



Per 21 mei is de Wwft aangepast voor makelaars



2 juni 2020

Deze nieuwsbrief is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor die instanties die deze rechtstreeks van de FIU-Nederland ontvangen. Primair is deze nieuwsbrief gericht aan de meldingsplichtige instellingen ter verbetering van de uitvoering van de verantwoordelijkheden zoals opgenomen in de Wwft. Daarnaast wordt deze nieuwsbrief ter kennisneming gedeeld met de Wwft toezichthouder(s) en met de opsporingsdiensten."

De Financial Intelligence Unit – Nederland (FIU-Nederland) verricht onderzoek naar ontwikkelingen en trends op het gebied van witwassen, financieren van terrorisme en onderliggende misdrijven. Ook geeft de FIU-Nederland voorlichting over de verbetering van methoden om deze misdrijven te voorkomen en op te sporen. In dit kader delen wij de volgende informatie met u. In samenwerking met de toezichthouder, het Bureau Toezicht Wwft en de brancheorganisaties NVM, VBO en Vastgoed Pro hebben wij dit informatieblad samengesteld.

Wijzigingen – Wwft

Met ingang van 21 mei 2020 is de Wet ter voorkoming van Witwassen en Terrorisme Financiering (Wwft) aangepast en luidt nu als volgt:

“Natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen die beroeps- of bedrijfsmatig bemiddelen bij het tot stand brengen en het sluiten van overeenkomsten inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen, met inbegrip van het tot stand brengen en sluiten van een overeenkomst tot huur als bedoeld in artikel 7:201 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover de maandelijkse huurprijs een bedrag van €10.000 of meer bedraagt.”

Vanaf dit bedrag gaan de verplichtingen van de Wwft gelden, zoals het doen van cliëntenonderzoek, het monitoren van transacties en het melden van ongebruikelijke transacties bij de FIU-Nederland.

Voor het melden van (voorgenomen) ongebruikelijke transacties zijn indicatoren ontwikkeld.

Er is een subjectieve indicator en er zijn objectieve indicatoren. Voldoet de transactie aan een objectieve indicator dan hoeft u deze niet verder te beoordelen, want u moet in dat geval melden. Valt de transactie niet onder een objectieve indicator dan kan de subjectieve indicator van toepassing zijn. In dat geval beoordeelt u de transactie zelf en besluit dan of de melding onder de subjectieve indicator valt. Let wel, het is uw beoordeling maar meldt u niet terwijl dit gevoeglijk wel had gemoeten, dan bent u daarvoor verantwoordelijk.

De volgende indicatoren¹ zijn van toepassing:

Subjectieve indicator:

Subjectief01 - Een transactie waarbij de instelling aanleiding heeft om te veronderstellen dat deze verband kan houden met witwassen of financieren van terrorisme.

Voor een juiste subjectieve beoordeling van transacties met personen of landen die een verhoogd risico met zich meebrengen verwijst de FIU-Nederland u naar de risicolanden zoals die zijn aangewezen door de [CIE](#).

Objectieve indicatoren:

Objectief01 - Het ligt in de rede dat transacties die in verband met witwassen of financieren van terrorisme aan politie of Openbaar Ministerie worden gemeld, ook aan de Financiële inlichtingen eenheid worden gemeld; er is immers de veronderstelling dat deze transacties verband kunnen houden met witwassen of financieren van terrorisme.

Objectief07 - Een transactie voor een bedrag van € 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de instelling in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen.

(1) Voor bemiddelaars bij het tot stand brengen en sluiten van een overeenkomst tot huur zijn deze indicatoren van toepassing voor zover de maandelijkse huurprijs een bedrag van €10.000 of meer bedraagt; ongeacht of de betaling giraal of contant plaatsvindt.

Risicomatrix

Makelaars en taxateurs zijn op grond van de Wwft verplicht om een beoordeling van de eigen risico's op witwassen en terrorismefinanciering op te stellen, vast te leggen en actueel te houden. Met andere woorden: heeft de makelaar en/of taxateur zijn risico's voldoende in kaart gebracht en handelt hij/zij daar ook naar. De toezichthouder heeft bij een groot aantal Wwft onderzoeken geconstateerd dat het risicobeleid bij veel makelaars nog te wensen overlaat. In enkele gevallen had dit tot gevolg dat meldingen van ongebruikelijke transacties daardoor achterwege waren gebleven, met alle gevolgen van dien. Tot op heden zijn de tekortkomingen qua risicobeleid voornamelijk afgedaan met een waarschuwing en zijn daar afspraken over gemaakt, maar dit gaat veranderen. Het ontbreken van een risicobeleid is een overtreding van de Wwft en kan als zodanig gesanctioneerd worden. De toezichthouder wil de makelaars en taxateurs met deze nieuwsbrief nogmaals op de risicomatrix wijzen die als voorbeeld kan dienen over hoe u uw risicobeleid zou kunnen inrichten. Indien u gebruik wilt maken van deze risicomatrix, dan dient u deze matrix nog wel aan uw onderneming aan te passen. Voor de risicomatrix kunt u uw brancheorganisatie benaderen of deze [hier](#) downloaden.

Rapport CCV

In opdracht van de regiopolitie Oost-Nederland onderzocht het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) de meldingsbereidheid in deze sector. De bevindingen zijn interessant. Om er een paar te noemen: veel van de bij het onderzoek betrokken makelaars vinden dat de poortwachtersfunctie bij eigendomsverandering van vastgoed vooral bij de notaris dient te liggen. De notaris heeft meer zicht op de bij de koop gemoeide financiën en is onpartijdig. De makelaar is dat niet en vindt het soms moeilijk om indringende vragen aan hun klant te stellen. De makelaar is soms ook bang dat in dat geval een klant naar een concurrent gaat, die minder moeilijk doet. Veel makelaars zien het nut van melden van ongebruikelijke transacties ook niet 'omdat ze er nooit iets van terug horen'. Het gevoel van urgentie ontbreekt.

Het rapport opent met een voorwoord van Mw. J.J.M. van Dis-Setz, Landelijke officier van justitie witwassen. In het volledige rapport is te lezen dat het CCV de uitkomsten van het onderzoek heeft voorgelegd aan de brancheverenigingen, de toezichthouder en de FIU-Nederland. Lees [hier](#) de uitkomsten van het rapport.

FIU-Nederland

Op de [website](#) van de FIU-Nederland heeft de makelaardij een eigen pagina waarop wetgeving, leidraden van de toezichthouder, internationale expert-rapporten over criminaliteitsvormen, red flags en geanonimiseerde Nederlandse casuïstiek te vinden zijn.

Contact & Vragen

Indien u vragen heeft over uw verplichtingen en verantwoordelijkheden op grond van de Wwft dan verwijzen wij u naar uw toezichthouder het [Bureau Toezicht Wwft](#) en indien u vragen heeft over de wijze waarop u bij de FIU kunt melden, kunt u een bericht sturen naar het servicepunt van de FIU-Nederland. Bereikbaar via info@fiu-nederland.nl.

Casuïstiek

Vastgoed zonder lening

De FIOD heeft twee broers aangehouden, verdacht van witwassen. De daarbij uitgevoerde doorzoekingen van drie panden leverden contant geld, een wapen, illegale geneesmiddelen en de nodige administratie op. Ook werd er beslag gelegd op meerdere panden en enkele auto's. Het onderzoek startte op basis van een dossier van FIU-Nederland.

Uit een technische analyse van ongebruikelijke transacties waarbij analisten bepaalde financiële handelingen met een verhoogd witwasrisico onderzoeken en deze toetsen aan -onder meer- de financiële situatie van betrokkenen kwam in eerste instantie één van de broers naar voren. Binnen een tijdsbestek van enkele maanden had hij door veelvuldig geld contant te storten het saldo van zijn bankrekening fors weten op te schroeven.

De contante stortingen, de intensiteit ervan en de omvang paste in het geheel niet bij zijn legitieme financiële situatie. Het vermoeden was dan ook dat de man beschikte over uit criminaliteit afkomstig vermogen en vermoedelijk aan het witwassen was.

Een proces-verbaal werd opgemaakt waarna de FIOD al snel ook de andere broer in het vizier kreeg. Het opsporingsonderzoek leerde dat beide broers meerdere panden hadden aangekocht zonder dat daar herleidbare financiering voor terug te vinden was. De FIOD bracht de financiële handel en wandel van de gebroeders in kaart met de aanhoudingen en inbeslagnemingen vorige maand als gevolg.

Colofon: Servicepunt FIU-Nederland bereikbaar op werkdagen van 08.30-21.00 088-6629500 per mail info@fiu-nederland.nl www.fiu-nederland.nl