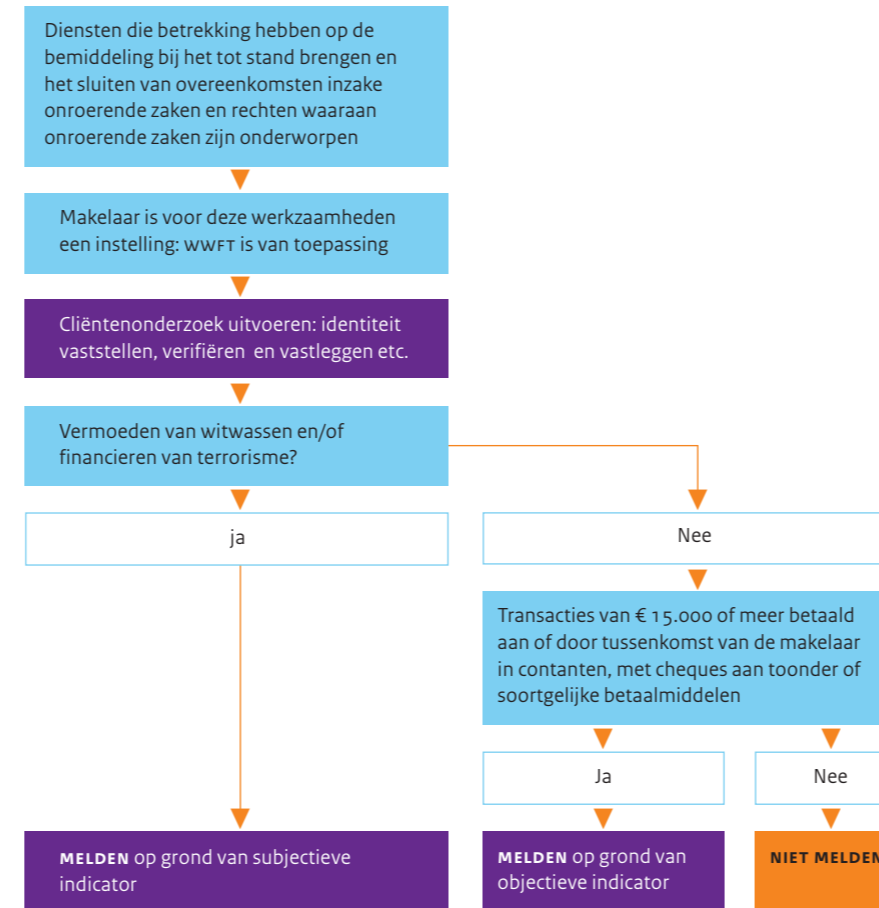


Enkele voorbeelden van situaties die als ongebruikelijk aangemerkt kunnen worden:

- Het object is niet gelegen in het werkgebied van de makelaar of bemiddelaar.
- De eigendom van de onroerende zaak is niet transparant.
- Bij de aan- of verkoop van een onroerende zaak wordt het verzoek gedaan om een taxatiewaarde vast te stellen die in wanverhouding staat tot de werkelijke waarde.
- De koopsom ligt niet in lijn met de normale marktontwikkelingen of wijkt sterk af van de vraagprijs, de woz-waarde of de taxatiewaarde.
- Bij ABC-transacties is een niet-draagkrachtige partij betrokken en/of de koopsommen wisselen sterk.
- Er is sprake van onduidelijkheid over de financiering of de financierings-overeenkomst.
- Er worden geen ontbindende voorwaarden voor wat betreft de financiering opgenomen.
- De wens wordt geuit om de koopsom, waarborgsom en/of de courtage contant te betalen.



Handleiding voor makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (wwft)

Meer informatie

- Financial Intelligence Unit Nederland: www.fiu-nederland.nl
- Ministerie van Financiën: www.minfin.nl
- Belastingdienst/Holland-Midden, unit MOT: BHM-UnitMOT@Belastingdienst.nl

Let op

Deze flyer geeft een verkorte en vereenvoudigde weergave van uw verplichtingen. De voorbeelden die zijn gegeven zijn niet limitatief. Voor een compleet overzicht van uw verplichtingen verwijzen wij u naar de wettekst, te vinden op de internetsite van het ministerie van Financiën, klikpad: Home > Financiële markten > Integriteit > Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Inleiding

Per 1 augustus 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (wwft) van kracht. De wwft integreert de verplichtingen van de Wet identificatie bij dienstverlening (wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet mot). Daarnaast bevat de wet enkele nieuwe elementen door de invoering van de Europese derde witwasrichtlijn. Het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht vormen de kern van de wwft.

Het cliëntenonderzoek in de wwft gaat verder dan de identificatie van de cliënt onder de oude wid. De wwft schrijft niet exact voor hoe het cliëntenonderzoek moet worden verricht maar tot welk resultaat het onderzoek moet leiden. Dit betekent dat u

de maatregelen in het kader van het cliëntenonderzoek kunt afstemmen op het risico van witwassen of terrorismefinanciering van een bepaalde cliënt, zakelijke relatie, product of transactie. U schat dit risico zelf in.

De handleiding

Deze korte handleiding geeft in 10 stappen aan wat u moet doen in het kader van het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht uit de wwft. Deze handleiding is geen vervanging van de wettekst, maar biedt slechts een leidraad bij het uitvoeren van de verplichtingen uit de wwft. In de handleiding zijn geen uitzonderingssituaties opgenomen; er wordt uitgegaan van de toepassing van de hoofdregels.

Het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht in 10 stappen

Stap 1 wwft-plichtig

U valt als makelaar of bemiddelaar onder de werking van de wwft indien en voor zover u bemiddelt bij het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen.

Het gaat om alle diensten (inclusief taxaties) die direct of indirect met de aan- en verkoop van onroerende zaken te maken hebben.

Stap 2 Identificeren

Als u onder de werking van de wwft valt (zie stap 1) moet u in alle gevallen een cliëntenonderzoek instellen. U vraagt uw cliënt naar de identiteitsgegevens voordat u met de dienstverlening aanvangt. U legt deze gegevens vast en bewaart ze gedurende vijf jaar.

Stap 3 Verifiëren

Voordat u met de dienstverlening aanvangt moet u ook vaststellen dat de opgegeven identiteit (zie stap 2) overeenkomt met de werkelijke identiteit. U kunt dat o.a. doen aan de hand van:

- Een paspoort, rijbewijs of identiteitskaart (*bij een natuurlijk persoon*).
- Een uittreksel uit het Handelsregister (*bij een Nederlandse rechtspersoon of een buitenlandse rechtspersoon met een vestiging in Nederland*).
- Betrouwbare en in het internationaal verkeer gebruikelijke documenten, gegevens of inlichtingen (*bij een buitenlandse rechtspersoon zonder vestiging in NL*).

Stap 4 Uiteindelijk belanghebbende ('Ultimate beneficial owner' of ubo)

Is uw cliënt een rechtspersoon? Dan moet u ook de ubo identificeren en de identiteit verifiëren. Wat u moet doen ten aanzien van de verificatie van de ubo is afhankelijk van het door u ingeschatte risico. Voorbeelden:

- *Laag risico*: u laat uw cliënt een verklaring ondertekenen over de juistheid van de opgegeven identiteit van de ubo.
- *Gemiddeld of hoog risico*: u doet zelf méér onderzoek (bijvoorbeeld via internet, door het bevragen van collega's in het land van herkomst van uw cliënt, of door het raadplegen van de Kamer van Koophandel) of u besteedt de verificatie van de ubo uit aan een gespecialiseerd bureau.

Stap 5 Politiek prominente persoon ('Politically exposed person' of pep)

U moet een verscherpt cliëntenonderzoek instellen als uw cliënt op dit moment een bepaalde publieke functie in het buitenland vervult of tot 1 jaar geleden zo'n functie heeft vervuld. In dit onderzoek (bijvoorbeeld via internet, een internationale pep-lijst of een andere betrouwbare bron) betreft u ook de familieleden van uw cliënt.

Stap 6 Risico's?

Wat wil uw cliënt, waarom, hoe, en vindt u het logisch? Bij het maken van een risico-inschatting moet u zich een oordeel vormen over het doel en de aard van de zakelijke relatie, over de aard van de transactie, en de herkomst en bestemming van middelen.

Stap 7 Ongebruikelijke transactie op grond van een subjectieve indicator?

Heeft u aanleiding om te veronderstellen dat de transactie verband kan houden met witwassen of financiering van terrorisme, dan moet u deze transactie melden. U gaat af op uw professionele oordeel en u treedt eventueel in overleg met uw beroepsorganisatie. Ook kunt u contact opnemen met het Meldpunt (FIU-Nederland) of met de toezichthouder (Belastingdienst/Holland-Midden, unit mot).

U moet alle overwegingen die u hierbij maakt, vastleggen en bewaren.

Komt u tot de conclusie dat de transactie ongebruikelijk is, ga dan naar stap 9.

Stap 8 Ongebruikelijke transactie op grond van een objectieve indicator?

Een transactie is ongebruikelijk op grond van een objectieve indicator als u – al dan niet als tussenpersoon – een bedrag ontvangt van € 15.000,- of meer in contanten, met cheques aan toonder of soortgelijke betaalmiddelen. Contante bankstortingen vallen hier eveneens onder. Als hier sprake van is, ga dan naar stap 9.

Stap 9 Melden

Om transacties te kunnen melden moet u zich éénmalig registreren bij het Meldpunt. Ongebruikelijke transacties moet u vervolgens binnen 14 dagen bij het Meldpunt melden. In de melding neemt u onder meer op:

- De identiteit van de verkoper(s) en koper(s).
- De aard en het nummer van het identiteitsbewijs van uw cliënt.
- De aard, het tijdstip en de plaats van de transactie.
- De omvang, bestemming en herkomst van de gelden.
- De omstandigheden op grond waarvan u de transactie ongebruikelijk vindt.

Stap 10 Bewaren

Van de melding ontvangt u een ontvangstbevestiging van het Meldpunt. Deze bevestiging dient u net als de cliënt- en meldgegevens van de ongebruikelijke transactie gedurende 5 jaar te bewaren.