

Bijlage 1: Categorieën van verwerkte gegevens

Van de melder en de personen over wie wordt gemeld, kunnen onderstaande gegevens, afhankelijk van de inhoud van de melding/signaal mogelijk worden verwerkt.

Fase 1

- Naam melder
- Organisatie melder
- NAW-gegevens betrokkene(n)
- Geboortedatum betrokkene(n)
- Kenteken
- Contactgegevens betrokkene(n)
- Indien aanwezig: beeldmateriaal
- Informatie uit het Kadaster
- Bedrijfsgegevens (Informatie uit de Kamer van Koophandel)
- Overige informatie uit open bronnen
- Omgevingsplannen

In fase 2 kunnen in aanvulling op gegevens uit fase 1 onderstaande gegevens worden verwerkt, afhankelijk van de melding en/of relevante casusinformatie.

Fase 2

- Rapporten boa's/toezichthouders
- Informatie uit registraties over vergunningen
- Informatie uit subsidies, uitkeringen, andersoortige beschikkingen
- Handhavingscorrespondentie

Relaties betrokkene

Zowel in fase 1 als in fase 2 kunnen, voor zover relevant en noodzakelijk, van directe relaties de volgende gegevens worden vastgelegd:

- NAW-gegevens
- Geboortedatum
- Contactgegevens
- Bedrijfsgegevens (Informatie uit de Kamer van Koophandel)

Bijlage 2 Checklist/indicatorenlijst

Aan de hand van onderstaande indicatorenlijst wordt stapsgewijs beoordeeld of het signaal betrekking heeft op ondermijning. De lijst is afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen en kan reeds daarom niet als limitatief worden beschouwd. Vanzelfsprekend kan de checklist worden aangepast al naar gelang de eigen gemeentelijke praktijk en ervaringen. Dit betreft geen wijziging waarvoor dit protocol aangepast moet worden.

De ontvangst van een signaal vormt het startpunt voor het protocol. Er wordt tot uitgangspunt genomen dat het delen van signalen op rechtmatige wijze geschiedt. Vanzelfsprekend zal een verstrekker van een signaal wel steeds moeten vaststellen of die verstrekking is in lijn met de privacyregelgeving.

Stap 1

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

Algemeen

- a. overige faciliteerders die ondermijnende 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 handhavingsknelpunt zoals:
 - a. Georganiseerde drugscriminaliteit.
 - b. Mensenhandel en mensensmokkel.
 - c. Criminele motorbendes.
 - d. Misbruik en fraude binnen de vastgoedsector.
 - e. Witwassen en daaraan gerelateerde vormen van financieel economische criminaliteit.
 - f. Door de regionale stuurgroep RIEC te bepalen verschijningsvormen van georganiseerde criminaliteit (RUP) handhavingsknelpunten.

Openbare inrichtingen

- a. pandeigenaar
- b. verhuurder
- c. huurder/pachter
- d. exploitant
- e. beheerder/Leidinggevende
- f. tussenpersoon
- g. geldschietters

Georganiseerde hennepcultuur/drugs(-handel)

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

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)

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

Overig

- a. overige faciliteerders die ondermijnende of criminele activiteiten mogelijk maken en/of (on)bewust in stand houden;
- b. en/of personen die een rol

Stap 2

Het signaal kan een van onderstaande kenmerken omvatten:

Kader/begripsbepaling 'ondermijnende criminaliteit'

- 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 Lelystad:

Indicator 'situatieve en lokale verankering'

- Gelegenheidsstructuren (of criminaliteit bevorderende condities) in de bestuurlijke omgeving (wet en regelgeving; toezicht en handhaving).
- Gelegenheidsstructuren (of criminaliteit bevorderende condities) in de (sociaal-) maatschappelijke omgeving (fysieke omgevingskenmerken, maatschappelijke ontwikkelingen, sociale relaties of netwerken, informele controle)
- Gelegenheidsstructuren (of criminaliteit bevorderende 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

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

Indicator signalering

- 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'

Algemeen

- Salaris uitbetalen per week en/of per kas.
- Financiële man/financieel 'directeur' kan factuur niet plaatsen en moet navraag doen/flat vragen bij de baas.
- Sterke waardestijging van moeilijk waardeerbare aandelen.
- Grootaandeelhouder heeft geen weet van wat überhaupt in de onderneming gaande is.
- De officiële eigendomsverhoudingen in rechtspersoon zijn niet in verhouding met de daadwerkelijke gezagsverhoudingen.
- Huurders/gebruikers/kopers die ook op een andere wijze een functie bij koper of verkoper van een onroerende zaak vervullen
- Onmogelijkheid om gezien inkomen en/of vermogen onroerende zaken te kopen en/of financiering te krijgen.
- Waarde van afzonderlijke appartementsrechten na splitsing (in het bijzonder indien een deel in de privé- en een deel de zakelijke sfeer terecht komen.
- Leningen met aflossingen/geldstromen, waarvan de herkomst niet of onvoldoende herleidbaar is.
- Plotselinge stijgingen in vermogensopstellingen box 3 inkomstenbelasting.
- Niet gebruikelijke juridische vastgoedconstructies, mede in combinatie met verzoek om vrijstelling ex art. 15, lid 1, letter h, WBR.
- Vastgoedondernemingen die volgens het handelsregister geen werkzame personen hebben.
- Aangifte door huurder van bedreiging/ intimidatie omdat hij het idee heeft dat de verhuurder hem uit de woning wil hebben. (Een dergelijke aangifte kan duiden op een criminele verhuurder.)
- Meerdere provisies naar verschillende personen. Personen die voor elkaar betalen¹.
- Onlogische geldstromen en/of facturen.
- Vaste 'functionele' relatie tussen bankmedewerker en specifieke personen van overige zakelijke dienstverleners.
- Onvoldoende waarborgen binnen de financiële onderneming voor de bescherming van de integriteit van medewerkers door functiescheiding.
- Exclusieve relatie tussen medewerker van hypotheekbank, notaris en belastingadviseur.
- Geconstateerd is dat grote bedragen niet opvallen en vertrouwen wekken. Juist bij grote bedragen dient de financiële onderneming echter alert te zijn omdat daarin schijn en wezen kunnen verschillen
- 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 cliënten naar banken, waar men gebruik maakt van (bank)rekeningen waarvan de eigenaar of begunstigde niet bekend is (zoals anonieme coderekeningen).
- Trustkantoor geeft opdracht terug en/of beëindigt de relatie.
- Aanpassen jaarstukken door accountant t.b.v. het verkrijgen van hypothecaire lening.
- Van de investeerder zijn het vermogen en/of de herkomst daarvan niet of onvoldoende inzichtelijk 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

Financiering

T.a.v. partijen

- Ontbreken van een overzicht dan wel registratie van aandeelhouders.

- Combinatie van een offshore vennootschap en een geldstroom die uit een land met een bankgeheim komt, waardoor de herkomst van gelden niet of onvoldoende inzichtelijk is.
- Complexe vennootschappelijke constructies.

T.a.v. kredietdossiers

- Onvoldoende CDD.
- Onvolledig kredietdossier en (te) oude stukken (bijvoorbeeld niet aantreffen van originele door de makelaar/taxateur gewaarmerkte taxatierapporten).
- Financiële onderneming gaat akkoord met passeren akte, terwijl het dossier nog incompleet is.
- Kredietdossier is in één keer compleet/ spoed.
- Kredietbeoordelaar controleert niet de door kredietaanvrager opgegeven vermogensbestanddelen, inkomen en/of winst.
- Bij financiering wordt verkoopwaarde van een pand meegenomen, terwijl persoon pand niet op naam heeft staan.
- ABC-constructie (specifiek igv financiële problemengeld- lener: risico dat A voor te lage waarde uit boedel wordt getild, B-C transactie wel tegen normale waarde)
- Hypotheken worden verstrekt aan personen met (financiële) antecedenten (bijvoorbeeld persoon staat opgenomen in BKR als wanbetaler van geldleningen).
- Meerdere malen BKR getoetst in korte tijd.
- BKR-registratie recent beëindigd (check BKR historie)
- Op de loonstrook die wordt overgelegd aan de hypotheekverstrekker staat aangegeven dat het salaris per kas wordt uitbetaald.
- Vormfouten in aangeleverde documenten, zoals loonstrook, werkgeversverklaringen, taxatierapporten en depotnota's.
- Recente datum indiensttreding.
- Afwijkende adressen op verschillende documenten.
- Aanvragers hebben meerdere onderpanden.
- Gefingeerd samenwonen (personen 'bij elkaar geplakt').
- Taxatierapporten zijn niet in fysieke originele vorm opgenomen in het kredietdossier.
- Het aantreffen van meerdere – kort na elkaar – vervaadigde / gedateerde taxatierapporten (kan wijzen op een situationeel gebruik hiervan).
- Aanvraag financiering voor verbouwing terwijl verbouwing al (nagenoeg) gereed is.
- Makelaar/taxateur/notaris/bouwkundig deskundige betrokken bij transactie die niet afkomstig is uit 'de streek'.

T.a.v. de taxatie

- Huren die gezien de locatie / pand opvallend hoog zijn (hiermee kan een te hoge taxatie worden bewerkstelligd en kan worden witgewassen).
- Aanwezigheid van risicovolle ondernemingen en/of bedrijfsomschrijvingen volgens gegevens van de KvK op het adres van het te financieren vastgoed.
- Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden, zonder dat de financiële onderneming een goede controle laat plaatsvinden op de relatie waardevermeerdering vs. verbouwing en op de nota's.
- Exclusieve relatie tussen de financiële onderneming en de makelaar/taxateur die taxaties verricht ten behoeve van de financiering.
- Opdrachtgever taxatie is (onbekende) derde.
- 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.

T.a.v. verstrekking hypotheek en bouwdepot

- De bewuste bankmedewerker (accountmanager) is de medewerker met hoogste provisie.
- Het verstrekte bedrag van de hypotheek staat niet in verhouding tot de (legale) inkomsten (salaris, huur of uit onderneming)/ verhouding leeftijd vs. inkomen vs. Beroep.
- Meerdere hypotheeklen gevestigd op één pand in combinatie met herhaaldelijk oversluiten.
- Hypotheeklen 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.

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 notariuskantoren (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 boedel- scheiding of een faillissement.
- Taxaties voor financieringsaanvraag die de waarde na verbouwing vermelden.

T.a.v. financierende partijen

- Financierende partij is een niet-financiële instelling.
- 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.
- a. Financiering door verkoper, waarbij ten gunste van verkoper een hypotheek wordt gevestigd.
- b. Financiering vindt plaats door verkoper tegen een hoge rente.
- c. 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).
- d. Herfinanciering gaat niet naar de verkoper, de verkoper wordt uit andere bron betaald.
- e. Financiering, waarbij geen hypotheek wordt gesteld.

T.a.v. geldstroom

- Geldstroom komt van een niet-financiële instelling.
- Geldstroom komt vanuit (constructie met) offshore structuur en/of komt uit een land met een bankgeheim, waardoor de herkomst van gelden niet of onvoldoende inzichtelijk is.
- Geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder
- zijn.
- Geldstroom is afkomstig van een anonieme bankrekening, zoals een
- 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.
- 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).
- 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.
- 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 plaats- gevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waar- de-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 ABCtransactie plaatsgevonden waarbij sprake is van onverklaarbare waarde-stijgingen en/of dubieuze partijen.
- Commissiebetalingen/winstdelingen/aanbrengprovisies.
- 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 belasting- adviseur 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 inhoudten 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).
- Inhoudten 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.