



## **Beleidsnotitie Actualisatie Van Traabepalingen**

### **1. Inleiding**

#### **1.1 Wallenaanpak en bestuurlijke barrières tegen malafide vastgoedtransacties**

Het begin van de bestuurlijke aanpak van georganiseerde criminaliteit in Amsterdam is terug te leiden tot de bevindingen van de parlementaire enquête onder leiding van Maarten van Traa. De enquêtecommissie constateerde in 1996, dat een groot deel van de Wallen in handen was van de georganiseerde criminaliteit. Dit vormde voor de gemeente Amsterdam om een gerichte aanpak van ondermijnende criminaliteit vorm te geven. Een speciaal team, het Van Traateam, werd ingesteld. Dit team bouwde een belangrijke informatiepositie op, door eigen onderzoek en projecten. Ook werd de samenwerking gezocht met overheidsdiensten als belastingdienst, justitie en politie en

Een onderzoeksrapport van het Van Traateam getiteld *Grenzen aan de Handhaving* wees uit, dat ondanks de verscherpte inzet, de gemeentelijke handhavinginstrumenten niet de gewenste impact hadden met als gevolg dat in het centrumgebied anno 2007 nog steeds sprake was van misstanden op de Wallen, maar ook binnen het Singelgebied en het Damrak, met mogelijke uitstraling naar het Rokin. Er werd een grootschalig project gestart, Emergo, waarbij de gemeente gedurende de periode 2007-2010 intensief samenwerkte aan de doorlichting van het gebied en een gezamenlijke aanpak ontwikkelde, met enkele ministeries, politie, OM, Belastingdienst, het WODC en de universiteit van Tilburg. De hierbij ontwikkelde aanpak kenschetsen we nu als de bestuurlijke en geïntegreerde aanpak van georganiseerde misdaad. Parallel aan Emergo startte de gemeente het Project 1012 met het oogmerk om een ruimtelijke transformatie op gang te brengen. Inmiddels worden in het Wallengebied vrijwel alle beschikbare bestuurlijke instrumenten ingezet om tot een ruimtelijke opwaardering te komen en grip te houden op het gebied. Een van die instrumenten is het inbouwen van een gemeentelijk toestemmingsvereiste dat geldt bij verkoop van vastgoed op strategische locaties in het Wallengebied.

#### **1.2 Screeningen**

Onderdeel van de ruimtelijke aanpak betrof het 'wegbestemmen' van prostitutiepanden in bepaalde zones in het postcodegebied 1012. Deze panden zijn vervolgens in een procedure van uitkoop/uitruil aangekocht door woningcorporaties die daartoe planschadecompensatie van de gemeente hebben ontvangen. Om te voorkomen dat deze panden vervolgens alsnog in malafide handen komen is met een kettingbeding vastgelegd in de leveringsakten dan wel de erfpachtakten dat deze niet mogen worden overgedragen zonder goedkeuring van de gemeente

Amsterdam. Dit goedkeuringsvereiste is vastgelegd in de zogenaamde 'Van Traabepalingen'. Deze bepalingen omvatten criteria op basis waarvan de vereiste goedkeuring door de gemeente kan worden geweigerd indien aannemelijk is dat sprake is van niet-bonafide kandidaat-kopers. Om dit te toetsen voert de gemeente een screening uit en vraagt daarvoor informatie bij politie. De Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten<sup>1</sup> welke op 27 oktober 2015 is vastgesteld door het college biedt een nieuw kader voor de screenings in het privaatrechtelijk domein. Dit vraagt om tekstuele aanpassingen van de bepalingen. De in de afgelopen periode geleerde lessen (o.a. bij de screening bij verkoop van de politiepanden in postcodegebied 1012) hebben daarnaast geleid tot voorstellen voor een nieuw werkproces, zowel intern binnen de gemeente als tussen gemeente en politie.

Uit recent uitgevoerde screenings in postcodegebied 1012 is gebleken dat fiscale gegevens van doorslaggevend belang zijn bij het bepalen of een partij die investeert in het centrum van de stad integer is. Vanwege dit maatschappelijk belang heeft de Regionale Stuurgroep RIEC-AA op 30 mei 2016 ingestemd met een voorstel om de screening op grond van de Van Traabepalingen binnen RIEC-verband te brengen, met een daarbij behorend werkproces voor informatiedeling.

### **1.3 Leeswijzer**

Voorliggende notitie biedt inzicht in de huidige werking van de Van Traascreening, inclusief juridische kaders, en voorstellen om de Van Traascreening te verbeteren. Ten eerste door de formulering van de Van Traabepalingen, ofwel de voorwaarden en criteria voor gemeentelijke goedkeuring, aan te scherpen. Ten tweede door nieuwe afspraken te maken over het betrekken van fiscale informatie en ten derde door het werkproces (intern binnengemeentelijk en tussen gemeente en politie onderling) te verbeteren. In de twee volgende hoofdstukken is achtereenvolgens het onderscheid tussen de Van Traascreening en de Bibob-screening uiteengezet en de relatie tussen Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) en de Van Traascreening. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op uitbreiding van de toepassing van de Van Traabepalingen: bij de voorgenomen verkoop van strategisch gemeentelijk vastgoed, bij strategische transformatie-projecten en de vastgoedportefeuille in 1012Inc. Hoofdstuk 5 betreft aspecten aangaande de implementatie van de nieuwe Van Traabepalingen.

## **2. Overwegingen bij de Van Traascreening**

### **2.1 Onderscheid Van Traascreening en Bibobscreening**

Met ingang van 1 juli 2013 zijn transacties waarbij de gemeente rechtstreeks betrokken is als eigenaar van pand of grond, onder het toepassingsbereik van Wet Bibob gebracht. Vanaf dat moment is het mogelijk geworden om op grond van artikel 5a van de Wet Bibob, advies aan te vragen bij het landelijk Bureau Bibob over de (rechts)persoon met wie de gemeente een vastgoedtransactie aangaat.

---

<sup>1</sup> De Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) is op 27 oktober 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het betreft een overkoepelend beleidskader voor de integriteitsscreening bij overeenkomsten en transacties waarbij de gemeente als privaatrechtelijke partij betrokken is. Op 28 maart 2017 is de BIO, alsmede de toelichting en de daarmee samenhangende integriteitsclausule op een aantal punten gewijzigd vastgesteld.

De mogelijkheden voor de overheid om te interveniëren bij vastgoedtransacties *tussen marktpartijen onderling* zijn normaal gesproken zeer beperkt. Binnen het integriteitsbeleid van de gemeente Amsterdam zijn de Van Traabepalingen dan ook een vreemde eend in de bijt: er is hierbij immers geen sprake van een directe relatie tussen de gemeente en de kandidaat-koper. In dit geval betreft het panden waarvoor uitruil/uitkoop heeft plaatsgevonden met gemeentebemoeienis vanuit het oogmerk om de criminele infrastructuur in het gebied te verkleinen en als overheid weer grip te krijgen in het gebied. Vanuit dat perspectief is het van groot maatschappelijk belang dat dit vastgoed ook op de lange termijn niet alsnog in malafide handen komt.

De Van Traabepalingen geven de gemeente de mogelijkheid om malafide transacties met panden in een kwetsbaar gebied tegen te houden. Daartoe bevatten de Van Traa-bepalingen een kettingbeding ten behoeve van de gemeente die in de volgende gevallen gebruikt worden:

- I. de verkoop van een recht van erfpacht op grond, waarvan de gemeente als erfverpachter bloot eigenaar is, door een derde aan een rechtsopvolger;
- II. de overdracht van de volle eigendom van onroerend goed in het kader van Project 1012 tussen partijen (niet zijnde de gemeente).

Verstreking van gegevens benodigd voor de Van Traascreening vindt rechtstreeks op grond van art. 20 Wpg/art 4:3, lid 7 Bpg plaats. De bronnen die kunnen worden geraadpleegd zijn beperkter dan die welke op grond van Wet Bibob kunnen worden geraadpleegd.

Overzichtstabel

| screeningstype                                                                                           | Van Traascreening                                                                                                                | Bibob-screening vastgoed                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grondslag                                                                                                | Gemaakte afspraken ogv art.20/art. 4:3, lid 7 Bpg                                                                                | Op grond van Wet Bibob, Bjsgr, Bpg en uitvoeringsregeling AWR                                             |
| bevoegd gezag                                                                                            | College van b en w                                                                                                               | Burgemeester/college                                                                                      |
| wanneer inzetbaar                                                                                        | Particulier vol eigendom en verkoop erfpachtrecht                                                                                | Gemeente direct betrokken als eigenaar van pand en/of grond                                               |
| basale toets                                                                                             | Open bronnen, eigen gemeentelijke systemen, politiesystemen (antecedenten direct betrokkenen), verklaring omtrent fiscaal gedrag | Open bronnen, gemeentelijke systemen, politiegegevens (via Wijkteam), strafrechtelijke gegevens (Just-ID) |
| welke informatie van RIEC-partners krijgen/betrekken we dus <b>niet</b> als gemeente in de basale toets? | Justitiële gegevens                                                                                                              | Fiscale gegevens<br>Politiegegevens over zakenpartners van de betrokkene (aanvrager)                      |
| wie doet basale toets?                                                                                   | Stadsdeel Centrum/CTW, in afstemming met Van Traateam, RVE Grond en Ontwikkeling                                                 | RVE Vastgoed<br>RVE Grond en Ontwikkeling                                                                 |
| wanneer opschalen?                                                                                       | Bij signalen van betrokkenheid                                                                                                   | Criteria in werkinstructie Bibob                                                                          |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | met criminaliteit in open bronnen, politiegegevens of intransparantie onderneming/financiering                                                                                                                                              | (zie aanbevelingen voor aanscherping)                                                                                                            |
| weging of opgeschaald wordt voor diepgaande toets | CTW, G&O in samenwerking met Van Traateam                                                                                                                                                                                                   | Integriteit coördinator RVE                                                                                                                      |
| diepgaande toets                                  | RIEC-AA-cluster witwassen en SU                                                                                                                                                                                                             | CBB/SU met opschalings-mogelijkheid naar LBB                                                                                                     |
| Weging                                            | BM (advies Van Traa/SU/JZ)                                                                                                                                                                                                                  | BM (advies CBB/SU/JZ)                                                                                                                            |
| Besluitvorming door                               | College van b en w                                                                                                                                                                                                                          | College van b en w                                                                                                                               |
| hoor- en wederhoor                                | Informatief gesprek, civiele rechtsprocedure                                                                                                                                                                                                | Reactie op Bibob-advies, civiele rechtsprocedure                                                                                                 |
| aantallen                                         | Alleen in stadsdeel centrum: 281 adressen/verblijfseenheden (Wallenaanpak) <sup>2</sup> met kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding; plus enkele strategische sleutelprojecten/panden waarvoor incidenteel convenanten zijn afgesloten | Gemeentelijke vastgoedportefeuille (bezit in de gehele stad en enkele daarbuiten), gronduitgifte in erfpacht in risicocategorie en bij signalen. |

## 2.2 Aantallen

Er zijn bijna 300 adressen waarvoor het gemeentelijk toestemmingsvereiste momenteel geldt, omdat er Van Traabepalingen in de eigendomsakte of de erfpachtake zijn opgenomen. In de periode 2014 en 2015 zijn respectievelijk 20 en 28 verzoeken om gemeentelijke toestemming behandeld. Het betrof 10 woningen en 38 adressen met bestemming bedrijfsruimten/gemengde doeleinden. In 2014 en 2015 is ten aanzien van respectievelijk 10 en 5 kandidaat-kopers of huurders een negatief advies (bij sleutelproject) dan wel weigering van de gemeentelijke toestemming (bij pand in bezit van een corporatie) afgegeven.

De screening bij aankoop van woningen voor eigen bewoning (dus niet als investeringsobject) wordt uitgevoerd op basis van uitsluitend open bronnen en gemeentelijke informatie (zonder politie-informatie te betrekken). Hierbij is tot op heden geen sprake geweest van weigering van de gemeentelijke toestemming.

## 3. Juridisch kader gewijzigd per 27 oktober 2015

### 3.1 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten

Op 27 oktober 2015 is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het betreft een overkoepelend beleidskader voor de integriteitsscreening bij overeenkomsten en transacties waarbij de gemeente als privaatrechtelijke partij betrokken is. Met de vaststelling van de BIO is een

<sup>2</sup> Per 28 maart 2017. Dit aantal zal naar aanleiding van deze beleidsnotitie uitbreiden naar andere delen van de stad als gevolg van opname van de bepalingen bij verkoop van strategische panden en strategische transformatieprojecten en opname in de vastgoedportefeuille van 1012INC.

toetsingskader gerealiseerd voor de screening van vastgoedtransacties tussen gemeente en marktpartijen op grond van Wet Bibob en ook voor de screening op grond van Van Traabepalingen. Dit is een logisch moment om te bezien hoe het proces van screening ten aanzien van privaatrechtelijke overeenkomsten en transacties beter kan worden gestroomlijnd.

### **3.2 Procesvoorwaarden voor de te gebruiken informatie**

Belangrijk zijn de procesvoorwaarden waaraan de te gebruiken informatie moet voldoen, mede gelet op het systeem van het civielrechtelijk bewijsrecht (mocht het ooit tot een procedure komen). Artikel 3.1 tweede lid Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat de bepalingen inzake Zorgvuldigheid en belangenafweging (afdeling 3.2 Awb) gelden voor alle handelingen van een bestuursorgaan. Deze zorgvuldigheid en belangenafweging is ook van toepassing bij de screening in het kader van kwalitatieve bepalingen (bij vol eigendom van de pandeigenaar).

Hieruit volgt voor de Van Traabepalingen, dat de gemeente moet beschikken over inhoudelijke informatie, om zo haar eigen afweging te kunnen maken over de te verlenen of te weigeren toestemming voor verkoop.

Ten tweede moet de informatie kunnen worden ingebracht in een civiele procedure. Het weigeren van toestemming voor de verkoop, in geval van screening op basis van een kettingbeding bij vol eigendom, kan eveneens onderwerp worden van een civielrechtelijk geschil. Immers, het kettingbeding geldt als een ontbindende voorwaarde in de verkoopovereenkomst. Wanneer de overeenkomst wordt ontbonden (of de onderhandelingen in een vergevorderd stadium worden afgebroken) kan een vordering worden ingediend bij de rechtbank door de afgewezen kandidaat koper of de verkoper. Gemeente kan alleen aansprakelijk zijn, indien de gemeente in redelijkheid niet tot weigering van haar toestemming had kunnen komen.

Naar aanleiding van recente casuïstiek wordt aan de Van Traabepalingen het criterium *transparante ondernemingsstructuur en transparante, bonafide financieringsstructuur* toegevoegd. Hierbij veronderstelt de gemeente dat in ieder geval, maar niet uitsluitend, inzicht wordt geboden in de identiteit en integriteit van de Ultimate Beneficial Owner en alle direct of indirect bij de transactie betrokken bestuurders en aandeelhouders. Ook zullen bewijsstukken van herkomst van de financiering worden gevraagd. Indien sprake is van (gedeeltelijke) financiering uit het buitenland, dan wel een onderneming niet in Nederland belastingplichtig is, zal risico-identificatie plaatsvinden. Hierin speelt de aard van het product of de dienst waarmee de onderneming zich bezighoudt een rol in relatie tot de geografische vestiging en herkomst en kenmerken van financiering. Indien op basis van de beschikbare informatie naar het oordeel van B&W niet kan worden vastgesteld dat de beoogde rechtsopvolger(s) gebruik maakt/maken van een transparante ondernemingsstructuur en een transparante en bonafide financieringsstructuur geeft dit het college aanleiding toestemming voor overdracht van het pand/het erfpachtrecht te weigeren, dan wel onder strikte voorwaarden te verlenen.

## **4. Gemeentelijke ontwikkelingen en de Van Traabepalingen**

### **4.1 Uitbreiding gebruik Van Traabepalingen**

In verband met het landelijke speerpunt om fraude in en misbruik binnen de vastgoedsector aan te pakken is het opportuun om screening en informatiedeling niet alleen voor de huidige 281 adressen te hanteren, maar deze mogelijkheid ook te hanteren voor andere projecten/panden

binnen het 1012-gebied of transacties elders in de stad. Voorwaarde voor opname is wel de toestemming van de eigenaar, aangezien de bepalingen effect hebben op zijn eigendomsrecht. De screening bij gebouwen buiten postcodegebied 1012 was tot dusver niet mogelijk.<sup>3</sup> Hiervoor ontbraken ook sluitende afspraken over informatiedeling met partners. Inmiddels is door de samenwerkingspartners medewerking toegezegd bij de screening van kandidaat-kopers mits deze beperkt blijven tot de verkoop van zogenaamde 'strategische panden' in de stad.

### Strategische panden

#### *A. Convenanten voor strategische panden buiten het Wallengebied*

Er zijn in de afgelopen jaren bij enkele grote sleutelprojecten in het centrum convenanten afgesloten met eigenaren of projectontwikkelaars. Daarin zijn Van Traabepalingen opgenomen. Het betrof niet alleen beeldbepalend vastgoed van overheidsinstanties (het Prinsengracht-ziekenhuis en de politiepanden) maar ook commercieel vastgoed van partijen als de ABN AMRO Bank. Het verdient aanbeveling om ook buiten het centrumgebied de mogelijkheid te creëren van een dergelijk gemeentelijk toestemmingsvereiste, om daarmee als overheid meer grip te houden bij de (door)verkoop van objecten. Dit veronderstelt het aanmerken van specifieke transformatieprojecten in de stad als strategische panden/locaties in het licht van het tegengaan van criminaliteit en overlast. In die gevallen dient een convenant te worden opgesteld met de projectontwikkelaar, dan wel in de erfpachtuitgifte bijzondere bepalingen met een gemeentelijk toestemmingsvereiste te worden opgenomen geldig bij elke doorverkoop van het pand. De RVE's GV en G&O zullen in samenwerking met OOV periodiek rapporteren over de strategische transformaties van vastgoed dan wel grondontwikkeling waarvoor de Van Traabepalingen zullen gelden.

#### *B. Verkoop gemeentelijk vastgoed*

Momenteel vindt verkoop plaats van gemeentelijk vastgoed. Deze verkoop gaat gepaard met een Bibob-toets ten aanzien van de kandidaat-koper(s), waarmee de gemeente voornemens is een transactie aan te gaan. Bij diverse, strategische panden worden in een kettingbeding in de erfpachtaakte Van Traabepalingen opgenomen waardoor het voor de gemeente mogelijk wordt bij doorverkoop de kandidaat-koper te screenen. Daarmee kan het betreffende pand blijvend worden gemonitord. Doel is om malafide investeringen tegen te gaan en het ontstaan van een monocultuur van laagwaardige functies te voorkomen, welke gevoelig zijn voor criminaliteit en overlast. Voorgesteld wordt om in de lijst met strategisch gemeentelijk vastgoed alle panden binnen postcodegebied 1012 op te nemen en alle panden met horeca- of detailhandelfunctie. Dergelijke panden hebben een publieke functie en daarmee een impact op de directe omgeving, waarbij het van specifiek belang is voor de gemeente om grip te houden op het eigendom. Daarnaast kunnen per gebied overige strategische panden worden voorgedragen, in overleg met OOV en GV. Strategische panden zijn panden die qua functie, ligging, uitstraling of maatschappelijk belang een aanzienlijke impact hebben op de omgeving dan wel een sleutelpositie innemen. Aan de motivering om bij een overig strategisch pand de bepalingen op te leggen liggen

---

<sup>3</sup> Art 19 WPG biedt in principe een grondslag tot incidentele verstrekking van politiegegevens. Het opnemen in een beleidsregel ligt voor dit type screening niet echt voor de hand gelet op het incidentele karakter ervan.

bestuurlijke of politierapportages ten grondslag. Daarnaast kunnen gebieden worden aangewezen waar meerdere panden worden voorzien van de Van Traabepalingen, zoals bijvoorbeeld de gebieden die binnen het Regionaal Informatie en Expertise Centrum Amsterdam Amstelland (RIEC-AA) zijn aangewezen als gebieden waar een integrale aanpak georganiseerde criminaliteit plaatsvindt.

### *C. 1012 Inc*

Gelet op de doelstelling van de gemeenteraad om na afloop van Project 1012 ook op langere termijn malafide investeerders in het 1012-gebied te weren en te zorgen voor een goed beheer van de panden is 1012Inc opgericht. Gelet op de doelstellingen van 1012Inc wordt voorgesteld om de Van Traabepalingen in te zetten om ook bij doorverkoop van vastgoed potentiële investeerders in het gebied te kunnen screenen. Binnen Project 1012 zal dit voorstel worden uitgewerkt in lijn met die welke voor het gemeentelijk vastgoed wordt voorgesteld.

## **Implementatievoorstel**

### **5.1 Tekstuele aanpassing Van Traabepalingen**

#### *A. Onderdeel niet toegestane bestemmingen: limitatieve lijst gestoeld op beleid*

Momenteel omvatten de Van Traabepalingen een limitatieve lijst met niet toegestane bestemmingen, zoals deze in de periode 2007-2008 zijn opgesteld. Aan de huidige lijst ligt het 1012-beleid ten grondslag. Zoals al in de Strategienota Coalitieproject 1012 is aangegeven leidt de monocultuur van laagwaardige functies in het gebied tot onveiligheid en criminaliteit in deze buurt. Bij strategische panden buiten 1012 zou eveneens beleid dienen te worden opgesteld wanneer in de akten het onderdeel 'niet toegestane bestemmingen' in de bepalingen wordt opgenomen.

#### *B. Onderdeel integriteitsscreening*

De tekst van de huidige screeningsbepaling in de Van Traabepalingen dient te worden geactualiseerd. De bevoegdheid om toestemming te geven ligt niet meer bij het stadsdeel, maar bij het college van burgemeester en wethouders. Er dient een koppeling in te worden aangebracht naar de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en de koper dient meer informatie te leveren over zijn bedrijfsstructuur en wijze van financieren (o.a. de ultimate beneficial owner). In de screeningspraktijk is bovendien gebleken dat het van belang is dat ook intransparantie van de ondernemingsstructuur of de financieringsstructuur als weigeringsgrond zijn benoemd. De Belastingdienst kan fiscale informatie niet aan de gemeente verstrekken, maar verstrekt de verklaring rechtstreeks aan de kandidaat-koper volgens een met gemeente gezamenlijk te ontwikkelen format. Voorwaarde voor gemeentelijke toestemming is het indienen van een verklaring van de Belastingdienst.

#### *C. Onderdeel inzake eerste recht van koop door gemeente*

In de huidige Van Traabepalingen is een clause opgenomen ten aanzien van het eerste recht van koop door de gemeente. Het huidige Amsterdamse beleid is gericht op het vervreemden van gemeentelijk vastgoed. In de praktijk wordt tot dusver geen gebruik gemaakt van de clause. Advies is om de clause toch wederom standaard op te nemen, om in toekomstige

bijzondere gevallen deze actief in te kunnen zetten bij ongewenste vervreemding. De RVE G&O zal de verzoeken van vervreemder beoordelen en advies uitbrengen aan het college, in afstemming met de gebiedsmanager in kwestie.

### **5.2 Werkwijze opname nieuwe Van Traabepalingen: aanschrijven pandeigenaren tot vrijwillig opnemen in bestaande akten**

Alle eigenaren van de panden/vestigingsadressen (dit betreft panden in het Wallengebied) waarvoor de Van Traabepalingen gelden, zullen worden aangeschreven met het verzoek de bestaande Van Traabepalingen in het kettingbeding in de eigendomsakte of erfpachtake te vervangen door de geactualiseerde bepalingen. De Directie OOV, RVE G&O en Projectbureau 1012 zullen hierover afspraken maken. De opname van de nieuwe bepalingen kan juridisch niet worden afgedwongen, maar dient door de huidige eigenaar vrijwillig te gebeuren. Bovendien brengt opname notariële kosten met zich mee, hetgeen de bereidheid van eigenaren om de bepalingen te vestigen mogelijk negatief zal beïnvloeden. De bereidheid van eigenaren om mee te werken zal naar verwachting en ervaring het grootst zijn bij verkoop van het pand, aangezien de tekstuele wijziging van het kettingbeding op dat moment geen extra kosten met zich meebrengt voor de eigenaar. De nieuwe formulering van de Van Traabepalingen is als bijlage toegevoegd.

### **5.3 Coördinatie en communicatie**

Informatie over de achtergronden van de bepalingen, de werkwijze risicotaxatie en informatie-uitvraag bij ondernemingen dan wel financieringen uit het buitenland wordt in overleg met Communicatie opgesteld ten behoeve van de aanschrijving van pandeigenaren. Ook zal in de aanschrijving worden uiteengezet waar de verkopende partij zich kan melden en hoe de verdere procedure van screening is ingericht. In overleg met de afdeling Communicatie/ Bestuursvoorlichting zal de externe en interne berichtgeving op internet over de geactualiseerde Van Traabepalingen worden vormgegeven. Het digitale loket voor verzoeken om toestemming wordt ingericht bij het Van Traateam, voor registratie en termijnbewaking. Van daaruit worden screeningsverzoeken uitgezet naar de betreffende RVE's en stadsdelen. Na een jaar zal worden gezien of het proces dient te worden gewijzigd.

### **5.4 Machtiging tot het verlenen van goedkeuring**

#### *Lichte toets bij overdracht van woningen voor eigen bewoning*

Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven wordt bij de melding van voorgenomen verkoop van een woning c.q. de overdracht van het erfpachtrecht van een woning aan een particulier ten behoeve van eigen bewoning (dus niet als investeringsobject) slechts een lichte toets uitgevoerd. De procedure via het college is voor dit type overdrachten zwaar in verhouding tot het beperkte risico. Voorgesteld wordt om, mits er geen sprake is van signalen van misstanden, de bevoegdheid tot het verlenen van goedkeuring over te dragen aan de directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling. Ingeval er wel sprake is van signalen van intransparantie of criminaliteit dient de casus in de staf burgemeester te worden voorgelegd, waarna er alsnog voor de bestuurlijke goedkeuring kan worden gekozen.

#### *Machtiging bij goedkeuring overdracht overige typen panden/projecten*

Voor het verlenen van goedkeuring bij de overdracht van de panden of projecten, waarbij in de erfpachtaakte Van Traabepalingen zijn opgenomen, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij het collegebesluit inzake de BIO, waarin is opgenomen dat besluiten tot het onthouden van goedkeuring slechts door het college mogen worden genomen. In het te ontwikkelen werkproces is het van belang dat in de collegevoorbereiding afstemming plaatsvindt met de burgemeester, (portefeuillehouder integriteit) en de portefeuillehouder G&O/GV.

### **5.5 Werkwijze screeningsproces en rol van RIEC-partners daarbij**

#### *Basale toets*

Op basis van het verzoek tot goedkeuring aan het college voor de overdracht van vastgoed vindt een basale toets plaats aan de hand van open bronnen en informatie uit gemeentelijke en politiesystemen. In dit verband zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen gemeente en politie over de te verstrekken informatie in het licht van de criteria van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, conform de tabel op pagina 3 van deze notitie.<sup>4</sup> De Belastingdienst zal door kandidaat-koper worden verzocht een verklaring omtrent het fiscale aangifte- en betalingsgedrag te verstrekken. Wanneer de kandidaat-koper deze verklaring niet aan de gemeente overlegt, wordt geen gemeentelijke toestemming verleend. Wanneer de kandidaat-koper deze verklaring wel overlegt, zal een gemeentelijke toetsing plaatsvinden. Is er geen sprake van een signaal van criminaliteit, complexiteit of intransparantie in de aanvraag; is er een positieve verklaring van fiscaal aangifte- en betalingsgedrag en is er geen sprake van een risicocategorie, dan is de screening in RIEC-verband hiermee afgerond. Het verzoek tot gemeentelijke toestemming voor overdracht wordt (voorzien van een gemeentelijk juridisch advies) via de reguliere gemeentelijke lijn naar de staf BM en het college gebracht.

#### *Bij signaal: bespreking in handhavingssnel punt 1012 van het RIEC-AA.*

Wanneer uit de basale toets wel een signaal naar voren komt zal de casus in RIEC-verband worden besproken, bij voorkeur naar aanleiding van door kandidaat-koper aanvullende overgelegde informatie. Doel is het in onderlinge afstemming onderbouwen van een bestuurlijk besluit; voor het hele proces is in de Van Traabepalingen een termijn van 60 dagen aangemerkt. Afhankelijk van de complexiteit/aard van de verkregen informatie kan het dossier verder worden onderzocht door de Screeningsunit van de gemeente voor een financiële analyse. Wanneer de verzoeker onvoldoende medewerking verleent aan het onderzoek dan wel wanneer de ondernemingsstructuur en/of financieringsstructuur niet transparant is, zal aan het college van b en w een negatief advies worden uitgebracht via de interne gemeentelijke lijnen (zie ook onder *Vorbereiding bestuurlijke besluitvorming*). Afhankelijk van de aard van de informatie kan de casus worden overgedragen aan het cluster Witwassen en vastgoed van het RIEC-AA voor verder onderzoek.

#### *Ernstige en/of complexe casuïstiek die vraagt om integrale aanpak/interventie*

De doelstelling is om bonafide investeringen te stimuleren door het geven van gemeentelijke toestemming aan dergelijke initiatieven en toestemming te onthouden aan malafide transacties.

---

<sup>4</sup> De lessons learned inzake de verkoopprocedure van de voormalige politiepanden in het centrumgebied zijn hierbij het vertrekpunt geweest.

Pas wanneer de casuïstiek dermate ernstig of complex is, dat deze barrière of 'korte klap' niet volstaat en een integrale aanpak noodzakelijk zou zijn, zal voor die specifieke gevallen een voorstel worden ingebracht in de RIEC-stuurgroep, op basis waarvan (aanvullende) afspraken over capaciteit en inzet kunnen worden gemaakt.

*Vorbereiding bestuurlijke route, binnengemeentelijk.* Er is aan de huidige Van Traabepalingen een termijn van 60 dagen verbonden, waarbinnen het college van b en w een beslissing dient te nemen. Deze termijn kan eenmaal met 30 dagen worden verlengd. Wanneer sprake is van belastende informatie/een signaal zal de casus altijd (na informatieverrijking binnen RIEC-verband) worden voorgelegd aan een expertisetafel, waarin vertegenwoordigers van de gemeentelijke screeningsbureaus met toegang tot gesloten bronnen (Van Traateam/Coördinatiebureau Bibob en Screenings Unit van Bureau Integriteit) en Juridische Zaken zitting hebben<sup>5</sup>. De expertisetafel zorgt voor advisering van de burgemeester, coördinatie en voorbereiding van bestuurlijke besluiten over vastgoedtransacties richting het gemeentebestuur.<sup>6</sup> Het college van b en w neemt op basis van deze adviezen een besluit over het al dan niet goedkeuren van de betreffende voorgenomen transacties.

#### *Motivering weigering goedkeuring*

Een eventuele weigering van de goedkeuring moet gemotiveerd worden. Dit betekent dat bij het ontbreken van een verklaring dan wel een negatieve verklaring omtrent fiscaal aangifte- en betalingsgedrag van kandidaat-koper de weigering (mede) op die gronden zal worden ingezet, ofwel het onthouden aan de verkopende partij van goedkeuring voor overdracht. Deze werkwijze zal voorafgaand aan de screeningsprocedure schriftelijk aan verkopende partij kenbaar worden gemaakt.

### **5.6 Communicatie en werkinstructie Van Traabepalingen, onderdeel implementatie BIO**

OOV zal in samenspraak met JZ, Project 1012, de gebiedsmanagers en RVE G&O en RVE Vastgoed een lijst met strategische panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille opstellen en voorleggen aan het college ter vaststelling. Ten aanzien van de selectie van strategische nieuwbouw- en transformatieprojecten zal RVE G&O in samenwerking met OOV rapporteren aan het bestuur. Het is van belang, dat de werkwijze voor het opnemen van de Van Traabepalingen en het werkproces screenen stadsbreed worden uitgedragen en uitgerold. Dit zal worden opgenomen in de communicatie en instructie over de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, welke het kader vormt voor de Van Traabepalingen.

#### *Ambitie voor de toekomst: risico gestuurd screenen*

Er wordt momenteel binnen het RIEC- AA in samenwerking met OOV en RVE G&O in het kader van de intensiveringsgelden Afpakken gewerkt aan een instrument om risicogestuurd te gaan opereren bij de aanpak van witwassen en vastgoedfraude in Amsterdam en regiogemeenten. In dat kader zijn de eerste scans uitgevoerd, erop gericht om de ontwikkeling van signalen van

---

<sup>5</sup> Een vertegenwoordiger van het stadsdeel of de RVE waar de screeningscasus speelt schuift aan en licht de casus toe. Gezamenlijk wordt de verdere aanpak en route bepaald.

<sup>6</sup> Ook hier zijn de lessons learned verkoopprocedure politiepanden als vertrekpunt genomen voor deze nieuwe werkwijze.

mogelijke witwaspraktijken in de vastgoedsector vroegtijdig te signaleren. De ambitie is om op termijn zo mogelijk de Van Traa-screening van panden risico gestuurd op te pakken.