



Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft

LEIDRAAD

Wet ter voorkoming van witwassen
en financieren van terrorisme

Richtlijnen voor Makelaars in onroerende zaken

Versie: 12 september 2013

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. MAKELAARS EN BEMIDDELAARS IN ONROERENDE ZAKEN	4
3. HET CLIENTENONDERZOEK	4
3.1 Cliëntenonderzoek verplicht	4
3.2 Wie is de cliënt	4
3.3 Risicoprofiel van de cliënt	4
3.4 Moment van het cliëntenonderzoek	4
4. VORMEN VAN CLIENTENONDERZOEK	5
4.1 Normaal cliëntenonderzoek	5
4.1.1 De uiteindelijke belanghebbende (Ultimate Beneficial Owner of "UBO")	5
4.2 Vereenvoudigd cliëntenonderzoek	6
4.3 Verscherpt cliëntenonderzoek	6
4.3.1 Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering	7
4.3.2 De identificatie van een natuurlijke persoon zonder fysieke aanwezigheid	7
4.3.3 Dienstverlening aan politiek prominente personen	7
4.4 Uitbesteding van het cliëntenonderzoek	7
5. IDENTIFICATIE EN VERIFICATIE	8
5.1 Verificatie van een natuurlijk persoon	8
5.2 Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland	8
5.3 Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland	8
5.4 Verificatie van entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten	8
6. VASTLEGGING VAN DE IDENTITEITS- EN VERIFICATIEGEGEVENS	8
6.1 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens van een natuurlijk persoon	9
6.2 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens van een rechtspersoon	9
6.3 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens van de UBO	10
6.4 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens van de trustee	10
7. DE MELDINGSPLICHT	10
7.1 Wat is witwassen	10
7.2 Wat is terrorismefinanciering	11
7.3 Ongebruikelijke transactie	11
7.4 Voorgenomen transactie	11
7.5 Wanneer melden	12
7.6 Wat melden	12
7.7 Hoe melden	12

8. RISICOCRITERIA	12
8.1 Land- of geografische risico's	13
8.2 Cliëntrisico's	13
8.3 Product- of transactierisico's	14
9. VERDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	14
9.1 Civielrechtelijke vrijwaring	14
9.2 Strafrechtelijke vrijwaring	14
9.3 Geheimhoudingsverplichting	15
9.4 Melding niet anoniem	15
9.5 Bewaarplicht	15
9.6 Opleidingsverplichting	15
9.7 Toezicht op de naleving	15

Deze leidraad is met zorg samengesteld en is informatief van aard. Het is geen juridisch bindend document of beleidsregel van de Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft. De Leidraad komt niet in de plaats van wet- en regelgeving. U kunt er dus geen rechten aan ontleen.

De voorbeelden in deze leidraad zijn niet uitputtend en zullen niet altijd als voldoende zijn aan te merken. Zij dienen als handreiking voor de uitleg en de toepassing van de wettelijke verplichtingen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is op het moment dat u deze leest.

1. INLEIDING

Vanaf 1 augustus 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (verder: Wwft) van kracht. De Wwft is de opvolger van de Wet melding ongebruikelijke transacties en de Wet identificatie bij dienstverlening.

De belangrijkste elementen van de Wwft zijn het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht. Deze leidraad bevat de voor makelaars relevante aandachtspunten die voor de naleving van de Wwft in de praktijk van belang zijn. Voor een meer beknopte en globale beschrijving verwijzen wij u naar de in 2013 verschenen handleiding voor makelaars.

2. MAKELAARS EN BEMIDDELAARS IN ONROERENDE ZAKEN

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 uitsluitend om de diensten die direct of indirect met de aan- en verkoop van onroerende zaken te maken hebben.

3. HET CLIËNTENONDERZOEK

3.1 Cliëntenonderzoek verplicht

Het is niet toegestaan om diensten te verlenen aan anonieme klanten. De Wwft vraagt u om een gedegen onderzoek te doen naar degene met wie u zaken doet: het cliëntenonderzoek. Het cliëntenonderzoek draagt bij aan het herkennen en beheersen van risico's die bepaalde cliënten of bepaalde soorten dienstverlening met zich meebrengen. Het cliëntenonderzoek bestaat uit het identificeren van de cliënt en het verifiëren van diens identiteit. Door het instellen van het cliëntenonderzoek kunnen bij de melding van een ongebruikelijke transactie ook de identiteits- en andere gegevens van de bij die transactie betrokken cliënt worden vermeld.

3.2 Wie is de cliënt

De cliënt is de natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap die een transactie laat uitvoeren. Als de formele opdracht komt van een andere partij dan de partij die een direct materieel belang heeft bij de transactie, kan het wel eens onduidelijk zijn wie nu als cliënt is aan te merken. De feiten en omstandigheden van het concrete geval zijn dan van belang. In twijfelgevallen is het aan te raden om beiden, dus zowel de formele opdrachtgever als de materieel belanghebbende partij, te onderwerpen aan een cliëntenonderzoek.

3.3 Risicoprofiel van de cliënt

Elke cliënt heeft een bepaald risicoprofiel met betrekking tot witwassen en het financieren van terrorisme. Dit risico kan lopen van (zeer) laag tot (zeer) hoog. Bij het cliëntenonderzoek vormt u zich een oordeel over dat risicoprofiel aan de hand van gegevens over het type cliënt, de activiteiten, het land van herkomst en de maatschappelijke omgeving van de cliënt. Indien u regelmatig bemiddelt voor eenzelfde cliënt, dan kan het risicoprofiel van die cliënt wijzigen (bijvoorbeeld omdat u nieuwe informatie over uw cliënt te weten komt). Daarom is een cliëntenonderzoek bij iedere transactie voorgeschreven.

3.4 Moment van het cliëntenonderzoek

Het is niet toegestaan om een zakelijke overeenkomst met uw cliënt aan te gaan en diensten te verrichten zonder het doen van het cliëntenonderzoek. Dat geldt ook als het ingestelde onderzoek niet heeft geleid tot de vereiste verificatie van de identiteit van de cliënt. Het cliëntenonderzoek moet dus worden ingesteld voorafgaand aan de dienstverlening. Indien u uw cliënt pas identificeert nadat u met uw bemiddelingswerkzaamheden voor deze cliënt bent aangevangen, dan is dat te laat.

4. VORMEN VAN CLIËNTENONDERZOEK

De Wwft kent drie vormen van cliëntenonderzoek: het normale cliëntenonderzoek, het vereenvoudigd cliëntenonderzoek en het verscherpt cliëntenonderzoek. Deze drie vormen worden hierna nader beschreven.

4.1 Normaal cliëntenonderzoek

Bij makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken is sprake van een klantrelatie die veelal van korte duur is en die verband houdt met de verkoop of aankoop van een onroerende zaak. De wet noemt dit een incidentele transactie.

Bij het uitvoeren van een bemiddelingsopdracht moet u zich afvragen wat uw cliënt met de gevraagde dienstverlening beoogt, waarom hij of zij dat wil, en of datgene risico's op witwassen en terrorismefinanciering met zich mee brengt. In hoofdstuk 8 van deze leidraad treft u hiervoor een aantal criteria aan.

Indien uw cliënt een natuurlijk persoon is die handelt voor eigen rekening en risico, dan is het cliëntenonderzoek tamelijk eenvoudig. U vraagt naar een geldig identiteitsbewijs en legt de gegevens daarvan vast (zie § 6.1). U verifieert de gegevens door bijvoorbeeld de pasfoto te vergelijken en eventueel onderzoek te doen via internet.

Indien uw cliënt handelt als trustee moet u inzicht krijgen in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de trust. Bovendien moet u vaststellen dat uw cliënt bevoegd is te handelen als trustee. Daarnaast moet u de instellers, de trustees en de uiteindelijk belanghebbende(n) van de trust identificeren en op risico gebaseerde maatregelen treffen om hun identiteit te verifiëren (zie hierna).

Indien de cliënt optreedt als vennoot van een personenvennootschap moet u de vennoten en de personen die voor het beheer van de personenvennootschap bevoegd zijn, identificeren en op risico gebaseerde maatregelen treffen om hun hoedanigheid van vennoot te verifiëren. Het gaat daarbij om de natuurlijke personen die:

- bij ontbinding van de vennootschap recht hebben op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%;
- recht hebben op een aandeel in de winst van meer dan 25%;
- meer dan 25 procent van de stemrechten kunnen uitoefenen; of
- feitelijke zeggenschap kunnen uitoefenen binnen de vennootschap.

Indien uw cliënt zich laat vertegenwoordigen, moet u ook de vertegenwoordiger identificeren en diens identiteit verifiëren. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging moet wel vast komen te staan. Dit kan bijvoorbeeld door het tonen van een overeenkomst of van een opdracht waar dit uit blijkt.

Het treffen van op risico gebaseerde maatregelen houdt in dat u zelf een inschatting maakt van de risico's die een bepaalde cliënt of een bepaald product met zich meebrengt. Dat betekent in de praktijk dat u meer aandacht schenkt aan vormen van dienstverlening en aan cliënten die een verhoogd risico op het terrein van witwassen en financieren van terrorisme opleveren, zoals buitenlandse rechtspersonen. Bij cliënten of producten met een geringer risico kunt u volstaan met een minder intensieve controle.

4.1.1 De uiteindelijk belanghebbende (Ultimate Beneficial Owner of "UBO")

Als uw cliënt geen natuurlijk persoon is, bent u verplicht om vast te stellen wie de uiteindelijk belanghebbende(n) van de cliënt is/zijn.

Een UBO is een natuurlijk persoon die:

- een belang houdt van meer dan 25 procent in het kapitaal van de cliënt;
- meer dan 25 procent van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de cliënt;
- feitelijk zeggenschap kan uitoefenen in de cliënt (bijvoorbeeld via het aandelenbezit in een andere vennootschap);

- begunstigde is van 25 procent of meer van het vermogen van de cliënt;
- een bijzondere zeggenschap heeft over 25 procent of meer van het vermogen van de cliënt;
- een begunstigde is van 25% of meer van het vermogen van een stichting of een trust; of
- een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van een stichting of een trust.

In de praktijk betekent dit dat u bij elke cliënt die geen natuurlijk persoon is, inzicht moet hebben in de aandeelhoudersstructuur.

Voorbeeld: een reeks van vennootschappen laat zich vertegenwoordigen door een persoon, waarvan u vermoedt dat dit niet degene is die daadwerkelijk aan de touwtjes trekt. De betalingen worden door iemand anders gedaan. Dit kan een aanwijzing zijn dat er sprake is van witwassen. Het maakt niet uit hoe u vervolgens achter de uiteindelijk belanghebbende komt, maar wel dat signalen als deze u aanzetten tot het doen van gedegen onderzoek naar de uiteindelijk belanghebbende.

Indien u de UBO niet via het Handelsregister kunt vaststellen, denkt u dan aan de volgende mogelijkheden:

- u vraagt uw cliënt naar de UBO;
- u informeert bij de vennootschap naar het aandeelhoudersregister;
- u raadpleegt de website van de onderneming of gebruikt een zoekmachine op internet.

De Wwft schrijft niet precies voor welke weg u dient te volgen maar geeft wel een resultaatverplichting. Dat is méér dan een inspanningsverplichting.

Indien u heeft vastgesteld dat er sprake is van een UBO dan dient u deze te identificeren. Vervolgens moet u inschatten wat het risico is op witwassen en terrorismefinanciering en afhankelijk daarvan een op risico gebaseerde verificatie van de identiteit doen.

Het op risico gebaseerd verifiëren zal meestal alleen mogelijk zijn met medewerking van de cliënt zelf. De meest vergaande vorm van verificatie is het aan de hand van onderliggende documenten zoals akten, contracten en inschrijvingen in openbare registers of andere objectieve betrouwbare bronnen vaststellen dat de betreffende UBO daadwerkelijk voor meer dan 25% gerechtigd is. Een minder vergaande verificatieprocedure beperkt zich tot het verkrijgen van inzicht in de zeggenschapsstructuur zonder ondersteuning van onderliggende documenten.

4.2 Vereenvoudigd cliëntenonderzoek

Bij de volgende cliënten kunnen bepaalde onderdelen van het cliëntenonderzoek door u achterwege gelaten worden:

- banken, levensverzekeraars en andere financiële instellingen met een zetel in Nederland of in een andere lidstaat binnen de EU;
- beursgenoteerde ondernemingen met een zetel in Nederland of in een andere lidstaat binnen de EU;
- 100% dochtermaatschappijen van deze beursgenoteerde ondernemingen;
- Nederlandse overheidsinstanties en, onder bepaalde voorwaarden, EU-instanties.

Voor een vereenvoudigd cliëntenonderzoek verzamelt u gegevens om vast te stellen of uw klant behoort tot deze groep cliënten. Indien dit zo is, dan stelt u de identiteit van de cliënt en het doel en de aard van de transactie vast.

4.3 Verscherpt cliëntenonderzoek

In een drietal situaties is een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht:

- als sprake is van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering;
- bij identificatie van natuurlijke personen zonder fysieke aanwezigheid;
- bij dienstverlening aan politiek prominente personen.

4.3.1 Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering

In geval van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering is een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht. De aard van de relatie, dan wel de staat waar de cliënt woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft, kan aanleiding zijn om tot een verscherpt cliëntenonderzoek over te gaan.

Bij ministeriële regeling kunnen zakelijke relaties (en transacties) waarbij de Minister dit hogere risico veronderstelt, worden aangewezen. De regeling moet nog worden vastgesteld.

4.3.2 De identificatie van een natuurlijke persoon zonder fysieke aanwezigheid

Indien uw cliënt niet fysiek aanwezig is, dient u voor de identificatie extra maatregelen te treffen. De WWFT noemt:

- verificatie van de identiteit aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of informatie;
- beoordeling van de overgelegde documenten op echtheid;
- een eerste betaling door de cliënt vanaf een rekening bij een bank die een zetel heeft in een EU-lidstaat of een door de Minister aangewezen staat.

Bij verificatie aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of inlichtingen is het vragen van een gewaarmerkte kopie van het paspoort de meest voor de hand liggende oplossing. Ook kunt u gebruik maken van de aanvullende verklaring van een getuige.

4.3.3 Dienstverlening aan politiek prominente personen

Het verscherpt cliëntenonderzoek geldt ten aanzien van politiek prominente personen die niet de Nederlandse nationaliteit hebben (ongeacht of ze in Nederland of in het buitenland wonen) of die de Nederlandse nationaliteit hebben en in het buitenland wonen.

Een politiek prominente persoon is een persoon die een politieke functie bekleedt, of deze functie tot een jaar geleden heeft uitgeoefend. De Europese Witwasrichtlijn noemt dit een Politically Exposed Person ofwel een PEP.

Het gaat om de volgende personen en hun directe familieleden:

- staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen;
- parlementsleden;
- leden van hooggerechtshoven, constitutionele hoven en andere hoge rechterlijke instanties;
- leden van rekenkamers of van directies van centrale banken;
- ambassadeurs, zaakgelastigden en hoge legerofficieren;
- leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven.

Als er geen enkele indicatie is dat een betrokken persoon wel eens een PEP zou kunnen zijn, hoeft u geen verdere maatregelen te nemen. Indien u vermoedt dat een cliënt een PEP zou kunnen zijn, dan checkt u dit. Voor kantoren die niet veel buitenlandse relaties hebben, zal een simpele check via een zoekmachine op internet voldoende zijn.

Een organisatie die regelmatig transacties doet met buitenlandse cliënten zal meer moeten doen, bijvoorbeeld het verifiëren van de betrokken namen in een internet-database met bedrijfsinformatie.

Indien uw cliënt geen natuurlijk persoon is, dient u ook na te gaan of de UBO een PEP is. Indien u met een cliënt een bemiddelingsovereenkomst heeft en deze cliënt gedurende de relatie een PEP wordt, dient het verscherpte cliëntenonderzoek binnen een redelijke termijn te worden uitgevoerd.

4.4 Uitbesteding van het cliëntenonderzoek

De onderdelen identificatie en verificatie van de cliënt, en het vaststellen van de UBO kunnen onder voorwaarden worden uitbesteed. U blijft echter zelf verantwoordelijk. Indien u het cliëntenonderzoek op structurele basis uitbesteedt, dient u deze opdracht schriftelijk vast te leggen en te bewaren in uw administratie.

5. IDENTIFICATIE EN VERIFICATIE

In de Wwft staat dat verificatie van de identiteit moet plaatsvinden aan de hand van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare en onafhankelijke bron, en er wordt een opsomming gegeven van documenten die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Indien u in een specifiek geval echter twijfelt aan de betrouwbaarheid van de in die opsomming opgenomen documenten moet u hier geen genoegen mee nemen en verdere documenten of informatie opvragen voor de verificatie.

5.1 Verificatie van een natuurlijk persoon

De verificatie van een natuurlijk persoon kan volgens de Wwft plaatsvinden aan de hand van:

- een geldig paspoort (nationaal-, buitenlands-, diplomatiek of dienstpaspoort); of
- een geldige identiteitskaart of een geldig rijbewijs afgegeven in Nederland of binnen de EU door het bevoegde gezag, mits voorzien van een pasfoto en de naam van de houder; of
- reisdocumenten voor vluchtelingen en vreemdelingen, en vreemdelingendocumenten die zijn afgegeven op grond van de Vreemdelingenwet 2000.

Ook andere documenten worden geaccepteerd ten behoeve van de verificatie van de identiteit van een natuurlijk persoon, mits deze afkomstig zijn uit betrouwbare en onafhankelijke bron. In deze uitzonderingsgevallen dient u aan te geven waarom het gerechtvaardigd was om op bepaalde documenten, gegevens of inlichtingen af te gaan.

5.2 Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland

Verificatie van een rechtspersoon opgericht naar Nederlands recht die in Nederland haar zetel heeft, of van een buitenlandse rechtspersoon die in Nederland gevestigd is, kan plaatsvinden aan de hand van:

- een uittreksel uit het Handelsregister; of
- een akte of verklaring van een in Nederland of een andere EU-lidstaat gevestigde notaris, advocaat of andere juridische beroepsuitoefenaar.

5.3 Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland

In de praktijk kan het identificeren en verifiëren van in het buitenland gevestigde rechtspersonen leiden tot problemen. In sommige landen is nu eenmaal géén Handelsregister en ook het verkrijgen van een notariële akte is niet altijd mogelijk.

Bij een in het buitenland gevestigde rechtspersoon kan verificatie daarom ook plaatsvinden aan de hand van:

- in het internationale verkeer gebruikelijke documenten, gegevens of inlichtingen; of
- documenten, gegevens of inlichtingen die bij wet als geldig middel voor identificatie zijn erkend in de staat waarin de rechtspersoon is gevestigd; of
- statuten (indien uw cliënt een vereniging van eigenaren is).

5.4 Verificatie van entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten

Bij entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten, de personenvennootschap of de trust, zijn de vennoten en de trustees uw cliënten en moeten op risico gebaseerde maatregelen worden genomen om hun identiteit te verifiëren.

6. VASTLEGGING VAN DE IDENTITEITS- EN VERIFICATIEGEGEVENS

De vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van uw cliënt moet toegankelijk zijn zodat een controle eenvoudig kan plaats vinden. Het meest voor de hand ligt het bewaren in aparte dossiers per transactie of cliënt. Maar u mag ook kiezen voor een andere oplossing.

De gegevens die u vastlegt, moet u tot vijf jaar na het uitvoeren van de desbetreffende bemiddelingsopdracht op een eenvoudig toegankelijke en inzichtelijke wijze bewaren.

6.1 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van een natuurlijk persoon

Van een cliënt/natuurlijke persoon en diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

1. geslachtsnaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum;
4. adres en woonplaats/plaats van vestiging;
5. aard, nummer, datum en plaats van uitgifte van het document waarmee de identiteit geverifieerd is;

In plaats hiervan kunt u ook een kopie maken van het document waarmee de identificatie heeft plaats gevonden, mits dat document een persoon identificerend nummer bevat (bv. een rijbewijs- of paspoortnummer). Het maken van een kopie van een paspoort of rijbewijs of het in de administratie beschikbaar hebben daarvan is echter geen verplichting.

Ook moet de aard van de dienstverlening worden vastgelegd. Doorgaans zal dit het bemiddelen bij de aan- of verkoop van onroerende zaken of zakelijke rechten zijn.

6.2 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van een rechtspersoon

Van een naar Nederlands recht opgerichte rechtspersoon en van diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

A. van de rechtspersoon:

1. rechtsvorm;
2. statutaire naam;
3. handelsnaam (voor zover aanwezig);
4. adres met huisnummer en postcode;
5. plaats van vestiging;
6. land van statutaire zetel;
7. registratienummer bij, en plaats van vestiging Kamer van Koophandel;
8. wijze waarop de identiteit is geverifieerd.

B. van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon:

1. geslachtsnaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum.

C. aard van de dienstverlening (doorgaans zal dit het bemiddelen bij de aan- of verkoop van onroerende zaken of zakelijke rechten zijn).

Van een buitenlandse rechtspersoon en van diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

A. van de rechtspersoon:

1. de gegevens in de documenten aan de hand waarvan de identiteit is geverifieerd;
2. het adres met huisnummer, postcode, plaats en land van de statutaire zetel.

B. van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon:

1. geslachtsnaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum.

C. aard van de dienstverlening (doorgaans zal dit het bemiddelen bij de aan- of verkoop van onroerende zaken of zakelijke rechten zijn).

6.3 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de UBO

Van de uiteindelijk belanghebbende dient, voor zover van toepassing, de identiteit en de wijze waarop de verificatie heeft plaatsgevonden te worden vastgelegd.

6.4 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de trustee

Indien uw cliënt handelt als trustee dient u tevens op opvraagbare wijze van de instellers, de trustees en de uiteindelijk belanghebbende dezelfde gegevens vast te leggen als hiervoor vermeld. De aard van dienstverlening hoeft u echter niet vast te leggen en (bij buitenlandse rechtspersonen) evenmin de gegevens over de UBO.

7. DE MELDINGSPLICHT

Indien het vermoeden ontstaat dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van witwassen of terrorismefinanciering dient een melding te worden gedaan bij de Financial Intelligence Unit Nederland (FIU-Nederland, verder: FIU). Een dergelijke melding wordt aangeduid als een "melding ongebruikelijke transactie".

Ook moet u een melding doen indien het cliëntenonderzoek niet kan worden uitgevoerd, of wanneer de dienstverlening wordt beëindigd en er indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of financieren van terrorisme. U dient bij de melding tevens aan te geven waarom het cliëntenonderzoek niet kon worden uitgevoerd.

De FIU beoordeelt iedere melding en vraagt zo nodig nadere informatie bij de melder op. De FIU beoordeelt vervolgens of een *ongebruikelijke* transactie moet worden doorgemeld naar opsporingsinstanties of veiligheidsdiensten voor nader onderzoek. Indien hier sprake van is, dan wordt de ongebruikelijke transactie een *verdachte* transactie.

Sommige meldingsplichtige instellingen denken dat zij alleen een melding moeten doen als een transactie *verdacht* is. Dit is onjuist; een transactie moet worden gemeld zodra deze als *ongebruikelijk* kan worden aangemerkt. De FIU bepaalt of de transactie verdacht wordt.

7.1 Wat is witwassen

Witwassen is een veelomvattend begrip. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat gelden afkomstig zijn van enig misdrijf. Het is niet vereist dat men wetenschap heeft van het onderliggende misdrijf, of wanneer en waar dit plaatsgevonden zou hebben. Alleen al het voorhanden hebben van gelden of voorwerpen waarvan het vermoeden bestaat dat ze afkomstig zouden kunnen zijn uit een misdrijf kwalificeert als witwassen.

Uit een arrest van de Hoge Raad is duidelijk geworden dat ook legaal verkregen geld dat niet wordt opgegeven aan de Belastingdienst kan worden gezien als "afkomstig (...) van enig misdrijf". Het spreekt voor zich dat dit voor illegaal verkregen geld ook het geval is.

Belasting ontduiken kan dus gronddelict zijn voor witwassen. Dit betekent dat wanneer u bij een transactie het vermoeden van belastingfraude heeft, u deze transactie moet melden.

In het algemeen wordt bij witwassen een drietal fasen onderkend:

<u>Plaatsing/inbreng:</u>	vermogen wordt (meestal in de vorm van contant geld) voor het eerst in het financiële circuit gebracht.
<u>Versluiering/circulatie:</u>	een opeenvolging van soms complexe financiële transacties met als doel de oorsprong van het vermogen te verhullen.
<u>Integratie/investering:</u>	het vermogen wordt in de "bovenwereld" geïnvesteerd, bijvoorbeeld door investering in onroerend goed.

7.2 Wat is terrorismefinanciering

De Wwft verstaat onder het financieren van terrorisme:

- het opzettelijk verwerven of voorhanden hebben van voorwerpen met geldswaarde die bedoeld zijn om een terroristisch misdrijf mee te begaan (het Wetboek van strafrecht bevat een lijstje met dat soort misdrijven);
- het verschaffen van middelen met een geldswaarde om een dergelijk misdrijf te plegen;
- het verlenen van financiële steun aan of het werven van geld voor een organisatie die dergelijke misdrijven pleegt.

Hoe kunt u detecteren dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van terrorismefinanciering? Praktisch gezien dient u extra alert te zijn bij organisaties en/of personen waarvan publiekelijk bekend is dat zij betrokken kunnen zijn bij terroristische activiteiten. Daarnaast dient u extra alert te zijn wanneer een bij de transactie betrokken persoon afkomstig is uit, of banden heeft met een land genoemd in paragraaf 8.1.

7.3 Ongebruikelijke transactie

Ten behoeve van de beoordeling of een transactie of zakelijke relatie als ongebruikelijk moet worden aangemerkt, zijn zogenoemde indicatoren vastgesteld. Deze indicatoren zijn te onderscheiden in subjectieve en objectieve indicatoren.

Voor makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken is zowel een objectieve als een subjectieve indicator vastgesteld. Op grond van de objectieve indicator moet u melding maken van *"transacties van € 15.000 of meer betaald aan of door tussenkomst van de beroepsbeoefenaar in contanten, met cheques aan toonder of soortgelijke betaalmiddelen."*

In de praktijk zal doorgaans de subjectieve indicator aan de orde zijn. Daarvan is sprake bij *"transacties waarbij de meldingsplichtige aanleiding heeft om te veronderstellen dat ze verband kunnen houden met witwassen of financiering van terrorisme."*

In hoofdstuk 8 van deze Leidraad wordt nader ingegaan op een aantal risicocriteria. Deze criteria kunnen u tevens helpen bij het beoordelen of er (mogelijk) sprake is van witwassen of financieren van terrorisme.

7.4 Voorgenomen transactie

Behalve uitgevoerde transacties dient u ook voorgenomen transacties te melden. Onder voorgenomen transacties worden transacties verstaan die niet zijn afgerond, maar waarbij wel de intentie aanwezig is (geweest) om de transactie uit te voeren.

Een cliënt die u bijvoorbeeld de opdracht heeft gegeven zijn woning te verkopen kan zich op enig moment "bedenken" en de opdracht intrekken. Indien er rond deze intrekking bij u bepaalde vermoedens aanwezig zijn die mogelijk op witwassen of terrorismefinanciering zouden kunnen duiden, dan dient u deze voorgenomen transactie te melden. Hierbij kunt u denken aan het niet in willen gaan op uw vragen over de financiering, of het niet laten opnemen van ontbindende financieringsvoorwaarden in de voorlopige koopovereenkomst, zonder een voor u aanvaardbare reden.

Voorbeeld: Iemand (A) toont interesse in een woning die bij een makelaar te koop staat. Hij maakt een afspraak met de makelaar voor een bezichtiging van de woning en brengt een bod uit dat maar nét onder de vraagprijs ligt.

Op enig moment wordt het de makelaar duidelijk dat A niet zelf in de woning geïnteresseerd is, maar dat het pand bestemd is voor een derde (B). A overhandigt dan ook een kopie van het legitimatiebewijs van B aan de makelaar, en maakt daarbij tevens duidelijk dat er geen financiering voor de woning nodig is, omdat B het pand contant wil betalen.

Uiteindelijk is de transactie niet doorgegaan. A heeft daarop het kopie-legitimatiebewijs van B bij de makelaar opgehaald. De makelaar heeft (via internet) naar A en B nader onderzoek verricht, waarbij het de makelaar duidelijk werd dat B geen onbekende is in het criminele circuit. Een dergelijke (voorgenomen) bemiddelingsopdracht dient u te melden.

Maar wat als u niet beschikt over de volledige identiteitsgegevens van de betrokkene(n)? Van uw eigen cliënt zou dit niet mogelijk moeten zijn. U dient namelijk het cliëntenonderzoek uit te voeren vóór aanvang van de bemiddelingsopdracht. Benoem bij de melding van een dergelijke situatie ten aanzien van de overige betrokkenen dan zoveel mogelijk gegevens waarover u wél beschikt. De FIU zal u naar aanleiding van een dergelijke melding mogelijk nog nader bevragen.

7.5 Wanneer melden

Verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties dienen onverwijld te worden gemeld direct nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bij u bekend is geworden. Zo is het mogelijk dat de transactie al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden en dat bij u later alsnog het vermoeden ontstaat dat deze transactie mogelijk in verband zou kunnen worden gebracht met witwassen of terrorismefinanciering. Misschien hebt u op een later tijdstip via de media, of op een andere manier iets van de betrokken cliënt of de wederpartij vernomen, waardoor de betreffende transactie in een ander daglicht komt te staan en alsnog gemeld moet worden.

7.6 Wat melden

In uw melding neemt u de volgende gegevens op:

- de identiteit van uw cliënt en, voor zover mogelijk, de identiteit van degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd;
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt;
- de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie;
- de omvang en de bestemming en herkomst van de gelden, effecten, edele metalen of andere waarden die bij de transactie betrokken zijn;
- de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt;
- andere bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen gegevens.

In geval van een melding van een "mislukt" cliëntenonderzoek dient u bij de melding, naast de hiervoor genoemde gegevens, ook aan te geven waarom het cliëntenonderzoek niet kon worden uitgevoerd.

7.7 Hoe melden

Voordat u een melding kunt doen, moet u zich eerst (eenmalig) bij de FIU laten registreren, waarna u een meldcode ontvangt. Vervolgens kunt u de transactie digitaal via de website van de FIU melden. De inhoud van de melding kunt u het beste direct vóór of direct ná uw melding op uw eigen computer opslaan en/of printen. Van uw melding krijgt u vervolgens een ontvangstbevestiging die dient als bewijs dat u een transactie heeft gemeld.

Als u zich wilt aanmelden als melder, als u meer wilt weten over de FIU-Nederland of als u vragen heeft over het melden, kijk dan op www.fiu-nederland.nl.

8. RISICOCRITERIA

Er zijn criteria die u kunnen helpen om de mogelijkheid van witwassen of financieren van terrorisme in te schatten. Het betreft hier slechts mogelijke aandachtspunten waarop u alert dient te zijn. Van een limitatieve opsomming is geen sprake.

De drie voornaamste indicaties voor witwassen met vastgoed zijn:

- opvallend grote prijsfluctuaties van het vastgoed;
- vastgoed dat op naam staat van een buitenlandse eigenaar;
- vastgoed dat op naam staat van een pas opgericht bedrijf.

Maar er zijn méér indicatoren voor witwassen of terrorismefinanciering. De meest gehanteerde risicocriteria zijn land- of geografische risico's, cliëntrisico's en product- of transactierisico's. Bij de weging van deze risicofactoren dient u uiteraard een eigen afweging te maken, afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de transactie.

8.1 Land- of geografische risico's

Landen of gebieden die volgens de normen van de Financial Action Task Force (FATF) in onvoldoende mate een systeem ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering hebben opgezet, vormen een verhoogd risico. Deze lijsten van High-risk and non-coöperatieve jurisdictions worden op de website van de FATF gepubliceerd: <http://www.fatf-gafi.org>

De volgende landen hebben op dit moment strategische tekortkomingen op het gebied van witwassen en terrorismefinanciering en hebben hierin te weinig vooruitgang geboekt, of hebben geen actieplan om die tekortkomingen aan te pakken: Equador, Ethiopië, Indonesië, Kenia, Myanmar, Pakistan, Sao Tomé en Principe, Syrië, Tanzania, Turkije, Vietnam, en Jemen.

De landen Afghanistan, Albanië, Algerije, Angola, Antigua en Barbuda, Bangladesh, Cambodja, Cuba, Koeweit, Kyrgyzstan, Laos, Mongolië, Marokko, Namibië, Nepal, Nicaragua, Nigeria, Soedan, Tajikistan en Zimbabwe boeken weliswaar vooruitgang, maar zijn er nog niet.

De landen Iran en Noord-Korea staan bij de FATF te boek als landen van waaruit voortdurende gevaren van witwassen en terrorismefinanciering dreigen en waartegen andere FATF-lidstaten sancties, embargo's en soortgelijke maatregelen zouden moeten treffen.

8.2 Cliëntrisico's

Hieronder staan enkele criteria die u kunnen helpen bij het inschatten of een cliënt een hoger risico op witwassen en/of financiering van terrorisme met zich mee brengt. Ook hier dient u zelf weer te beoordelen of er in het concrete geval een verhoogd risico is. Deze opsomming is evenmin limitatief.

Cliënten die hun onderneming hebben, of actief zijn in de volgende branches:

- goede doelen stichtingen (t.b.v. landen die risicovol zijn vanwege terrorisme);
- branches waar veel contant geld beschikbaar is (casino's, wisselkantoren, wed- en gokgerelateerde activiteiten, et cetera);
- ondernemingen waarvan in de praktijk is gebleken dat ze mogelijk als dekmantel voor criminele activiteiten fungeren (coffeeshops, growshops, horecasector, seksbranche);
- onduidelijke bedrijfsactiviteiten.

Cliënten die:

- gebruik maken van (mogelijk) vervalste of valse ID-bewijzen *);
- beschikken over buitenlandse bankrekeningen;
- gebruik maken van een onnodige complexe juridische bedrijfsstructuur (b.v. buitenlandse vennootschappen of trusts);
- vermoedelijk onvolledige of onjuiste informatie verschaffen;
- bereid zijn extra hoge fees/declaraties/kosten te betalen;
- beschikken over vermogen waarvan de herkomst onduidelijk is;
- handelen via een stroman;
- een onduidelijk of regelmatig wisselend vestigingsadres hebben;
- afzien van de transactie omdat u naar zijn of haar identiteit vraagt;
- vragen ontwijken en/of ontwijkende of onduidelijke antwoorden geven;
- onverwacht nieuwe onbekende partijen introduceren;
- afkomstig zijn uit landen waarin een meer dan gemiddeld niveau van corruptie aanwezig is of waarvan bekend is dat meer criminele activiteiten worden ontplooid dan in andere landen;
- cliënten die recentelijk bij een faillissement betrokken zijn geweest;
- cliënten die betalingen in contanten willen verrichten;
- zijn aan te merken als politiek prominente persoon.

*) Een identiteitsbewijs kan worden vervalst doordat onbevoegden gegevens toevoegen of wijzigen in een geldig (en echt) identiteitsdocument. Dat kan bijvoorbeeld zijn gestolen of gekocht. Aan eventuele beschadigingen of een afwijkend lettertype zou u dit kunnen zien.

8.3 Product- of transactierisico's

De volgende criteria kunnen u helpen bij het inschatten of een transactie een hoger risico op witwassen of financiering van terrorisme met zich mee brengt. Ook hier dient u zelf weer te beoordelen of er in het concrete geval een verhoogd risico is, en ook deze opsomming is niet limitatief.

- een pand wordt in kort tijdsbestek een aantal malen aan- en verkocht waarbij sprake is van onverklaarbare waardesprongen;
- een object wordt om onduidelijke redenen gesplitst of samengevoegd;
- de verkoop van een object kent een zeer korte doorlooptijd (waardoor het er alle schijn van heeft dat uw cliënt al een verkoper op het oog had);
- er worden taxatierapporten overgelegd die niet overeenkomen met de door u geschatte waarde van het object;
- u heeft bij een transactie met bedrijfs-onroerend goed of een agrarisch object gerede twijfels omtrent de locatie en/of de daar te vestigen onderneming;
- u wordt benaderd voor de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een pand dat (ver) buiten uw normale werkgebied is gelegen;
- u wordt betrokken bij een bemiddelingopdracht ten aanzien van een onroerende zaak waarvan de eigendom niet transparant is (en men dit op uw verzoek ook niet transparant wil maken);
- bij zogenoemde ABC-transacties is een niet draagkrachtige partij betrokken;
- de koopsom van een onroerende zaak ligt niet in lijn met de normale marktontwikkeling, of wijkt sterk af van de vraagprijs, de WOZ-waarde of de taxatiewaarde.

Voor zover u als makelaar beschikt over informatie omtrent de financiering, dient u alert te zijn op (onder meer) de volgende aspecten:

- in de voorlopige koopakte worden zonder plausibele verklaring geen ontbindende voorwaarden voor wat betreft de financiering opgenomen;
- de financiering komt uit een ongebruikelijke bron, zoals bijvoorbeeld financiering via een fonds, een stille vennoot of een onbekende geldverstrekker;
- de financiering vindt plaats via geldverstrekking of leningen vanuit het buitenland;
- de geldstroom komt uit een land met een bankgeheim;
- één van de partijen uit de wens om de koopsom, de waarborgsom en/of de courtage contant te betalen;
- de financiering vindt (tegen hoge rente) plaats door de verkoper.

9. VERDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

9.1 Civielrechtelijke vrijwaring

De Wwft kent een civielrechtelijke vrijwaring voor meldende instellingen. Dit betekent voor u (en uw medewerkers) dat u onder de hierna genoemde voorwaarde niet civielrechtelijk aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade die iemand anders (de cliënt of een derde) als gevolg van de melding lijdt. De voorwaarde is dat u heeft gehandeld in de redelijke veronderstelling dat u uitvoering heeft gegeven aan de wettelijke meldplicht.

9.2 Strafrechtelijke vrijwaring

De strafrechtelijke vrijwaring houdt in dat de gegevens die u aan de FIU meldt niet tegen u en uw medewerkers kunnen worden gebruikt in een strafrechtelijk onderzoek wegens witwassen of terrorismefinanciering. Daarbij geldt als voorwaarde dat de transactie op een juiste manier is gemeld en dat het cliëntenonderzoek goed is uitgevoerd. Bovendien geldt als voorwaarde dat u de melding te goeder trouw heeft gedaan. Dat wil zeggen dat u niet zelf schuldig of medeplichtig bent aan witwassen of financieren van terrorisme.

9.3 Geheimhoudingsverplichting

Op grond van de wet mag u niet aan derden meedelen dat een melding is of zal worden gedaan. Dus ook niet aan uw cliënt. Dit wordt het "tipping-off"-verbod genoemd. Als u dit toch zou doen dan levert dit mogelijk een strafbaar feit op waarvoor u kunt worden beboet met een bestuurlijke sanctie.

Het is natuurlijk niet verboden om -voordat u uw dienstverlening aanvangt- aan de potentiële klant in algemene bewoordingen uitleg te geven over de wetgeving en de plichten die u hebt op grond van die wetgeving. Wel kan zijn of haar reactie (afzien van de dienstverlening, of het betrekken van een derde persoon bij de transactie om zelf buiten beeld te blijven) aanleiding zijn om de (voorgenomen) transactie te melden (zie § 7.4).

9.4 Melding niet anoniem

Als de melding door de FIU als verdacht wordt aangemerkt en uiteindelijk onderdeel uitmaakt van een strafdossier is het niet volledig uitgesloten dat de naam van de melder in dat dossier terecht komt. In de praktijk zal uw melding in een dergelijk geval echter veelal deel uitmaken van veel meer signalen die uiteindelijk tot de strafzaak hebben geleid.

9.5 Bewaarplicht

De gegevens met betrekking tot het cliëntenonderzoek moeten gedurende vijf jaar na het uitvoeren van de desbetreffende transactie worden bewaard. De gegevens betreffende een ongebruikelijke transactie moeten gedurende vijf jaar na het tijdstip van de melding worden bewaard op zodanige wijze dat die gegevens opvraagbaar zijn en de desbetreffende transactie reconstrueerbaar.

9.6 Opleidingsverplichting

U dient er voor te zorgen dat u zelf en uw medewerkers in staat zijn om in de dagelijkse praktijk ongebruikelijke transacties te herkennen en om een cliëntenonderzoek goed en volledig uit te voeren. Dat doet u onder meer door het aanbieden van periodieke opleidingen. Bij grotere instellingen zal dit doorgaans belegd zijn bij een zogenoemde "compliance officer".

9.7 Toezicht op de naleving

Het toezicht op de naleving van de Wwft door makelaars wordt uitgeoefend door een afgescheiden onderdeel van de Belastingdienst: de Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft. De medewerkers van dit Bureau zijn bevoegd om bij u een onderzoek in te stellen en u bent verplicht om hier uw medewerking aan te verlenen.

Uitzonderingen daargelaten, krijgt u tijdig bericht dat de toezichthouder het voornemen heeft om bij u een onderzoek in te stellen. De betreffende medewerker zal hiervoor een afspraak met u maken. Tijdens het inleidende gesprek op de eerste dag van het onderzoek zal deze medewerker zo veel mogelijk uitleggen hoe het onderzoek zal gaan verlopen en welke gegevens daarvoor nodig zijn. Meestal wordt voorafgaand aan het onderzoek om een auditfile gevraagd. Dit is een bestand met gegevens die uit uw geautomatiseerde administratie worden gekopieerd. De meeste boekhoudpakketten hebben de mogelijkheid om een auditfile te exporteren. Met behulp van een auditfile kan de medewerker het onderzoek van te voren voorbereiden en daarmee minder beslag leggen op uw tijd of de tijd van uw boekhouder.

Bij niet- of onvolledige naleving van de Wwft kan de toezichthouder een bestuurlijke sanctie in de vorm van een last onder dwangsom of een boete aan u opleggen. Het is mogelijk om tegen een dergelijke sanctie in bezwaar en beroep te gaan.

In meer ernstige en opzettelijke gevallen van niet-naleving kan ook strafrechtelijke handhaving worden ingezet.