggende delicten en financieren van terrorisme.<sup>51</sup> Ook wanneer een transactie wordt gemeld bij de politie of het Openbaar Ministerie vanwege een mogelijk verband met witwassen of terrorismefinanciering, moet dezelfde transactie worden gemeld bij FIU-Nederland. De FIU hanteert hiervoor een specifieke meldcode. Belangrijk: Als de relatie met een cliënt wordt verbroken, bijvoorbeeld vanwege (mogelijke) betrokkenheid bij fraude, blijft de verplichting bestaan om ongebruikelijke transacties waarbij die (voormalige) cliënt betrokken is, alsnog te melden.<sup>52</sup>

Twee van de verplichtingen die uit de Wwft voortvloeien zijn het “ken uw klant” principe en transactiemonitoring. Dit zorgt ervoor dat je weet met wie je zakendoet om in de eerste plaats, daar waar nodig, de voordeur tot het financieel stelsel dicht te houden. Daarnaast dient de dienstverlening continu gemonitord te worden op zogenoemde ongebruikelijke transacties. Dit geldt voor zowel voorgenomen als uitgevoerde transacties, waarbij een transactie geïnterpreteerd dient te worden zoals de Wwft voorschrijft: *“handeling of samenstel van handelingen van of ten behoeve van een cliënt waarvan de instelling ten behoeve van haar dienstverlening aan die cliënt heeft kennisgenomen”*.<sup>53</sup>

### Indicatoren voor het beoordelen van transacties

Ten behoeve van de beoordeling of een transactie of zakelijke reactie als ongebruikelijk moet worden aangemerkt, zijn zogenaamde indicatoren vastgesteld in het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018. Er zijn objectieve indicatoren die een concrete situatie voorschrijven die te allen tijde gemeld dient te worden, ongeacht de omstandigheden. De objectieve indicator luidt: “Een transactie voor een bedrag van € 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de instelling in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen. Het maakt hierbij niet uit of de betaling in één keer plaatsvindt, of in gedeelten.”<sup>54</sup>

Daarnaast is er een subjectieve indicator waarbij het professionele oordeel van een poortwachter bepalend is. Deze indicator schrijft voor dat de professional bepaalt of de transactie mogelijk gelinkt kan zijn aan witwassen, onderliggende delicten of terrorismefinanciering om vervolgens daar waar nodig de transactie te melden. Omdat bij een subjectieve melding de omstandigheden van groot belang zijn, is het essentieel dat bij deze transacties duidelijk vermeldt waarom de transactie ongebruikelijk zou zijn. Met betrekking tot meldingen op basis van de subjectieve indicator kan het bijvoorbeeld gaan om klanten die zich niet willen identificeren, een pand in korte tijd meerdere keren aan- en verkopen waarbij de waarde onverklaarbaar is gestegen of klanten die een pand om onduidelijke redenen splitsen of samenvoegen.

<sup>51</sup> [https://www.fiu-nederland.nl/reporting\\_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/](https://www.fiu-nederland.nl/reporting_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/)

<sup>52</sup>

[https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_richtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf)

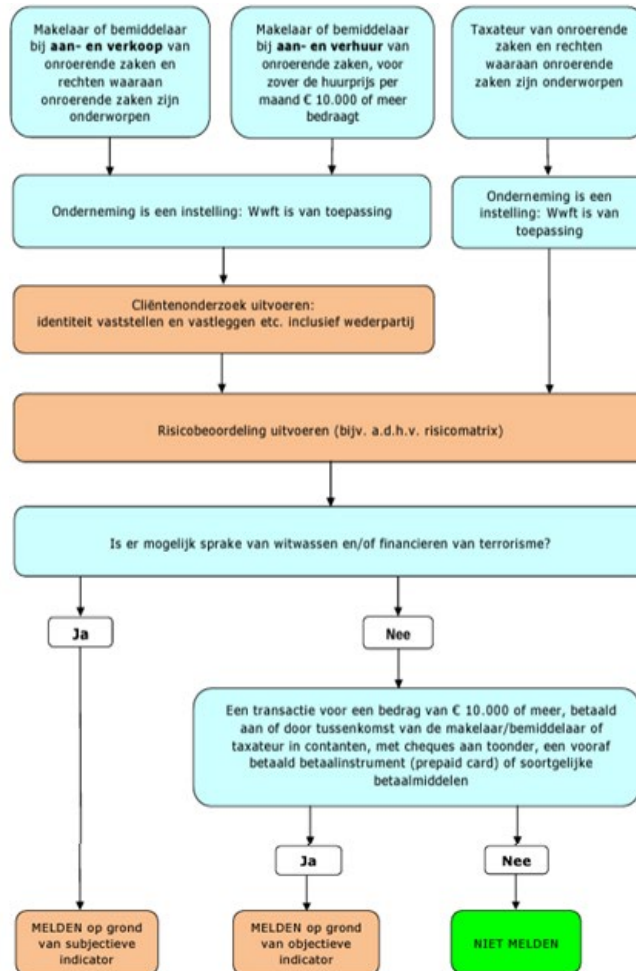
<sup>53</sup> [https://www.fiu-nederland.nl/reporting\\_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/](https://www.fiu-nederland.nl/reporting_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/)

<sup>54</sup> [https://www.fiu-nederland.nl/wp-content/uploads/2022/03/leidraad\\_wwft\\_2021\\_-\\_makelaars\\_en\\_taxateurs\\_definitief.pdf](https://www.fiu-nederland.nl/wp-content/uploads/2022/03/leidraad_wwft_2021_-_makelaars_en_taxateurs_definitief.pdf)

Voldoet een uitgevoerde of voorgenomen transactie aan één of meer van deze indicatoren? Dan is het wettelijk verplicht om deze bij het FIU te melden.<sup>55</sup>

### Stroomschema<sup>56</sup>

Hieronder wordt schematisch weergegeven wanneer een makelaar of taxateur onder de verplichtingen van de Wwft valt en wanneer ongebruikelijke transacties dienen te worden gemeld.



### Clëntenonderzoek

Met het cliëntenonderzoek wordt duidelijk met wie zaken worden gedaan. De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) schrijft voor dat dit onderzoek moet plaatsvinden voordat een in- en/of verkooptransactie wordt uitgevoerd. Of voordat een zakelijke overeenkomst met een cliënt wordt gesloten en diensten worden geleverd. Hoe het cliëntenonderzoek eruitziet en hoe intensief dit wordt gedaan, hangt af van het type cliënt, de zakelijke relatie, het product of de transactie en de mate van risicogevoeligheid voor witwassen of terrorismefinanciering.

Het cliëntenonderzoek stelt de instelling in staat om:

<sup>55</sup> [https://www.fiu-nederland.nl/reporting\\_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/](https://www.fiu-nederland.nl/reporting_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/)

<sup>56</sup> [https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_riichtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_riichtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf)

- de cliënt te identificeren; diens identiteit te verifiëren;
- de uiteindelijke belanghebbende te identificeren en diens identiteit te verifiëren;
- het doel en beoogde aard van de zakelijke relatie vast te stellen;
- de zakelijke relatie en zijn transacties te monitoren, met indien nodig onderzoek naar de bron van de middelen die bij de relatie of de transactie gebruikt worden;
- vast te stellen of de natuurlijke persoon die de cliënt vertegenwoordigt daartoe bevoegd is en deze persoon te identificeren en diens identiteit te verifiëren;
- redelijke maatregelen te nemen om te verifiëren of de cliënt ten behoeve van zichzelf optreedt dan wel ten behoeve van een derde.

Makelaars moeten het cliëntenonderzoek tevens uitvoeren ten aanzien van de wederpartij van hun cliënt, dit geldt zowel bij aan- en verkoop als bij aan- en verhuur. Met wederpartij wordt bedoeld de partij met wie de cliënt van de makelaar daadwerkelijk een koop- dan wel huurovereenkomst sluit die tot stand is gebracht door bemiddeling van de makelaar.<sup>57</sup>

### **Drie soorten cliëntenonderzoek<sup>58</sup>:**

#### **1. Regulier cliëntenonderzoek bij een normaal risico**

In principe wordt een regulier cliëntenonderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt bijvoorbeeld de identiteit van de cliënt geverifieerd. Als de cliënt een juridische entiteit is (zoals een besloten vennootschap of een vennootschap onder firma), moeten de uiteindelijk belanghebbenden of 'Ultimate Beneficial Owner' (UBO) worden vastgesteld. Soms is een regulier cliëntenonderzoek niet voldoende en is een verscherpt cliëntenonderzoek vereist. Als het risico op witwassen en terrorismefinanciering laag is, kan een vereenvoudigd cliëntenonderzoek soms volstaan.

#### **2. Verscherpt cliëntenonderzoek bij een hoog risico**

In sommige gevallen is een regulier cliëntenonderzoek niet voldoende en is een verscherpt cliëntenonderzoek vereist. Verscherpt cliëntenonderzoek moet worden uitgevoerd in de volgende gevallen:

- Bij een vermoeden van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering.
- Wanneer de cliënt of de uiteindelijk belanghebbende ('Ultimate Beneficial Owner' of UBO) een politiek prominent persoon (PEP) is, of een familielid of naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon.
- Bij complexe en ongebruikelijk grote transacties of ongebruikelijke transactiepatronen zonder duidelijk economisch of rechtmatig doel.
- Wanneer de Europese Commissie (EC) de staat waar de cliënt woont, gevestigd of gezeteld is, heeft aangewezen als een staat met een hoger risico op witwassen of terrorismefinanciering.

#### **3. Vereenvoudigd cliëntenonderzoek bij een laag risico**

Als het risico op witwassen of terrorismefinanciering laag is, volstaat een vereenvoudigd cliëntenonderzoek. De omstandigheden bepalen hoe het cliëntenonderzoek wordt uitgevoerd. Bij bepaalde groepen cliënten kan een vereenvoudigd cliëntenonderzoek volstaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor:

<sup>57</sup>

[https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_richtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf)

<sup>58</sup>

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte\\_betalen\\_en\\_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismefinanciering/verplichtingen/clientenonderzoek/](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte_betalen_en_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismefinanciering/verplichtingen/clientenonderzoek/)

- Beursgenoteerde ondernemingen die verplicht bepaalde gegevens openbaar maken, waardoor voldoende duidelijk wordt wie de uiteindelijk belanghebbende ('Ultimate Beneficial Owner' of UBO) is.
- Overheden.
- Overheidsbedrijven.

Om te bepalen of een cliënt tot een van deze groepen behoort, moeten gegevens worden verzameld. Wanneer dat het geval is, moeten in ieder geval de volgende maatregelen worden genomen:

- De identiteit van de cliënt vaststellen, controleren en vastleggen.
- Het doel en de aard van de zakelijke relatie vaststellen en vastleggen.

#### **Momenten van het cliëntonderzoek**<sup>59</sup>

In de Wwft worden o.a. de volgende momenten genoemd waarin een instelling verplicht is (opnieuw) cliëntenonderzoek in te stellen (artikel 3 lid 5 Wwft):

- indien zij in of vanuit Nederland een zakelijke relatie aangaat;
- indien zij in of vanuit Nederland een incidentele transactie verricht ten behoeve van de cliënt van ten minste € 15.000, of twee of meer transacties waartussen een verband bestaat met een gezamenlijke waarde van ten minste € 15.000;
- indien er indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of financieren van terrorisme;
- indien zij twijfelt aan de juistheid of volledigheid van eerder verkregen gegevens van de cliënt;
- indien het risico van betrokkenheid van een bestaande cliënt bij witwassen of financieren van terrorisme daartoe aanleiding geeft;
- indien er, gelet op de staat waarin een cliënt woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft, een verhoogd risico op witwassen of financieren van terrorisme bestaat.

Het is niet toegestaan om een zakelijke relatie aan te gaan of diensten te verlenen zonder het uitvoeren van cliëntenonderzoek. Dit geldt ook als het onderzoek niet heeft geleid tot de vereiste verificatie van de identiteit van de cliënt. Het cliëntenonderzoek moet voorafgaand aan de dienstverlening worden uitgevoerd. Wanneer de identificatie van een cliënt pas plaatsvindt nadat bemiddelingswerkzaamheden zijn gestart, is dat te laat. Bij aan- en verkoop moet het cliëntenonderzoek van de wederpartij worden uitgevoerd bij het tot stand brengen van de overeenkomst. Dit betekent dat de identiteit van de wederpartij geverifieerd moet zijn bij het tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst.

#### **Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens**<sup>60</sup>

De gegevens met betrekking tot het cliëntenonderzoek moeten tot vijf jaar na het uitvoeren van de desbetreffende transactie op toegankelijke wijze worden bewaard. Van een cliënt/natuurlijke persoon en diens eventuele vertegenwoordiger dienen de volgende gegevens te worden vastgelegd:

1. achternaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum;
4. adres en woonplaats/plaats van vestiging;

<sup>59</sup>

[https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_richtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf)

<sup>60</sup>

[https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_richtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf)

5. aard, nummer, datum en plaats van uitgifte van het document waarmee de identiteit geverifieerd is.

Het gaat hierbij niet alleen om de identificatie- en verificatiegegevens, maar ook om de andere gegevens die zijn verzameld voor de naleving van de verplichtingen van het cliëntenonderzoek. Het gaat daarbij om alle gegevens die zijn verkregen tijdens het cliëntenonderzoek, zoals kopieën van de identiteitsdocumenten, rekeninggegevens, correspondentie, gespreksnotities over en met de cliënt, transacties van en andere dienstverlening aan die cliënt. Denk bijvoorbeeld aan bewijsstukken van de herkomst van de middelen die bij de transactie gebruikt zijn of aan een verslag van hetgeen met de cliënt is besproken teneinde de risico's te mitigeren. Uit het dossier blijkt ook hoe het besluitvormingsproces rond de cliëntacceptatie tot stand is gekomen, bijvoorbeeld in het geval van hoog-risico cliënten. Op grond van de Wwft bestaat geen verplichting om het Burgerservicenummer (BSN) en de pasfoto vast te leggen. Datzelfde geldt voor de zogenaamde MRZ-code<sup>71</sup> onderaan het identiteitsbewijs.

Het doel van de bewaarplicht is onder andere dat de autoriteiten inzicht kunnen krijgen in de activiteiten van een cliënt, bijvoorbeeld in het geval van een (strafrechtelijk) onderzoek. De diverse dossiers en bestanden dienen dan ook goed toegankelijk te zijn voor de toezichthouder. Hierbij maakt het niet uit of de gegevens in elektronische vorm of als fysiek document worden bewaard. De meldgegevens moeten gedurende vijf jaar na het tijdstip van het doen van de melding (dan wel het tijdstip van de ontvangst van het bericht van de FIU) op toegankelijke wijze worden bewaard.

Indien er een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie is gemeld, moeten de volgende gegevens bewaard zijn:

1. alle gegevens die noodzakelijk zijn om de desbetreffende transactie te kunnen reconstrueren;
2. een afschrift van de melding met de daarbij verstrekte informatie en gegevens;
3. de bevestiging van ontvangst van een melding door de FIU.

### Ondermijning fases van vastgoed<sup>61</sup>

Het criminele bedrijfsproces bestaat uit vier onderdelen:

1. Locaties
2. Transport
3. Communicatie
4. Geldstromen

Locaties zijn een essentieel onderdeel in het criminele proces. Voor het uitoefenen van de meeste criminele activiteiten heeft de crimineel een fysieke locatie nodig. Zonder pand kan men vaak geen zakendoen. En als er eenmaal geld is verdiend met criminele activiteiten, is vastgoed een middel om het geld in de legale economie te krijgen.<sup>62</sup>

Er zijn vijf fases te onderscheiden binnen vastgoedontwikkeling waar ondermijning een rol speelt:

<sup>61</sup> Module ondermijning in de vastgoedketen (Word-document) & <https://www.amlc.nl/wp-content/uploads/2019/11/Indicatoren-van-witwassen-en-terrorisrefinanciering-Handboek-voor-medewerkers-van-de-belastingdienst.pdf>

<sup>62</sup> <https://ccv-secondant.nl/platform/article/criminelen-hebben-panden-nodig-voor-hun-bedrijfsproces>



### 1. grondpositie verwerven

De eerste fase van vastgoedontwikkeling begint met het verwerven van grond. In deze fase kunnen criminele praktijken al een rol spelen, met als doel de grondposities te manipuleren of te gebruiken voor witwassen. Voorbeelden:

- *Corruptie*: het omkopen om bestemmingsplannen te wijzigen, vergunningen sneller te verkrijgen of grondposities tegen gunstige voorwaarden te bemachtigen.
- *Te hoog/laag aan- of verkopen*: grond wordt soms bewust ver onder of boven de marktwaarde gekocht of verkocht. Dit wordt gebruikt om geld wit te wassen of om illegale winsten te verbergen.
- *Onjuiste weergave objectgegevens*: Gegevens over de grond, zoals oppervlakte, bestemming of eigendom, kunnen worden vervalst om transacties te manipuleren.
- *Bestemming*: De werkelijke bestemming van een perceel wordt verborgen of gemanipuleerd om toekomstige waarde te verhogen

### 2. Ontwikkeling, ontwerp en bouw

In deze fase wordt vastgoed ontwikkeld, ontworpen en gebouwd. Het proces biedt mogelijkheden om illegale inkomsten te investeren of transacties te manipuleren.

Voorbeelden:

- *Te lage/hoge stichtingskosten*: Bouwkosten worden op papier verhoogd of verlaagd om illegale winsten of kosten te maskeren.
- *Vermenging legaal-illegaal geld*: Criminelen mengen illegaal geld met legaal verkregen inkomsten om de herkomst van het geld te verhullen. Bijvoorbeeld door het in bouwprojecten te investeren.
- *Gefingeerde facturen*: Er worden nep-facturen opgesteld voor niet-bestaande werkzaamheden of goederen, zodat geldstromen verborgen blijven.
- *Oncontroleerbare herkomst van gelden*: Investerings in de bouw komen soms uit bronnen die niet objectief te verifiëren zijn, zoals contante betalingen.

### 3. Verhuur, beheer, onderhoud en exploitatie

Wanneer het vastgoed in gebruik is, biedt deze fase mogelijkheden om illegale activiteiten te faciliteren of illegaal geld te gebruiken. Voorbeelden:

- Uitkopen zittende huurders met crimineel geld, om panden beschikbaar te maken.
- Verbouwen met crimineel geld, waardoor het geld wordt witgewassen.
- Huur betalen met crimineel geld.

### 4. Aankoop/verkoop

Bij vastgoedtransacties worden criminele praktijken toegepast om witwassen of belastingontwijking te faciliteren. Voorbeelden:

- *Betaling buiten de akte om*: Een deel van de koopsom wordt contant betaald zonder vermelding in de koopakte.
- *Aankoop onder/boven de reële waarde*: Vastgoed wordt opzettelijk voor een lagere of hogere waarde verkocht dan de marktwaarde.
- *Katvanger en verhuld eigendom*: Criminelen gebruiken stromannen (katvangers) om vastgoed te kopen of verkopen, zodat hun eigen betrokkenheid wordt verhuld.

### 5. Renovatie, sloop en herontwikkeling

In deze fase wordt vastgoed aangepast, gesloopt of opnieuw ontwikkeld. Voorbeelden:

- *Verbouwen pand met crimineel geld*: Renovaties of sloopprojecten worden gefinancierd met illegaal geld

- *Dubieuze partijen haken af:* Wanneer projecten te veel aandacht trekken van toezichthouders of autoriteiten, trekken malafide betrokkenen zich vaak terug om ontdekking te voorkomen.



## Bronnen ter verdieping

Onderstaande bronnen zijn ter verdieping van de onderwerpen. Het doornemen van de informatie in deze bronnen is niet verplicht en wordt niet meegenomen in het examen, de syllabus is leidend. Gebruik de bronnen als aanvullende informatie om meer inzicht te krijgen in het onderwerp.

### **Omgevingswet:**

- Informatiepunt Leefomgeving:

<https://iplo.nl/>

### **Vertrouwen in het (ver)koopproces:**

- Verbeterplan Vertrouwen in het koopproces (PDF)

<https://open.overheid.nl/repository/ronl-805a3002904cd1835bb410e5f3754289ad671fe1/1/pdf/verbeterplan-vertrouwen-in-het-koopproces.pdf>

### **Ondermijning in het vastgoed:**

- Centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid:

<https://hetccv.nl/themas/georganiseerde-criminaliteit-en-ondermijning/vastgoedcriminaliteit/>

- Leidraad en risicomatrix Wwft voor makelaars en taxateurs:

[https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad\\_wwft\\_richtl\\_makelaars\\_bemiddelaars\\_en\\_taxateurs\\_onroerende\\_zaken\\_tz0041z7fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf) &  
<https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/risicomatrix-wwft-makelaars-tax-tz0041b1fd.pdf>

- Leidraad van de ministeries van Financiën en Justitie en Veiligheid voor de toepassing van de wettelijke verplichtingen ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering:

<https://open.overheid.nl/documenten/5c9a55d8-a924-4fca-8f0b-3637f96b9932/file>

- NVM – ondermijning bij vastgoedtransacties:

<https://www.nvm.nl/over-nvm/ondermijning/>

## Bijlage: NVM Erecode incl. bijlage<sup>63</sup>



### NVM Erecode 2024

*Wij zijn NVM. De partner in de wereld van vastgoed. NVM-leden staan midden in de samenleving. Samen zorgen we ervoor dat iedereen een fijne plek vindt om te wonen, werken en recreëren. Hoe wij dat doen staat in deze NVM Erecode.*

1. Wij dragen met onze dienstverlening bij aan een duurzame, stabiele en rechtvaardige vastgoedmarkt.
  2. Duidelijkheid en transparantie staan bij ons voorop. We houden ons aan de afspraken en zijn helder over onze rol en positie.
  3. Wij gaan met iedereen eerlijk en respectvol om.
  4. Wij voeren onze diensten uit voor onze opdrachtgever met respect voor alle betrokkenen en hun belangen.
  5. Vertrouwelijk gedeelde informatie houden wij voor onszelf, tenzij de wet of een rechter ons verplicht om deze te delen.
  6. Onze deskundigheid is van hoog niveau. Als aanvullende expertise nodig is, maken wij dit aan de (potentiële) opdrachtgever kenbaar.
  7. Voor onszelf handelen we niet in onroerend goed en doen we niet aan projectontwikkeling.
  8. Wij werken professioneel samen en bevorderen goede contacten.
  9. Klachten nemen wij serieus en we zoeken samen naar een oplossing.
  10. Wij werken mee aan onafhankelijke geschillenbeslechting en tuchtrechtspraak.
- ⇒ De afspraken [in de bijlage](#) vormen een integraal onderdeel van de NVM Erecode.

<sup>63</sup> [https://www.nvm.nl/media/btqllz4a/nvm-erecode-2024.pdf?gl=1\\*1m2zx6n\\*up\\*MQ..\\*ga\\*MjAyNjMwNDA5OS4xNzIxMDc1NTM3\\*ga\\_JKVCRJCO0N\\*MTczMTA3NTUzNi4xLjEuMTczMTA3NTY1Ny4wLjAuMA..](https://www.nvm.nl/media/btqllz4a/nvm-erecode-2024.pdf?gl=1*1m2zx6n*up*MQ..*ga*MjAyNjMwNDA5OS4xNzIxMDc1NTM3*ga_JKVCRJCO0N*MTczMTA3NTUzNi4xLjEuMTczMTA3NTY1Ny4wLjAuMA..)



#### Bijlage Erecode NVM

NVM heeft samen met het ministerie van BZK, VBO, Vastgoedpro en de Vereniging Eigen Huis onderstaande afspraken gemaakt om het vertrouwen in het koopproces in de woningmarkt te vergroten. Deze afspraken vormen een integraal onderdeel van NVM Erecode:

##### A. Een makelaar (aan- en verkoop) dient enkel het belang van zijn/haar opdrachtgever.

Het is de makelaar niet toegestaan *gelijktijdig* een ander belang te dienen dan dat van diens opdrachtgever. Als er ook andere belangen spelen, wordt met de opdrachtgever besproken hoe deze ervan verzekerd is dat enkel zijn/haar belang wordt gediend. De makelaar legt uit waar hij/zij terecht kan met eventuele klachten.

##### B. Een verkoper bepaalt zelf welk verkoopproces wordt gehanteerd.

Een verkoopmakelaar adviseert hierin vanuit het belang van de opdrachtgever door verschillende opties te schetsen en de voor- en nadelen van verschillende methodes te bespreken. Een eventuele overstap naar een ander verkoopproces wordt altijd aan de verkoper voorgelegd voor akkoord.

##### C. Een verkoper bepaalt zelf welk platform hij/zij wil gebruiken voor het aanbieden van een woning.

Het uitgangspunt is daarbij dat de nieuwe woning op elk van de door de verkoper gekozen platformen (open en gesloten) op hetzelfde moment en onder dezelfde voorwaarden wordt aangeboden zodat alle woningzoekenden gelijke kansen hebben om op de hoogte te zijn van nieuw aanbod.

##### D. Indien een woning openbaar wordt geadverteerd, dient iedereen die dat wenst een woning te kunnen bezichtigen.

Indien de bezichtigingsmogelijkheden beperkt zijn kunnen aanvullende transparante criteria gebruikt worden voor het selecteren van potentiële kopers. Enkel het hebben van een aankoopmakelaar mag daarbij geen reden zijn voor selectie. Tijdens deze voorselectie mag niet gevraagd worden een (vrijblijvend) bod te doen.

##### E. Een verkopend makelaar behandelt alle potentiële en kandidaat-kopers op gelijke wijze<sup>1</sup>.

De makelaar communiceert vooraf duidelijk aan alle kandidaat-kopers wat de regels zijn van het gekozen biedproces en levert alle benodigde informatie bij kandidaat-kopers aan voor het uitbrengen van een bod. Als er wordt overgestapt naar een ander biedproces wordt dat *gelijktijdig* aan alle kandidaat-kopers gecommuniceerd. Daarbij wordt aangegeven wat de reden van de overstap is. In geen geval wordt er informatie gedeeld met kandidaat-kopers of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen of het gewenste bod.

##### F. Tijdens het hele verkoopproces bestaat er geen verschil in informatie tussen verkopend makelaar en verkoper.

64

<sup>64</sup> [https://www.nvm.nl/media/omrbpmya/erecode-2024-bijlage.pdf? gl=1\\*1m2zx6n\\* up\\*MQ..\\* ga\\*MjAyNjMwNDA5OS4xNzIxMDc1NTM3\\* ga\\_JKVCRCJCOON\\*MTczMTA3NTUzNi4xLjEuMTczMTA3NTY1Ny4wLjAuMA..](https://www.nvm.nl/media/omrbpmya/erecode-2024-bijlage.pdf? gl=1*1m2zx6n* up*MQ..* ga*MjAyNjMwNDA5OS4xNzIxMDc1NTM3* ga_JKVCRCJCOON*MTczMTA3NTUzNi4xLjEuMTczMTA3NTY1Ny4wLjAuMA..)



*Hiertoe worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt over hoe en wanneer de verkopers geïnformeerd worden. Daarbij is het uitgangspunt dat alle informatie realtime gedeeld wordt. Daarnaast worden alle biedingen (incl. voorbehouden, roerende zaken en persoonlijke boodschap) en tijdstip van ontvangst geautomatiseerd vastgelegd in een biedlogboek en gedeeld met de verkoper.*

G. Kandidaat-kopers hebben de mogelijkheid het biedingsproces te controleren<sup>2</sup>.

*Alle kandidaat-kopers ontvangen na het verstrijken van de bedenktijd en/of eventuele ontbindende voorwaarden een geanoniseerd biedlogboek waarin het verloop van het biedingsproces automatisch inzichtelijk is gemaakt, ongeacht de biedingsmethode.*

H. Het automatische biedlogboek wordt gecontroleerd door een onafhankelijke, derde partij.

*Deze derde partij wordt geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie.*

<sup>1</sup> Potentiële kopers zijn alle kopers die geïnteresseerd zijn in een woning, kandidaat-kopers zijn kopers die ook daadwerkelijk een bod uitbrengen op een woning

<sup>2</sup> Gebruik van een geautomatiseerd biedlogboek wordt aanbevolen per 1 juli 2022 en is verplicht vanaf 1 januari 2023

## Bijlage: Verbeterplan

### *Vertrouwen in het koopproces*<sup>65</sup>

#### Context

- In de huidige gespannen woningmarkt is het extra belangrijk dat kopers en verkopers ervan uit kunnen gaan dat er sprake is van een integer koopproces.
- Vanuit de samenleving is er op dit moment een gebrek aan vertrouwen in de integriteit van het koopproces. Dat vertrouwen kan hersteld worden door het bieden van meer transparantie, duidelijkere regels en betere handhaving.
- Ondertekenende organisaties erkennen dat zij allen een rol hebben om de integriteit van het koopproces te bewaken en nemen het initiatief om samen het vertrouwen in het koopproces te verbeteren. Onderstaande afspraken zijn een invulling hiervan.

#### Afspraken

##### Verduidelijken gedragscodes

- De brancheorganisaties zorgen ervoor dat hun gedragscodes begrijpelijk, duidelijk en concreet zijn. Zij vullen deze aan en verbeteren ze waar nodig. De punten die ten minste in de gedragscodes te vinden moeten zijn, zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.
- Brancheorganisaties zetten deze aanvulling op de gedragscodes om in duidelijke spelregels binnen de huidige wettelijke kaders. De betrokken organisaties passen deze voor zover van toepassing toe op hun eigen bedrijfsvoering.
- Alle regels die van toepassing zijn op makelaarswerkzaamheden zijn tenminste vindbaar op de websites van de brancheorganisaties. Daaronder vallen protocollen, werkwijzen en spelregels van verschillende biedingsprocedures.
- Brancheorganisaties verwerken de gewenste verduidelijking van de gedragscodes in hun eigen codes. Daarbij streven we naar het in werking treden van de aangepaste gedragscodes per 1 juli 2022.

##### Aanpassing werkwijze makelaars

- Brancheorganisaties brengen de verduidelijkte gedragscodes actief onder de aandacht van hun leden. Dat doen ze door deze te verwerken in bestaande verplichte training en opleiding.
- Brancheorganisaties organiseren onafhankelijk vereniging overstijgend tuchtrecht in lijn met de nieuwe gedragscodes.
- Brancheorganisaties spreken hun leden aan op het niet naleven van de gedragscode en er wordt waar nodig onafhankelijk vereniging overstijgend tuchtrecht toegepast.
- Brancheorganisaties zetten zich in om een nieuw, laagdrempelig meldpunt voor consumenten in te richten voor het melden van klachten in het gehele koopproces. Zodoende kunnen de brancheorganisaties fenomenen herkennen, waar nodig hun processen en/of regels aanpassen en klachten verder onderzoeken. Daarbij wordt aangesloten bij het traject omtrent het opzetten van onafhankelijk vereniging overstijgend tuchtrecht.
- Vereniging Eigen Huis houdt het meldpunt voor oneerlijke biedingspraktijken open tot 1 april 2022 of zoveel eerder als het meldpunt van de brancheorganisaties operationeel is. Indien nodig opent Vereniging Eigen Huis enige tijd na

<sup>65</sup> [https://www.nvm.nl/media/kbinukbv/verbeterplan-koopproces.pdf?gl=1\\*jg52tg\\*up\\*MQ..\\*ga\\*MzM1NjgyOTQuMTczMTA3NTcyNg..\\*ga\\_JKVCRJCO0N\\*MTczMTA3NTcyNS4xLjAuMTczMTA3NTcyNS4wLjAuMA..](https://www.nvm.nl/media/kbinukbv/verbeterplan-koopproces.pdf?gl=1*jg52tg*up*MQ..*ga*MzM1NjgyOTQuMTczMTA3NTcyNg..*ga_JKVCRJCO0N*MTczMTA3NTcyNS4xLjAuMTczMTA3NTcyNS4wLjAuMA..)

inwerkingtreding van het verbeterplan en gebruik van het biedlogboek nogmaals het meldpunt om te onderzoeken hoe consumenten het verbeterde koopproces ervaren.

#### Verbeteren informatievoorziening aan kopers en verkopers

- Brancheorganisaties verbeteren de communicatie richting kandidaat-kopers en verkopers over de verduidelijkte gedragscodes en de mogelijkheden die zij hebben om melding te maken van het niet-naleven van de gedragscodes. Zij brengen dit actief onder de aandacht bij kandidaat-kopers en verkopers.
- Makelaars geven kandidaat-kopers en verkopers inzicht in het verloop van het biedingsproces door het beschikbaar stellen van een digitaal biedlogboek na het verstrijken van de bedenkttermijn en/of eventuele ontbindende voorwaarden. Privacy is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het werken met een biedlogboek wordt gefaciliteerd door de brancheorganisaties en de totstandkoming van het biedlogboek wordt gecertificeerd door een onafhankelijke partij. Deze partij wordt op zijn beurt geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie.
- Het ministerie van BZK verkent de mogelijkheden om certificering van het biedlogboek bij wet te verplichten zodat partijen zonder gecertificeerd biedproces niet langer een bied- of onderhandelingsproces kunnen begeleiden. Daarbij wordt ook gekeken welke rol het biedlogboek kan spelen in het voorkomen van onderhandelingen na het sluiten van de bieding.

#### Duidelijk proces en vervolgstappen

- We informeren de Tweede Kamer proactief over de inhoud van dit verbeterplan.
- De brancheorganisaties van makelaars stellen op basis van de aangescherpte gedragscodes concrete spelregels op. Deze worden in het eerste kwartaal van 2022 afgestemd met Vereniging Eigen Huis, het ministerie van BZK en de Autoriteit Consument en Markt.
- We komen in april 2022 weer bij elkaar om voortgang op het verbeterplan te bespreken, te evalueren en waar nodig het plan verder aan te scherpen richting aanpassing van de gedragscodes per 1 juli 2022.

### **Bijlage**

Punten die ten minste aan de orde dienen te komen in de verduidelijkte gedragscodes zijn:

- 1) Een makelaar (aan- en verkoop) dient enkel het belang van zijn/haar opdrachtgever. Het is de makelaar niet toegestaan gelijktijdig een ander belang te dienen dan dat van diens opdrachtgever. Als er ook andere belangen spelen, wordt met de opdrachtgever besproken hoe deze ervan verzekerd is dat enkel zijn/haar belang wordt gediend. De makelaar legt uit waar hij/zij terecht kan met eventuele klachten.
- 2) Een verkoper bepaalt zelf welk verkoopproces wordt gehanteerd. Een verkoopmakelaar adviseert hierin vanuit het belang van de opdrachtgever door verschillende opties te schetsen en de voor- en nadelen van verschillende methodes te bespreken. Een eventuele overstap naar een ander verkoopproces wordt altijd aan de verkoper voorgelegd voor akkoord.
- 3) Een verkoper bepaalt zelf welk platform hij/zij wil gebruiken voor het aanbieden van een woning. Het uitgangspunt is daarbij dat de nieuwe woning op elk van de door de verkoper gekozen platformen (open en gesloten) op hetzelfde moment en onder dezelfde voorwaarden wordt aangeboden zodat alle woningzoekenden gelijke kansen hebben om op de hoogte te zijn van nieuw aanbod.

- 4) Indien een woning openbaar wordt geadverteerd, dient iedereen die dat wenst een woning te kunnen bezichtigen. Indien de bezichtigingsmogelijkheden beperkt zijn kunnen aanvullende transparante criteria gebruikt worden voor het selecteren van potentiële kopers. Enkel het hebben van een aankoopmakelaar mag daarbij geen reden zijn voor selectie. Tijdens deze voorselectie mag niet gevraagd worden een (vrijblijvend) bod te doen.
- 5) Een verkopend makelaar behandelt alle potentiële en kandidaat-kopers op gelijke wijze<sup>1</sup>. De makelaar communiceert vooraf duidelijk aan alle kandidaat-kopers wat de regels zijn van het gekozen biedproces en levert alle benodigde informatie bij kandidaat-kopers aan voor het uitbrengen van een bod. Als er wordt overgestapt naar een ander biedproces wordt dat gelijktijdig aan alle kandidaat-kopers gecommuniceerd. Daarbij wordt aangegeven wat de reden van de overstap is. In geen geval wordt er informatie gedeeld met kandidaat-kopers of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen of het gewenste bod.
- 6) Tijdens het hele verkoopproces bestaat er geen verschil in informatie tussen verkopend makelaar en verkoper. Hiertoe worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt over hoe en wanneer de verkopers geïnformeerd worden. Daarbij is het uitgangspunt dat alle informatie realtime gedeeld wordt. Daarnaast worden alle biedingen (incl. voorbehouden, roerende zaken en persoonlijke boodschap) en tijdstip van ontvangst geautomatiseerd vastgelegd in een biedlogboek en gedeeld met de verkoper.
- 7) Kandidaat-kopers hebben de mogelijkheid het biedingsproces te controleren. Alle kandidaat-kopers die een bod hebben uitgebracht, ontvangen na het verstrijken van de bedenkttermijn en/of eventuele ontbindende voorwaarden een geanoniseerd biedlogboek waarin het verloop van het biedingsproces automatisch inzichtelijk is gemaakt, ongeacht de biedingsmethode.
- 8) Het automatische biedlogboek wordt gecontroleerd door een onafhankelijke, derde partij. Deze derde partij wordt geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie.