

## Privacyprotocol bestuurlijke aanpak ondermijnende criminaliteit gemeente Groningen

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN

Besluit vast te stellen het:

Privacyprotocol bestuurlijke aanpak ondermijnende criminaliteit gemeente Groningen

### 1. artikelen protocol begrippen

- a) Gelegenheidsstructuren: een gelegenheid en/of een opeenstapeling van gelegenheden welke zich voordoen in de bestuurlijke, maatschappelijke en zakelijke omgeving die faciliterend werken voor het plegen van bestuursrechtelijk of strafrechtelijk of civielrechtelijk te sanctioneren gedragingen en waarin personen samenwerken die deze gedragingen faciliteren.
- b) Ondermijnende criminaliteit: misdaadverschijnselen met een maatschappij ondermijnd karakter, die tot stand komen in samenwerking tussen personen en worden gepleegd met het oog op het gezamenlijk behalen van financieel of materieel gewin. Ondermijnende criminaliteit is vooral een economisch gedreven maatschappelijk fenomeen waarbij de verwevenheid van de onderwereld met en de ontwrichting van de bovenwereld een belangrijk kenmerk is.
- c) Regisseurs: de personen die zich vanuit het team openbare orde en veiligheid van de gemeente Groningen bezig houden met de aanpak ondermijning. Er zijn twee regisseurs.
- d) RIEC-convenant: het Convenant ten behoeve van de Bestuurlijke en Geïntegreerde Aanpak Georganiseerde Criminaliteit, Bestrijding Handhavingsknelpunten en Bevordering Integriteitsbeoordelingen. Regionale Informatie en Expertise Centra (RIEC's) en het Landelijk Informatie en Expertise Centrum (LIEC) richten zich op de bestrijding van ondermijnende criminaliteit. Ze verbinden informatie, expertise en krachten van de verschillende overheidsinstanties. Daarnaast stimuleren en ondersteunen de RIEC's en het LIEC de publiek-private samenwerking bij de aanpak van ondermijning.
- e) Privacyprotocol RIEC: het Privacyprotocol behorende tot en deel uitmakende van het RIEC-convenant.
- f) De (verwerkings)verantwoordelijke: de natuurlijke persoon, rechtspersoon, bestuursorgaan of ieder ander die, alleen of tezamen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt;
- g) Signaal: aanwijzing(-en) van één of meerdere professionals en/of burgers dat bepaalde handelingen, gedragingen en/of situaties mogelijk verband kunnen houden met verschijningsvormen van) ondermijnende activiteiten. Met een signaal wordt ook bedoeld: (een cluster van) signalen of een (cluster van) melding(-en).
- h) Signaaloverleg: overleg na tweede weging van signaal van de desbetreffende gemeentelijke onderdelen die een hit op een signaal hebben.
- i) Casusoverleg: een gemeentelijk casusoverleg die op het signaaloverleg en een vervolgonderzoek kan volgen. Het team openbare orde en veiligheid voert de regie over het gemeentelijk casusoverleg waarbinnen een plan van aanpak wordt opgesteld. Dit is de start van fase 3 van het protocol.
- j) Betrokkene: degene op wie een persoonsgegeven betrekking heeft.
- k) Hit: als van een persoon bepaalde gegevens in een bronbestand van een gemeentelijk onderdeel voorkomen, is sprake van een 'hit': de betrokken persoon/bepaalde info is bekend binnen de gemeente in het kader van onrechtmatigheden dan wel maatschappelijke bedreigingen.
- l) Plan van aanpak: door een gemeentelijke onderdeel of in gezamenlijkheid van gemeentelijke onderdelen schrijven van een plan ten behoeve van uitvoering van de zijnde wettelijke instrumenten om ondermijning te doen staken.
- m) Bestand: elk gestructureerd geheel van persoonsgegevens, ongeacht of dit geheel van gegevens gecentraliseerd is of verspreid is op een functioneel of geografisch bepaalde wijze, dat volgens bepaalde criteria toegankelijk is en betrekking heeft op verschillende personen.

### Algemeen

#### Artikel 1. Doel van het protocol

Het doel van het protocol is om meer zicht te krijgen op ondermijnende criminaliteit op grond waarvan de gemeente bestuurlijk gericht actie kan ondernemen.

## **Artikel 2. Verwerkingsverantwoordelijke**

De burgemeester van de gemeente Groningen is de eindverantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van ondermijnende criminaliteit.

## **Artikel 3. Grondslag voor de verwerking**

De grondslag voor de verwerking is dat de gegevensverwerking noodzakelijk is voor de goede vervulling van de publiekrechtelijke taak van de gemeente (art 6.1.e Avg en in het bijzonder de gemeentewet art. 172).

## **Artikel 4. De verwerkte persoonsgegevens**

1. Van de melders worden uitsluitend de in het signaal opgenomen persoonsgegevens verwerkt ten behoeve van communicatie met de melder.
2. Van de personen over wie wordt gemeld, worden gegevens verwerkt zoals benoemd in de Bijlage 2 'categorieën van verwerkte gegevens' behorend bij dit protocol.
3. De in het tweede lid bedoelde persoonsgegevens worden gebruikt voor:
  - afhandeling van het signaal;
  - het (mono- of multidisciplinair) oppakken van het signaal binnen de eigen kaders door de gemeentelijke onderdelen of;
  - de verdere aanpak van ondermijning onder regie van het team openbare orde en veiligheid of;
  - het verstrekken van het signaal binnen het RIEC samenwerkingsverband.

## **Artikel 5. Categorieën van ontvangers**

1. Voor zover noodzakelijk voor de in paragraaf 2.2 genoemde doelen, kunnen gegevens (signaal en aanvullingen uit open bronnen) worden:
  - a) verstrekt aan gemeentelijke onderdelen ten behoeve van een plan van aanpak, voor zover zij die behoeven voor de uitvoering van hun wettelijke taak, of;
  - b) verstrekt binnen het RIEC.

## **Artikel 6. Beheer**

1. De directeur van team openbare orde en veiligheid van de gemeente Groningen is beheerder. Zij draagt zorg voor het dagelijks beheer van de verwerking, waaronder de beveiliging van de persoonsgegevens, de informatieverstrekking aan betrokkene en de afhandeling van de door betrokkene uitgeoefende rechten.
2. Het feitelijk beheer van de verwerking van persoonsgegevens en feitelijke naleving van de informatieplicht is opgedragen aan een door beheerder daartoe aangewezen regisseur ondermijning, behorende tot zijn organisatie. Slechts de regisseur en diens vervanger hebben toegang tot het bestand.

## **Artikel 7. Beveiliging van persoonsgegevens**

1. De beheerder draagt zorg voor passende technische en organisatorische maatregelen om persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking. Hiertoe behoren in ieder geval:
  - Vastgesteld beveiligingsbeleid dat ook is geïmplementeerd en;
  - Fysieke maatregelen voor toegangsbeveiliging inclusief organisatorische controle en;
  - Logische toegangscontrole (wachtwoord of pincode).
2. De gegevens worden geclassificeerd als 'geheim'.

## **Artikel 8. Bewaartermijn**

1. De gegevens worden:
  - a) Gedurende drie jaar in een niet-actieve omgeving bewaard indien fase 1 en/of 2 van het protocol niet tot verdere aanpak van het signaal leidt;
  - b) Gedurende drie jaar in een actieve omgeving bewaard en vervolgens een jaar in een niet-actieve omgeving bewaard indien een signaal in een gemeentelijk casuoverleg resulteert na de laatste verwerking;
2. Op basis van een nieuw signaal kunnen de bewaarde persoonsgegevens ten behoeve van het nieuwe signaal worden geraadpleegd dan wel verwerkt en is het protocol van toepassing op de nieuwe verwerking.
3. De opgenomen gegevens kunnen voor evaluatie dan wel wetenschappelijk onderzoek in niet tot individuele personen herleidbare vorm bewaard blijven.

### **Artikel 9. Rechten van betrokkenen**

1. Een betrokkene heeft het recht om inzage te verzoeken in zijn gegevens en het gebruik daarvan door de gemeente.
2. De betrokkene kan de gemeente verzoeken de gegevens te verbeteren, aan te vullen te verwijderen of af te schermen, indien de gegevens feitelijk onjuist, onvolledig of niet ter zake dienend zijn voor het doel van de verwerking.
3. Een betrokkene heeft het recht verzet aan te tekenen in verband met zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden
4. De verzoeken als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel, alsmede het verzet als bedoeld onder 3 kunnen worden ingediend bij de beheerder. Deze reageert binnen 4 weken op de verzoeken of het verzet genoemd in dit artikel.
5. Tegen een afwijzing van de verzoeken of het verzet kan de betrokkene bezwaar aantekenen.
6. De gemeente zal betrokkene op eerste verzoek nadere informatie toezenden over zijn rechten en de mogelijkheden deze uit te oefenen.
7. Het bovenvermelde kan buiten toepassing worden gelaten voor zover dit noodzakelijk is in het belang van:
  - a) de veiligheid van de staat;
  - b) de voorkoming, opsporing en vervolging van strafbare feiten;
  - c) gewichtige economische en financiële belangen van de staat en andere openbare lichamen;
  - d) het toezicht op de naleving van wettelijke voorschriften die zijn gesteld ten behoeve van de belangen, bedoeld onder b en c, of
  - e) de bescherming van de betrokkene of van de rechten en vrijheden van anderen.

### **Artikel 10. Evaluatie en wijziging**

Dit protocol zal jaarlijks geëvalueerd worden. Bij deze evaluatie wordt de FG betrokken. Indien werkprocessen of wet- en regelgeving worden aangepast en/of sprake is van nieuwe verschijningsvormen van ondermijning, kan dit van invloed zijn op de rechtmatigheid van de verwerkingen van persoonsgegevens en dit kan leiden tot aanpassing van het protocol.

#### **Fase 1**

### **Artikel 11. De verwerking van persoonsgegevens in deze fase**

De verwerking in deze fase is ten behoeve van:

1. Analyseren van signalen van burgers en professionals op onrechtmatigheden en maatschappelijke bedreigingen die op ondermijnende activiteiten duiden (en)
2. Aan de hand van de in bijlage 2 onder fase 1 genoemde bronnen vaststellen of een signaal voldoende is voor verdere aanpak ondermijning. Indien er geen sprake is van ondermijnende activiteit dan:
  - (Versleuteld) bewaren en na drie jaar vernietigen of;
  - Doorsturen naar een gemeentelijk onderdeel (onderdelen) om op basis van de eigen wettelijke kaders signaal op te pakken of;
  - Doorsturen naar het RIEC-samenwerkingsverband om op basis van de eigen wettelijke kaders het signaal op te pakken of,
3. Indien er sprake is van ondermijnende activiteiten dan treedt fase 2 in werking.

#### **Fase 2**

### **Artikel 12. Weging signaal en vervolgstap**

1. De regisseur beoordeelt het signaal aan de hand van de in bijlage 2 onder fase 1 genoemde bronnen en indicatoren uit bijlage 1 van dit protocol.
2. Indien er na deze weging geen sprake is van ondermijnende of criminele activiteiten dan wordt het signaal bewaard en na verloop van de bewaartermijn van drie jaar vernietigd.
3. Indien er na deze weging wel sprake is van vermoeden van ondermijnende of criminele activiteiten dan treedt fase 2 in werking, hetgeen kan leiden tot een feitelijke casus bij:
  - a) een gemeentelijk onderdeel (onderdelen) of;
  - b) het RIEC-samenwerkingsverband.

### **Artikel 13. Weging signaal en vervolgstappen**

1. De regisseur beoordeelt het signaal met de aanvullingen uit de 1e weging aan de hand van de relevante gemeentelijke bronnen door middel van een 'hit'-check bij de relevante gemeentelijke

- onderdelen aan de hand van de indicatoren uit bijlage 1 van dit protocol. Op basis van deze analyse beslist de regisseur of een signaal voor een signaaloverleg dient te worden geagendeerd.
2. Gemeentelijke afdelingen leveren op verzoek van de regisseur de gevraagde informatie.
  3. De weging in het signaaloverleg kan leiden tot:
    - a) Een casusoverleg waarbij de regie bij Het team openbare orde en veiligheid ligt en waarmee fase 3 start, omdat er sprake is van ondermijnende activiteiten, of;
    - b) Het mono- of multidisciplinaire oppakken van het signaal omdat er weliswaar geen sprake is van ondermijnende activiteiten maar wel van overige onrechtmatigheden waarbinnen de afzonderlijke gemeentelijke onderdelen met de bijbehorende publiekrechtelijke taken binnen hun eigen kaders belast zijn of;
    - c) Doorgeleiding naar het RIEC-samenwerkingsverband als vast komt te staan dat er sprake is van georganiseerde criminaliteit waarop het RIEC convenant van toepassing is.

### **Fase 3**

#### **Artikel 14. Weging signaal: het gemeentelijk casusoverleg**

1. De regisseur overlegt, afhankelijk van de melding en de informatie uit fase 1 en 2, met de relevante gemeentelijke onderdelen ten behoeve van het ontwikkelen van een plan van aanpak.
2. De regisseur en betrokken gemeentelijke onderdelen bepalen gezamenlijk het plan van aanpak en stellen deze vast.
3. De betrokken gemeentelijke onderdelen geven vervolgens vorm aan de uitvoering.
4. De regisseur monitort de casus en overlegt om de stand van zaken te bespreken en daar waar nodig bij te sturen.

#### **Artikel 15. Afsluiten casus**

1. Na afronden van het plan van aanpak wordt het dossier afgesloten.
2. Het dossier wordt na sluiting gedurende drie jaar vanaf de laatste verwerking in een actieve omgeving bewaard.
3. Daarna wordt het dossier een jaar bewaard in een niet-actieve omgeving.

*Vastgesteld in de collegevergadering van 9 juli 2019*

*de burgemeester,  
Peter den Oudsten*

*de secretaris,  
Diana Starmans*

## **Bijlage 1 Checklist/indicatoren ten behoeve van beoordelingskader Ondernijning**

Aan de hand van onderstaande checklist wordt stapsgewijs beoordeeld of er sprake is van ondernijning. De checklist is afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen en kan derhalve niet als limitatief worden beschouwd.

### **Stap 1:**

Het signaal heeft betrekking op een dan wel meer van de volgende categorieën personen.

#### **Algemeen**

- a. overige faciliteerders die ondernijnende of criminele activiteiten mogelijk maken en/of (on)bewust in stand houden;
- b. en/of personen die een rol spelen bij een regionaal thema of een handhavingknelpunt zoals:
  - Vastgoedfraude- en misbruik.
  - Witwassen en financieel- economische criminaliteit.
  - Georganiseerde hennepsteelt.
  - Synthetische drugs.
  - Mensenhandel- en smokkel.
  - Zorgfraude

#### **Mensenhandel, -smokkel en uitbuiting (o.a. illegale prostitutie)**

- a. Huis/pandeigenaar
- b. Verhuurder
- c. Huurder
- d. eigenaar (illegale) seksinrichting
- e. eigenaar (illegale) massagesalon
- f. exploitant van een vergunde seksinrichting
- g. beheerder van een vergunde seksinrichting
- h. illegaal werkende prostituee (dwz zonder vergunning)

#### **georganiseerde hennepsteelt/drugs(-handel)**

- a. Huis/pandeigenaar
- b. Verhuurder
- c. Huurder
- d. Tussenpersoon (verhuurmakelaar, evt. andere vormen)

#### **Fraude in de vastgoedsector**

- a. Huis/pandeigenaar
- b. Verhuurder
- c. Huurder
- d. Tussenpersoon (verhuurmakelaar, andere vormen)
- e. stichting, vereniging of andere ondernemingsvorm (of bestuurders hiervan)

#### **Misbruik in de vastgoedsector**

- a. Huis/pandeigenaar
- b. Verhuurder
- c. Huurder
- d. Tussenpersoon (verhuurmakelaar, andere vormen)
- e. stichting, vereniging of andere ondernemingsvorm (of bestuurders hiervan)

#### **Fraude en/of witwassen en daaraan gerelateerde vormen of andere vormen van financieel-economische criminaliteit**

(o.a. ook illegaal gokken/heling/underground banking)

- a. ontvanger/begunstigde uitkering vanuit de gemeente
- b. ontvanger/begunstigde subsidie vanuit de gemeente
- c. andersoortige begunstigende beschikking vanuit de gemeente
- d. een tussenpersoon/gemachtigde met betrekking tot zorg
- e. pandeigenaar

### Openbare inrichtingen

- pandeigenaar
- verhuurder
- huurder/pachter
- Exploitant
- Beheerder/Leidinggevende
- Tussenpersoon
- geldschieters

### Stap 2:

Het signaal kan een van onderstaande kenmerken omvatten:

<b>Kader/begripsbepaling 'ondermijnende criminaliteit'</b>
Aantasting van instituten die zich richten op legale perspectieven en de werking van het samenlevingssysteem borgen en sturen
Aantasting van de gezagspositie van bestuur, politie en/of andere overheidsorganen
Aantasting of latente c.q. mogelijke aantasting van de openbare orde en veiligheid
Ontwrichting of latente c.q. mogelijke ontwrichting van de maatschappelijke, politieke en/of economische structuren
Onrechtmatigheden, maatschappelijke bedreigingen en/of georganiseerde criminaliteit

In aanvulling is tenminste sprake van één van onderstaande locatie-, persoons- en/of bedrijfsgebonden indicatoren binnen het grondgebied van gemeente Groningen.

<b>Indicator 'situatieve en lokale verankering'</b>
Gelegenheidsstructuren (of criminaliteitsbevorderende condities) in de bestuurlijke omgeving (wet en regelgeving; toezicht en handhaving)
Gelegenheidsstructuren (of criminaliteitsbevorderende condities) in de (sociaal-)maatschappelijke omgeving (fysieke omgevingskenmerken, maatschappelijke ontwikkelingen, sociale relaties of netwerken, informele controle)
Gelegenheidsstructuren (of criminaliteitsbevorderende condities) in de zakelijke / economische omgeving (beroepen, branches, marktpartijen).
Processen, procedures, instructies en/of structuren binnen (een) (publieke) organisatie(s) die het mogelijk maakt (on-)bewust te faciliteren
Bij de gelegenheidsstructuren is een locatie (zoals een pand of bedrijf/onderneming), een persoon, een groep, een familie en/of netwerk (meerdere personen die samenwerken) betrokken

### Stap 3:

En kan tenminste sprake van één van onderstaande indicatoren, hetgeen nader uitgewerkt is in de bijbehorende lijst met 'red flags'.

<b>Indicator 'signalering'</b>
Incongruenties (omstandigheden en gedragingen); feit dat indicaties niet goed bij elkaar passen, niet goed overeenstemmen in aard, omvang en intensiteit
Malafide en/of criminele activiteiten, hinder en/of overlast
Veelal systematisch en structureel gepleegd
Latent aanwezig
Complex

Lijst met 'red flags'

<b>Algemeen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Salaris uitbetalen per week en/of per kas.</li> <li>Financiële man/financieel 'directeur' kan factuur niet plaatsen en moet navraag doen/fiat vragen bij de baas.</li> <li>Sterke waardestijging van moeilijk waardeerbare aandelen.</li> <li>Grootaandeelhouder heeft geen weet van wat überhaupt in de onderneming gaande is.</li> <li>De officiële eigendomsverhoudingen in rechtspersoon zijn niet in verhouding met de daadwerkelijke gezagsverhoudingen.</li> </ul>

- Huurders/gebruikers/kopers die ook op een andere wijze een functie bij koper of verkoper van een onroerende zaak vervullen
- Onmogelijkheid om gezien inkomen en/of vermogen onroerende zaken te kopen en/of financiering te krijgen.
- Waarde van afzonderlijke appartementsrechten na splitsing (in het bijzonder indien een deel in de privé- en een deel de zakelijke sfeer terecht komen).
- Leningen met aflossingen/geldstromen vanuit het buitenland.
- Geconstateerd is dat grote bedragen niet opvallen en vertrouwen wekken. Juist bij grote bedragen dient de financiële onderneming echter alert te zijn omdat daarin schijn en wezen kunnen verschillen.
- Het gebruik van waardeverklaringen in plaats van officiële taxatierapporten.
- Afwijkend tarief voor (ogenschijnlijke) standaardopdracht.
- Waardebepaling van panden met krakers en panden met mogelijke bestemmingswijziging.
- Het gebruik van oude beschikbare bronnen (bijvoorbeeld oud kadastraal uittreksel of bewijs van eigendom).
- Meerdere sterk wisselende taxaties voor eenzelfde vastgoed in een relatief korte periode.
- Exclusieve relatie (volume- en/of prijsafspraken) tussen de makelaar/taxateur en de intermediair/financiële onderneming voor taxaties ten behoeve van de financiering.
- Eigen belang bij de uitkomst van de taxatie of de hoogte van het taxatiebedrag.
- Retourprovisie of commerciële afspraken met intermediairs en financiële onderneming.
- Ontbreken van vaste onderdelen in het onderzoek ten behoeve van de waardebepaling door de makelaar/taxateur (informatie over vergelijkbare panden, WOZ-waarden, gebruik van het puntensysteem voor het vaststellen van de waarde of de hoogte van de huren, sloop-/handhavenafweging).
- Ontbreken standaarddossieropbouw met onderliggende documentatie en uitzonderingsrapportages
- Onvoldoende waarborgen bij de makelaar/taxateur voor de bescherming van de integriteit van medewerkers door functiescheiding (afhankelijk van omvang kantoor; bijvoorbeeld scheiding tussen de intake en de uitvoering van opdrachten en review van uit te brengen taxatierapporten en waardeverklaringen).
- Exclusieve relatie tussen notaris, belastingadviseur en medewerker van hypotheekbank.
- Aparte belastingadviseur voor offshore structuur.
- Hoge vergoeding voor belastingadviseur (vast maandbedrag en uurtarief).
- De koper verricht betalingen aan de (fiscaal) adviseur van de verkoper.
- Exclusieve relatie tussen belastingadviseur, notaris en medewerker van hypotheekbank.
- Bedrijfskosten van de onderneming zijn zeer laag.
- Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed.
- Personen die bij volmacht handelen (dit kan wijzen op het buiten beeld houden van de 'ultimate beneficial owner').
- Doorverwijzen van Nederlandse cliënten door trustkantoren naar buitenlandse banken, waar men coderekeningen kan aanhouden.
- Trustkantoor geeft opdracht terug en/of beëindigt de relatie.
- Aanpassen jaarstukken door accountant t.b.v. het verkrijgen van hypothecaire lening.
- Investeerder is een wereldburger die nergens of ieder geval niet in Nederland belastingplichtig is.
- Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed.
- Grote afhankelijkheid overige zakelijke dienstverlener van één klant.
- Iemand met een minderheidsbelang heeft feitelijke leiding over de onderneming, terwijl de overige partijen met een belang opvallend passief zijn en blijven.
- Makelaar/verhuurmakelaar/tussenpersoon die bij meerdere panden betrokken is geweest waar overtredingen zijn geconstateerd.

#### **Loverboys: minderjarigen (< 18 jaar)**

- Spijbelen
- Haalt ('ineens') slechte cijfers
- Lijkt ineens veel geld te hebben (dure kleding, telefoon etc.)
- Keert zich af van ouders/vrienden
- Grensoverschrijdend gedrag
- Komt alleen nog thuis om te slapen
- Heeft onverklaarbare schulden
- Loopt regelmatig weg, is veel weekenden en nachten weg



<p><b>Financiering</b></p> <p><b>T.a.v. partijen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik vennootschappen in een land waar niet wordt geregistreerd wie de aandeelhouder is.</li> <li>• Combinatie van een offshore vennootschap en een geldstroom die uit een land met een bankgeheim komt.</li> <li>• Complexe vennootschappelijke constructies.</li> </ul> <p><b>T.a.v. kredietdossiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onvoldoende CDD.</li> <li>• Onvolledig kredietdossier en (te) oude stukken (bijvoorbeeld niet aantreffen van originele door de makelaar/taxateur gewaarmerkte taxatierapporten).</li> <li>• Financiële onderneming gaat akkoord met passeren akte, terwijl het dossier nog incompleet is.</li> <li>• Kredietdossier is in één keer compleet / spoed.</li> <li>• Kredietbeoordelaar controleert niet de door kredietaanvrager opgegeven vermogensbestanddelen, inkomen en/of winst.</li> <li>• Bij financiering wordt verkoopwaarde van een pand meegenomen, terwijl persoon pand niet op naam heeft staan.</li> <li>• ABC-constructie (specifiek igv financiële problemengeldlener: risico dat A voor te lage waarde uit boedel wordt getild, B-C transactie wel tegen normale waarde)</li> <li>• Hypotheken worden verstrekt aan personen met (financiële) antecedenten (bijvoorbeeld persoon staat opgenomen in BKR als wanbetaler van geldleningen).</li> <li>• Meerdere malen BKR getoetst in korte tijd.</li> <li>• BKR-registratie recent beëindigd (check BKR historie)</li> <li>• Op de loonstrook die wordt overgelegd aan de hypotheekverstrekker staat aangegeven dat het salaris per kas wordt uitbetaald.</li> <li>• Vormfouten in aangeleverde documenten, zoals loonstrook, werkgeversverklaringen, taxatierapporten en depotnota's.</li> <li>• Recente datum indiensttreding.</li> <li>• Afwijkende adressen op verschillende documenten.</li> <li>• Aanvragers hebben meerdere onderpanden.</li> <li>• Gefingeerd samenwonen (personen 'bij elkaar geplakt').</li> <li>• Taxatierapporten zijn niet in fysieke originele vorm opgenomen in het kredietdossier.</li> <li>• Het aantreffen van meerdere – kort na elkaar – vervaardigde / gedateerde taxatierapporten (kan wijzen op een situationeel gebruik hiervan).</li> <li>• Aanvraag financiering voor verbouwing terwijl verbouwing al (nagenoeg) gereed is.</li> <li>• Makelaar/taxateur/notaris/bouwkundig deskundige betrokken bij transactie die niet afkomstig is uit 'de streek'.</li> </ul>
<p><b>Financiering</b></p> <p><b>T.a.v. de taxatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huren die gezien de locatie / pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen).</li> <li>• Aanwezigheid van risicovolle ondernemingen en/of bedrijfsomschrijvingen volgens gegevens van de KvK op het adres van het te financieren vastgoed.</li> <li>• Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden, zonder dat de financiële onderneming een goede controle laat plaatsvinden op de relatie waardevermeerdering vs. verbouwing en op de nota's.</li> <li>• Exclusieve relatie tussen de financiële onderneming en de makelaar/taxateur die taxaties verricht ten behoeve van de financiering.</li> <li>• Opdrachtgever taxatie is (onbekende) derde.</li> <li>• Het als financiële onderneming slechts gebruik maken van één vaste makelaar/taxateur voor taxaties, zonder dat er een controle plaatsvindt indien de gevraagde kredietfaciliteit onder een bepaald bedrag blijft.</li> </ul> <p><b>T.a.v. verstrekking hypotheek en bouwdepot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bewuste bankmedewerker (accountmanager) is de medewerker met hoogste provisie.</li> <li>• Het verstrekte bedrag van de hypotheek staat niet in verhouding tot de (legale) inkomsten (salaris, huur of uit onderneming) / verhouding leeftijd vs. inkomen vs. Beroep</li> </ul>



- Meerdere hypotheeken gevestigd op één pand in combinatie met herhaaldelijk oversluiten.
- Hypotheeken worden in korte tijd meerdere keren substantieel verhoogd.
- Onttrekkingen aan bouwdepots zonder facturen.
- (Ver)bouw nota's worden onwaarschijnlijk snel achter elkaar ter uitbetaling ingezonden.
- Offertes ingediend als factuur.
- Werkzaamheden op factuur zijn niet gespecificeerd (indicator valse factuur) / hoogte van het uit te betalen bedrag staat in geen verhouding tot de uitgevoerde werkzaamheden/geleverde goederen.
- Op factuur wordt niet verwezen naar de termijn van de aannemingsovereenkomst (indicator valse factuur).
- Het onttrekken van gelden inclusief omzetbelasting aan bouwdepots van zakelijke entiteiten.
- Nationale Hypotheek Garantie (NHG) meerdere keren verstrekt tbv dezelfde partij.
- Adres volgens Basisregistratie Personen (BRP) wijkt af van adres volgens NHG.

## Financiering

### T.a.v. transport hypotheekakte

- Discrepancie aan begin of eind van transactie tussen degene die het geld fourneert en degene die eigenaar wordt.
- Op het moment van transport wordt de hypotheek doorgehaald. Het lijkt alsof (een deel van) de verkoopopbrengst voor verrekening wordt gebruikt. Dit is echter niet het geval. Op de afrekening van de notaris staat ("aflossing hoofdsom X: nihil").
- Waarborg wordt niet ingeroepen dan wel niet opgeëist (wijst op gelieerde partijen).

### T.a.v. gebruik rekeningen

- Omschrijving 'one of our clients' op bankafschriften.
- Contante stortingen middels sealbags op rekeningen waarvoor geen dergelijke overeenkomst is afgesloten met de bank.
- Sealbagstortingen op derdengeldenrekeningen (of andere rekeningen) van advocatenkantoren of notariskantoren (verschoningsgerechtigden).
- Kosten voor contante geldtransporten in opdracht van de bank die worden doorbelast aan de cliënt.
- Grote aflossing hypotheek zonder dat dat onderbouwd kan worden door verkoop vorige woning of andere bronnen.
- Ontvangen aflossingen vanaf derdengeldenrekeningen van advocaten, terwijl geen sprake is van een boedelscheiding of een faillissement.
- Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden.

### T.a.v. financierende partijen

- Financierende partij is een buitenlandse niet-financiële instelling.
- Financierende partij is een (constructie met) offshore vennootschap(pen) en/of komt uit land met een bankgeheim en/of kort na het ontstaan van een dergelijke constructie wordt vastgoed aangeschaft.
- Financierende partij is een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn
- Financiering door verkoper.
- De waarborgsom wordt bijeengebracht door anderen dan de juridische eigenaar of diens hypotheeknemer.
- Financierende partij is een niet-zakelijke partij.
- Financierende partij is onbekend.
- Financierende partij is een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn.

### T.a.v. financiering zelf

- Hypotheek is niet beschikbaar op datum van levering.
- Financiering, waarbij geen hypotheek wordt gesteld.
- Grote aankoop vindt plaats zonder financiering.
- Koper blijft bedrag schuldig aan verkoper.
- Financiering door verkoper, waarbij ten gunste van verkoper een hypotheek wordt gevestigd.
- Financiering vindt plaats door verkoper tegen een hoge rente.

- Niet betaalde interest, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten).
- Herfinanciering gaat niet naar de verkoper, de verkoper wordt uit andere bron betaald.
- Financiering, waarbij geen hypotheek wordt gesteld.

#### **T.a.v. geldstroom**

- Geldstroom komt van een niet-financiële instelling in het buitenland.
- Geldstroom komt vanuit (constructie met) offshore structuur en/of komt uit een land met een bankgeheim.
- Geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn.
- Geldstroom is afkomstig van buitenlandse coderekening.
- Uitbetaling aan derde partij die niet betrokken is bij de akte.
- Aflossing niet aan degene die oorspronkelijk heeft gefinancierd.

#### **T.a.v. ongebruikelijke geldstroom**

- Geldstroom komt van een niet zakelijke partij.
- Geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn.
- Geldstroom afkomstig van de derdengeldenrekeningen van verschoningsgerechtigden in Nederland.
- Betalingen provisies, commissies, advieskosten.

### **Koop/verkoop**

#### **T.a.v. partijen**

- De koper heeft geen kennis van het te kopen object / de te kopen objecten.
- Kopende partij 'houdt' voor een ander.
- Levering aan verschillende rechtspersonen die door dezelfde persoon worden vertegenwoordigd.
- Gebrek aan transparantie m.b.t. uiteindelijke koper ('nader te noemen meester').
- Transacties tussen gelieerde partijen (privé/B.V., familieleden)
- De personen in de koopovereenkomst komen niet allen terug in de akte van levering.
- Koper in koopakte en in uiteindelijke leveringsakte verschillen, er is een partij bijgekomen (mutaties in partijen gedurende traject).
- Huurder koopt een woning van een verhuurder die een buitenlandse rechtspersoon is.
- Betrokkenheid bij transport van een persoon die niet aanwijsbaar bij de transactie is betrokken.

#### **T.a.v. transport vastgoed**

- ABC-transactie met opvallende waardeinstijgingen .
- Groot aantal transporten bij de notaris in een zeer kort tijdsbestek.
- Naadloze aansluiting tussen taxatiewaarde en koopsom.

#### **T.a.v. financiële afwikkeling**

- Bij verkoop stort de notaris het aankoopbedrag op een door de verkoper opgegeven rekening, niet zijnde zijn eigen rekening of die van de kredietverstrekker (hypotheeknemer).
- Notaris stort aanbetaling van cliënt terug op andere rekening(en).
- Bij het niet doorgaan van de transactie omdat de koper niet afneemt, betaalt de verkoper een afkoopsom aan de partij die zou kopen.

#### **Algemeen**

- Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed.
- Verhouding koopsom t.o.v. huur is heel hoog.
- Verlies op vastgoedtransactie na recente verkrijging.
- Overdracht economisch eigendom.
- Constructie die bestaat uit een combinatie van nieuwe rechtspersonen in het buitenland en overgenomen vennootschappen in Nederland die handelt en beheert.
- Bij ABC-transactie: Verkoop B-C vindt plaats vóór A-B transactie (wijst op orkestreren, gelieerde partijen).

- In het jaar voorafgaand aan de koop/verkoop door de institutionele belegger heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waarde- stijgingen en/of dubieuze partijen.
- In het jaar na de koop/verkoop door de institutionele belegger heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waarde- stijgingen en/of dubieuze partijen.
- 'Handelingsvrijheid' vermogensbeheerder.
- In het jaar voorafgaand aan de koop/verkoop door het pensioenfonds heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waarde- stijgingen en/of dubieuze partijen.
- In het jaar na de koop/verkoop door het pensioenfonds heeft een ABC-transactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waarde- stijgingen en/of dubieuze partijen.
- Commissiebetalingen/winstdelingen/aanbrengrprovisies.
- Provisiebetalingen zonder zichtbare tegenprestatie.
- De verkoper factureert ten tijde van de verkoop aan koper voor advieskosten.
- Bevoordeling sociaal netwerk (familielid/relatie). Betrokken partijen melden een verschillende koopsom. (Sommige partijen hebben het over de officiële koopsom, andere partijen bedoelen vermoedelijk de totale koopsom inclusief betalingen buiten de akte om.)
- Transactie wordt met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt.
- Grote afwaardering in het jaar van aankoop ten laste van de (fiscale) winst.
- Zeer snel groeiende vastgoedportefeuille.
- Onverklaarbare waardesprongen (in verhouding tot verstreken tijdspanne).
- 'Handelingsvrijheid' vermogensbeheerder.
- De naadloze aansluiting van de taxatiewaarde bij de koopsom op het moment van verkoop.

#### **Gebruik/exploitatie van een pand**

##### **Algemeen**

- Wijziging van beheerder vastgoed of andere adviseur kan duiden op wijziging van de ubo.
- De als stroman naar voren geschoven koper, bestuurder en/of aandeelhouder heeft geen daadwerkelijke bemoeienis met exploitatie, maar komen alleen met een volmacht naar voren bij de notaris. Voorts heeft bijv. een belastingadviseur of advocaat een relatief grote rol.
- Criminelen zijn direct (loondienst) of indirect (verrichten van diensten, inzet sociaal netwerk) betrokken bij exploitatie in risicovolle sectoren.
- Commissies voor het aanbrengen van werkzaamheden aan een partij buiten de directe keten.
- Huurder wordt geïnformeerd over het vestigen van een hypotheek op het gehuurde.
- Niet betaalde huren, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven. (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten.)
- Verzekeringsclaims voor brand- en/of opstalverzekeringen, net voordat een grote verbouwing gaat plaatsvinden.
- Contante huurontvangsten (op rekening van persoon die het betreffende pand niet in bezit heeft).
- Grote contante opnamen.
- Betalingen protectiegelden.
- Een vreemde verhouding tussen ontvangen huren en getaxeerde waarde.
- Huren die gezien de locatie / pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen).
- De als stroman naar voren geschoven koper, bestuurder en/of aandeelhouder heeft geen daadwerkelijke bemoeienis met exploitatie, maar komen alleen met een volmacht naar voren bij de notaris. Voorts heeft bijv. een belastingadviseur of advocaat een relatief grote rol.
- Criminelen zijn direct (loondienst) of indirect (verrichten van diensten, inzet sociaal netwerk) betrokken bij exploitatie in risicovolle sectoren.
- Commissies voor het aanbrengen van werkzaamheden aan een partij buiten de directe keten.
- Huurder wordt geïnformeerd over het vestigen van een hypotheek op het gehuurde.

##### **T.a.v. gebruik pand voor mensenhandel**

- Er is geen arbeidsovereenkomst, de arbeidsvoorwaarden zijn slecht gedefinieerd of de arbeidsovereenkomst is opgesteld in een taal die de betreffende persoon niet machtig is.
- Lijkt bang te zijn voor de man/vrouw die hem/haar begeleidt
- De personen beschikken niet zelf over eigen identiteitspapieren
- Slechte huisvesting
- Er is sprake van hoge huren
- Huur wordt inhouden op salaris

- Ontbreken van huurcontracten
- Vertoont tekenen van angst of lijkt zich ongemakkelijk te voelen, vooral in de aanwezigheid van de supervisor,
- Tijdens gesprek vertelt hij/zij tegenstrijdigheden
- De persoon/personen lijken niet goed te weten waar men is/verblijft
- Iemand anders voert steeds het woord, er lijkt sprake te zijn van controle/gezagsverhouding
- De betalingen vinden onregelmatig en/of vaak te laat plaats.
- Weet niet hoeveel hij/zij verdient.
- Niet vrijelijk kunnen beschikken over (een deel) van de eigen verdiensten, geen eigen bankrekening/bankpas in bezit)
- Inhouden boetes, (onduidelijke) kosten werkgever en/of borg
- Verplicht om transport, levensmiddelen en/of andere diensten bij één aanbieder (werkgever) af te nemen
- Illegaal verblijf.
- Moet een buitensporige vergoeding terugbetalen voor werving, vervoer, huisvesting, eten, gereedschap of veiligheidsuitrusting en die vergoeding wordt rechtstreeks ingehouden op zijn/haar loon.
- De terugbetalingsregeling voor voorschotten op het loon is onduidelijk of gemanipuleerd.
- Personen verklaren lange werkdagen te moeten maken
- Bevindt zich in een situatie waarin hij/zij op meerdere manieren van anderen afhankelijk is (hij/zij is bijvoorbeeld afhankelijk van de werkgever voor onderdak, eten, banen voor familieleden of voor andere behoeften).
- Men beschikt niet over eigen inkomsten
- Schaars gekleed en weinig bezit
- Er zijn diverse telefoons en/of laptops in de woning
- Wonen en slapen op de werkplek
- Er lijkt een vorm van toezicht te zijn (een persoon in de woning aanwezig, of de telefoon gaat zeer regelmatig over tijdens pandcontrole)
- Vertoont tekenen van angst of lijkt zich ongemakkelijk te voelen, vooral in de aanwezigheid van de supervisor,
- Weet niet wat zijn/haar verblijfplaats of adres is.
- Heeft regelmatig klanten, maar geen geld om bijv. huur te betalen
- Wordt bij ziekte of zwangerschap gedwongen te werken
- Huren de woning niet zelf
- Alle vragen worden door de begeleidende persoon beantwoordt in plaats van door het potentiële slachtoffer.
- De opmerkingen van het potentiële slachtoffer vertonen geen samenhang of komen ingestudeerd over, door middel van indoctrinatie.

---

## **Bijlage 2: categorieën van verwerkte gegevens behorend bij artikel 1 (algemeen) Privacy Protocol**

Van de personen over wie wordt gemeld, kunnen onderstaande gegevens, afhankelijk van de inhoud van de melding/signaal worden verwerkt. In fase 1 van het Privacy Protocol zijn dit de volgende gegevens:

### **Fase 1**

1. De melding en de daarin opgenomen persoonsgegevens zoals naam, adres, beroep etc.
2. Of er sprake is van ondermijning:
  - eventuele aanwijzingen voor ondermijning uit het onderzoek,
  - het eventuele vervolg dat aan het onderzoek wordt gegeven.
3. informatie uit de Kamer van Koophandel.
4. Informatie uit het Kadaster.
5. Bestemmingsplannen.
6. Informatie over erfpacht.
7. Informatie afkomstig van het internet.

In fase 2 van het Privacy Protocol kunnen in aanvulling op gegevens uit fase 1 onderstaande gegevens worden verwerkt, afhankelijk van de melding en of relevante casusinformatie:

### **Fase 2**

8. Informatie uit vestigingenregister.
9. Informatie uit systemen van DMO en GKB over uitkeringen, subsidies, jeugdzorg, schuldhulpverlening, beschermd wonen en andersoortige beschikkingen.
10. Informatie uit meldpunten van zorg, overlast, klachten of gebreken
11. Informatie uit de basisregistratie Adressen en Gebouwen.
12. Informatie uit de basisregistratie personen.
13. Informatie over leerplichtregistraties.
14. Informatie over vergunningen en inspecties.
15. Informatie uit systemen van toezichthouders, stadsbeheer en stadstoezicht.
16. Informatie over gemeentelijke belastingen.