



Gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen WG/FT

in toepassing van de Wet van 18 september 2017 **tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten** (B.S. 6 juni 2017)

Gegevens van het kantoor van de vastgoedmakelaar

- Naam en in voorkomend geval vennootschapsvorm:
- Adres maatschappelijke zetel:
- Exploitatiezetels:
- BIV-nummer:

Voorafgaande toelichting

Huidig document is bestemd om de **vastgoedmakelaars**¹ (individuele beoefenaars en kantoren) bij te staan bij het opstellen en het inwerkingstellen van passende gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen, zoals opgelegd enerzijds door de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten (hierna de **WPW**)² en anderzijds door het Reglement goedgekeurd bij **Koninklijk besluit van 1 april 2022**³ (hierna het **Reglement**).

Dit **voorbeeld** voor het opstellen van gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen heeft geen verplicht of normatief karakter. Het komt de vastgoedmakelaars toe zich hierop in voorkomend geval te inspireren in functie van hun noden en/of van hun eigen bestaande controleprocedures en/of –maatregelen of met deze die ze wensen toe te passen. Het document kan op zich worden gebruikt, maar wij raden aan om het (in voorkomend geval) te integreren in de eigen bestaande documenten inzake procedures. Dit is slechts een MODEL – alle passages in het GRIJS aangeduid dienen te worden in- of aangevuld door de vastgoedmakelaar / het kantoor zelf alvorens te kunnen worden geïmplementeerd.

Voor een “**groep**” van kantoren gelden specifieke groepsverplichtingen. Hiervoor wordt verwezen naar art. 13 WPW. Onder een groep van ondernemingen verstaat men deze ondernemingen die met elkaar verbonden zijn door een betrekking in de zin van artikel 22 van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 26 juni 2013 betreffende de jaarlijkse financiële overzichten, geconsolideerde financiële overzichten en aanverwante verslagen van bepaalde ondernemingsvormen, tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad, evenals de bijkantoren van die verbonden

¹ De vastgoedmakelaars als bedoeld in artikel 2, 5° en 7° van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar die zijn ingeschreven op het tableau of op de lijst bedoeld in artikel 3 van dezelfde wet of het tableau of op de lijst bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van de federale raden van landmeters-experten.

“5° bemiddelaar : wie voor rekening van derden bepalende bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

7° rentmeester : wie voor rekening van derden activiteiten ontwikkelt inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus;”

² De Wet van 18 september 2017 zoals inmiddels reeds gewijzigd door opeenvolgende wetwijzigingen.

ondernemingen die gevestigd zijn in een andere lidstaat dan deze laatste of in een derde land)

Inhoud

Voorafgaande toelichting	0
1. Algemene inleiding	8
2. Aanduiding van verantwoordelijke voor de toepassing van de WG/FT in ons kantoor.....	12
A. De persoon verantwoordelijk op het hoogste niveau	12
B. De AMLCO.....	13
C. Specifiek, onafhankelijk en anoniem kanaal.....	15
3. Risicobenadering.....	16
A. RBA is essentieel.....	16
B. Algemene risicobeoordeling.....	18
C. Relevante bevindingen SNRA en nationale RA	22
D. Risicobeheermodellen van ons kantoor	22
4. Identificatie.....	23
A. Algemeen.....	23
B. Antiwitwas tool.....	24
C. Het begrip cliënt.....	25
D. Cliëntenidentificatie.....	25
1) <i>In welke gevallen?</i>	25
2) <i>Tijdstip van de identificatie en verificatie</i>	27
3) <i>Hoe?</i>	28
4) <i>Identificatie van natuurlijke personen</i>	30
5) <i>Identificatie van rechtspersonen</i>	32
6) <i>Identificatie van trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies</i>	34
7) <i>Identificatie van een onverdeeldheid</i>	37
E. Identificatie van de lasthebber	37

F.	Identificatie van de uiteindelijke begunstigde.....	38
1)	<i>Hoe</i>	38
2)	<i>Wie</i>	39
3)	<i>UBO-register</i>	44
G.	Splitsing van rechten.....	44
H.	Identificatie of controle kan niet uitgevoerd worden.....	44
5.	Cliëntenacceptatiebeleid: identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting.....	45
A.	Inhoud cliëntenacceptatiebeleid.....	45
B.	Risico-factoren.....	47
1)	<i>Risico-factoren voorzien in WPW</i>	47
2)	<i>Andere risico-factoren die in aanmerking kunnen genomen worden</i>	48
3)	<i>Andere risico-factoren</i>	51
C.	Tijdstip van de risicobeoordeling.....	51
D.	Risicobeoordeling kan niet uitgevoerd worden.....	51
E.	Modaliteiten cliëntenacceptatiebeleid.....	52
1)	<i>Beslissingsbevoegdheid</i>	52
2)	<i>Formulieren</i>	52
3)	<i>Praktische procedure in ons kantoor</i>	52
6.	Verplichting tot waakzaamheid.....	54
A.	Algemeen.....	54
B.	Identificatie van de contractspartij.....	55
C.	Gevolgen van verhoogd risico.....	56
1)	<i>Algemene gevolgen</i>	56
2)	<i>Mogelijke bronnen van informatie</i>	57
D.	Bijzondere gevallen van verhoogde waakzaamheid.....	57
1)	<i>Derde land met hoog risico</i>	58

2)	<i>Ernstige fiscale fraude</i>	58
3)	<i>Politiek prominente personen</i>	59
4)	<i>Personen verdacht van terrorisme</i>	61
7.	Tussenkomst buiten België van een exclusief agent of een lasthebber	62
8.	Nakoming waakzaamheidsverplichting door derde zaakaanbrenger	62
9.	Analyse van atypische verrichtingen	64
A.	Algemeen.....	64
B.	Opstellen schriftelijk verslag	65
10.	Meldingsplicht	66
A.	De meldingsplicht aan de CFI: principe	66
B.	De meldingsplicht aan de CFI: tijdstip.....	68
C.	De meldingsplicht aan de CFI: werkwijze	69
D.	Vertrouwelijk karakter van de melding: mededelingsverbod	69
E.	Behoud van de opdracht of van de cliënt nadat een melding werd gedaan	70
F.	Bescherming van de melders.....	70
G.	Gevolgen van de melding.....	71
11.	Bewaring van gegevens en documenten	71
A.	Bewaring en archivering.....	71
B.	Persoonlijke levenssfeer	73
12.	Beperking van betaling in contanten	74
A.	Verkoop onroerend goed	74
B.	Andere betalingen.....	74
13.	Financiële embargo's	75
A.	Algemeen.....	75
B.	Toepassing in concreto.....	76
14.	Aanwerving en aanstelling van medewerkers	77

15. Opleiding en sensibilisering van het personeel.....	78
A. Inleiding.....	78
B. Inhoud van de opleiding.....	79
C. Vorm en frequentie.....	79
D. Documentatie - informatie.....	80
16. Interne controlemaatregelen	80
17. Toezicht.....	82
18. Formulieren en schema's.....	84
A. Algemene risicoanalyse kantoor.....	85
B. Identificatieformulieren	97
1) <i>Formulier identificatie natuurlijke persoon – cliënt.....</i>	<i>97</i>
2) <i>Formulier identificatie natuurlijke persoon – lasthebber.....</i>	<i>101</i>
3) <i>Formulier identificatie rechtspersoon – cliënt.....</i>	<i>103</i>
4) <i>Formulier identificatie rechtspersoon – lasthebber</i>	<i>109</i>
5) <i>Formulier identificatie trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie – cliënt ...</i>	<i>112</i>
6) <i>Formulier identificatie UBO – vennootschap.....</i>	<i>120</i>
7) <i>Formulier identificatie UBO – fiducie, trust of soortgelijke juridische constructie.....</i>	<i>128</i>
8) <i>Formulier identificatie UBO – (internationale) vereniging zonder winstoogmerk en stichting.....</i>	<i>135</i>
9) <i>Identificatieformulier publieke prominente persoon.....</i>	<i>142</i>
10) <i>Identificatieformulier mede contractspartij.....</i>	<i>147</i>
11) <i>Verslag analyse atypische verrichting.....</i>	<i>151</i>
C. Schema's	158
1) <i>Schema identificatie natuurlijke persoon = cliënt / lasthebber</i>	<i>158</i>
2) <i>Schema identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting</i>	<i>159</i>
3) <i>Schema identificatie rechtspersoon / juridische structuur.....</i>	<i>160</i>

4)	<i>Schema identificatie uiteindelijke begunstigen</i>	162
19.	FATF - aanbevelingen	165
20.	Niet-meewerkende landen	170
A.	FATF (stand 18 december 2020)	170
B.	EU (stand 7 mei 2020).....	171
C.	Artikel 307, § 1/2, derde lid, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 (ernstige fiscale fraude).....	172
21.	Model meldingsformulier CFI	Error! Bookmark not defined.

1. Algemene inleiding

Dit document (hierna "**de Gedraglijnen**") kadert in de toepassing van de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten (hierna "**WPW**") en anderzijds door het Reglement goedgekeurd bij **Koninklijk besluit van** 1 april 2022 (hierna het **Reglement**).

Overeenkomstig artikel 8 WPW dienen vastgoedmakelaars doeltreffende **gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen** te ontwikkelen en toe te passen die **evenredig zijn met hun aard en omvang**.

In de WPW en in de memorie van toelichting bij deze wet wordt duidelijk aangegeven dat de te implementeren organisatie inzake WG/FT⁴ evenredig moet zijn met de **aard** en de **omvang** van de betrokken entiteit.

Concreet moet dit evenredigheidsbeginsel voornamelijk tot uiting komen in de geavanceerdheid van de interne procedures die moeten worden vastgesteld, en kan dit beginsel rechtvaardigen dat meerdere interne procedures worden samengevoegd tot één enkele procedure.

Dit beginsel kan ook tot uiting komen in de mogelijkheid om af te zien van het gebruik van informaticatools voor het toezicht op de verrichtingen, en dit ten gunste van meer manuele en minder geavanceerde systemen.

De vereisten voor de organisatie inzake WG/FT zijn in alle gevallen van toepassing, maar de intensiteit ervan kan verschillen naargelang de omvang van het onderliggende WG/FT-risico. Zo zullen de procedures van grote kantoren die gediversifieerde activiteiten uitoefenen meer geavanceerd en gedetailleerd zijn dan van kleine kantoren die eenvoudigere activiteiten uitoefenen en slechts aan een laag WG/FT-risico zijn blootgesteld. De interne procedures van deze laatste kantoren mogen veel beknopter en eenvoudiger zijn.

⁴ Artikel 4, 1° WPW : „WG/FT“ = het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

De Gedraglijnen hebben dan ook tot **doel** om de in ons kantoor toe te passen procedures vast te leggen inzake de strijd tegen het witwassen van geld ⁵ en de financiering van terrorisme ⁶, met inbegrip van de te gebruiken modelformulieren, modelbrieven en andere documenten.

Dit document is in ons kantoor in voege sinds/...../20.....

Deze procedures dienen te worden **geïntegreerd** in de gebruikelijke controles van de dossiers en de opdrachten, met als opzet enerzijds, de verplichtingen van de vastgoedmakelaars inzake de WPW na te komen, en anderzijds om door middel van de formalisering van de uitgevoerde taken te kunnen aantonen dat het door de WPW en het Reglement vereiste klantenonderzoek werd uitgevoerd en het geheel van de wettelijke en normatieve verplichtingen werd nagekomen.

Eenieder in ons kantoor wordt geacht zich in te zetten voor de toepassing, alsook de naleving van de reglementering en de huidige gedraglijnen, teneinde enerzijds risico's op een misbruik van ons kantoor voor witwasdoeleinden of de financiering van terrorisme maximaal te beperken, en anderzijds het risico te beperken dat onze tuchtrechtelijke of strafrechtelijke aansprakelijkheid in het gedrang zou komen in geval een dergelijke verrichting zich zou voordoen bij een van de door ons uitgevoerde verrichtingen.

⁵ Artikel 2 WPW: " Voor de toepassing van deze Wet, wordt beschouwd als "witwassen van geld":

1° de omzetting of overdracht van geld of andere goederen, wetende dat deze zijn verworven uit een criminele activiteit of uit deelneming aan een dergelijke activiteit, met het oogmerk de illegale herkomst ervan te verhelen of te verhullen of een persoon die bij een dergelijke activiteit is betrokken, te helpen aan de juridische gevolgen van de daden van die persoon te ontkomen;

2° het verhelen of verhullen van de werkelijke aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing, rechten op of de eigendom van geld of goederen, wetende dat deze verworven zijn uit een criminele activiteit of uit deelneming aan een dergelijke activiteit;

3° de verwerving, het bezit of het gebruik van geld of goederen, wetende, op het tijdstip van ontvangst, dat deze voorwerpen zijn verworven uit een criminele activiteit of uit deelneming aan een dergelijke activiteit;

4° deelneming aan, medeplichtigheid aan, poging tot, hulp aan, aanzetten tot, vergemakkelijken van, of het geven van raad met het oog op het begaan van één van de in de punten 1°, 2° en 3° bedoelde daden;"

⁶ Artikel 3 WPW : "Voor de toepassing van deze Wet, wordt beschouwd als "financiering van terrorisme": de verstrekking of verzameling van geldmiddelen en andere vermogensbestanddelen, op welke wijze ook, rechtstreeks of onrechtstreeks, met het oogmerk dat deze worden gebruikt of in de wetenschap dat zij, geheel of gedeeltelijk, zullen worden gebruikt door een terroristische organisatie, of door een terrorist die alleen handelt, zelfs zonder enige band met een bijzondere terroristische daad;"

Teneinde in de meest algemene zin te vermijden dat ons kantoor een zakelijke relatie zou aangaan met dubieuze personen, in de zin van de betreffende wetgeving, zal bij het cliëntenacceptatiebeleid en de aanvaarding van opdrachten de nodige voorzorg worden genomen en de gepaste waakzaamheid aan de dag worden gelegd.

De gedragslijnen, procedures en interne controlemaatregelen **omvatten**:

- 1) **gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen** betreffende, met name, de risicobeheermodellen, de cliëntacceptatie, de waakzaamheid ten aanzien van de cliënten en de verrichtingen, de melding van vermoedens, bewaring van documenten en stukken, de interne controle, alsook het beheer van de naleving van de verplichtingen bepaald bij de WPW en het Reglement, de Europese verordening betreffende geldovermakingen en de beperkende maatregelen;
- 2) **voor zover passend gezien de aard en de omvang** van het kantoor en onverminderd de verplichtingen die door of krachtens andere wettelijke of deontologische bepalingen zijn vastgelegd:
 - a. procedures om bij de **aanwerving** en de aanstelling van personeelsleden of medewerkers van het kantoor na te gaan of deze personen blijken te geven van passende betrouwbaarheid, rekening houdend met de risico's die verbonden zijn aan de uit te voeren opdrachten en functies;
 - b. het **sensibiliseren** van de personeelsleden en medewerkers voor de WG/FT-risico's en de opleiding van deze personen inzake de maatregelen voor de beperking van dergelijke risico's.
- 3) De vastgoedmakelaar legt de gedragslijnen, procedures en interne controlemaatregelen die ze instellen ter goedkeuring voor aan het **hoger leidinggevend personeel**.⁷

Deze gedragslijnen, procedures en interne controlemaatregelen werden goedgekeurd op / / 20..... door

⁷ Artikel 4, 31° WPW: "hoger leidinggevend personeel" = functionarissen of werknemers met voldoende kennis van de blootstelling van hun instelling aan het WG/FT-risico en die een voldoende hoge hiërarchische positie bekleden om beslissingen te nemen die van invloed zijn op die blootstelling, zonder dat het noodzakelijk gaat om een lid van het wettelijk bestuursorgaan (zoals bijvoorbeeld de bestuurders, vennoten...).

- 4) De vastgoedmakelaar vergewist zich van de **geschiktheid** en de **doeltreffendheid** van de maatregelen genomen om te voldoen aan deze vereisten en verbetert deze maatregelen in voorkomend geval.

In geval de medewerkers of personeelsleden zich vragen stellen bij een verrichting, bij een cliënt of meer algemeen bij de toepassing van de wet of in geval van een vermoeden van witwassen of financiering van terrorisme, nemen deze contact op met de **verantwoordelijke** voor de toepassing van de wet binnen ons kantoor (zie *Aanduiding van verantwoordelijke voor de toepassing van de WG/FT in ons kantoor*). Voor zover als nodig, zal de vastgoedmakelaar een intern verslag opstellen zoals bedoeld in art 45 WPW (zie *Opstellen schriftelijk verslag*).

Ons kantoor neemt tevens de nodige maatregelen om zich ervan te vergewissen dat wij uiterlijk **..../...../20....**, de cliënten met wie reeds een relatie loopt, hebben geïdentificeerd overeenkomstig de voorschriften van de Gedraglijnen.

Huidig document vervangt de WPW of het Reglement niet, doch strekt ertoe de vastgoedmakelaar toe te laten de antiwitwasreglementering beter te begrijpen en in werking te stellen, op een wijze die aangepast is aan de eigen aard en omvang van ons kantoor. Aanpassingen, weglatingen en toevoegingen kunnen worden aangebracht in functie van de omvang, de activiteit van ons kantoor en de aard van het cliënteel.

Deze handleiding is enkel richtinggevend en moet aangevuld worden met de **procedures en tools** die, opgesteld in onderling overleg met de FOD Economie, ter beschikking zijn gesteld door het BIV (Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars). Indien de vastgoedmakelaar op de gepaste wijze gebruik maakt van de procedures en tools die hem door het BIV, opgesteld in onderling overleg met FOD Economie, ter beschikking zullen worden gesteld, kan in principe geacht worden dat hij het nodige doet om te voldoen aan zijn verplichtingen.

Naast de interne controlemaatregelen (zie *Interne controlemaatregelen*), zal de **controle** op de naleving door de vastgoedmakelaar van alle verplichtingen voorzien in de WPW en het reglement zal gebeuren door de Federale Overheidsdienst Economie (FOD Economie - de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie).

Bijkomende informatie is beschikbaar op de website van de Cel voor Financiële Informatieverwerking (hierna **CFI**) (www.ctif-cfi.be) en op de website van de Financial Action Task Force on Money Laundering (hierna **FATF**) opgericht in het kader van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling.

2. Aanduiding van verantwoordelijke voor de toepassing van de WG/FT in ons kantoor

A. De persoon verantwoordelijk op het hoogste niveau

De vastgoedmakelaar moet een of meer personen aanduiden die op het hoogste niveau **verantwoordelijk** zijn voor de toepassing van de WG/FT in hun kantoor (art. 9, § 1 WPW). Deze personen zijn voornamelijk belast met de toepassing van de beleidslijnen en procedures, evenals met het onderzoek van de schriftelijke verslagen die worden opgesteld, teneinde er zo nodig een passend gevolg aan te geven.

De anti-witwasverantwoordelijke(n) moet(en) binnen de onderneming over de beroepservaring, het hiërarchische niveau en de bevoegdheden beschikken die nodig zijn om die functie effectief en autonoom te kunnen uitoefenen. De kantoren die **rechtspersonen** zijn, wijzen, onder de leden van hun wettelijk bestuursorgaan of, in voorkomend geval, van hun effectieve leiding, de verantwoordelijke persoon aan, op het hoogste niveau. In geval de vastgoedmakelaar een natuurlijke persoon is, wordt de voornoemde functie door die natuurlijke persoon zelf uitgeoefend.

In ons kantoor, is de verantwoordelijke voor de toepassing van de wet:

Naam:	Voornaam:	
Adres:		
Tel.:	GSM:	Andere:
E-mail:		
Aangesteld door		
op .../.../20..... en dit voor een periode van ... of onbepaalde duur		

Optioneel: indien betrokkene onbeschikbaar is kan men contact opnemen met:

Naam:	Voornaam:	
Adres:		
Tel.:	GSM:	Andere:
E-mail:		
Aangesteld door		
op .../.../20..... en dit voor een periode van ... of onbepaalde duur		

De rol van de verantwoordelijke voor de toepassingen van de WPW bestaat erin binnen ons kantoor te waken over de toepassing van de wetgeving, het Reglement en van de Gedraglijnen.

Hij waakt (zij waken) er over dat het verbod op betaling in contanten gerespecteerd wordt.

De anti-witwasverantwoordelijken zijn **belast** met de vaststelling en invoering van de procedures voor interne controle, informatieverstrekking en -centralisatie om verrichtingen die met het witwassen van geld en de financiering van het terrorisme verband houden, te voorkomen, op te sporen en te verhinderen.

De anti-witwasverantwoordelijke(n) moet(en) de procedures van interne vorming uitdenken en organiseren, zodat de verplichtingen inzake identificatie, inzake bewaring en voornamelijk inzake bijzondere verslaggeving door werknemers en vertegenwoordigers worden begrepen en uitgevoerd.

De anti-witwasverantwoordelijk(en) moet(en) zorgen voor de **informatiedoorstroming** naar de Cel voor financiële informatieverwerking en de informatie die van de Cel voor financiële informatieverwerking komt. Zij zijn de bevoorrechte contactpersonen voor de Cel voor financiële informatieverwerking en de FOD Economie met betrekking tot alle vragen over de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Hij is tevens de **contactpersoon** voor de opvolging van bijkomende informatievragen vanwege de CFI, evenals voor contacten met het BIV en de FOD Economie.

In het geval dat er een **melding** aan de CFI moet worden gedaan, is hij de persoon die hiermee belast is en tot wie men zich binnen het kantoor zal richten.

B. De AMLCO

Daarnaast kunnen in ons kantoor **één of meerdere personen** aangeduid worden die belast zijn met het toezicht op de tenuitvoerlegging van de gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen, met de analyse van de atypische verrichtingen en met de opstelling van de desbetreffende schriftelijke verslagen teneinde er zo nodig een passend gevolg aan te geven (art. 9, § 2 WPW). Deze personen (**AMLCO, Anti-Money Laundering Compliance Officer**) zorgen bovendien voor de sensibilisering en de opleiding van het personeel en de medewerkers en stagiairs.

In functie van de structuur, de organisatie en de grootte van de onderworpen entiteit kan de functie van de AMLCO worden toevertrouwd aan een andere persoon dan een BIV-vastgoedmakelaar, op voorwaarde dat deze persoon voldoende is gekwalificeerd om deze functie uit te oefenen en het gezag heeft door zijn hiërarchisch niveau om aan het bestuursorgaan maatregelen voor te stellen die de doeltreffendheid en de conformiteit van het systeem waarborgen.

Wanneer het kantoor een rechtspersoon is, wordt of worden de bedoelde persoon of personen aangewezen door zijn wettelijk bestuursorgaan of zijn effectieve leiding.

De vastgoedmakelaar gaat voorafgaandelijk na of de hiervoor bedoelde persoon of personen beschikken over:

- 1° de nodige professionele betrouwbaarheid om hun functies integer uit te oefenen;
- 2° de passende deskundigheid, kennis van het Belgisch wettelijk en reglementair kader inzake de voorkoming van WG/FTP, de beschikbaarheid, het hiërarchisch niveau en de bevoegdheden binnen de entiteit, die nodig zijn voor de effectieve, onafhankelijke en autonome uitoefening van deze functies;
- 3° de bevoegdheid om op eigen initiatief aan het wettelijk bestuursorgaan of de effectieve leiding van het kantoor dat een rechtspersoon is of aan de natuurlijke persoon die de hoedanigheid heeft van vastgoedmakelaar, alle noodzakelijke of nuttige maatregelen voor te stellen, met inbegrip van de inzet van de vereiste middelen om de conformiteit en doeltreffendheid van de interne maatregelen ter bestrijding van WG/FTP te waarborgen.

Gelet op de omvang van **ons kantoor** worden deze functies uitgeoefend door de verantwoordelijke voor de toepassing van de WPW zoals hierboven vermeld (art. 9, § 3 WPW).

OF

In ons kantoor, is volgende persoon bijkomend aangeduid als belast met het toezicht op de tenuitvoerlegging van de gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen:

Naam:	Voornaam:
Adres:	
Tel.:	GSM: Andere:
E-mail:	

Aangesteld door

op .../.../20.. en dit voor een periode van ... of onbepaalde duur

Optioneel: indien betrokkene onbeschikbaar is kan men contact opnemen met:

Naam:	Voornaam:
Adres:	
Tel.:	GSM: Andere:
E-mail:	

Aangesteld door

op/...../20..... en dit voor een periode van ... of onbepaalde duur

C. Specifiek, onafhankelijk en anoniem kanaal

De vastgoedmakelaar ontwikkelt en legt passende procedures ten uitvoer die evenredig zijn met zijn aard en omvang, om zijn personeelsleden of zijn medewerkers in staat te stellen om aan de personen die aangewezen zijn voor de analyse van de atypische verrichtingen en met de opstelling van de desbetreffende schriftelijke verslagen (zie 2 *Aanduiding van verantwoordelijke voor de toepassing van de WG/FT in ons kantoor*), via een specifiek, onafhankelijk en anoniem kanaal, de inbreuken bij het vervullen van de verplichtingen bepaald in de Gedraglijnen, te melden.

Het is dan ook aanbevolen om maatregelen in te voeren om te waarborgen dat de identiteit van zowel de personen die atypische feiten en verrichtingen hebben gemeld als van de personen die betrokken waren bij de verzameling en het onderzoek van gerelateerde informatie, binnen ons kantoor en a fortiori daarbuiten enkel gekend is door de personen voor wie deze informatie noodzakelijk of nuttig is om hun taken inzake WG/FT uit te voeren.

Dergelijke melding zal **in ons kantoor** gebeuren via

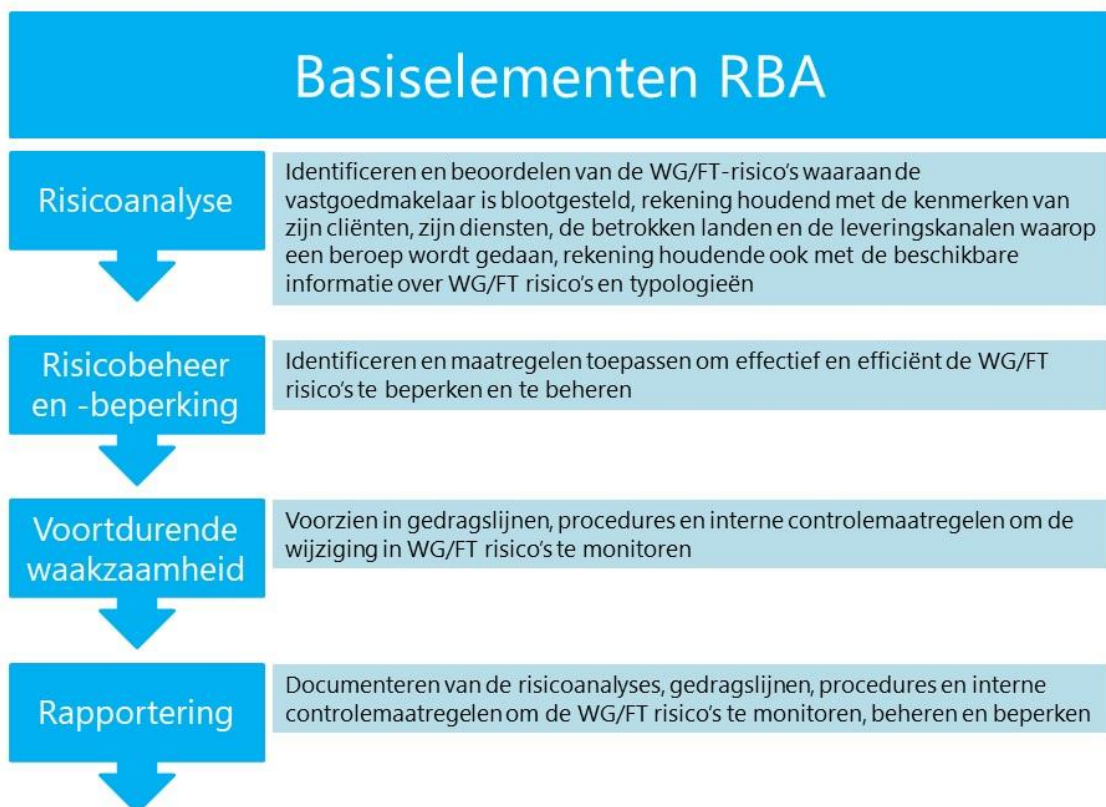
3. Risicobenadering

A. RBA is essentieel

De wijze van toepassing van de gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen zijn allen afhankelijk van het **risicoprofiel** van de cliënt en of opdracht (**RBA = Risk Based Approach**).

Dergelijke RBA omvat een tweeledige risicobeoordeling:

- een **algemene beoordeling** van de risico's waaraan de vastgoedmakelaar is blootgesteld;
- een beoordeling van de risico's die verbonden zijn aan elke cliënt (**individuele risicobeoordeling**)



Deze RBA heeft dus impact op alle verdere stappen in onze procedures. Het is immers de betrachting om de inspanningen te focussen om die verrichtingen die het meeste risico inhouden en dus ook de meeste aandacht nodig hebben.

Kort samengevat, zullen volgende stappen nuttig zijn in het kader van de individuele risicobenadering (en deze zullen verder gedetailleerd in de volgende hoofdstukken van de Gedraglijnen):

- a) **Aanvaarding van de cliënt (CAP – cliëntacceptatiebeleid) en cliëntenonderzoek (KYC – know your customer)** : identificeren van de client en de uiteindelijk begunstigden en de ware "begunstigden" van de verrichting. Inzicht verkrijgen in de oorsprong van de gelden en de bron van het vermogen van de client indien nodig, de eigenaren ervan en het doel van de verrichting.
- b) **Aanvaarding van de opdracht**: de aard van de gevraagde dienstverrichting begrijpen. Vastgoedmakelaars moeten de exacte aard van de dienst dat zij verrichten weten en een goed begrip hebben van hoe deze dienstverrichting het verplaatsen of verduisteren van illegale vermogensvoordelen zou kunnen vergemakkelijken. Waar een vastgoedmakelaar niet beschikt over de vereiste deskundigheid, zou hij zich moeten onthouden voor die specifieke dienstverrichting.
- c) **Begrijpen van de bedrijfeconomische of persoonlijke beweegredenen voor de gevraagde dienstverrichting**: vastgoedmakelaars moeten redelijk overtuigd zijn dat er een voldoende bedrijfeconomische of persoonlijke redenen aan de basis liggen van de gevraagde dienstverlening. Vastgoedmakelaars zijn echter niet verplicht deze redenen objectief te beoordelen indien deze redelijk en oprecht lijken.
- d) **Aandacht besteden aan de risicofactoren (knipperlichten of red flag indicators)**: waakzaamheid uitoefenen bij het identificeren en vervolgens zorgvuldig opvolgen van de diverse aspecten van de verrichting indien er gegronde redenen zijn om te vermoeden dat fondsen de opbrengst zouden kunnen zijn van een criminele activiteit of betrekking kunnen hebben op de financiering van terrorisme. Onder voorbehoud van beperkingen zoals uiteengezet in de Gedraglijnen, zouden deze knipperlichten kunnen leiden tot een verklaring van vermoeden aan de CFI. Documenteren van het denkproces kan een aangewezen optie zijn om te helpen bij de interpretatie/beoordeling van rode vlaggen/indicatoren van verdenking.
- e) **Overwegen welke maatregelen, indien nodig, moeten worden genomen en het hebben van een actieplan**: de resultaten van de bovenstaande analyse (dat wil zeggen de uitvoerige risicobeoordeling van een bepaalde client/verrichting) zal bepalen wat de aard en het niveau zal zijn van de bewijsstukken/documentatie die zal verzameld worden in het kader van CDD/EDD-procedures (client due diligence/engagement due diligence) (met inbegrip van informatie rond de bron van vermogen of fondsen).
- f) **Rapportering**: vastgoedmakelaars dienen te beschikken over voldoende rapporteringsprocedures om de voormelde stappen te documenteren.

B. Algemene risicobeoordeling

De vastgoedmakelaar neemt passende maatregelen, die evenredig zijn met zijn aard en omvang, voor het **identificeren en beoordelen van de WG/FT-risico's** waaraan hij is blootgesteld.

De algemene risicobeoordeling die de vastgoedmakelaars aldus dienen te verrichten, vormt een instrument dat hen in staat moet stellen om de inherente risico's inzake WG/FT waaraan zij door hun activiteiten zijn blootgesteld, te identificeren en op gepaste wijze te beheren of waar nodig in te perken. De risicogebaseerde benadering laat de vastgoedmakelaars eveneens toe om minder verre gaande maatregelen te treffen in situaties waar deze risico's gering zijn, zodat de aldus vrijgekomen middelen kunnen worden aangewend voor het verplicht toepassen van verscherpte maatregelen ten aanzien van situaties waar de risico's groter zijn. Zodoende kan de toewijzing van de beschikbare middelen worden geoptimaliseerd.

De algemene risicobeoordeling moet de vastgoedmakelaar in staat stellen te verzekeren dat de gedraglijnen, procedures en interne controlemaatregelen en, in het algemeen, de organisatie van het kantoor geschikt en voldoende aangepast zijn om het hoofd te kunnen bieden aan de algemene WG/FT-risico's waaraan hij door zijn activiteiten is blootgesteld. Deze algemene risicobeoordeling verschilt bijgevolg duidelijk van de individuele risicobeoordeling die zal worden uitgevoerd om geval per geval, daarbij voldoende rekening houdend met de eventuele specifieke kenmerken van elk geval, de intensiteit te bepalen van de toe te passen waakzaamheidsmaatregelen of, in voorkomend geval, te beslissen om te weigeren de zakelijke relatie aan te knopen of de beoogde occasionele verrichting uit te voeren.

Uit het bovenstaande vloeit ook voort dat een passende risico-gebaseerde benadering begint bij het verwerven van een grondige en actuele kennis van de WG/FT-risico's waaraan de vastgoedmakelaar is blootgesteld enerzijds, en een overeenstemmend risico-inzicht anderzijds.

Bij de algemene risicobeoordeling houdt de vastgoedmakelaar **rekening met:**

- de kenmerken van zijn cliënten,
- de kenmerken van zijn producten, diensten of verrichtingen die hij aanbiedt,
- de betrokken landen of geografische gebieden,
- en de leveringskanalen waarop een beroep wordt gedaan.

Bij zijn algemene risicobeoordeling houdt hij tevens ten minste rekening met de variabelen vermeld in Bijlage I WPW. Het betreft volgende variabelen:

- het doel van een rekening of een relatie;
- de omvang van de activa die door een cliënt worden gedeponneerd of de omvang van de gesloten verrichtingen;
- de regelmaat of de duur van de zakelijke relatie.

Hij kan bovendien rekening houden met de in Bijlage II WPW vermelde factoren die wijzen op een **potentieel lager risico**. Voor een vastgoedmakelaar bevat lijst II de volgende relevante factoren:

1° cliëntgebonden risicofactoren:

- a) beursgenoteerde vennootschappen die onderworpen zijn aan informatievereisten (op grond van het beursreglement of krachtens wettelijke of afdwingbare middelen) welke voorschriften omvatten om toereikende transparantie betreffende de uiteindelijke begunstigden te garanderen;
- b) overheden of overheidsbedrijven;
- c) cliënten die inwoner zijn van geografische gebieden met een lager risico als vermeld in punt 3°;

2° risicofactoren verbonden aan producten, diensten, verrichtingen of leveringskanalen:

- a) levensverzekeringsovereenkomsten met een lage premie;
- b) pensioenverzekeringsovereenkomsten die geen afkoopclausule bevatten en niet als zekerheidstelling kunnen dienen;
- c) een aanvullende pensioenstelsel, een pensioenfonds of een soortgelijk stelsel dat pensioenen uitkeert aan werknemers, waarbij de bijdragen worden ingehouden op het loon en de regels van het stelsel de deelnemers niet toestaan hun rechten uit hoofde van het stelsel over te dragen;
- d) financiële producten of diensten die op passende wijze bepaalde en beperkte diensten voor bepaalde soorten cliënten omvatten, om voor financiële inclusiedoeleinden de toegang te vergroten;
- e) producten waarbij het WG/FT-risico wordt beheerd door andere factoren zoals bestedingslimieten of transparantie van eigendom (bv. bepaalde soorten elektronisch geld);

3° geografische risicofactoren – registratie, vestiging of woonst in:

- a) lidstaten,⁸

⁸ Artikel 4, 7° WPW: „7° „lidstaat“: een staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER)“

- b) derde landen met doeltreffende systemen ter bestrijding van WG/FT;
- c) derde landen die volgens geloofwaardige bronnen een laag niveau van corruptie of andere criminele activiteit hebben;
- d) derde landen die volgens geloofwaardige bronnen zoals wederzijdse beoordelingen, gedetailleerde evaluatierapporten, of gepubliceerde follow-uprapporten, voorschriften inzake de bestrijding van WG/FT hebben die beantwoorden aan de herziene FAG-aanbevelingen en die voorschriften effectief ten uitvoer leggen.

Bij deze algemene risicobeoordeling houdt de vastgoedmakelaar ook ten minste rekening met de in Bijlage III WPW vermelde factoren die wijzen op een **potentieel hoger risico**. Voor een vastgoedmakelaar bevat lijst III de volgende relevante factoren:

1° cliëntgebonden risicofactoren:

- a) de zakelijke relatie vindt plaats in ongebruikelijke omstandigheden;
- b) de cliënten die inwoner zijn van geografische gebieden met een hoog risico bedoeld onder 3°;⁹
- c) rechtspersonen of juridische constructies die vehikels zijn voor het aanhouden van persoonlijke activa;
- d) vennootschappen met gevolmachtigde aandeelhouders ("shareholders") of met aandelen aan toonder;
- e) bedrijven waar veel geldverkeer in contanten plaatsvindt;
- f) de eigendomsstructuur van de vennootschap lijkt ongebruikelijk of buitensporig complex gezien de aard van de vennootschapsactiviteit;
- g) de cliënt is een onderdaan van een derde land die in een lidstaat verblijfsrechten of het staatsburgerschap aanvraagt in ruil voor kapitaaloverdrachten, de aankoop van onroerend goed of overheidsobligaties of investeringen in vennootschappen in een lidstaat;

⁹ Artikel 4, 9° WPW: „9° “derde land met een hoog risico”: een derde land waarvan de WG/FT-regelgeving door de Europese Commissie is aangemerkt, overeenkomstig artikel 9 van Richtlijn 2015/849, als een regelgeving die strategische tekortkomingen vertoont die een aanzienlijke bedreiging vormen voor het financiële stelsel van de Europese Unie, of dat door de Financiële Actiegroep, het Ministerieel Comité voor de coördinatie van de strijd tegen het witwassen van geld van illegale afkomst, de Nationale Veiligheidsraad of de onderworpen entiteiten is aangemerkt als een land met een hoog geografisch risico”

2° risicofactoren verbonden aan producten, diensten, verrichtingen of leveringskanalen:

- a) private banking;
- b) producten of verrichtingen die anonimiteit bevorderen;
- c) zakelijke relaties op afstand of verrichtingen op afstand, zonder zonder bepaalde garanties, zoals elektronische identificatiemiddelen of relevante vertrouwensdiensten zoals gedefinieerd in Verordening (EU) nr. 910/2014 of ieder andere identificatieproces dat veilig is, op afstand of langs elektronische weg plaatsvindt en door de relevante nationale autoriteiten is gereguleerd, erkend, goedgekeurd of aanvaard ;
- d) betalingen die worden ontvangen van onbekende of niet-verbonden derden;
- e) nieuwe producten en nieuwe zakelijke praktijken, daaronder begrepen nieuwe leveringsmechanismen, en het gebruik van nieuwe of in ontwikkeling zijnde technologieën voor zowel nieuwe als reeds bestaande producten;
- f) verrichtingen in verband met aardolie, wapens, edele metalen, tabaksproducten, culturele kunstvoorwerpen en andere artikelen van archeologisch, historisch, cultureel en religieus belang of met grote wetenschappelijke waarde, alsook ivoor en beschermde soorten.

3° geografische risicofactoren:

- a) onverminderd artikel 38 WPW, landen die op basis van geloofwaardige bronnen zoals wederzijdse beoordelingen, gedetailleerde evaluatierapporten, of gepubliceerde follow-uprapporten, worden aangemerkt als een land zonder effectieve WG/FT-systemen;
- b) landen die volgens geloofwaardige bronnen significante niveaus van corruptie of andere criminele activiteit hebben;
- c) landen waarvoor sancties, embargo's of soortgelijke maatregelen gelden die bijvoorbeeld door de Europese Unie of de Verenigde Naties zijn uitgevaardigd;
- d) landen die financiering of ondersteuning verschaffen voor terroristische activiteiten, of op het grondgebied waarvan als terroristisch aangemerkte organisaties actief zijn.

Het **gewicht** te geven aan deze risicofactoren (cliënt, dienst of geografie (afzonderlijk of in combinatie)) bij het beoordelen van het algehele risico inzake WG/FT kan variëren, gegeven de grootte, de verfijning, de aard en de omvang van geleverde diensten door de vastgoedmakelaar en/of kantoor. Deze factoren, moeten echter worden beschouwd als holistisch en niet elk afzonderlijk. Vastgoedmakelaars moeten het gewicht te geven aan elke risicofactor afzonderlijk beoordelen op basis van hun individuele praktijken en redelijke beslissingen.

C. Relevante bevindingen SNRA en nationale RA

De vastgoedmakelaar houdt eveneens rekening met de relevante bevindingen van het door de Europese Commissie overeenkomstig artikel 6 van Richtlijn 2015/849 opgemaakte verslag, met het verslag opgemaakt door de coördinatieorganen krachtens artikel 68 WPW, elk voor wat hen aanbelangt, evenals met alle relevante informatie waarover ze beschikken. (SRNA = *supranational risk analysis*)

Zo is er vermeld in het Algemeen rapport van 24 juli 2019 van de Europese Commissie aan het Europees Parlement en de Europese Raad dat vastgoedmakelaars een aanzienlijk risico lopen vermits zij meer en meer worden misbruikt door witwassers.¹⁰

"Na overleg met deskundigen lijkt ook de vastgoedsector in toenemende mate bloot te staan aan aanmerkelijke witwasrisico's."

Van zodra er sectorspecifieke analyses gepubliceerd zijn, zal de vastgoedmakelaar ook moeten rekening houden met deze verdere publicaties op internationaal en nationaal niveau.

D. Risicobeheermodellen van ons kantoor

In bijlage bij de Gedraglijnen is er een **document** (zie 18 A

¹⁰ *Verslag van de Commissie aan het Europees Parlement en de Raad over de beoordeling van risico's op het gebied van witwassen en terrorismefinanciering die van invloed zijn op de interne markt en verband houden met grensoverschrijdende activiteiten* {SWD(2019) 650 final}, 24.7.2019, COM(2019) 370 final.

Algemene risicoanalyse (kantoor) gevoegd dat door ons kantoor werd aangewend voor het uitvoeren van de risicoanalyse op niveau van het kantoor.¹¹ Deze analyse werd **voor ons kantoor uitgevoerd** op/...../.....

De algemene risicobeoordeling wordt gedocumenteerd, bijgewerkt en ter beschikking gehouden van de toezichthoudende overheden.

Passende waakzaamheidsmaatregelen worden bepaald in functie van het niveau van het algemeen geïdentificeerde risico. Deze maatregelen dienen toegepast te worden door elkeen van onze medewerkers in het kader van de beoogde zakelijke relatie/occasionele transactie.

In het geval van een **laag risico** dient er geen enkele bijzondere maatregel genomen te worden. In het geval van een **hoog risico** zullen passende maatregelen worden genomen om de geïdentificeerde hoge risico's te beperken.

De vastgoedmakelaar moet tegenover de toezichthoudende overheden kunnen aantonen dat de gedraglijnen, de procedures en de interne controlemaatregelen die hij vaststelt, in voorkomend geval met inbegrip van het cliëntacceptatiebeleid, in verhouding staan tot het geïdentificeerde WG/FT-risico.

De algemene risicobeoordeling die door ons kantoor werd verricht, is geen eenmalige oefening, docht vormt een continu proces. Zo dient deze risicobeoordeling – en desgevallend eveneens de individuele risicobeoordeling – te worden bijgewerkt telkenmale er zich één of meerdere evenementen voordoen die een significante invloed kunnen hebben op de risico's.

Deze analyse zal in ieder geval opnieuw worden **uitgevoerd/geactualiseerd** op/...../.....

De bijwerking van de algemene risicobeoordeling houdt in voorkomend ook in dat de **individuele** risicobeoordelingen worden bijgewerkt.

¹¹ Bij het opstellen ervan werd er ook gebruik gemaakt van de teksten die specifiek voor de vastgoedsector werden opgesteld, zoals *Understanding money laundering through real estate transactions* (Europees Parlement, February 2019), *Money laundering & terrorist financing through the real estate sector* (FAFT 2007) en de *Risk Based Approach Guidance for real estate agents* (FATF 2008).

4. Identificatie

A. Algemeen

De vastgoedmakelaar neemt ten aanzien van zijn cliënten waakzaamheidsmaatregelen die bestaan in het volgende:

- 1° het **identificeren** en **verifiëren** van de identiteit van de personen;
- 2° beoordelen van de **kenmerken** van de cliënt en het **doel en de beoogde aard** van de zakelijke relatie of de occasionele verrichting en daartoe in voorkomend geval bijkomende informatie inwinnen; en
- 3° een **waakzaamheid** aan de dag leggen ten aanzien van de occasionele verrichtingen, alsook een doorlopende waakzaamheid ten aanzien van de verrichtingen die gedurende de zakelijke relatie worden uitgevoerd.

Deze waakzaamheidsmaatregelen zijn gebaseerd op een **individuele beoordeling van de WG/FT-risico's**, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de cliënt en de zakelijke relatie of de betrokken verrichting. Deze individuele risicobeoordeling houdt bovendien rekening met de algemene risicobeoordeling (zie 18 A

Algemene risicoanalyse kantoor), evenals met de variabelen en factoren waarmee deze laatste met name rekening houdt. In de praktijk dienen deze risico's hoewel ze behoren tot verschillende categorieën beschouwd te worden als samenhangend, eerder dan individueel en afzonderlijk.

Dit resulteert in het definiëren van het risicoprofiel voor elke cliënt, dienst of verrichting (individuele beoordeling uitgevoerd door het kantoor of de medewerker die verantwoordelijk is voor het dossier) en van het risico verbonden aan een zakelijke relatie of een occasionele transactie. De risicobeoordeling mag niet worden beïnvloed door economische of winstoverwegingen.

Elke cliënt, dienst of verrichting wordt, n.a.v. een individuele risicobeoordeling, geklasseerd in één van de categorieën bepaald door het kantoor. In principe gebeurt de inschaling op het standaardniveau, tenzij er voldoende onderbouwde omstandigheden zijn waardoor er kan afgeleid worden dat het risiconiveau van de cliënt, de dienst of de verrichting als hoger of lager beschouwd moet worden.

Wanneer hij in het kader van hun individuele risicobeoordeling, gevallen van **hoog risico identificeert**, neemt de vastgoedmakelaar maatregelen van **verhoogde** waakzaamheid.

Hij kan **vereenvoudigde** waakzaamheidsmaatregelen toepassen indien hij gevallen van **laag risico identificeert**.

De vastgoedmakelaar zorgt er in elk geval voor dat hij tegenover de toezichthoudende overheden kan aantonen dat de waakzaamheidsmaatregelen die hij toepast, in verhouding staan tot het geïdentificeerde WG/FT-risico.

In die optiek dienen de volgende procedurele stappen te worden gezet door de dossierverantwoordelijken als onderdeel van cliëntenacceptatie, opdrachtacceptatie en de opvolging van de cliënt en de opdracht.

B. Antiwitwas tool

Voor de uitoefening van deze taken, kan de vastgoedmakelaar uiteraard ook steeds gebruik maken van de tool die werd ontwikkeld door ORIS, op verzoek van het BIV, en die werd goedgekeurd door de FOD Economie.

Zie <https://www.antiwitwas.be/> of <https://anti-blanchiment.be/> (of de versie geïntegreerd in RealSmart <https://www.realsmart.be/>).

De navolgende regels omschrijven de verplichtingen indien er geen gebruik wordt gemaakt van deze tool.

C. Het begrip cliënt

De **cliënt** van een vastgoedmakelaar is de persoon waarmee de vastgoedmakelaar een overeenkomst van dienstverlening heeft gesloten met als voorwerp :

- de bemiddeling met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;
- of het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit van syndicus.

D. Cliëntenidentificatie

De vastgoedmakelaar dient zijn cliënt te **identificeren**, deze identificatie te **verifiëren** en terzake een **cliëntenacceptatiebeleid** te implementeren. (art. 21 en volgende WPW)

Deze verplichtingen dienen te worden uitgevoerd **vóór** de aanvaarding van cliënten en opdrachten.

In die optiek dienen de volgende procedurele stappen te worden gezet door de vastgoedmakelaar als onderdeel van cliëntenacceptatie, opdrachtacceptatie en de opvolging van de cliënt en de opdracht.

1) In welke gevallen?

De vastgoedmakelaar dient zijn cliënten te **identificeren** en hun identiteit te **verifiëren**, aan de hand van een **bewijsstuk**, waarvan een afschrift wordt genomen, op papier of op elektronische informatiedrager :

1° met wie hij een **zakelijk relatie** aangaat;¹²

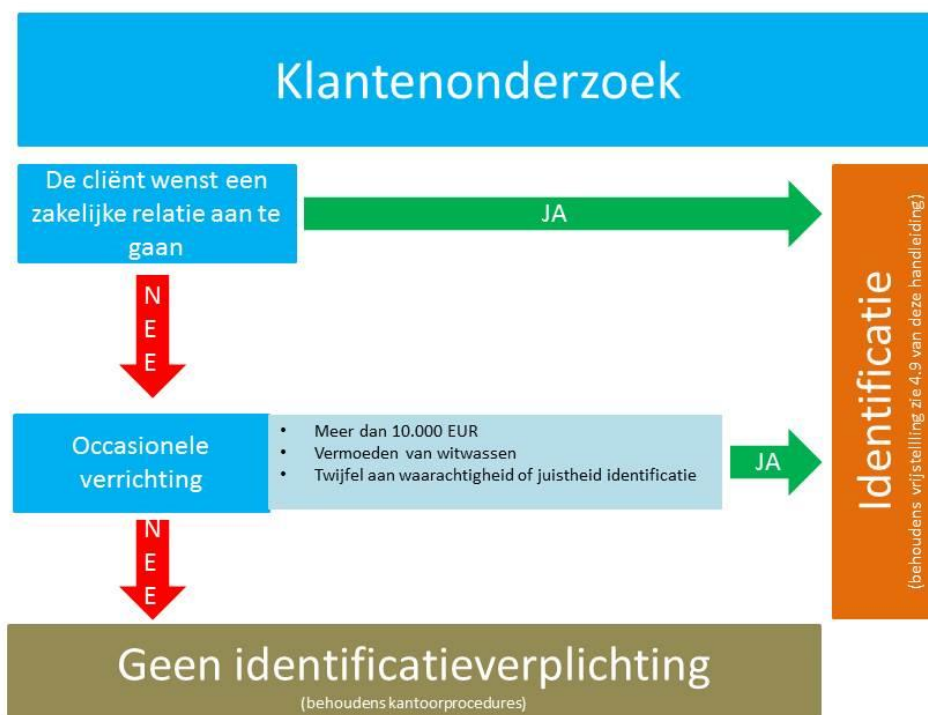
¹² Artikel 4, 33° WPW : „33° „zakelijke relatie“: een professionele of commerciële relatie die wordt aangegaan met een cliënt en waarvan wordt aangenomen dat zij enige tijd zal duren:

a) indien deze zakelijke relatie voortvloeit uit het sluiten van een overeenkomst ter uitvoering waarvan de partijen gedurende een bepaalde of onbepaalde termijn verschillende opeenvolgende verrichtingen zullen uitvoeren of waardoor een aantal doorlopende verbintenissen ontstaan; of

- 2° die **occasioneel**, buiten een zakelijke relatie bedoeld in 1°, één of meerdere verrichtingen uitvoeren waartussen een verband lijkt te bestaan, voor een bedrag van **10.000 euro of meer**;¹³ of
- 3° die niet onder 1° tot en met 2° vallen en ten aanzien van wie er een **vermoeden van** witwassen van geld of van financiering van terrorisme bestaat;
- 4° wanneer de vastgoedmakelaar twijfelt of de eerder verkregen **identificatiegegevens** waarheidsgetrouw of juist zijn;
- 5° wanneer betwijfeld wordt of de persoon die een verrichting wenst uit te voeren in het kader van een **zakelijke relatie**, wel degelijk de cliënt is met wie de zakelijke relatie is aangegaan of zijn gemachtigde en geïdentificeerde lasthebber.

b) indien deze zakelijke relatie voortvloeit uit het feit dat een cliënt regelmatig een beroep doet, zonder een overeenkomst te sluiten als bedoeld onder a), op eenzelfde onderworpen entiteit voor de uitvoering van verschillende opeenvolgende verrichtingen."

¹³ Artikel 21, § 2 WPW: „Voor de toepassing van het eerste lid 1, 3°, moet onder « verrichtingen waartussen een verband bestaat » worden verstaan verrichtingen die door een en dezelfde persoon worden uitgevoerd, die betrekking hebben op een en dezelfde verrichting van dezelfde aard die hetzelfde of een gelijkaardig doel hebben en die op dezelfde plaats worden uitgevoerd, ongeacht of die verrichtingen tegelijkertijd dan wel met korte tussenpozen worden uitgevoerd."



2) Tijdstip van de identificatie en verificatie

De vastgoedmakelaar voldoet aan zijn verplichting tot identificatie en verificatie van de identiteit van de **cliënten** en van de **uiteindelijke begunstigen**, **alvorens** een zakelijke relatie aan te gaan met zijn cliënten of occasionele verrichtingen uit te voeren waarvoor hij is aangezocht.

De vastgoedmakelaar voldoet aan zijn verplichting tot identificatie en verificatie van de identiteit van de **lasthebbers** van de cliënten (en van de **uiteindelijke begunstigen** van de lasthebbers) **vooraleer** deze lasthebbers gebruik maken van hun bevoegdheid om de cliënten die zij vertegenwoordigen te verbinden. De vastgoedmakelaar verifieert ook hun **bevoegdheid** om op te treden in naam van die cliënten.

3) Hoe?

Het verrichten van een klantenonderzoek¹⁴ omvat minimaal en in ieder geval (via het volledig invullen van de toepasselijke formulieren en documenteren op basis van documenten of informatie afkomstig van een betrouwbare en onafhankelijke bron):

- identificatie van de **cliënt** en verificatie van diens identiteit;
- identificatie van de **lasthebber** van de cliënt;
- in voorkomend geval, de identificatie van de **uiteindelijk begunstigde** van cliënt en de **uiteindelijk begunstigde** van de lasthebber van zijn cliënt ;

Elk van de klantenonderzoeksmatregelen die hierboven zijn opgesomd, dient te worden uitgevoerd, maar de dossierverantwoordelijken (of aangestelden) kunnen de omvang van dergelijke maatregelen op een "**risk-based approach**" bepalen en dit naargelang van het type cliënt, de sector, de aard van de transactie, de betrokken jurisdicties, de zakelijke relatie, en andere. (zie punt 5 *Cliëntenacceptatiebeleid: identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting van deze Gedraglijnen*)

Om te voldoen aan hun verplichting tot verificatie van de identiteit van de personen toetst de vastgoedmakelaar, om voldoende zekerheid te verkrijgen dat ze de betrokken personen kennen, alle of een deel van de identificatiegegevens die verzameld zijn aan:

1° één of meerdere bewijsstukken of betrouwbare en onafhankelijke informatiebronnen die deze gegevens kunnen bevestigen;

2° indien beschikbaar, informatie verkregen door middel van elektronische identificatiemiddelen zoals deze aangeboden of erkend binnen de authenticatiedienst zoals bedoeld in de artikelen 9 en 10 van de wet van 18 juli 2017 inzake elektronische identificatie, die de identiteit van personen online bevestigen;

3° indien beschikbaar, informatie verkregen door middel van relevante vertrouwensdiensten zoals bedoeld in Verordening 910/2014.

Daarbij moet de vastgoedmakelaar rekening houden met het geïdentificeerde risiconiveau.

¹⁴ "Client due diligence" (CDD) -maatregelen

De vastgoedmakelaar moet kunnen aantonen dat de genomen maatregelen in verhouding staan tot het risico zoals bepaald. Met andere woorden, van de vastgoedmakelaar wordt ter zake verwacht dat hij een redelijk oordeel toepast. In geval van twijfel moet worden overlegd met de verantwoordelijke van het kantoor voor de toepassing van de WPW (zie 2 *Aanduiding van verantwoordelijke voor de toepassing van de WG/FT in ons kantoor*).

De individuele risicobeoordeling houdt drie risiconiveaus in : standaard, laag en hoog. [aan te passen indien het kantoor de risiconiveaus zou hebben aangepast]

Alvorens over te gaan tot de aanvaarding van een client, wordt er minstens rekening gehouden met de volgende criteria ten einde de cliënten te beoordelen en te klasseren in functie van hun kwetsbaarheid voor risico's:

- de elementen die voortvloeien uit de algemene risicobeoordeling;
- de risicocriteria verbonden aan de cliënt;
- de risicocriteria verbonden aan de diensten of verrichtingen gevraagd door de cliënt;
- de geografische risicofactoren;
- de leveringskanalen waarop de cliënt beroep doet.

In de praktijk dienen deze risico's hoewel ze behoren tot verschillende categorieën beschouwd te worden als samenhangend eerder dan individueel en afzonderlijk.

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het **risico** verbonden aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting **laag** is, kan de vastgoedmakelaar de informatie die hij inwint, beperken ten opzichte van hierna omschreven regels. De ingewonnen informatie moet evenwel voldoende blijven om de betrokken persoon met voldoende zekerheid te kunnen onderscheiden van elke andere persoon (*vereenvoudigd cliëntenonderzoek*)¹⁵.

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het **risico** verbonden aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting **hoog** is, moet de vastgoedmakelaar zich er met **verhoogde aandacht** van vergewissen dat de volgende hierna bepaalde regels ingewonnen informatie hem in staat stelt om de betrokken persoon op onbetwistbare wijze te onderscheiden van elke andere persoon. Indien nodig wint hij daartoe bijkomende informatie in (*verstrengd cliëntenonderzoek*)¹⁶.

¹⁵ "Simplified Client due diligence"

¹⁶ "Enhanced Client due diligence"

Hierna worden de regels bepaald welke **ons kantoor** zal hanteren voor de beoogde identificatie en verificatie. Hiervan zal gebruik worden gemaakt van de schema's (zie 18 C *Schema's*) en formulieren (zie 18 B *Identificatieformulieren*) die werden vastgelegd.

4) Identificatie van natuurlijke personen

Zie ter zake 18 C 1) *Schema identificatie natuurlijke persoon = cliënt / lasthebber*, 18 C 2) *Schema identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting* en 18 B 1) *Formulier identificatie natuurlijke persoon – cliënt* Deze schema's en formulieren moeten uiteraard aangepast worden aan de procedures eigen aan het kantoor.

De identificatie en de verificatie betreffen voor **natuurlijke personen** :

- de naam en voornaam,
- geboortedatum en geboorteplaats,
- en, in de mate van het mogelijke, het adres.

Om te voldoen aan zijn verplichting tot **verificatie** van de identiteit van de natuurlijke personen, toetst de vastgoedmakelaar alle of een deel van de identificatiegegevens die verzameld zijn aan één of meerdere bewijsstukken of betrouwbare en onafhankelijke informatiebronnen die deze gegevens kunnen bevestigen, om voldoende zekerheid te verkrijgen dat hij de betrokken personen kent. Daarbij moet de vastgoedmakelaar rekening houden met het geïdentificeerde risiconiveau.

Er moet tevens ook nagegaan worden of de uiterste geldigheidsdatum van de identificatiestukken niet is overschreden.

Stukken die kunnen aangewend worden zijn bijvoorbeeld elektronische identiteitskaart, paspoort, rijbewijs....

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een standaardverificatie te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rijksinwoners:
 - o Kopie/uittreksel van de E-id;
- Voor Belgische niet-rijksinwoners:
 - o Kopie van identiteitskaart of buitenlands paspoort;
- Voor niet-Belgen:
 - o Kopie van document dat hem door de Belgische overheid wordt uitgereikt conform zijn statuut op het grondgebied (verblijfsvergunning, bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister), buitenlandse identiteitskaart of buitenlands paspoort ...;

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het **risico** verbonden aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting **laag** is, kan de vastgoedmakelaar de ingewonnen informatie die hij verifieert, beperken. De geverifieerde informatie moet evenwel voldoende blijven om de vastgoedmakelaar voldoende zekerheid te verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon (dit is het *vereenvoudigd cliëntenonderzoek*).

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een bij een laag risico de verificatie te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rijksinwoners:
 - o
- Voor Belgische niet-rijksinwoners:
 - o;
- Voor niet-Belgen:
 - o;

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting verbonden **risico hoog** is, verifieert de vastgoedmakelaar alle informatie die hij heeft ingewonnen en vergewist hij zich er met verhoogde aandacht van dat de documenten en informatiebronnen waarop hij een beroep doet om deze informatie te verifiëren, hem een hoge mate van zekerheid verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon (dit is het *verscherpt cliëntenonderzoek*). Wanneer de betrokken persoon een natuurlijke persoon is, kan de in te winnen aanvullende informatie bijvoorbeeld betrekking hebben op zijn beroepsactiviteit, nationaliteit, geslacht, enz.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een verificatie bij hoog risico te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rijksinwoners:
 - o Een door het kantoor zelf gemaakte kopie/uittreksel van de E-id;
 - o Google-check of raadpleging elektronische databases (zoals Worldcheck Online)
 - o
- Voor Belgische niet-rijksinwoners:
 - o Een door het kantoor zelf gemaakte kopie van identiteitskaart of buitenlands paspoort;
 - o
- Voor niet-Belgen:
 - o Een door het kantoor zelf gemaakte kopie van identiteitskaart of buitenlands paspoort;
 - o

Teneinde de identificatiegegevens van de cliënt te kunnen staven en de kennis van de cliënt door de vastgoedmakelaar te verbeteren, kunnen deze **identificatiemaatregelen** onder meer inhouden:

- dat wordt geëist dat de cliënt bijkomende documenten overlegt ter staving van zijn identiteit;
- dat de beschikbare informatie wordt getoetst aan de informatie die kan worden ingewonnen via betrouwbare, van de cliënt onafhankelijke bronnen;
- dat geregeld post op naam wordt verstuurd naar het adres van de cliënt en dat wordt gezorgd voor een strikte opvolging van de terugkerende post.

De vastgoedmakelaar moet, indien nodig en in de mate van het mogelijke, nagaan of de inlichtingen in de identificatiestukken worden **gestaafd door andere stukken**, gegevens of verklaringen.

Enkele van de mogelijke informatiebronnen voor de beoordeling van de aanvaarding van cliënten zijn:

- gewezen professionele adviseurs ...;
- onderzoeksbureaus of informatieverstrekende bedrijven (vb. Companyweb, Dun&Bradstreet, Graydon, Infobase, Vadis ...);
- rapporten van kredietratingbureaus;
- ministeries, toezichhoudende instanties en handelsorganisaties;
- zakelijke contacten en bestaande cliënten in vergelijkbare bedrijven;
- publiek beschikbare informatie, zoals jaar-/tussentijdse verslagen, informatieve circulaire's en een lijst van sancties;
- van de VS of de OESO uitgaande sancties tegen landen of personen;
- persdiensten of -commentaar en andere via het internet beschikbare informatie.

5) Identificatie van rechtspersonen

Zie ter zake 18 C 3 *Schema identificatie rechtspersoon / juridische structuur*, 18 C 2 *Schema identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting* en 18 B 3 *Formulier identificatie rechtspersoon – cliënt* **Deze schema's en formulieren moeten uiteraard aangepast worden aan de procedures eigen aan het kantoor.**

Voor rechtspersonen betreffen de **identificatie** en verificatie :

- zijn maatschappelijke naam,
- zijn maatschappelijke zetel,
- de lijst van de bestuurders
- en de bepalingen inzake de bevoegdheid om de rechtspersoon te verbinden.

Om te voldoen aan zijn verplichting tot **verificatie** van de identiteit van rechtspersonen, toetst de vastgoedmakelaar alle of een deel van de identificatiegegevens die verzameld zijn aan één of meerdere bewijsstukken of betrouwbare en onafhankelijke

informatiebronnen die deze gegevens kunnen bevestigen, om voldoende zekerheid te verkrijgen dat hij de betrokken personen kent. Daarbij moet de vastgoedmakelaar rekening houden met het geïdentificeerde risiconiveau.

Er moet tevens ook nagegaan worden of de uiterste geldigheidsdatum van de identificatiestukken niet is overschreden.

Stukken die kunnen aangewend worden zijn bijvoorbeeld statuten, publicaties in het Belgische Staatsblad, opzoeken in Kruispuntbank van ondernemingen, Companyweb,....

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een standaardverificatie te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rechtspersonen:
 - o Uittreksel KBO;
 - o Companyweb (standaard rapport);
 - o Kopie statuten;
 - o
- Voor niet -Belgische rechtspersonen:
 - o Kopie statuten (met Engelse vertaling);
 - o

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het **risico** verbonden aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting **laag** is, kan de vastgoedmakelaar de ingewonnen informatie die hij verifieert, beperken. De geverifieerde informatie moet evenwel voldoende blijven om de vastgoedmakelaar voldoende zekerheid te verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een bij een laag risico de verificatie te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rechtspersonen:
 - o Verificatie KBO-nummer;
 - o
- Voor niet -Belgische rechtspersonen:
 - o

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting verbonden **risico hoog** is, verifieert de vastgoedmakelaar alle informatie die hij heeft ingewonnen en vergewist hij zich er met verhoogde aandacht van dat de documenten en informatiebronnen waarop hij een beroep doet om deze informatie te verifiëren, hem een hoge mate van zekerheid verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon. Voor rechtspersonen omvatten de aanvullende identificatiegegevens mogelijks hun bedrijfstak, het aantal bedrijfszetels die verschillend zijn van hun hoofdzetel en/of de landen waarin die bedrijfszetels zijn gevestigd, hun eventuele handelsnamen, enz.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een verificatie bij hoog risico te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rechtspersonen:
 - o Kopie statuten en verificatie publicatie B.S;
 - o Verificatie via KBO;
 - o Google-check en/of raadpleging elektronische databases (zoals Worldcheck Online)
 - o
- Voor niet-Belgische rechtspersonen:
 - o Kopie statuten (met Engelse vertaling);
 - o Google-check en/of raadpleging elektronische databases (zoals Worldcheck Online)
 - o

Teneinde de identificatiegegevens van de cliënt te kunnen staven en de kennis van de cliënt door de vastgoedmakelaar te verbeteren, kunnen deze **identificatiemaatregelen** onder meer inhouden:

- dat wordt geëist dat de cliënt bijkomende documenten overlegt ter staving van zijn identiteit;
- dat de beschikbare informatie wordt getoetst aan de informatie die kan worden ingewonnen via betrouwbare, van de cliënt onafhankelijke bronnen;
- dat geregeld post op naam wordt verstuurd naar het adres van de cliënt en dat wordt gezorgd voor een strikte opvolging van de terugkerende post.

De vastgoedmakelaar moet, indien nodig en in de mate van het mogelijke, nagaan of de inlichtingen in de identificatiestukken worden **gestaafd door andere stukken**, gegevens of verklaringen.

Bij het aangaan van een nieuwe zakelijke relatie met in België opgerichte vennootschappen, verzamelt de vastgoedmakelaar een bewijs van de registratie van de vereiste informatie of een uittreksel uit het **UBO-register**.

6) Identificatie van trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies

Zie ter zake 18 C *Schema identificatie rechtspersoon / juridische structuur*, 18 C 2) *Schema identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting* en 18 B 5) *Formulier identificatie trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie – cliënt* **Deze schema's en formulieren moeten uiteraard aangepast worden aan de procedures eigen aan het kantoor.**

Voor trusts,¹⁷ fiducieën en soortgelijke juridische constructies betreffen de **identificatie** en verificatie :

- zijn benaming,
- de informatie betreffende zijn trustee(s) of fiduciebeheerder(s), (voor de nodige informatie zie hierboven identificatie van **natuurlijke personen** of **rechtspersonen**);
- de informatie betreffende zijn oprichter(s), (voor de nodige informatie zie hierboven identificatie van **natuurlijke personen** of **rechtspersonen**);
- in voorkomend geval de informatie betreffende zijn protector(s), (voor de nodige informatie zie hierboven identificatie van **natuurlijke personen** of **rechtspersonen**);
- evenals de bepalingen inzake de bevoegdheid om de trust, de fiducie of de vergelijkbare juridische constructie te verbinden.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een **standaardverificatie** te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o Uittreksel KBO;
 - o Companyweb (standaard rapport);
 - o Kopie statuten/oprichtingsakte;
 - o Publicaties in de bijlagen bij het Belgische Staatsblad;
 - o E-id van trustee / oprichter / protector;
 - o
- Voor niet -Belgische trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o Kopie statuten/oprichtingsakte (met Engelse vertaling);
 - o

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het **risico** verbonden aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting **laag** is, kan de vastgoedmakelaar de ingewonnen informatie die hij verifieert, beperken. De geverifieerde informatie moet evenwel voldoende blijven om de vastgoedmakelaar voldoende zekerheid te verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon.

¹⁷ Artikel 4, 26° WPW : „26° “trust”: een rechtsverhouding die door een rechtshandeling van de oprichter in het leven wordt geroepen (“express trust”), als bedoeld in artikel 122 van de wet van 16 juli 2004 houdende het Wetboek van internationaal privaatrecht”

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een verificatie bij laag risico te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o
- Voor niet -Belgische trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting verbonden **risico hoog** is, verifieert de vastgoedmakelaar alle informatie die hij heeft ingewonnen en vergewist hij zich er met verhoogde aandacht van dat de documenten en informatiebronnen waarop hij een beroep doet om deze informatie te verifiëren, hem een hoge mate van zekerheid verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een verificatie bij hoog risico te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o
- Voor niet -Belgische trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o

Teneinde de identificatiegegevens van de cliënt te kunnen staven en de kennis van de cliënt door de vastgoedmakelaar te verbeteren, kunnen deze **identificatiemaatregelen** onder meer inhouden:

- dat wordt geëist dat de cliënt bijkomende documenten overlegt ter staving van zijn identiteit;
- dat de beschikbare informatie wordt getoetst aan de informatie die kan worden ingewonnen via betrouwbare, van de cliënt onafhankelijke bronnen;
- dat geregeld post op naam wordt verstuurd naar het adres van de cliënt en dat wordt gezorgd voor een strikte opvolging van de terugkerende post.

De vastgoedmakelaar moet, indien nodig en in de mate van het mogelijke, nagaan of de inlichtingen in de identificatiestukken worden **gestaafd door andere stukken**, gegevens of verklaringen.

Bij het aangaan van een nieuwe zakelijke relatie met fiducieën of trusts, stichtingen en (internationale) verenigingen zonder winstoogmerk en juridische constructies die vergelijkbaar zijn met fiducieën of trusts, verzamelt de vastgoedmakelaar een bewijs van de registratie van de vereiste informatie of een uittreksel uit het **UBO-register**.

7) Identificatie van een onverdeelheid

Indien de cliënt een **onverdeeldheid** is, moet de voorgeschreven identificatie en identiteitsverificatie worden uitgevoerd voor elke onverdeelde eigenaar.

E. Identificatie van de lasthebber

Zie ter zake 18 C 1) *Schema identificatie natuurlijke persoon = cliënt / lasthebber* en 18 C *Schema identificatie rechtspersoon / juridische structuur* en 17 B 2) *Formulier identificatie natuurlijke persoon – lasthebber* en 17 B 4) *Formulier identificatie rechtspersoon – lasthebber*
Deze schema's en formulieren moeten uiteraard aangepast worden aan de procedures eigen aan het kantoor.

De identificatie en verificatie van de lasthebbers van de cliënt moet gebeuren **vooraleer** de lasthebbers gebruik maken van de bevoegdheid waardoor ze de cliënt die ze vertegenwoordigen verbinden.

De identificatie gebeurt op dezelfde wijze zoals vermeld hierboven in 4 D 4) *Identificatie van natuurlijke personen* en 4 D 5) *Identificatie van rechtspersonen*.

De vastgoedmakelaar dient bovendien na te gaan welke **vertegenwoordigingsbevoegdheden** zijn toegekend aan de personen die in naam van de cliënt optreden en deze gegevens te verifiëren aan de hand van documenten die daartoe als bewijs kunnen dienen. Hiervan dient de vastgoedmakelaar een kopie te maken.

Worden inzonderheid bedoeld :

- de wettelijke vertegenwoordigers van een handelingsonbekwame cliënt;
- de personen die krachtens een algemene of bijzondere lastgeving gemachtigd zijn om op te treden in naam van een cliënt;
- de personen die gemachtigd zijn om op te treden als vertegenwoordiger van een cliënt in zijn relaties met de onderneming wanneer die cliënt een rechtspersoon, een feitelijke vereniging of enige andere juridische structuur zonder rechtspersoonlijkheid is.

Indien de lasthebber die de rechtspersoon of de juridische constructie bij de relatie met de vastgoedmakelaar betreft, ook een rechtspersoon of juridische constructie is, moet deze lasthebber worden geïdentificeerd volgens de regels die van toepassing zijn op rechtspersonen en juridische constructies en moet het mandaat volgens de hierboven vermelde regels verleend worden.

F. Identificatie van de uiteindelijke begunstigde

Zie ter zake 18 C 4 *Schema identificatie uiteindelijke begunstigten* en 18 B 6) *Formulier identificatie UBO – vennootschap*, 18 B 7) *Formulier identificatie UBO – fiducie, trust of soortgelijke juridische constructie* en 18 B 8) *Formulier identificatie UBO – (internationale) vereniging zonder winstoogmerk en stichting*. Deze schema's en formulieren moeten uiteraard aangepast worden aan de procedures eigen aan het kantoor.

1) Hoe

De vastgoedmakelaar moet, in voorkomend geval, ook de **uiteindelijke begunstigten van de cliënten** en de **uiteindelijke begunstigde van de lasthebbers** identificeren en redelijke maatregelen nemen, afgestemd op het door de cliënt en de zakelijke relatie gestelde risico op geldwitwassen en terrorismefinanciering, om hun identiteit te controleren, zodat hij overtuigd is dat hij weet wie de uiteindelijke begunstigde is, en wanneer het rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies betreft, moet hij passende, op het risico afgestemde maatregelen nemen om inzicht te krijgen in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de cliënt of de lasthebber.

Deze verplichting om de redelijke maatregelen te nemen die nodig zijn om de identiteit van de uiteindelijk begunstigde te verifiëren, is met name van toepassing wanneer de geïdentificeerde uiteindelijk begunstigde een lid van het hoger leidinggevend personeel is (bij gebreke aan enige natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks 25% van de stemrechten of van het eigendomsbelang houdt of de zeggenschap heeft via andere middelen).

Voormelde verplichtingen zijn evenwel **niet van toepassing** indien de cliënt, de lasthebber van de cliënt, of een vennootschap die zeggenschap heeft over de cliënt of de lasthebber, een vennootschap is die genoteerd is op een gereguleerde markt, in de zin van Richtlijn 2014/65/EU van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 betreffende markten voor financiële instrumenten en tot wijziging van Richtlijn 2002/92/EG en Richtlijn 2011/61/EU, in een lidstaat of op een gereguleerde markt in een derde land waar de genoteerde vennootschap onderworpen is aan wettelijke bepalingen die gelijkwaardig zijn aan de bepalingen van de genoemde richtlijn en die met name vereisten tot

openbaarmaking van de deelnemingen in de betrokken vennootschap opleggen die gelijkwaardig zijn aan die waarin het recht van de Europese Unie voorziet.¹⁸

Wordt beschouwd als **uiteindelijke begunstigde** : (1) de natuurlijke perso(o)n(en) die de uiteindelijke eigenaar is (zijn) van of zeggenschap heeft (hebben) over de cliënt, de lasthebber van de cliënt of de begunstigde van levensverzekeringsovereenkomsten en/of (2) de natuurlijke perso(o)n(en) voor wiens/wier rekening een verrichting wordt uitgevoerd of een zakelijke relatie wordt aangegaan.¹⁹

2) Wie

Worden beschouwd als personen die de uiteindelijke **eigenaar zijn van of zeggenschap hebben over de cliënt, de lasthebber van de cliënt** of de **begunstigde van levensverzekeringsovereenkomsten**:

a) in het geval van **vennootschappen**:

- i) de natuurlijke perso(o)n(en) die rechtstreeks of onrechtstreeks een toereikend percentage van de stemrechten of van het eigendomsbelang in deze vennootschap houden, met inbegrip van het houden van aandelen aan toonder. Een door een natuurlijke persoon gehouden belang van meer dan 25% van de stemrechten of van meer dan 25% van de aandelen of het kapitaal van de vennootschap, geldt als een indicatie van een toereikend percentage van de stemrechten of van het direct belang in voormelde zin. Een belang gehouden door een vennootschap die onder zeggenschap staat van één of meerdere natuurlijke perso(o)n(en), of van meerdere vennootschappen die onder zeggenschap staan van dezelfde natuurlijke persoon of natuurlijke personen, van meer dan 25% van de aandelen of van meer dan 25% van het kapitaal van de vennootschap, geldt als indicatie van een toereikend onrechtstreeks belang in voormelde zin;
- ii) de natuurlijke perso(o)n(en) die zeggenschap heeft/hebben over deze vennootschap via andere middelen.

De uitoefening van zeggenschap via andere middelen kan met name worden vastgesteld volgens de criteria bedoeld in artikel 22, leden 1 tot en met 5, van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 26 juni 2013 betreffende de jaarlijkse financiële overzichten, geconsolideerde financiële overzichten en aanverwante verslagen van bepaalde ondernemingsvormen, tot

¹⁸ Cf. website van de ESMA:

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg

¹⁹ Artikel 4, 27° WPW.

- wijziging van Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijn n 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad;
- iii) de natuurlijke persoon of personen die beho(o)rt(en) tot het hoger leidinggevend personeel, **indien** na uitputting van alle mogelijke middelen en op voorwaarde dat er geen gronden voor verdenking bestaan, geen van de personen als bedoeld onder i) of ii) is geïdentificeerd, of indien er enige twijfel bestaat of de geïdentificeerde persoon of personen de uiteindelijke begunstigde(n) is, respectievelijk zijn;
- b) in het geval van **fiducieën of trusts**, alle volgende personen:
- i) de oprichter(s);
 - ii) de fiduciebeheerder(s) of trustee(s);
 - iii) de eventuele protector(s);
 - iv) de begunstigten, of wanneer de personen die de begunstigten van de fiducie of van de trust zijn, nog niet werden aangeduid, de categorie van personen in wier hoofdzakelijk belang de fiducie of de trust werd opgericht of werkzaam is;
 - v) elke andere natuurlijke persoon die wegens het feit dat hij directe of indirecte eigenaar is of via andere middelen, uiteindelijke zeggenschap over de fiducie of de trust uitoefent;
- c) In het geval van (internationale) **verenigingen zonder winstoogmerk** en van **stichtingen**:
- i) de personen die lid zijn van de raad van bestuur;
 - ii) de personen die gemachtigd zijn de vereniging te vertegenwoordigen;
 - iii) de personen belast met het dagelijks bestuur van de (internationale) vereniging of stichting;
 - iv) de stichters van een stichting;
 - v) de natuurlijke personen of, wanneer deze personen nog niet werden aangeduid, de categorie van natuurlijke personen in wier hoofdzakelijk belang de (internationale) vereniging zonder winstoogmerk of stichting werd opgericht of werkzaam is;
 - vi) elke andere natuurlijke persoon die via andere middelen uiteindelijke zeggenschap over de (internationale) vereniging of stichting uitoefent;
- d) In het geval van juridische constructies die vergelijkbaar zijn met fiducieën of trusts, de natuurlijke persoon of personen die gelijkwaardige of soortgelijke functies als onder b) bekleedt of bekleden;

Worden beschouwd als natuurlijke perso(o)n(en) **voor wiens/wier rekening een verrichting wordt uitgevoerd** of een zakelijke relatie wordt aangegaan, de natuurlijke personen die voordeel behalen of zullen behalen uit deze verrichting of zakelijke relatie en in rechte of in feite, rechtstreeks of onrechtstreeks, beschikken over de bevoegdheid om te beslissen over de uitvoering van die verrichting of het aangaan van die zakelijke relatie en/of de modaliteiten ervan te bepalen of ermee in te stemmen.



Voor de identificatie en verificatie van de uiteindelijke begunstigen van rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies maakt **ons kantoor** gebruik van een **vragenlijst** (zie 18 B 6) *Formulier identificatie UBO – vennootschap*, 18 B 7) *Formulier identificatie UBO – fiducie, trust of soortgelijke juridische constructie* en 18 B 8) *Formulier identificatie UBO – (internationale) vereniging zonder winstoogmerk en stichting*). De vastgoedmakelaar onderzoekt de pertinentie en de geloofwaardigheid van de meegedeelde inlichtingen.

Als er redenen bestaan om te **twijfelen** aan de pertinentie of de geloofwaardigheid van de door de cliënt meegedeelde informatie, neemt de vastgoedmakelaar alle andere passende maatregelen om de uiteindelijke begunstigen van de cliënt te identificeren, alsook alle redelijke maatregelen om hun identiteit te verifiëren (bijv. aan de hand van oprichtingsdocumenten, aandeelhoudersregisters, aandeelhoudersovereenkomsten, neergelegde jaarrekeningen, economische databases,....).

Voor de identificatie van de uiteindelijke begunstigen zijn volgende **identificatiegegevens** vereist:

- voor **natuurlijke personen** : de naam en voornaam, en, in de mate van het mogelijke, geboortedatum en geboorteplaats.
- Voor **natuurlijke personen in hun hoedanigheid van uiteindelijke begunstigen van een stichting, een (internationale) vereniging zonder winstoogmerk, een fiducie of een trust, of een vergelijkbare juridische constructie, die haar/zijn begunstigen aanwijst op basis van hun specifieke kenmerken of de specifieke categorie waartoe ze behoren**: voldoende informatie in betreffende de betrokken kenmerken of categorie om op het tijdstip van uitbetaling of op het tijdstip waarop de begunstigen hun definitieve rechten uitoefenen, in staat te zijn de identiteit vast te stellen van de natuurlijke personen die de uiteindelijke begunstigen zijn.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een standaardverificatie te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o Raadpleging UBO-register;
 - o Vragenlijst;
 - o
- Voor niet -Belgische rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o

De vastgoedmakelaar neemt alle redelijke maatregelen om de identiteit van de uiteindelijke begunstigen te verifiëren aan de hand van documenten.

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het **risico** verbonden aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting **laag** is, kan de vastgoedmakelaar de ingewonnen informatie die hij verifieert, beperken. De geverifieerde informatie moet evenwel voldoende blijven om de vastgoedmakelaar voldoende zekerheid te verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een verificatie bij laag risico te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o
- Voor niet -Belgische rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o

Wanneer uit de individuele risicobeoordeling blijkt dat het aan de cliënt en de zakelijke relatie of aan de verrichting verbonden **risico hoog** is, verifieert de vastgoedmakelaar alle informatie die hij heeft ingewonnen en vergewist hij zich er met verhoogde aandacht van dat de documenten en informatiebronnen waarop hij een beroep doet om deze informatie te verifiëren, hem een hoge mate van zekerheid verschaffen over zijn kennis van de betrokken persoon.

In ons kantoor hanteren wij de volgende documenten om een verificatie bij hoog risico te kunnen uitvoeren:

- Voor Belgische rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o
- Voor niet -Belgische rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies:
 - o

3) UBO-register

De vastgoedmakelaar die toegang heeft tot het **UBO-register**, tot de gelijkwaardige registers die worden bijgehouden in andere lidstaten op grond van artikel 30, lid 3, van Richtlijn 2015/849 of in derde landen, of tot registers van de uiteindelijke begunstigden van trusts, fiducieën of gelijksoortige juridische constructies die worden bijgehouden in andere lidstaten op grond van artikel 31, lid 4, van Richtlijn 2015/849, of in derde landen **baseert zich echter niet uitsluitend** op de raadpleging van deze registers om te voldoen aan zijn verplichtingen inzake identificatie en verificatie van de identiteit van de uiteindelijke begunstigden van zijn cliënten, van de lasthebbers van zijn cliënten of de begunstigden van levensverzekeringsovereenkomsten. Hij neemt daartoe bijkomende maatregelen die evenredig zijn met het geïdentificeerde risiconiveau.

Bij het aangaan van een nieuwe zakelijke relatie met juridische entiteiten die moeten opgenomen zijn in het UBO-register, verzamelt de vastgoedmakelaar een bewijs van die registratie en de informatie hierin vermeld of een uittreksel uit dat register.

In ons kantoor zullen wij het UBO-register raadplegen in alle gevallen of in volgende gevallen:

-

G. *Splitsing van rechten*

Ingeval van splitsing van rechten hebben de identificatieplicht van de uiteindelijke begunstigden en de verplichte verificatie van hun identiteit betrekking op de **naakte eigenaars, de eigenaars in het kader van een erfpachtovereenkomst en de opstalgevers in het kader van een opstalovereenkomst**.

H. *Identificatie of controle kan niet uitgevoerd worden*

Wanneer de vastgoedmakelaar niet kan voldoen aan zijn verplichting tot identificatie en verificatie van een cliënt, zijn lasthebbers of zijn uiteindelijke begunstigden, binnen de termijnen voorzien in 4 D 2) *Tijdstip van de identificatie en verificatie*, mag hij met deze cliënt **geen zakelijke relatie aangaan of verrichtingen voor hem uitvoeren**.

Hij **beëindigt** bovendien de zakelijke relatie die reeds werd aangegaan.

In die gevallen onderzoekt de vastgoedmakelaar of de redenen waarom niet kan worden voldaan aan de verplichtingen, een vermoeden van WG/FT doen rijzen en of er reden is tot **melding** aan de CFI.

Naargelang de risicogevoeligheid **actualiseren** de vastgoedmakelaars de identificatiegegevens van de uiteindelijke begunstigden van een cliënt met wie zij een zakelijke relatie hebben als blijkt dat de informatie die zij over hen bezitten niet langer actueel is.

5. Cliëntenacceptatiebeleid: identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting

A. Inhoud cliëntenacceptatiebeleid

Zie ter zake 18 C 2) *Schema identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting*. **Deze schema's en formulieren moeten uiteraard aangepast worden aan de procedures eigen aan het kantoor.**

De vastgoedmakelaar dient aan zijn activiteiten aangepaste maatregelen te nemen en ten uitvoer te leggen, die hem in staat om de **kenmerken van de cliënt** en het **doel en de aard** van de zakelijke relatie of de voorgenomen occasionele verrichting te beoordelen.

Hij vergewist zich er met name van dat hij beschikt over de informatie die nodig is voor de tenuitvoerlegging van een **cliëntacceptatiebeleid**, voor de uitvoering van de verplichting tot **waakzaamheid** ten aanzien van de zakelijke relaties en de occasionele verrichtingen, overeenkomstig 6 *Verplichting tot waakzaamheid* en voor de specifieke verplichting tot verhoogde waakzaamheid (zie 6 D *Bijzondere gevallen van verhoogde waakzaamheid*).

Hij neemt met name redelijke maatregelen om te bepalen of de geïdentificeerde personen, **politiek prominente personen**, familieleden van politiek prominente personen of personen bekend als naaste geassocieerden van politiek prominente personen zijn (zie 6 D 3) *Politiek prominente personen*).

Deze informatie moet ten laatste worden verkregen op het **tijdstip** waarop de zakelijke relatie wordt aangegaan of de occasionele verrichting wordt uitgevoerd. De daartoe genomen maatregelen zijn evenredig met het geïdentificeerd risiconiveau.

In het kader van het cliënt-acceptatiebeleid dient de vastgoedmakelaar **objectieve criteria** te bepalen op basis waarvan de cliënten worden onderverdeeld in categorieën waaraan vereisten van verschillende niveaus worden gekoppeld, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de cliënt en de zakelijke relatie of de betrokken verrichting.

Deze **risicoschaal** houdt ten volle rekening met :

- de algemene risicobeoordeling bedoeld in 3 *Risicobenadering*, en
- specifiek door elke vastgoedmakelaar gedefinieerde risicocriteria, waarbij met name rekening wordt gehouden met de kenmerken van de door hem aangeboden diensten en van de cliënten tot wie hij zich richt.

Deze risicobeoordeling vertaalt zich in de praktijk binnen het kantoor aan de hand van de identificatieformulieren die, onder andere, rekening houdt met de karakteristieken van de cliënt, de producten, de diensten of de verrichtingen die hij aanbiedt, de betrokken geografische landen of zones, de door de cliënt gevraagde opdracht aan het kantoor. Deze formulieren wordt ingevuld door de medewerker die verantwoordelijk is voor de opdracht.

Het biedt de mogelijkheid om documentatie toe te voegen aan het formulier met de synthese van de risicobeoordeling van de cliënt.

De risicobeoordeling moet uitgevoerd worden in twee fasen:

FASE 1: als één van de risico's is vastgesteld als zijnde hoog, wordt de cliënt ingedeeld in de categorie van cliënten met een hoog risico. Dit zal voor onderzoek worden meegedeeld aan de binnen het kantoor aangewezen verantwoordelijke persoon op het hoogste niveau [of aan de AMLCO (te definiëren door het kantoor)], via het formulier ter bepaling van het risiconiveau ;

FASE 2: in een tweede fase kan, aansluitend op de bijkomende ingewonnen informatie, de eerste vastgestelde risico-indeling worden bevestigd als zijnde een hoog risico of worden geherkwalificeerd als een standaard of een laag door de verantwoordelijke persoon op het hoogste niveau [of aan de AMLCO (te definiëren door het kantoor)].

In alle andere gevallen is het in principe een cliënt met een standaardrisico.

Deze individuele risicobeoordeling is schriftelijk en maakt **integraal deel** uit van de indentificatie. Deze is dan ook vervat in de ter zake geldende identificatieformulieren.

Bij de evaluatie van het risico op geldwitwassen of terrorismefinanciering dat gebonden is aan de cliëntentypes, aan de landen of de geografische zones, aan de producten, diensten, verrichtingen of de bijzondere verdelingskanalen, kan om voorbeelden te hebben van situaties met potentieel hogere of lagere risico's gebruik worden gemaakt van de door **FATF** opgemaakte lijst met risicovoorbeelden in de FATF-aanbevelingen zoals herzien in februari 2012, in de Interpretatieve nota bij Aanbeveling 10. Deze voorbeelden zijn geen dwingende bestanddelen van de FATF-normen en ze worden slechts bij wijze van oriëntatie gegeven. Ze zijn niet exhaustief en ofschoon ze nuttige indicatoren kunnen vormen, is het mogelijk dat ze niet in alle gevallen pertinent zijn. (zie 19 *FATF - aanbevelingen*)

B. Risico-factoren

Het cliëntacceptatiebeleid van de vastgoedmakelaar voorziet erin dat cliënten die mogelijk een **specifiek risico** vormen, pas als cliënt worden aanvaard na een grondig onderzoek en nadat ter zake op een passend hiërarchisch niveau een beslissing is genomen.

1) Risico-factoren voorzien in WPW

Hieronder ressorteren onder meer volgende beoogde transacties :

- De **risicofactoren** vermeld in Bijlage III WPW die wijzen op een potentieel hoger risico (zie 3 *Risicobenadering*).
- wanneer ze zakelijke relaties aangaan of verrichtingen uitvoeren met of voor rekening van :
 - 1° **politiek prominente personen**, namelijk natuurlijke personen die een prominente publieke functie bekleden of hebben bekleed;
 - 2° **familieleden** van de in 1° bedoelde personen;
 - 3° of **naaste geassocieerden** van de in 1° bedoelde personen.

Voor de toepassing van deze factoren wordt onder "natuurlijke personen die een **prominente publieke functie** bekleden of hebben bekleed", de volgende personen verstaan:²⁰

- a) staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen;
- b) parlementsleden of leden van soortgelijke wetgevende organen;
- c) leden van bestuurslichamen van politieke partijen;
- d) leden van hoogerechtshoven, grondwettelijke hoven of van andere hoge rechterlijke instanties, met inbegrip van administratieve rechterlijke instanties, die arresten wijzen waartegen geen beroep openstaat, behalve in uitzonderlijke omstandigheden;
- e) leden van rekenkamers of van raden van bestuur van centrale banken;
- f) ambassadeurs, consuls, zaakgelastigden en hoge officieren van de strijdkrachten;
- g) leden van het leidinggevend, toezichthoudend of bestuurslichaam van overheidsbedrijven;
- h) bestuurders, plaatsvervangend bestuurders en leden van de raad van bestuur of bekleeders van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.

²⁰ Artikel 4, 28° WPW.

- i) de natuurlijke personen die functies uitoefenen die worden aangemerkt als prominente publieke functies opgenomen in de door de Europese Commissie in toepassing van artikel 20bis, lid 3, van richtlijn 2015/849 gepubliceerde lijst.

Middelbare of lagere functies vallen niet onder de in de punten a) tot en met i) bedoelde publieke functies.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder "**familieleden** van de bedoelde personen", de volgende personen verstaan :

- a) de echtgenoot of een persoon die als gelijkwaardig met de echtgenoot wordt aangemerkt;
- b) de kinderen en de echtgenoten van die kinderen of de personen die als gelijkwaardig met de echtgenoot worden aangemerkt;
- c) de ouders.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder "**naaste geassocieerden** van bedoelde personen", de volgende personen verstaan :

- a) natuurlijke personen die samen met een politiek prominente persoon de uiteindelijke begunstigden zijn van een vennootschap, fiducie, trust, (internationale) vzw en van stichtingen, of van een juridische constructie die vergelijkbaar is met een fiducie of trust waarvan bekend is dat zij met een politiek prominente persoon andere nauwe zakelijke relaties hebben;
- b) natuurlijke personen die als enige de uiteindelijke begunstigden zijn van een vennootschap, fiducie, trust, (internationale) vzw en van stichtingen, of van een juridische constructie die vergelijkbaar is met een fiducie of trust, waarvan bekend is dat deze in feite werd opgericht ten behoeve van een politiek prominente persoon;

Van zodra de vastgoedmakelaar vermoedt dat er sprake kan zijn van een cliënt die beantwoordt aan de omschrijving PEP, wordt indien nodig gebruik gemaakt van de vragenlijst om dit te bevestigen (zie 18 B 9) [Identificatieformulier publieke prominente persoon](#)).

2) **Andere risico-factoren die in aanmerking kunnen genomen worden**

Hieronder kunnen bijvoorbeeld volgende transacties onder ressorteren:

- wanneer zij een zakelijke relatie aangaan met of een verrichting uitvoeren voor een cliënt die bij de identificatie niet fysiek aanwezig is;
- de cliënt, de lasthebber of een uiteindelijke begunstigde is gevestigd in een land vermeld in de door de FOD Financiën bijgehouden lijst van landen met een hoog risico

(<https://financien.belgium.be/nl/landenmet-een-hoog-risico>) of in een land vermeld in artikel 179 KB/WIB 92;

- de cliënt, de lasthebber of een uiteindelijke begunstigde is algemeen bekend als verdacht, zoals iemand die betrokken is bij een of meerdere faillissementen of andere dubieuze verrichtingen of is algemeen bekend als delinquent;
- de verkoop of de aankoop van een onroerend goed tegen een veel lagere of hogere prijs dan zijn verkoopswaarde;
- de betalingen in naam van de cliënt op de rekening van een vastgoedmakelaar vanuit een financiële instelling gevestigd in een land of een gebied dat door de FATF wordt gekwalificeerd als een land of een gebied dat niet aan de witwasbestrijding meewerkt, of ten aanzien waarvan de FATF tegenmaatregelen of een verhoogde waakzaamheid aanbeveelt;
- aanzienlijke investeringen in vastgoed uitgevoerd door personen of vennootschappen gevestigd in een land of een gebied dat door de FATF wordt gekwalificeerd als een land of een gebied dat niet aan de witwasbestrijding meewerkt, of ten aanzien waarvan de FATF tegenmaatregelen of een verhoogde waakzaamheid aanbeveelt (zie titel 20 van deze Handleiding);
- de verrichtingen waarbij de cliënt de intentie heeft in contanten te betalen;
- de belangrijke investeringen in vastgoederen door personen of vennootschappen op de «EU consolidation sanction list»;
- verrichtingen met een wanverhouding tussen de uitgevoerde vastgoedtransactie en de sociaal-economische situatie van de cliënt;
- verrichtingen door natuurlijke personen die op afstand zijn geïdentificeerd aan de hand van een kopie van een bewijsstuk;
- verrichtingen van wie de uiteindelijke begunstigten personen zijn van wie de identiteit niet kon worden geverifieerd, en/of van wie de geboorteplaats en -datum niet kon worden geïdentificeerd, en/of in verband met wie geen pertinente informatie kon worden verzameld over hun adres, en/of die handelingsonbekwaam of algemeen bekend zijn als delinquent;
- verrichtingen met politiek prominente personen, hun directe familieleden of naaste geassocieerden;
- de verrichtingen met rechtspersonen waarvan het eigen vermogen lager is dan de koopprijs van het pand;
- de geografische afstand tussen de verblijfplaats van de cliënt of de ligging van het betrokken pand enerzijds en het kantoor of de verblijfplaats van de door hem gekozen vastgoedmakelaar anderzijds;
- het feit dat de cliënt een niet-ingezetene is;
- het feit dat de cliënt actief is in een economische sector die vatbaar is voor witwassen van geld of terrorismefinanciering;
- het feit dat de cliënt een vennootschap is waarvan een aanzienlijk deel van het kapitaal wordt vertegenwoordigd door aandelen aan toonder die gemakkelijk van eigenaar kunnen veranderen zonder dat de vastgoedmakelaar daarvan op de hoogte is;

- het feit dat de cliënt een trust, een feitelijke vereniging of een andere juridische structuur is waarvan een goede kennis een meer diepgaande analyse vereist, bijvoorbeeld een complexe of supranationale juridische structuur voor andere vennootschappen dan naamloze of vergelijkbare vennootschappen;
- de cliënt bestaat minder dan 12 maanden;
- de zaakvoerder of de meerderheid van de bestuurders zijn minder dan 12 maanden in functie;
- de cliënt is een vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid of een Limited;
- de lasthebber of vennoten zijn duidelijk stromannen (bv. zichtbaar onbekwaam om een onderneming te beheren, spreken geen zakelijke taal, hun mandaat is beperkt tot het sluiten van de overeenkomst...);
- de activiteit van de cliënt is niet duidelijk of komt niet overeen met de activiteit beschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen of in zijn statuten;
- de zaakvoerders of de bestuurders wisselen regelmatig
- het feit dat de cliënt een vennootschap in oprichting is;
- het feit dat de cliënt een VZW is of een buitenlandse non profit organisatie;
- het feit dat de cliënt ongebruikelijk kenmerken vertoont voor de vastgoedmakelaar.

3) Andere risico-factoren

Bij de evaluatie van het risico op witwassen of terrorismefinanciering dat gebonden is aan de cliëntentypes, aan de landen of de geografische zones, aan de producten, diensten, verrichtingen of de bijzondere verdelingskanalen, kan om voorbeelden te hebben van situaties met potentieel hogere of lagere risico's gebruik worden gemaakt van de door **FATF** opgemaakte lijst met risicovoorbeelden in de FATF-aanbevelingen zoals herzien in februari 2012, in de Interpretatieve nota bij Aanbeveling 10. Deze voorbeelden zijn geen dwingende bestanddelen van de FATF-normen en ze worden slechts bij wijze van oriëntatie gegeven. Ter zake kan ook verwijzen naar andere lijsten van risicoindicatoren die werden opgesteld specifiek voor de vastgoedsector. Ze zijn niet exhaustief en ofschoon ze nuttige indicatoren kunnen vormen, is het mogelijk dat ze niet in alle gevallen pertinent zijn (zie 19 *FATF - aanbevelingen*).

In ons kantoor zullen wij bijkomend met volgende risicofactoren rekening houden zoals blijkt uit onze risicobeheermodellen:

-

C. Tijdstip van de risicobeoordeling

De vastgoedmakelaar moet de informatie omtrent de kenmerken van de cliënt en het doel en de aard van de zakelijke relatie of de voorgenomen occasionele verrichting **ten laatste** verkrijgen op het tijdstip waarop de zakelijke relatie wordt aangegaan of occasionele verrichtingen wordt uitgevoerd.

D. Risicobeoordeling kan niet uitgevoerd worden

Wanneer de vastgoedmakelaar niet kan voldoen aan zijn verplichting tot beoordeling van de kenmerken van de cliënt en het doel en de aard van de zakelijke relatie of de voorgenomen occasionele verrichting, binnen de termijnen voorzien in 5 C *Tijdstip van de risicobeoordeling*, mag hij met deze cliënt **geen zakelijke relatie aangaan of verrichtingen voor hem uitvoeren**.

Hij **beëindigt** bovendien de zakelijke relatie die reeds werd aangegaan.

In die gevallen onderzoekt de vastgoedmakelaar of de redenen waarom niet kan worden voldaan aan de verplichtingen, een vermoeden van WG/FT doen rijzen en of er reden is tot **melding** aan de CFI.

E. Modaliteiten cliëntenacceptatiebeleid

1) Beslissingsbevoegdheid

De aanvaarding van een cliënt of van een opdracht behoort in ons kantoor tot de verantwoordelijkheid van, na analyse van de karakteristieken van de (potentiële) cliënt en van de opdracht in het bijzonder met betrekking tot het risico op witwassen van geld of financiering van terrorisme.

2) Formulieren

Bij de aanvaarding van cliënten en opdrachten zullen volgende bijgevoegde documenten worden gebruikt:

- identificatieschema's (zie 18 C *Schema's*)
- identificatieformulieren (zie 18 B *Identificatieformulieren*)

Het cliëntenidentificatieformulier, volgens de modellen die ons kantoor gebruikt, moet met aandacht worden ingevuld en dit in principe **voorafgaand** aan elke acceptatie. Deze formulieren moeten regelmatig worden geactualiseerd.

3) Praktische procedure in ons kantoor

Bij elke **nieuwe cliënt** die een opdracht ter behandeling wenst toe te vertrouwen aan ons kantoor, dient volgende compliance-procedure in acht te worden genomen.

Indien een **bestaande cliënt** een nieuwe opdracht wenst toe te vertrouwen aan ons kantoor wordt nagezien of de compliance-procedure werd nageleefd en of deze eventueel dient te worden geactualiseerd.

Indien mogelijk wordt bij het eerste cliëntencontact (zeker indien deze plaatsvindt in onze kantoren) reeds getracht de nodige informatie te verzamelen en verificatiedocumenten te verzamelen (zoals bijvoorbeeld inlezen van de e-id van de aanwezige cliënt en/of lasthebber(s) of andere vertegenwoordigers).

Het secretariaat of de betrokken medewerker (die het dossier behartigt) vult het aangewezen identificatieformulier in (zie 18 B *Identificatieformulieren*).

Het secretariaat bereidt een brief of e-mail voor aan de cliënt.

Deze brief of email bevat volgende punten:

- vraag om de ontbrekende informatie en stukken over te maken;
- in voorkomend geval, vraag om ontbrekende informatie en stukken met betrekking tot de lasthebber van cliënt;
- in voorkomend geval, het aangewezen ontwerp UBO-formulier (zie 18 B [Identificatieformulieren](#)) aangehecht, ter aanvulling en ondertekening door de uiteindelijk begunstigen van de cliënt;
- in voorkomend geval, het PEP-formulier (zie 18 B 9) [Identificatieformulier publieke prominente persoon](#)) aangehecht, ter aanvulling en ondertekening door de cliënt.

Nadat de compliance brief of e-mail werd verzonden, volgt het secretariaat de ontvangst van de stukken stipt op en stuurt indien nodig rappel.

Na ontvangst van de informatie en stukken, vult het secretariaat het identificatieformulier (zie 18 B [Identificatieformulieren](#)) aan (indien nodig) en controleert of het UBO-formulier (zie 18 B [Identificatieformulieren](#)) of PEP-vragenlijst (zie 18 B 9) [Identificatieformulier publieke prominente persoon](#)) volledig werd ingevuld en ondertekend.

De voorgelegde stukken worden geanalyseerd met het oog op het bekomen van redelijke zekerheid dat het om relevante en geloofwaardige documenten gaat en niet om valse stukken.

Van zodra alle informatie werd verzameld wordt de individuele risicobeoordeling gefinaliseerd en/of aangepast.

Bij eventuele problemen en/of bij verhoogd risico, wordt de verantwoordelijke inzake toepassing WG/FT op de hoogte gebracht alvorens over te gaan tot het aanvaarden van de cliënt of opdracht.

Vornoemde documenten en de bijlagen ter staving (zoals identiteitskaart, paspoort, enz...) dienen te worden bewaard gedurende ten minste tien jaar te rekenen vanaf het einde van de zakelijke relatie met de cliënt.²¹

²¹ Voor meer gedetailleerde informatie over de procedures inzake de bewaring: zie 11 [Bewaring van gegevens en documenten](#).

6. Verplichting tot waakzaamheid

A. Algemeen

De vastgoedmakelaar legt ten aanzien van elke verrichting die occasioneel of gedurende de zakelijke relatie wordt uitgevoerd door hun geïdentificeerde cliënten een doorlopende **waakzaamheid** aan de dag die evenredig is met het geïdentificeerd risiconiveau, wat met name het volgende inhoudt:

1° een **aandachtig onderzoek van de occasionele verrichtingen en een doorlopend onderzoek van de verrichtingen uitgevoerd gedurende de zakelijke relaties** alsook indien nodig van de oorsprong van de geldmiddelen, om te verifiëren of deze verrichtingen stroken met de kenmerken van de cliënt, met zijn risicoprofiel, en het doel en de aard van de zakelijke relatie of de voorgenomen verrichting, om atypische verrichtingen op te sporen die moeten worden onderworpen aan een grondige analyse;

2° het **actueel houden van de gegevens** die worden bijgehouden in het geval van een zakelijke relatie voor identificatie, identiteitsverificatie en risicobeoordeling, met name wanneer elementen die relevant zijn voor de individuele risicobeoordeling gewijzigd worden.

In ons kantoor betekent het actueel houden van de gegevens dat in lopende dossiers, deze gegevens in volgende gevallen worden geactualiseerd:

- Alle lopende dossiers, minstens om de jaar worden de gegevens nagezien;
- In volgende gevallen worden de gegevens ook geactualiseerd:
 - o Herstructurering van vennootschappen;
 - o Overlijden van cliënt;
 - o

In het kader van de bijwerking van de informatie die ze over hun cliënten bijhouden, neemt de vastgoedmakelaar maatregelen die hem in staat stellen om onder zijn cliënten, de personen te identificeren die politiek prominente personen zijn geworden, familieleden van politiek prominente personen of personen bekend als naaste geassocieerden van politiek prominente personen; in voorkomend geval beslist het hoger leidinggevend personeel om de zakelijke relatie al dan niet voort te zetten en zijn de andere maatregelen van verhoogde waakzaamheid van toepassing.

De bijwerking van de informatie impliceert, indien dit noodzakelijk is, dat de individuele risicobeoordeling, eveneens wordt bijgewerkt ten aanzien van de betrokken cliënten en in voorkomend geval, dat de draagwijdte van de getroffen maatregelen van doorlopende waakzaamheid wordt aangepast.

Wanneer de vastgoedmakelaar niet kan voldoen aan zijn verplichting tot doorlopende waakzaamheid, mag hij met deze cliënt **geen zakelijke relatie aangaan of verrichtingen voor hem uitvoeren**.

Hij **beëindigt** bovendien de zakelijke relatie die reeds werd aangegaan.

In die gevallen onderzoekt de vastgoedmakelaar of de redenen waarom niet kan worden voldaan aan de verplichtingen, een vermoeden van WG/FT doen rijzen en of er reden is tot **melding** aan de CFI.

Alle personeelsleden, alsook alle medewerkers die een verrichting die ze als atypisch beschouwen, of het feit dat ze niet kunnen voldoen aan de waakzaamheidsverplichtingen, intern melden, worden **beschermd** tegen elke bedreiging, elke vergeldingsmaatregel of daad van agressie, en in het bijzonder tegen nadelig of discriminerend optreden van de vastgoedmakelaar of ons kantoor.

B. Identificatie van de contractspartij

In het kader van zijn waakzaamheidsplicht neemt de vastgoedmakelaar alle noodzakelijke maatregelen om de personen, die zonder hiertoe met de vastgoedmakelaar een overeenkomst gesloten te hebben, door diens bemiddeling een onderhandse overeenkomst ondertekenen die leidt tot verkoop, aankoop, ruil of afstand van onroerende goederen of onroerende rechten, vooraf te **identificeren**, aan de hand van een bewijsstuk waarvan een afschrift wordt genomen, op papier of op elektronische informatiedrager.

De identificatie betreft voor **natuurlijke personen** : de naam en voornaam, geboortedatum en geboorteplaats, en, in de mate van het mogelijke, het adres.

De natuurlijke personen worden geïdentificeerd aan de hand van hun identiteitskaart of hun inschrijving in het vreemdelingenregister. Indien deze natuurlijke persoon zijn woonplaats heeft in het buitenland, kan zijn identificatie ook gebeuren aan de hand van zijn paspoort of het rijbewijs voor personen van buitenlandse nationaliteit.

Voor **rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies** betreft de identificatie :

- de maatschappelijke naam en de maatschappelijke zetel;
- de naam en voornaam van de bestuurders evenals de bepalingen om verbintenissen aan te gaan voor de rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Een rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie naar **Belgisch** recht kan wordt geïdentificeerd aan de hand van bijvoorbeeld de volgende bewijsstukken :

1° uittreksel uit de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO);

2° de recentste versie van de gecoördineerde statuten of de geactualiseerde statuten van de rechtspersoon die zijn neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel of gepubliceerd zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad;

3° de lijst van de bestuurders van de rechtspersoon en de bekendmaking van hun benoeming in het Belgisch Staatsblad, of enig ander bewijsstuk aan de hand waarvan hun hoedanigheid van bestuurder kan worden bewezen, zoals elke publicatie in het Belgisch Staatsblad waarin die personen als bestuurders worden vermeld, of de bij de Nationale Bank van België neergelegde jaarrekening;

4° de recentste publicatie in het Belgisch Staatsblad van de vertegenwoordigingsbevoegdheden van de rechtspersoon;

Een rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie naar **buitenlands** recht wordt geïdentificeerd aan de hand van gelijkwaardige bewijsstukken als vermeld hierboven en die vertaald zijn in een van de landstalen of in het Engels.

De vastgoedmakelaar moet tevens alle redelijke maatregelen nemen om ook de **uiteindelijke begunstigden** te identificeren van de personen bedoeld hierboven en op risico gebaseerde en adequate maatregelen nemen om hun identiteit te controleren.

C. **Gevolgen van verhoogd risico**

1) **Algemene gevolgen**

Wanneer het risico op geldwitwassen of terrorismefinanciering hoger ligt, moet de vastgoedmakelaar zijn waakzaamheidsmaatregelen **versterken** in functie van het geïdentificeerde risico. Hij moet in het bijzonder de graad en aard versterken van de bewaking van de zakelijke relatie om te bepalen of deze verrichtingen of activiteiten ongewoon of verdacht lijken.

De versterkte **waakzaamheidsmaatregelen** die toe te passen zijn op zakelijke relaties met een hoger risico, omvatten bijvoorbeeld het volgende :

- het verkrijgen van nadere informatie over de cliënt (bijvoorbeeld beroep, activavolume, informatie beschikbaar in openbare gegevensbanken op het internet enz.) en het regelmatig bijhouden van de identificatiegegevens van de klant en de uiteindelijke begunstigde;

- het verkrijgen van nadere informatie over de overwogen aard van de zakelijke relatie;
- het verkrijgen van informatie over de oorsprong van het geld of van het vermogen van de cliënt;
- het verkrijgen van informatie over de redenen van de overwogen of uitgevoerde verrichtingen;
- het verkrijgen van de toestemming van de hoge leiding om de zakelijke relatie te starten of voort te zetten;
- het versterken van de bewaking van de zakelijke relatie door de vermeerdering van het aantal en de frequentie van de controles en het selecteren van de verrichtingsschema's waarvoor grondiger onderzoek noodzakelijk is;
- de uitvoering van de eerste betaling via een rekening op naam van de cliënt bij een bank waarvoor gelijkaardige waakzaamheidsnormen gelden.

2) Mogelijke bronnen van informatie

Enkele van de mogelijke informatiebronnen voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van cliënten zijn:

- gewezen professionele adviseurs/vastgoedmakelaars...;
- onderzoeksbureaus of informatieverstrekkende bedrijven (vb. Companyweb, Dun&Bradstreet, Graydon, Infobase, Vadis ...);
- rapporten van kredietratingbureaus;
- ministeries, toezichthoudende instanties en handelsorganisaties;
- zakelijke contacten en bestaande cliënten in vergelijkbare bedrijven;
- publiek beschikbare informatie, zoals jaar-/tussentijdse verslagen, informatieve circulaires en een lijst van sancties;
- van de VS of de OESO uitgaande sancties tegen landen of personen;
- persdiensten of -commentaar en andere via het internet beschikbare informatie.

D. Bijzondere gevallen van verhoogde waakzaamheid

In de gevallen waarin de identificatie en identiteitsverificatie **niet vooraf gebeurde** (zie 5 C *Tijdstip van de risicobeoordeling*), maken de maatregelen genomen voor de verificatie van de identiteit van de cliënten, lasthebbers en uiteindelijke begunstigden, en de in het kader van de zakelijke relatie uitgevoerde verrichtingen het voorwerp uit van een verhoogde waakzaamheid totdat de identiteit van alle betrokken personen werd geverifieerd.

Voor elke **anomalie**, met inbegrip van de onmogelijkheid om de identiteit van genoemde personen zo spoedig mogelijk te verifiëren, wordt een analyse verricht en wordt een schriftelijk verslag atypische verrichtingen opgesteld (zie 9 *Analyse van atypische verrichtingen*).

1) Derde land met hoog risico

De vastgoedmakelaar past maatregelen van verhoogde waakzaamheid toe in het kader van zijn relaties met natuurlijke of rechtspersonen of met juridische constructies, zoals trusts of fiducieën, die gevestigd zijn in een **derde land met een hoog risico**.

Het betreft de volgende **maatregelen van verhoogde waakzaamheid**:

- 1° aanvullende informatie inwinnen over de cliënt en de uiteindelijk begunstigde(n);
- 2° aanvullende informatie inwinnen over de beoogde aard van de zakelijke relatie;
- 3° informatie inwinnen over de bron van de geldmiddelen en de bron van het vermogen van de cliënt en de uiteindelijk begunstigde(n);
- 4° informatie inwinnen over de redenen voor de beoogde of verrichte verrichtingen;
- 5° goedkeuring van het hoger leidinggevend personeel verkrijgen voor het aangaan of voortzetten van de zakelijke relatie;
- 6° verscherpte monitoring verrichten van de zakelijke relatie door het aantal en de frequentie van de controles te verhogen en door transactiepatronen te selecteren die nader onderzocht moeten worden;
- 7° er, in voorkomend geval, voor zorgen dat de eerste betaling wordt verricht via een rekening op naam van de cliënt bij een kredietinstelling waarvoor waakzaamheidsnormen ten aanzien van de cliënten gelden die niet minder streng zijn dan de in de WPW vastgestelde normen.

Voor lijsten van landen met hoog risico : zie *19 Niet-meewerkende landen*

2) Ernstige fiscale fraude

De vastgoedmakelaar past maatregelen van verhoogde waakzaamheid toe, inzonderheid rekening houdend met het risico op het witwassen van geld afkomstig uit **al dan niet georganiseerde ernstige fiscale fraude** als bedoeld in artikel 3, 23°, k) WPW:

- 1° ten aanzien van de verrichtingen, met inbegrip van het in ontvangst nemen van geldmiddelen, die verband houden met een Staat zonder of met een lage belasting die opgenomen is in de lijst die bij koninklijk besluit is vastgesteld overeenkomstig artikel 307, § 1/2, derde lid, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992; (zie 19 C *Artikel 307, § 1/2, derde lid, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 (ernstige fiscale fraude)*)

en

2° ten aanzien van de zakelijke relaties in het kader waarvan er verrichtingen worden uitgevoerd, daaronder begrepen het in ontvangst nemen van geldmiddelen, die verband houden met een Staat bedoeld in punt 1°, of waarbij natuurlijke of rechtspersonen of juridische constructies, zoals trusts of fiducieën, die gevestigd zijn in een dergelijke Staat of die onder het recht van een dergelijke Staat ressorteren, betrokken zijn.

3) Politiek prominente personen

De vastgoedmakelaar die verrichtingen uitvoert of zakelijke relaties aangaat met politiek prominente personen, familieleden van politiek prominente personen of personen bekend als naaste geassocieerden van politiek prominente personen (zie voor het begrip PEP Risico-factoren voorzien in WPW 5. B 1) *Risico-factoren voorzien in WPW*), neemt naast de algemene waakzaamheidsmaatregelen ten aanzien van de cliënten, als voorzien hiervoor, ook nog bijkomende maatregelen van verhoogde waakzaamheid die bestaan in:

- a) **toestemming** verkrijgen van het hoger leidinggevend personeel om zakelijke relaties met dergelijke personen aan te gaan of voort te zetten of om een occasionele verrichting voor dergelijke personen uit te voeren;
- b) passende maatregelen nemen om de **oorsprong** vast te stellen van het vermogen en van de geld middelen die bij zakelijke relaties of verrichtingen met dergelijke personen worden gebruikt;
- c) een verscherpt **toezicht** uitoefenen op de zakelijke relatie.

In ons kantoor betekent dit dan ook dat voor de aanvaarding van een PEP volgende extra maatregelen moeten worden genomen:

- Van zodra er vermoeden is dat er sprake is van een PEP wordt er gebruik gemaakt van de vragenlijst (zie 18 B 9) *Identificatieformulier publieke prominente persoon*);
-

Indien aan een politiek prominente persoon door een lidstaat of een derde land, of door een internationale organisatie, niet langer een prominente publieke functie is toevertrouwd, houdt de vastgoedmakelaar rekening, gedurende **ten minste twaalf maanden**, met het door die persoon gevormde aanhoudende risico en past hij op de beoordeling van dat risico gebaseerde passende maatregelen toe totdat die persoon niet langer een aan politiek prominente personen eigen risico vormt.

De **lijst** van exacte functies die als prominente publieke functie worden aangemerkt zijn de functies bepaalt in onderstaande lijst de Koning actualiseert deze lijst telkens er wijzigingen gebeuren in de aan te duiden functies.

Naast deze lijst moet er ook rekening gehouden worden met de lijst van politiek prominente personen gepubliceerd door de Europese Commissie in toepassing van artikel 20bis, lid 3, van richtlijn 2015/849. Deze lijst is terug te vinden op: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=OJ:C_202300724

1° staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen:

- a) de Koning;
- b) de eerste minister, minister-president, vice-eersteministers, Viceministers-President, ministers en staatssecretarissen;

2° parlementsleden of leden van soortgelijke wetgevende organen:

- a) de Kamer voorzitter, Senaatsvoorzitter, Parlementsvoorzitter, parlementsleden, senatoren, gecoöpteerde senatoren, commissievoorzitters en commissieleden;

3° leden van bestuurslichamen van politieke partijen:

- a) de leden van het partijbestuur, de politieke raad, de partijraad, het directiecomité, het dagelijks bestuur en het partijsecretariaat;

4° leden van hooggerechtshoven, grondwettelijke hoven of van andere hoge rechterlijke instanties, met inbegrip van administratieve rechterlijke instanties, die arresten wijzen waartegen geen beroep openstaat, behalve in uitzonderlijke omstandigheden:

- a) raadsheer in het Hof van Cassatie (met inbegrip van de eerste voorzitter, de voorzitter en de sectie voorzitters);
- b) raadsheer in het hof van beroep (met inbegrip van de eerste voorzitter en de kamervoorzitters);
- c) raadsheer in het arbeidshof (met inbegrip van de eerste voorzitter en de kamervoorzitters);
- d) plaatsvervangende raadsheren bij deze drie hoven;
- e) de eerste voorzitter, voorzitters, kamervoorzitters, staatsraden, assessoren, en auditeurs bij de Raad van State;
- f) rechters in het Grondwettelijk Hof (met inbegrip van de voorzitters);

5° leden van rekenkamers of van raden van bestuur van centrale banken:

- a) de gouverneur en de leden van het Directiecomité en van de Regentenraad van de Nationale Bank van België;
- b) de eerste voorzitter, de voorzitters en raadsheren bij het Rekenhof;

6° ambassadeurs, consuls, zaakgelastigden en hoge officieren van de strijdkrachten:

- a) de ambassadeurs, consuls en zaakgelastigden;
- b) de officieren bekleed met de graad van generaal of van admiraal die door de Koning voor een specifieke functie aangewezen zijn;
- c) de officieren bekleed met de graad van luitenantgeneraal of vice-admiraal die, naargelang het geval, door de Koning of de minister van Defensie, voor hun ambt aangewezen zijn;
- d) de officieren bekleed met de graad van generaal-majoor of divisieadmiraal die, naargelang het geval, door de Koning of de minister van Defensie, voor hun ambt aangewezen zijn;
- e) de officieren bekleed met de graad van brigadegeneraal of flottielje-admiraal die door de Koning voor een specifieke functie aangewezen zijn;

7° leden van het leidinggevend, toezichthoudend of bestuurslichaam van overheidsbedrijven:

- a) de chief executive officer, de Afgevaardigd of Gedelegeerd Bestuurder, de voorzitter, bestuurders en leden van de raad van bestuur, de voorzitter en de leden van het directiecomité en het uitvoerend comité, de regeringscommissarissen;
- b) bestuurders, plaatsvervangend bestuurders en leden van de raad van bestuur of bekleeders van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie gevestigd op het Belgisch grondgebied

4) Personen verdacht van terrorisme

De opname op de nationale terrorismelijst heeft de **bevriezing van de tegoeden** en economische middelen tot gevolg van de betrokkenen. Deze maatregel beoogt mogelijke toekomstige terroristische activiteiten te verhinderen en maakt onderdeel uit van de strijd die de Belgische overheid voert tegen de financiering van het terrorisme.

Eenieder heeft de plicht om alle tegoeden en economische middelen van deze personen te bevriezen en het is eenieder ook verboden om tegoeden of economische middelen rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking te stellen van deze personen en entiteiten (art. 4 KB van 28 december 2006 inzake specifieke beperkende maatregelen tegen bepaalde personen en entiteiten met het oog op de strijd tegen de financiering van het terrorisme).

Het is verplicht om onverwijld alle informatie die betrekking heeft op de uitvoering van dit besluit, zoals informatie over de bevroren rekeningen en andere tegoeden en economische middelen, te verstrekken aan de minister van Financiën (art. 8 KB van 28 december 2006).

Uiteraard is deze lijst ook relevant voor de individuele risicobeoordeling van betrokken cliënt. Deze lijst is te raadplegen op <https://financien.belgium.be/nl/thesaurie/financiele-sancties/nationale-financi%C3%A5le-sancties-%E2%80%98de-nationale-lijst%E2%80%99Tussenkomst buiten België van een exclusief agent of een lasthebber>

Een vastgoedmakelaar die, voor het aanknopen of onderhouden van zakenrelaties met cliënten of voor het uitvoeren van occasionele verrichtingen voor cliënten, buiten België een beroep doet op exclusief gevolmachtigde agenten of op lasthebbers, dient deze tussenkomende personen schriftelijk de **procedure** te verduidelijken die zij, met inachtneming van de WPW en het Reglement, bij de identificatie en identiteitsverificatie van de cliënten moeten volgen.

Daarnaast dient de vastgoedmakelaar voor een passend **toezicht** op de naleving van deze procedures te zorgen.

Wanneer een vastgoedmakelaar met dergelijke tussenkomende personen werkt, blijft zijn **persoonlijke verantwoordelijkheid** voor de naleving van de bepalingen van de WPW en het Reglement onverminderd gelden.

7. Nakoming waakzaamheidsverplichting door derde zaakaanbrenger

Indien het kantoor en/of de dossierverantwoordelijke hiervoor opteert, kan de procedure van de derde zaakaanbrenger worden toegepast om de klantenonderzoeksmaatregelen te voldoen. In dergelijk geval blijft het kantoor echter nog steeds **verantwoordelijk** voor het voldoen van de klantenonderzoeksmaatregelen.

Als "**derde zaakaanbrenger**" kan enkel worden beschouwd:

1° een onderworpen entiteit als bedoeld in artikel 5 WPW;

2° een onderworpen entiteit als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 2015/849, die ressorteert onder een andere lidstaat;

3° een onderworpen entiteit als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 2015/849, die ressorteert onder een derde land en:

- a) die onderworpen is aan de wettelijke of reglementaire verplichtingen op het stuk van waakzaamheid ten aanzien van de cliënten en de bewaring van documenten die verenigbaar zijn met de verplichtingen waarin Richtlijn 2015/849 voorziet; en
- b) die onderworpen is aan een toezicht op de naleving van deze wettelijke of reglementaire verplichtingen dat voldoet aan de vereisten bepaald in hoofdstuk VI, afdeling 2, van Richtlijn 2015/849.

De vastgoedmakelaar mag geen beroep doen op derde zaakaanbrengers die gevestigd zijn in **derde landen met een hoog risico** (voor lijsten van landen met hoog risico : zie o.a. 20 *Niet-meewerkende landen*).

Opdat een derde zaakaanbrenger een tussenkomst zou mogen verrichten, dient aan de volgende **voorwaarden** te zijn voldaan :

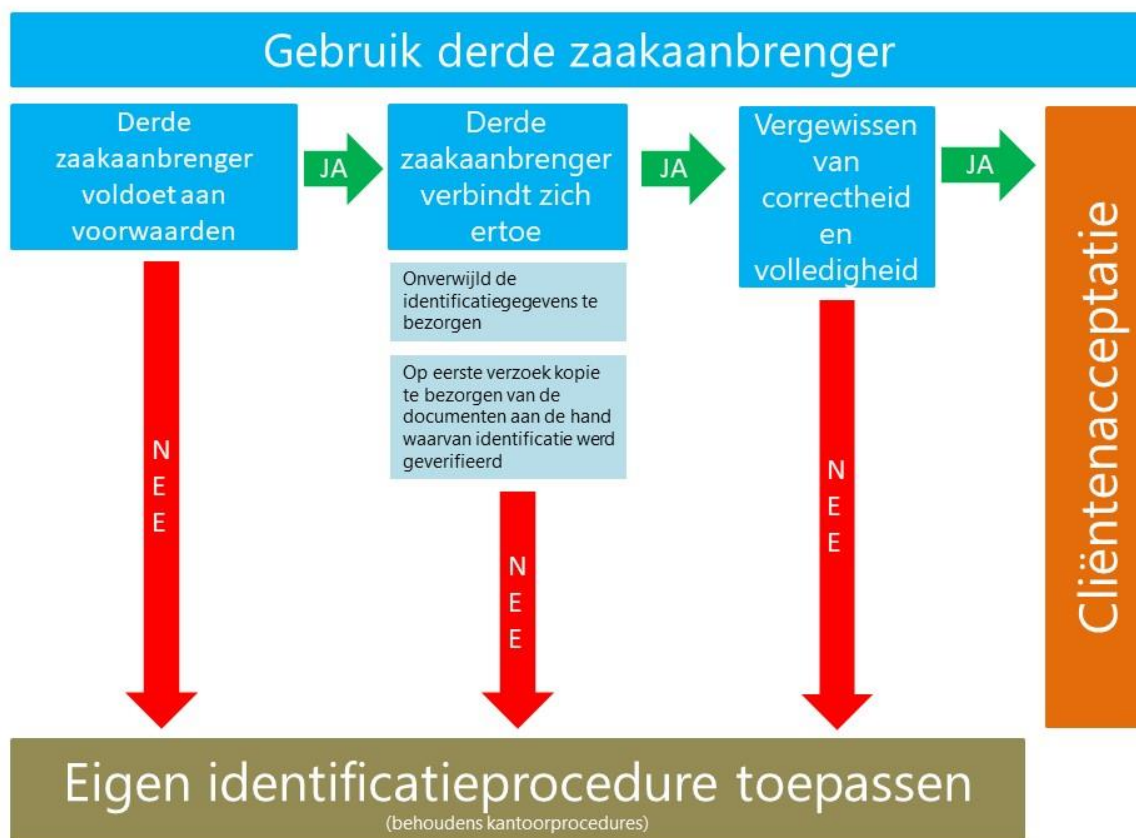
1° de vastgoedmakelaar moet vooraf verifiëren of de derde zaakaanbrenger voldoet aan de voorwaarden, en moet de documenten bewaren waarop hij zich hiervoor heeft gebaseerd;

2° de derde zaakaanbrenger moet er zich vooraf schriftelijk toe verbinden om de vastgoedmakelaar onmiddellijk de informatie doorgeeft betreffende de identiteit van de cliënt en, in voorkomend geval, van diens lasthebbers en uiteindelijke begunstigden, en betreffende de kenmerken van de cliënt en het doel en de beoogde aard van de zakelijke relatie, die nodig is voor de uitvoering van de waakzaamheidsverplichtingen die aan de derde zaakaanbrenger zijn toevertrouwd.

3° de vastgoedmakelaar neemt eveneens gepaste maatregelen opdat de zaakaanbrenger hem, zodra hij daarom verzoekt, onmiddellijk een afschrift bezorgt van de bewijsstukken of betrouwbare informatiebronnen aan de hand waarvan hij de identiteit van de cliënt en in voorkomend geval van diens lasthebbers en uiteindelijke begunstigden heeft geverifieerd.

Onder bovenvermelde voorwaarden mogen de vastgoedmakelaars de uitkomst **aanvaarden** van de waakzaamheidsverplichtingen uitgevoerd door een derde zaakaanbrenger die in een lidstaat of in een derde land is gevestigd, ook al zijn de gegevens of bewijsstukken met betrekking tot de identificatie of identiteitsverificatie verschillend van die welke vereist worden door WPW of door de ter uitvoering hiervan genomen maatregelen.

De vastgoedmakelaar die een beroep doet op een derde zaakaanbrenger, moet zich ervan vergewissen dat deze de identificatie en de identiteitsverificatie van de geïntroduceerde cliënt en van zijn lasthebbers en uiteindelijke begunstigen volledig en correct heeft uitgevoerd, conform de voor hem geldende wetgeving. Zo nodig gaat hij zelf over tot een **aanvullende of zelfs volledig nieuwe** identificatie en identiteitsverificatie van de geïntroduceerde cliënt, zijn lasthebbers of zijn uiteindelijke begunstigen conform de bepalingen van de WPW, het Reglement en de Gedraglijnen.



8. Analyse van atypische verrichtingen

A. Algemeen

De vastgoedmakelaar moet een **aandachtig onderzoek** verzekeren van de uitgevoerde **verrichtingen** om zich ervan te vergewissen dat deze stroken met de kenmerken van de cliënt, het doel en de aard van de zakelijke relatie of de voorgenomen verrichting en met het risicoprofiel van de cliënt en, indien nodig, van de oorsprong van de fondsen.

Dit teneinde vast te stellen of van deze verrichtingen vermoed kan worden dat ze verband houden met het witwassen van geld of financiering van terrorisme.

Hij onderzoekt met name, voor zover redelijkerwijs mogelijk, de achtergrond en het doel van alle verrichtingen die voldoen aan ten minste een van de volgende voorwaarden :

- 1° zij zijn complex;
- 2° zij zijn ongebruikelijk groot;
- 3° zij vertonen een ongebruikelijk patroon; en/of
- 4° zij hebben geen duidelijk economisch of rechtmatig doel.

Hij stelt een **lijst** op met passende criteria en omstandigheden die hem in staat moeten stellen atypische verrichtingen op te sporen, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de kennelijke economische grondslag en legitimiteit van de verrichtingen en feiten.

Als **atypische verrichtingen** kunnen onder andere bijvoorbeeld worden beschouwd :

- de risicofactoren bedoeld in bijlage III van de wet;
- de verrichtingen met een wanverhouding tussen de uitgevoerde vastgoedtransactie en de sociaaleconomische situatie van de cliënt;
- de betalingen in naam van de cliënt op de rekening van een vastgoedmakelaar vanuit een financiële instelling gevestigd in een land of een gebied dat door de FATF wordt gekwalificeerd als een land of een gebied dat niet aan de witwasbestrijding meewerkt, of ten aanzien waarvan de FATF tegenmaatregelen of een verhoogde waakzaamheid aanbeveelt (zie hiervoor <https://financien.belgium.be/nl/landen-met-een-hoog-risico>);
- verrichtingen waarbij de cliënt de intentie heeft in contanten te betalen;
- verkoop of de aankoop van een onroerend goed tegen een veel lagere of hogere prijs dan zijn verkoopwaarde;
- verrichtingen met rechtspersonen waarvan het eigen vermogen lager is dan de aankoopprijs van het pand.

BIV-leden kunnen deze lijst zelf verder aanvullen.

B. Opstellen schriftelijk verslag

De vaststelling van een vermoeden moet het resultaat zijn van een intellectueel proces en moet gebaseerd zijn op een gedocumenteerde analyse. Bij deze analyse moet ten volle rekening worden gehouden met de wettelijke definities van witwassen van geld en financiering van terrorisme.

De vastgoedmakelaar stelt dus een schriftelijk verslag op, onder de verantwoordelijkheid van de personen aangeduid voor de naleving van de WPW, over de analyse die werd uitgevoerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het **model** van verslag opgenomen in 18 11) *Verslag analyse atypische verrichting* van de Gedragslijnen.

Dergelijke verslag wordt ook opgesteld telkens de **waakzaamheidsverplichtingen** niet (zie 6 *Verplichting tot waakzaamheid*) kunnen worden uitgevoerd.

De anti-witwasverantwoordelijke(n) stelt (stellen) de **medewerkers en personeel** in kennis van de passende criteria die hen in staat moeten stellen om atypische verrichtingen op te sporen waaraan zij specifieke aandacht moeten besteden en waarover zij een schriftelijk verslag moeten opstellen.

Bij het onderzoek van de verrichtingen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de kennelijke economische grondslag en legitimiteit van die verrichtingen.

Als **atypische verrichtingen** kunnen o.a. aangemerkt cliënten of verrichtingen waarbij een aantal knipperlichten opduiken. Deze lijsten zijn louter exemplatief en de betrokken vastgoedmakelaar kan dus ook andere indicaties hebben die doen vermoeden dat er sprake is van een atypische verrichting.

De analyse van atypische feiten of verrichtingen kan ertoe leiden dat het dossier zonder gevolg wordt afgesloten of dat de feiten, geldmiddelen of verrichtingen als verdacht worden aangemerkt. In beide gevallen berust de **beslissing** bij de AMLCO.

Dit interne analyseverslag moet met name toelichten om welke redenen de AMLCO besloten heeft dat er al dan niet een vermoeden van WG/FT bestaat en moet het mogelijk maken de besluiten van de AMLCO achteraf te rechtvaardigen en controle uit te oefenen op de doeltreffendheid en de relevantie van het besluitvormingsproces.

9. Meldingsplicht

A. De meldingsplicht aan de CFI: principe

De vastgoedmakelaar meldt aan de CFI, wanneer hij **weet, vermoedt** of **redelijke gronden heeft om te vermoeden**:

1° dat **geldmiddelen**, ongeacht het bedrag, verband houden met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme;

2° dat **verrichtingen** of **pogingen** tot verrichtingen verband houden met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme. Deze verplichting tot melding is eveneens van toepassing wanneer de cliënt beslist de voorgenomen verrichting niet uit te voeren;

3° buiten de gevallen bedoeld in 1° en 2°, dat een **feit** waarvan hij kennis heeft, verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme.

De termen “vermoeden” of “redelijke gronden hebben om te vermoeden” betekenen dat de vastgoedmakelaar de betrokken geldmiddelen, verrichtingen of feiten als verdacht moeten aanmerken als de analyse van de informatie die overeenkomstig de waakzaamheidsverplichtingen en met het oog op de analyse werd verzameld, ertoe leidt dat hij vermoedens heeft met betrekking tot de rechtmatigheid van de geldmiddelen of de verrichting of met betrekking tot de economische, juridische of fiscale rechtvaardiging ervan (“*vermoeden*”), of als deze analyse elementen bevat die zijn twijfels hierover niet redelijkerwijze kunnen wegnemen (“*redelijke gronden hebben om te vermoeden*”).

De verplichting tot melding aan de CFI met toepassing van 1° tot en met 3°, houdt niet in dat de vastgoedmakelaar de **onderliggende criminele activiteit** van het witwassen van geld dient te identificeren.²²

²² Artikel 4, 23° WPW :

„23° “*criminele activiteit*”: iedere vorm van betrokkenheid bij het plegen van een misdrijf dat in verband staat met:

- a) *terrorisme of de financiering van terrorisme;*
- b) *georganiseerde misdaad;*
- c) *illegale handel in verdovende middelen en psychotrope stoffen;*
- d) *illegale handel in wapens, goederen en koopwaren met inbegrip van antipersoonsmijnen en/of submunitie;*
- e) *mensensmokkel;*
- f) *mensenhandel;*
- g) *exploitatie van de prostitutie;*
- h) *illegaal gebruik bij dieren van stoffen met hormonale werking of illegale handel in dergelijke stoffen;*
- i) *illegale handel in menselijke organen of weefsels;*
- j) *fraude ten nadele van de financiële belangen van de Europese Unie;*
- k) *ernstige fiscale fraude, al dan niet georganiseerd;*
- l) *sociale fraude;*
- m) *verduistering door personen die een openbare functie uitoefenen en corruptie;*
- n) *ernstige milieucriminaliteit;*
- o) *namaak van muntstukken of bankbiljetten;*
- p) *namaak van goederen;*
- q) *zeeroverij;*
- r) *een beursmisdrijf;*
- s) *het onwettig openbaar aantrekken van spaargeld;*
- t) *het verlenen van bankdiensten, financiële diensten, verzekeringsdiensten of geldovermakingsdiensten, of valutahandel, of enige andere gereguleerde activiteit, zonder over de voor die activiteiten vereiste vergunning te beschikken of aan de toegangsvoorwaarden te voldoen;*
- u) *oplichting;*
- v) *misbruik van vertrouwen;*

De vastgoedmakelaar meldt eveneens aan de CFI de verdachte geldmiddelen, verrichtingen of pogingen tot verrichtingen en feiten, als hierboven, waarvan hij kennis krijgt in het kader van de activiteiten die hij **uitoefent in een andere lidstaat** zonder daar te beschikken over een dochteronderneming, een bijkantoor of een andere vestigingsvorm die hen daar vertegenwoordigen (bijvoorbeeld de verkoop van een onroerend goed gelegen in het buitenland).

De vastgoedmakelaar meldt aan de CFI alle geldmiddelen, verrichtingen en feiten bepaald door de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de CFI.²³

B. De meldingsplicht aan de CFI: tijdstip

De vastgoedmakelaar meldt aan de CFI, binnen de hierna bepaalde termijnen.

De informatie betreffende een **verrichting** wordt onmiddellijk aan de CFI gemeld vóór de uitvoering ervan. In voorkomend geval wordt de termijn vermeld waarbinnen de desbetreffende verrichting moet worden uitgevoerd.

Wanneer de vastgoedmakelaar de CFI **niet kan inlichten** over de verrichting **alvorens** deze uit te voeren, hetzij omdat het niet mogelijk is de uitvoering van de verrichting, gezien haar aard, uit te stellen, hetzij omdat uitstel van aard zou kunnen zijn de vervolging van de begunstigen van de betreffende verrichting te beletten, meldt hij deze verrichting onmiddellijk na de uitvoering ervan aan de CFI. In dit geval wordt eveneens de reden meegedeeld waarom de CFI niet kon worden ingelicht vooraleer de verrichting uit te voeren.

Wanneer de vastgoedmakelaar weet, vermoedt of redelijke gronden heeft om te vermoeden dat **geldmiddelen** of een **feit** verband houden met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, meldt hij dit **onmiddellijk** aan de CFI.

Tezelfdertijd maakt de vastgoedmakelaar alle inlichtingen en nuttige documenten aan de CFI over.

w) misbruik van vennootschapsgoederen;

x) een gijzeling;

y) een diefstal;

z) afpersing;

aa) de staat van faillissement;

bb) informaticacriminaliteit; "

²³ Tot op heden is er geen dergelijk KB aangenomen, zodat deze verplichting nog niet geldt.

C. De meldingsplicht aan de CFI: werkwijze

De mededeling aan de Cel voor financiële informatieverwerking van bedoelde financiële informatie wordt in principe gedaan door de **antiwitwasverantwoordelijke(n)**. (zie 2 *Aanduiding van verantwoordelijke voor de toepassing van de WG/FT in ons kantoor*).

Als deze niet beschikbaar is, dient u contact te nemen met zijn plaatsvervanger waarvan u de naam kan terugvinden in titel 2 van deze handleiding.

Elke **werknemer** en elke **vertegenwoordiger** van de vastgoedmakelaar deelt evenwel persoonlijk aan de Cel voor financiële informatieverwerking informatie mee telkens wanneer de hierboven bedoelde procedure niet kan worden gevolgd. Dit is onder meer het geval wanneer er geen anti-witwasverantwoordelijke(n) is (zijn) aangesteld of wanneer deze afwezig is (zijn) of zijn (hun) verantwoordelijkheid niet opneemt (opnemen).

Elke vastgoedmakelaar is verplicht om aan de Cel voor financiële informatieverwerking, of aan één van haar leden of aan één van haar personeelsleden, die daartoe is aangewezen door de magistraat die de Cel leidt of door zijn plaatsvervanger, alle **informatie** mede te delen, die zij nuttig acht voor de vervulling van haar opdrachten overeenkomstig de wet en dit binnen de door haar bepaalde termijn.

D. Dit dient te gebeuren via de goAML-applicatie. Hiervoor dient men eerst een account aan te maken. Vertrouwelijk karakter van de melding: mededelingsverbod

De vastgoedmakelaars mogen in geen geval **aan de betrokken cliënt of aan derden** mededelen dat informatie of inlichtingen zijn, zullen worden of werden verstrekt aan de Cel voor financiële informatieverwerking of dat een analyse naar het witwassen van geld of de financiering van terrorisme aan de gang is of zou kunnen worden geopend. Dit is het zogenaamde "tipping off"-verbod.

Het verbod is ook van toepassing op de daarin bedoelde mededelingen van informatie of inlichtingen aan de bijkantoren van onderworpen entiteiten gevestigd in derde landen.

Dit verbod geldt **niet** wat betreft de mededeling aan de FOD Economie of de kennisgeving voor repressieve doeleinden.

E. Behoud van de opdracht of van de cliënt nadat een melding werd gedaan

De eventuele mogelijkheid tot **voortzetting** van de zakelijke relatie met de cliënt of de betrokken verrichting dient gemotiveerd te worden goedgekeurd door het bestuursorgaan van het kantoor.

Het **verzet** door de CFI tegen de uitvoering van elke verrichting waarop de melding betrekking heeft verhindert de uitvoering van de verrichtingen die er het voorwerp van zijn, tijdens maximaal vijf werkdagen te rekenen vanaf de kennisgeving. Indien de CFI van oordeel is dat de maatregel moet worden verlengd, meldt zij dit onverwijld aan de procureur des Konings of aan de federale procureur die de passende beslissing neemt. Indien binnen de termijn hierboven bedoeld, geen beslissing ter kennis is gebracht van de vastgoedmakelaar, mag de vastgoedmakelaar de verrichting(en) uitvoeren die het voorwerp zijn van de beslissing.

F. Bescherming van de melders

De **verstrekking te goeder trouw** van informatie aan de CFI door een vastgoedmakelaar, door één van haar bestuurders, personeelsleden of medewerkers, vormt geen inbreuk op ongeacht welke op grond van een contract of van een wettelijke, reglementaire of bestuursrechtelijke bepaling opgelegde beperking inzake de openbaarmaking van informatie.

Bovendien leidt een melding voor de betrokken vastgoedmakelaar en/of kantoor of voor haar bestuurders, personeelsleden of medewerkers, tot geen enkele vorm van **aansprakelijkheid** op burgerrechtelijk, strafrechtelijk en tuchtrechtelijk vlak, noch tot nadelig of discriminatoir optreden van de werkgever, zelfs indien deze niet precies op de hoogte waren van de onderliggende criminele activiteit, en ongeacht of enige illegale activiteit daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Wanneer de CFI een mededeling doet aan de Procureur des Konings of aan de federale procureur of aan andere autoriteiten, worden ze niet in kennis gesteld van de meldingen van vermoedens die ze heeft ontvangen van onderworpen entiteiten (zoals vastgoedmakelaars), teneinde de anonimiteit van hun auteurs te beschermen.

Indien de personen werkzaam voor de CFI worden opgeroepen om in rechte te getuigen, mogen zij de identiteit van de melders evenmin bekendmaken.

G. Gevolgen van de melding

Wanneer de CFI gevat wordt door een melding van een vermoeden of informatie, kan ze zich **verzetten** tegen de uitvoering van elke verrichting die hierop betrekking heeft. De CFI bepaalt op welke verrichtingen evenals op welke bankrekeningen het verzet betrekking heeft en brengt haar beslissing onmiddellijk schriftelijk ter kennis van de betrokken onderworpen entiteiten.

Het voormeld verzet verhindert de uitvoering van de verrichtingen die er het voorwerp van zijn, tijdens **maximaal vijf werkdagen** te rekenen vanaf de kennisgeving.

Indien de CFI van oordeel is dat de verzetsmaatregel moet worden verlengd, meldt zij dit onverwijld aan de procureur des Konings of aan de federale procureur die de passende beslissing neemt. Indien binnen de voormelde termijn, geen beslissing ter kennis is gebracht van de onderworpen entiteiten, mogen deze entiteiten de verrichting(en) uitvoeren die het voorwerp zijn van de beslissing.

Met uitzondering van voormeld verzet, verhindert de melding van een vermoeden aan de CFI dus niet de uitvoering van de verrichting. Het is evenwel ten zeerste **aangewezen** om verdere dienstverlening te staken tot dat de CFI feedback heeft kunnen geven over de gedane melding.

In ieder geval zal, alvorens verder diensten te verlenen, een **beoordeling** moeten gebeuren van de verdere cliëntenrelatie en of deze al dan niet wordt verdergezet en, eventueel, onder welke **voorwaarden**.

Ten slotte zal de ook de **individuele risicobeoordeling** van de betrokken cliënt worden herbekeken.

10. Bewaring van gegevens en documenten

A. Bewaring en archivering

De vastgoedmakelaar bewaart, op welke informatiedrager ook, met het oog op het voorkomen, opsporen of onderzoeken door de CFI of andere bevoegde autoriteiten van mogelijke gevallen van het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, de volgende documenten en informatie:

1° de **identificatiegegevens**, in voorkomend geval bijgewerkt, en een afschrift van de **bewijsstukken** of van het resultaat van de raadpleging van een informatiebron, gedurende tien jaar vanaf het einde van de zakelijke relatie met hun cliënt of vanaf de datum van een occasionele verrichting;

2° onder voorbehoud van andere toepasselijke wetgevingen, de bewijsstukken en **registratiegegevens** van verrichtingen, die nodig zijn voor het identificeren en nauwkeurig reconstrueren van de uitgevoerde verrichtingen, gedurende tien jaar vanaf de uitvoering van de verrichting;

3° het geschreven **verslag** van de analyse van de typische verrichtingen.

De vastgoedmakelaar kan de bewaring van een afschrift van de daar bedoelde bewijsstukken vervangen door de bewaring van de verwijzingen van deze stukken, op voorwaarde dat de verwijzingen, wegens hun aard en de bewaringsmodaliteiten ervan, met zekerheid mogelijk maken voor de vastgoedmakelaar om de betreffende stukken onmiddellijk te overleggen op verzoek van de CFI of andere bevoegde autoriteiten, gedurende de voormelde bewaringsperiode, en zonder dat deze stukken ondertussen zouden kunnen gewijzigd of veranderd zijn.

De vastgoedmakelaar die voornemens is om gebruik te maken van deze afwijking preciseert voorafgaand, in het kader van zijn interne procedures, de categorieën van bewijsstukken waarvan hij de verwijzingen bewaart in plaats van een afschrift, evenals de opvragingsmodaliteiten van de betreffende stukken die mogelijk maken om ze, op verzoek te overleggen.

De bewijsstukken, de identificatiegegevens en de verslagen zullen op volgende wijze worden bewaard: bv. kopies inscannen of opslaan in het elektronisch dossier van de cliënt of enkel kopies in een afzonderlijk papieren dossier per cliënt.

[Elk kantoor dient hier zelf te beschrijven hoe en waar deze stukken dienen te worden bewaard.]

De vastgoedmakelaar beschikt over systemen die hem in staat stelt ten volle te reageren, binnen de termijn en via beveiligde kanalen, zodat de volledige vertrouwelijkheid gewaarborgd blijft, op verzoeken om informatie van de CFI, van de gerechtelijke overheden of van de toezichthoudende overheden, in het kader van hun respectievelijke bevoegdheden, om te antwoorden op de vraag of de vastgoedmakelaar een zakelijke relatie onderhoudt, of gedurende een periode van tien jaar voorafgaand aan het verzoek een zakelijke relatie onderhoudt hebben, met een gegeven persoon en, in voorkomend geval, op vragen over de aard van die relatie.

B. *Persoonlijke levenssfeer*

Onder voorbehoud van andere toepasselijke wetgevingen, heeft de vastgoedmakelaar de verplichting de persoonsgegevens te wissen bij het verstrijken van de **bewaringstermijn van 10 jaar**.

De verwerking van de persoonsgegevens krachtens WPW is onderworpen aan de bepalingen van Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens ('*Algemene Verordening Gegevensbescherming*' – 'AVG' of nog, '*General Data Protection Regulation*' – 'GDPR') en de Wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (*Kaderwet*). Deze verwerking van persoonsgegevens is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang.

Persoonsgegevens worden door de vastgoedmakelaar op basis van de wet alleen verwerkt met het oog op het voorkomen van WG/FT en worden niet verder verwerkt op een manier die niet verenigbaar is met deze doelstellingen.

De verwerking van persoonsgegevens op basis van deze wet voor andere doeleinden dan deze voorzien door deze wet, met name commerciële doeleinden, is verboden.

De vastgoedmakelaar verstrekt aan zijn nieuwe cliënten, alvorens een zakelijke relatie aan te gaan of een occasionele verrichting uit te voeren, een algemene kennisgeving over de krachtens deze wet en Verordening 2016/679 geldende wettelijke verplichtingen bij de verwerking van persoonsgegevens met het oog op het voorkomen van WG/FT.

Elke vastgoedmakelaar is de **verwerkingsverantwoordelijke** van de persoonsgegevens die zij krachtens de WPW verzamelt voor de bedoelde doeleinden.

De persoon op wie krachtens deze wet de verwerking van de persoonsgegevens van toepassing is, **geniet niet van het recht op toegang en de rectificatie van zijn gegevens**, noch van het recht op vergetelheid, op gegevensoverdraagbaarheid of om bezwaren aan te voeren, noch van het recht om niet geprofileerd te worden, noch van kennisgeving van de veiligheidsgebreken.

Het recht op toegang van de betrokken persoon tot de persoonsgegevens die hem betreffen, wordt onrechtstreeks uitgeoefend, krachtens artikel 77 van Verordening 2016/679, bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

11. Beperking van betaling in contanten

A. Verkoop onroerend goed

De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van **overschrijving** of **cheque**. (art. 66 WPW)

Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder "**de prijs van de verkoop van een onroerend goed**" het totale bedrag dat de koper moet betalen en dat betrekking heeft op de aankoop en de financiering van dat goed, hierin inbegrepen de hieruit voortvloeiende bijhorende kosten.

De **verkoopovereenkomst en –akte**, opgesteld door de vastgoedmakelaar, moeten het of de nummer(s) van de financiële rekening(en) vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen die gedebiteerd werd of zal worden, **d.w.z. om de prijs en, in voorkomend geval, het voorschot over te dragen of een verklaring bevatten van de partijen, waarin dit nummer wordt vermeld en, bij gebrek hieraan, de wijze waarop deze gefinancierd zal worden.**

Wanneer de vastgoedmakelaars (en notarissen) vaststellen dat voornoemde bepaling niet werd nageleefd, brengen zij dit onmiddellijk schriftelijk of elektronisch **ter kennis** van de Cel voor financiële informatieverwerking.

B. Andere betalingen

Er kan **geen enkele betaling** in contanten worden **verricht of ontvangen** door een vastgoedmakelaar in het kader van zijn beroepsactiviteit voor **meer dan 3.000 euro** of de tegenwaarde ervan in een andere munteenheid, in het kader van een verrichting of een geheel van verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan. (art. 67 WPW)

Betalingen of schenkingen worden geacht uitgevoerd of ontvangen te zijn in contanten indien de voorgelegde boekhoudkundige stukken, waaronder bankrekeninguittreksels, niet toelaten om te bepalen hoe de betalingen of schenkingen werden uitgevoerd of ontvangen.

Behoudens tegenbewijs, wordt elke betaling of schenking in contanten geacht op Belgisch grondgebied verricht te zijn en, bijgevolg, onderworpen aan de bepalingen van dit artikel wanneer ten minste één van de partijen in België woont of er een activiteit uitoefent.

Worden onweerlegbaar verondersteld te zijn verricht of ontvangen in het kader van een geheel van verrichtingen waartussen een verband bestaat, en zijn dus beperkt tot een totaal van 3.000 euro in contanten, het geheel van de bedragen vermeld in een officiële of een officieuze boekhouding, die geen betrekking hebben op één of meerdere welbepaalde schulden.

De overtredingen van dit verbod wordt gestraft met een **geldboete** van 250 tot 225 000 euro (x 8). Evenwel mag deze geldboete niet meer bedragen dan 10 % van de ten onrechte in contanten betaalde sommen.

12. Financiële embargo's

A. Algemeen

Financiële embargo's, bevrozingen van tegoeden en andere beperkende maatregelen zijn maatregelen die worden genomen tegenover regeringen van derde landen, natuurlijke personen, rechtspersonen of feitelijke groeperingen met als doel een einde te maken aan bepaalde criminele gedragspatronen. De maatregelen inzake embargo's en bevrozingen van tegoeden maken hiervan deel uit.

Resolutie 1373 van 2001 van de Veiligheidsraad van de VN roept alle staten op om over te gaan tot het bevrozen van de tegoeden en economische middelen van personen en entiteiten die terroristische daden plegen of pogen te plegen, of aan het plegen van dergelijke daden deelnemen of de uitvoering ervan vergemakkelijken. In aanvulling op verordening 2580/2001, 881/2002 en het gemeenschappelijk standpunt 931 heeft België stappen ondernomen om een nationale lijst op te stellen.

In dit kader werd een "geconsolideerde nationale lijst van de personen en entiteiten waarvan de tegoeden of economische middelen bevroren zijn in het kader van SWG/FT" aangenomen in uitvoering van het koninklijk besluit van 28 december 2006 inzake specifieke beperkende maatregelen tegen bepaalde personen en entiteiten met het oog op de strijd tegen de financiering van het terrorisme, dat bekrachtigd werd door artikel 155 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen.

Deze nationale lijst is beschikbaar op de [website van de Thesaurie](#).²⁴

²⁴ <https://financien.belgium.be/nl/thesaurie/financiele-sancties/nationale-financi%C3%ABle-sancties-%E2%80%98de-nationale-lijst%E2%80%99>

B. Toepassing in concreto

Er dient steeds nagegaan te worden op basis van voormelde lijst of de cliënt, de eventuele lasthebber, en uiteindelijke begunstigen of de medecontractspartij niet voorkomen op de lijsten van de embargo's die van toepassing zijn.

Financiële sancties moeten door iedereen in België worden nageleefd.

Financiële sancties bevatten zowel verplichtingen als verboden.

De belangrijkste **verplichtingen** zijn:

- het bevroren van tegoeden van de personen of entiteiten op wie bevroeringsmaatregelen van toepassing zijn
- het verstrekken van alle informatie over de uitvoering van de financiële sancties, zoals informatie over de tegoeden die werden bevroren of informatie over de vaststelling van eventuele inbreuken

De belangrijkste **verboden** zijn:

- het ter beschikking stellen van fondsen aan de personen of entiteiten op wie bevroeringsmaatregelen van toepassing zijn;
- het uitvoeren van handelingen die in strijd zijn met de opgelegde (financiële) sancties.

De wet voorziet in **sancties** voor de niet-naleving van de financiële sancties.

De **Algemene Administratie van de Thesaurie** is bevoegd voor de administratieve behandeling en de controle op de naleving van de financiële sancties. Zo staat de Thesaurie onder meer in voor :

- het beantwoorden van vragen in verband met financiële sancties
- het onderzoeken van gevallen van gelijkkluidendheid (homoniemen)
- het verlenen van toelatingen om af te wijken van bepaalde financiële sancties
- de behandeling van verzoeken om bevroren tegoeden vrij te geven of ter beschikking te stellen
- het beheren van informatie over de uitvoering van de financiële sancties in België
- het controleren van de naleving van de financiële sancties

U kunt contact opnemen met de Thesaurie, bijvoorbeeld voor het meedelen van informatie of het stellen van vragen via het emailadres quesfinvragen.tf@minfin.fed.be.

13. Aanwerving en aanstelling van medewerkers

Bij de **aanwerving of promotie** van personeel of medewerkers zal het kantoor steeds nagaan of betrokkenen over de nodige bekwaamheid en moraliteit beschikken voor de uitoefening van hun taak en niet alleen in het algemeen doch in het bijzonder op het vlak van de WPW en dit in functie van het risico dat verbonden is aan de uit te voeren taak of functie.

In uitvoering van artikel 8, § 2 van de WPW voert ons kantoor volgende **procedure** in bij de aanwerving of promotie van onze medewerkers en bij de aanwijzing van onze vertegenwoordigers:

- in het voorafgaand gesprek wordt gepeild naar de kennis van de kandidaat inzake de WPW. Hierbij wordt rekening gehouden met het ervaringsniveau en de toekomstige functie. Hierbij kunnen volgende vragen worden gesteld:
 - weet u of ons beroep onderworpen is aan bepaalde verplichtingen inzake de WPW ?
 - heeft u een vorming of onderwijs genoten inzake de WPW?
 - weet u wat een witwasmelding is?
- peilen naar de technische competenties inzake het herkennen van verdachte transacties, in het kader van de WPW, alsook de deontologische ingesteldheid daartegenover.
- voorafgaand wordt aan de betreffende persoon gevraagd een bewijs van goed zedelijk gedrag voor te leggen, afgeleverd door de gemeente van de woonplaats. De opgevraagde bewijzen worden na nazicht vernietigd en mogen dus niet worden bewaard.

In elk geval wordt elke nieuwe medewerker door de verantwoordelijke voor de toepassing van de wet, door het bestuur of door de dossierverantwoordelijke steeds minstens **in kennis gesteld** van de in ons kantoor toepasselijke procedures en documenten (met inbegrip van deze Gedraglijnen). In functie van de vaardigheden en de vereisten van de functie zal eventueel in een aanvullende opleiding worden voorzien.

14. Opleiding en sensibilisering van het personeel

A. Inleiding

De vastgoedmakelaar neemt maatregelen die evenredig zijn met zijn risico's, aard en omvang, om zijn personeelsleden waarvan de functie dat vereist, en zijn medewerkers **bekend** te maken met de bepalingen van deze wet en de besluiten en reglementen genomen ter uitvoering ervan, met inbegrip van de toepasselijke voorschriften inzake gegevensbescherming.

Ons kantoor zorgt ervoor dat deze personen de gedragslijnen, procedures en interne controlemaatregelen, **kennen en begrijpen** en dat ze beschikken over de vereiste kennis aangaande de toepasselijke methodes en criteria om de verrichtingen te identificeren die verband kunnen houden met WG/FT, aangaande de wijze waarop moet worden gehandeld in een dergelijk geval, en aangaande de wijze waarop moet worden voldaan aan de verplichtingen.

De Gedragslijnen worden dan ook overhandigd aan elke nieuwe medewerker of personeels lid en is beschikbaar **..(intranet, bibliotheek,...).....**

De informatieverstrekking richt zich in het bijzonder op de werknemers die daadwerkelijk in aanraking komen met cliënten in een verband waarin er vragen over het witwassen van geld en de financiering van terrorisme kunnen gesteld worden.

De werknemers worden in kennis gesteld van de te volgen **procedures** bij de overlegging van schriftelijke verslagen aan de anti-witwasverantwoordelijke(n) en van de termijnen waarbinnen deze verslagen moeten worden overgemaakt.

De maatregelen houden onder meer in dat deze personen deelnemen aan speciale permanente opleidingsprogramma's. Ze kunnen worden bepaald rekening houdend met de door deze personen uitgeoefende functies bij de vastgoedmakelaar en met de WG/FT-risico's inzake waarmee ze geconfronteerd kunnen worden bij de uitoefening van deze functies.

De organisatie van deze vorming gebeurt door de **verantwoordelijke** voor de toepassing van de WPW.

Dit geldt voor alle personeelsleden die door de taken die zij verrichten voor de cliënten, of door de verrichtingen die zij uitvoeren, het risico lopen te worden geconfronteerd met pogingen tot witwassen van geld of met financiering van terrorisme.

Het volgen van deze opleidingen is **verplicht** voor alle betrokkenen en uitzonderingen worden niet toegestaan.

In ons kantoor wordt hiervoor voorzien in :

-

B. Inhoud van de opleiding

De concrete inhoud van de opleidingsprogramma's zal telkens aangepast zijn aan de vereisten van de functie, doch zij zullen er op gericht zijn om alle medewerkers:

- de interne procedures inzake identificatie en identiteitsverificatie van de cliënten, hun lasthebbers en uiteindelijke begunstigden, alsook het klantenonderzoek met betrekking tot het voorwerp en de aard van de zakenrelatie of verrichting aan te leren;
- de binnen het kantoor geldende risicogeoriënteerde aanpak aan te leren;
- de verrichtingen en feiten die met witwassen verband kunnen houden te leren onderkennen;
- te helpen de vereiste kennis te verwerven en de nodige kritische reflex te ontwikkelen om atypische verrichtingen of feiten vast te stellen;
- hen te helpen de nodige kennis van de interne procedures te verwerven om op passende wijze te reageren wanneer zij met dergelijke verrichtingen of feiten worden geconfronteerd;
- op de hoogte te houden van de evoluties, zowel op wettelijk als op reglementair vlak en van de gevolgen van deze wijzingen voor de interne procedures.

C. Vorm en frequentie

- Voor de **nieuwe medewerkers** of aanstellingen in een functie met een grotere verantwoordelijkheid streeft het kantoor ernaar om deze binnen de x-aantal dagen na aanwerving de basisvorming te geven. Deze vorming wordt georganiseerd door de verantwoordelijke of bestaat uit de toepassing van de door het kantoor opgemaakte/ter beschikking gestelde e-learningmodule **[door kantoor aan te vullen]**.
- Voor de **bestaande medewerkers** zal er bv. minstens om de 2 jaar **[zelf te bepalen door elk kantoor]** een opleiding worden voorzien. Deze opleiding kan intern of extern

gebeuren en is verplicht. De medewerkers worden tijdig in kennis gesteld van de datum. Indien de omstandigheden dit vereisen kunnen er steeds bijkomende opleidingen worden voorzien en/of zal de informatie via een interne nota worden verspreid.

- Ook de **verantwoordelijke** voor de toepassing van de wet en/of alle vastgoedmakelaars van het kantoor zullen ter zake de nodige opleidingen volgen.
- Er wordt een **archief** bijgehouden van de gevolgde opleidingen door het personeel (vb. ondertekende aanwezigheidslijsten), om te bewijzen dat de verplichtingen ter zake worden nageleefd.

D. Documentatie - informatie

De toepassing van de WPW en deze Handleiding vereisen onze permanente aandacht.

Het kantoor stelt daarom haar medewerkers volgende informatie ter beschikking op (verwijzen naar plaats in bibliotheek of intranet of andere plaats waar alles ter beschikking is):

- De Gedraglijnen
- De WPW
- De normen en omzendbrieven van het Instituut
- Publicaties (bv artikelen
- Syllabi van de basisvorming en de jaarlijkse opleidingen
- De interne nota's
- E-learning-modules
-

[Elk kantoor kan deze lijst zelf bepalen en/of aanvullen].

15. Interne controlemaatregelen

De vastgoedmakelaar moet een interne controlesysteem ten uitvoer leggen om toe te zien op de naleving van de procedures inzake WG/FT. Dit interne controlesysteem moet in verhouding staan tot de aard en de omvang van de activiteiten van het kantoor. Dit systeem, dat verschillende vormen kan aannemen, moet ook zijn aangepast aan de risicoclassificatie die is opgesteld door de vastgoedmakelaar.

Het internecontrolesysteem moet betrekking hebben op alle activiteiten die de vastgoedmakelaar zouden kunnen blootstellen aan WG/FT-risico en op het volledige WG/FT-beleid. Het systeem moet de volgende elementen omvatten:

- controles op de activiteiten van de verschillende departementen;
- de controles op de activiteiten van de AMLCO en, in voorkomend geval, van zijn team;
- en de controles inzake WG/FT op de eventuele derde zaakaanbrengers.

Zo wordt verwacht dat de vastgoedmakelaar periodiek en doorlopend toezicht houden op alle personen die binnen het kantoor werkzaam zijn op het gebied van WG/FT.

Zo kan worden verwacht dat ons kantoor periodiek nagaat dat de interne procedures die we hebben vastgesteld om te voldoen aan onze verplichting om de kenmerken van onze cliënten en het doel en de aard van de zakelijke relaties of de occasionele verrichtingen te identificeren, doorlopend worden nageleefd en dat de procedures voor de tenuitvoerlegging van de verplichtingen die verband houden met die verplichting tot waakzaamheid passend zijn.

Er kan tevens worden verwacht dat we periodiek nagaan of de interne procedures inzake waakzaamheid ten aanzien van de cliënten en de verrichtingen doorlopend worden nageleefd en dat de procedures voor de tenuitvoerlegging van de verplichtingen tot doorlopende waakzaamheid (onderzoek van de verrichtingen en bijwerking van de informatie) passend zijn.

Zo kan er bijzondere aandacht besteed worden aan:

- de geschiktheid van de indicatoren/criteria die door ons kantoor zijn vastgesteld om de personen die rechtstreeks in contact staan met de cliënten of die belast zijn met de uitvoering van hun verrichtingen, in staat te stellen atypische feiten en verrichtingen op te sporen;
- de efficiëntie van het systeem dat is ingevoerd voor de opsporing a priori van atypische feiten en verrichtingen, onder meer rekening houdend met het aantal gegenereerde waarschuwingen;
- de efficiëntie van het systeem dat is ingevoerd voor de opsporing a posteriori en, in het bijzonder, de geschiktheid van de parameters van het toezichtssysteem, onder meer rekening houdend met het aantal gegenereerde waarschuwingen;
- de adequaatheid van de bijwerking van de informatie waarover ons kantoor beschikt ingevolge de verplichting tot identificatie en identiteitsverificatie en tot identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie;
- de gepastheid van de maatregelen die zijn genomen ter bescherming van de personen die intern een feit of een verrichting melden die zij als atypisch beschouwen.

De periodieke controles kunnen plaatshebben in verschillende gevallen en, in dat opzicht, de volgende vormen aannemen:

- jaarlijkse beoordeling van de goede werking van de compliancefunctie van het kantoor door haar raad van bestuur;
- monitoringopdrachten die worden uitgevoerd door de compliancefunctie met betrekking tot, bijvoorbeeld, de controles van een of meer departementen;
- enz.

[Elk kantoor kan deze lijst zelf bepalen en/of aanvullen].

16. Toezicht

De **afschriften van bewijsstukken en verslagen** zoals vermeld in titel 11 van deze Gedraglijnen worden door de vastgoedmakelaar ter beschikking gehouden van de FOD Economie en op diens eerste verzoek wordt inzage ervan verleend.

Elke vastgoedmakelaar is verplicht om aan de FOD Economie, of aan één van haar daartoe aangestelde ambtenaren, alle **informatie** mede te delen, die zij nuttig achten voor de vervulling van haar controleopdrachten, en dit binnen de door hen bepaalde termijn.

Onverminderd de bevoegdheden van de officieren van de gerechtelijke politie worden de overtredingen van de bepalingen van dit reglement **opgespoord** en vastgesteld door de ambtenaren van de FOD Economie alsook door de daartoe door de Minister van Economie aangestelde ambtenaren.

De vastgoedmakelaars zijn ertoe gehouden om aan de hierboven bedoelde ambtenaren toe te laten om :

1. tijdens de gewone openings- of werkuren **binnen te treden** in de werkplaatsen, gebouwen, belendende binnenplaatsen en besloten ruimten waartoe zij voor het vervullen van hun opdracht toegang moeten hebben;
2. alle dienstige **vaststellingen** te doen, zich op eerste vordering ter plaatse de documenten, stukken of boeken die zij voor hun opsporingen en vaststellingen nodig hebben, te doen voorleggen en daarvan afschrift te nemen.

De minister bevoegd voor Economie kan, op basis van vaststellingen, een **administratieve geldboete** opleggen overeenkomstig artikel 132 van de WPW (maximaal 1.250.000 euro, maar wanneer de inbreuk voor de vastgoedmakelaar winst heeft opgeleverd of hem heeft toegelaten verlies te vermijden, kan het maximumbedrag van de administratieve geldboete worden verhoogd tot het dubbele van het bedrag van deze winst of dit verlies), na de betrokkenen te hebben gehoord of hen daartoe behoorlijk te hebben opgeroepen. De geldboete wordt ten gunste van de Schatkist geïnd door de Administratie van de belasting over de toegevoegde waarde, der registratie en domeinen.

17. Formulieren en schema's

Gebruik van de modellen - al dan niet in aangepaste vorm – is volledig de eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker. Het BIV en de opstellers van deze modellen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van dit model.

Uiteraard moet dit model aangepast en aangevuld worden op basis van de eigen kenmerken van de vastgoedmakelaar / het kantoor.

Voorbeelden van risicofactoren zijn louter exemplatief.

A. Algemene risicoanalyse kantoor

Dit document kadert in het nemen van de passende maatregelen die evenredig zijn met zijn aard en omvang van ons kantoor voor het identificeren en beoordelen van de WG/FT-risico's waaraan wij als vastgoedmakelaar zijn blootgesteld, met name rekening houdend met de kenmerken van zijn cliënten, producten, diensten of verrichtingen die wij aanbieden, de betrokken landen of geografische gebieden, en de leveringskanalen waarop een beroep wordt gedaan.

Deze risicoanalyse is afgestemd op de organisatie van [naam kantoor] en haar cliënten. Binnen ons kantoor is [naam] aangewezen om de naleving van alle WG/FT-verplichtingen na te leven (WPW en Reglement).

De algemene risicobeoordeling wordt gedocumenteerd, bijgewerkt en ter beschikking gehouden van de toezichthoudende overheden.

Deze algemene risicobeoordeling moet door elke vastgoedmakelaar gehanteerd worden voor de individuele cliëntenbeoordeling in het kader van de cliëntenacceptatie.

1. ALGEMENE INFORMATIE

Naam van het kantoor :
....
Adres maatschappelijke zetel :
....
Andere vestigingen van het kantoor :
....
Organisatievorm :
....
Lid van het wettelijk bestuursorgaan (of in voorkomend geval van het directiecomité) dat op het hoogste niveau verantwoordelijk is voor de correcte naleving van de
Belgische WG/FT-wetgeving:
....
Verantwoordelijke WG/FT (AMLCO) (indien anders dan hierboven) :
.....

Deze analyse werd **voor ons kantoor uitgevoerd** op/...../.....

Deze analyse werd goedgekeurd door op

Deze analyse zal opnieuw worden **uitgevoerd/geactualiseerd** op/...../.....

De bijwerking van de algemene risicobeoordeling houdt in voorkomend ook in dat de **individuele** risicobeoordelingen worden bijgewerkt.

Totaal aantal erkende BIV medewerkers, werkzaam in ons kantoor :
Totaal aantal medewerkers, werkzaam in ons kantoor :

2. DIENSTVERRICHTING

2.1. Algemeen

Ons kantoor is georganiseerd in meerdere **departementen/expertisedomeinen**. Het betreft de volgende (waarbij telkens wordt aangegeven of het gaat om een belangrijke activiteit dan wel om een bijkomstige activiteit):

1. Residentieel vastgoed - bemiddeling:
De verstrekte diensten omvatten:
2. Residentieel vastgoed - beheer :
De verstrekte diensten omvatten:
3. Bedrijfsvastgoed - bemiddeling:
De verstrekte diensten omvatten:
4. Bedrijfsvastgoed - beheer:
De verstrekte diensten omvatten:

5. Andere:
De verstrekte diensten omvatten:

....
6.
De verstrekte diensten omvatten:
....

2.2. Algemene risicofactoren

Algemeen (voor alle departementen/expersedomeinen): ²⁵	Relevantie (Nee/Ja)	Risiconiveau (L/S/H)	Verantwoording
Verplichte risicofactoren :			
producten of verrichtingen die anonimiteit bevorderen			
zakelijke relaties op afstand of verrichtingen op afstand, zonder sommige garanties, zoals elektronische identificatiemiddelen of relevante vertrouwensdiensten			
betalingen die worden ontvangen van onbekende of niet-verbonden derden			
nieuwe producten en nieuwe zakelijke praktijken, daaronder begrepen nieuwe leveringsmechanismen, en het gebruik van nieuwe of in ontwikkeling zijnde technologieën voor zowel nieuwe als reeds bestaande producten			
Risicofactoren vastgelegd door ons kantoor :			

²⁵ *Relevantie* (NEEN= komt niet voor / JA = komt wel voor)

Risiconiveau: hoe vaker het voorkomt hoe hoger het risico. (LAAG (in geval het niet voorkomt), STANDAARD (het komt occasioneel/beperkte voor) en HOOG (het komt regelmatig voor)

Verantwoording: dit is belangrijk, omdat de algemene risicobeoordeling moet worden gedocumenteerd en moet worden gerechtvaardigd tegenover de toezichtautoriteit.

Dit zal het ook gemakkelijker maken om de periodieke herziening en actualisering van de risico beoordeling uit te voeren

Vragen van cliënten hen aan te brengen bij financiële instellingen			
Veel hoogdringende opdrachten			
....			

2.2. Risicofactoren per departement/expertisedomein

Per departement/expertisedomein gebeurde er een analyse van de activiteiten die mogelijks wijzen op een hoog risico, evenals op die activiteiten die kunnen wijzen op een laag risico. Indien er sprake is van een verhoogd risico, zal er bij de cliëntenacceptatie uiteraard gebruik worden gemaakt van het verscherpt cliëntenonderzoek.

1. Residentieel vastgoed - bemiddeling:	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Activiteiten die mogelijks een hoog WG/FT-risico inhouden:</i>			
waarde onroerend goed boven ... EUR			
verschil tussen vraagprijs en marktwaarde meer dan%			
....			
<i>Activiteiten die mogelijks een laag WG/FT-risico inhouden:</i>			
waarde onroerend goed onder ... EUR			
aankoop van een onroerend goed wordt gefinancierd met de verkoop van een voorgaande woning of met een krediet van een bank			
....			

2. Residentieel vastgoed - beheer:	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Activiteiten die mogelijks een hoog WG/FT-risico inhouden:</i>			
....			
<i>Activiteiten die mogelijks een laag WG/FT-risico inhouden:</i>			
....			

3. Residentieel vastgoed - beheer:	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Activiteiten die mogelijk een hoog WG/FT-risico inhouden:</i>			
.....			
<i>Activiteiten die mogelijk een laag WG/FT-risico inhouden:</i>			
.....			

3. CLIENTEN

3.1. Algemeen

Het cliënteel van ons kantoor is op het ogenblik van deze analyse als volgt samengesteld:

1. Natuurlijke personen:	... %
2. Vennootschappen :	... %
3. Fiducie, trust en soortgelijke juridische constructie :	... %
4. VZW, IVZW	... %
5. Stichting	... %
6. Andere organisaties:	... %
7. Andere : %

Dit cliënteel is recurent (zakelijke relatie) of eenmalig:

Zakelijke relatie	... %
Occasionele verrichtingen	... %

Per soort cliënt gebeurde er een analyse van de kenmerken die mogelijk wijzen op een hoog risico, evenals op die activiteiten die kunnen wijzen op een laag risico. Indien er sprake is van een verhoogd risico, zal er bij de cliëntenacceptatie uiteraard gebruik worden gemaakt van het verscherpt cliëntenonderzoek.

Hoog risico :	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Verplichte risicofactoren :</i>			
identiteit van alle betrokken personen nog niet geverifieerd			
de zakelijke relatie vindt plaats in ongebruikelijke omstandigheden			
de cliënten die inwoner zijn van geografische gebieden met een hoog risico			
rechtspersonen of juridische constructies die vehikels zijn voor het aanhouden van persoonlijke activa			
vennootschappen met gevolmachtigde aandeelhouders ("shareholders") of met aandelen aan toonder			
bedrijven waar veel geldverkeer in contanten plaatsvindt			
de eigendomsstructuur van de vennootschap lijkt ongebruikelijk of buitensporig complex gezien de aard van de vennootschapsactiviteit			
de cliënt is een onderdaan van een derde land die in een lidstaat verblijfsrechten of het staatsburgerschap aanvraagt in ruil voor kapitaaloverdrachten, de aankoop van onroerend goed of overheidsobligaties of investeringen in vennootschappen in een lidstaat			
<i>Risicofactoren vastgelegd door ons kantoor :</i>			
cliënt niet fysiek aanwezig			
geen direct contact met de cliënt bij de aanvang van de relatie en daarna, wanneer dit wel voor de hand zou liggen			
UBO nog niet geïdentificeerd in UBO-register			

cliënt die onjuiste of onvolledige informatie verschaft of als er twijfel bestaat over de juistheid van de verstrekte informatie of volledigheid daarvan			
cliënt beschikt over vermogen waarvan de herkomst onduidelijk is			
verrichtingen met een wanverhouding tussen de uitgevoerde vastgoedtransactie en de sociaal-economische situatie van de cliënt			
(nieuwe) cliënt afkomstig van buiten de regio zonder dat hiervoor een verklaring aanwezig is			
cliënten met een onduidelijk of wisselend vestigingsadres zonder dat hiervoor een verklaring aanwezig is			
veelvuldige wijziging van de juridische structuur van de cliënt			
de cliënt is een vennootschap in oprichting			
de cliënt is een VZW of een buitenlandse non profit organisatie			
bereidheid van cliënt om ongewoon hoge tarieven te willen betalen			
cliënt heeft geen effectief adres of wenst de voor hem bestemde correspondentie niet op zijn eigen adres te ontvangen			
cliënt blijkt in korte tijd een aantal keren na elkaar van adviseur (notaris, advocaat, accountant, belastingadviseur, ...) te zijn gewisseld zonder dat daarvoor een aanvaardbare verklaring kan worden gegeven			
relatie tussen cliënt en een vorige adviseur blijkt geweigerd of beëindigd te zijn terwijl daarvoor geen aanvaardbare verklaring kan worden gegeven			

....			
------	--	--	--

3.2. Aanbreng cliënten

Het cliënteel van ons kantoor is op het ogenblik van deze analyse als volgt aangebracht:

1. Rechtstreeks:	... %
2. Via derde zaakaanbrenger :	... %
3. Via een netwerk van kantoren :	... %
4. Via tussenpersonen onderworpen aan WPW :	... %
5. Via andere tussenpersonen	... %
6. Advertenties, websites....	... %
7. Andere : %

Per soort cliënt gebeurde er een analyse van de kenmerken die mogelijk wijzen op een hoog risico, evenals op die activiteiten die kunnen wijzen op een laag risico. Indien er sprake is van een verhoogd risico, zal er bij de cliëntenacceptatie uiteraard gebruik worden gemaakt van het verscherpt cliëntenonderzoek.

Risicofactoren vastgelegd door ons kantoor	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Activiteiten die mogelijk een hoog WG/FT-risico inhouden:</i>			
....			
<i>Activiteiten die mogelijk een laag WG/FT-risico inhouden:</i>			
Aangebracht via tussenpersonen die zelf onderworpen zijn aan WPW (niet derde zaakaanbrenger)			
Aangebracht door andere vastgoedmakelaar/kantoor van het netwerk			
....			

3.3. Sector

Het cliënteel van ons kantoor is op het ogenblik van deze analyse hoofdzakelijk actief in de volgende sectoren:

1. %
2. %
3. %
4. %
5. %
6. PEP :	... %
7. Andere : %

Per soort cliënt gebeurde er een analyse van de kenmerken die mogelijks wijzen op een hoog risico, evenals op die activiteiten die kunnen wijzen op een laag risico. Indien er sprake is van een verhoogd risico, zal er bij de cliëntenacceptatie uiteraard gebruik worden gemaakt van het verscherpt cliëntenonderzoek.

Hoog risico :	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Verplichte risicofactoren :</i>			
Politiek prominent persoon, direct familielid of naaste geassocieerde			
bedrijven waar veel geldverkeer in contanten plaatsvindt (horeca, nachtwinkels,...)			
<i>Risicofactoren vastgelegd door ons kantoor :</i>	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Activiteiten die mogelijks een hoog WG/FT-risico inhouden:</i>			
cliënt waarbij de bedrijfsactiviteiten onduidelijk zijn			
horeca			
nachtwinkels			
belwinkels			
bouwbedrijven			

voetbalmakelaars			
.....			
<i>Activiteiten die mogelijks een laag WG/FT-risico inhouden:</i>			
Aan de WPW onderworpen entiteit die zelf cliënt is			
de cliënt, de lasthebber van de cliënt, of een vennootschap die zeggenschap heeft over de cliënt of de lasthebber, een vennootschap is die genoteerd is op een gereguleerde markt, die met name vereisten tot openbaarmaking van de deelnemingen in de betrokken vennootschap opleggen die gelijkwaardig zijn aan die waarin het recht van de Europese Unie voorziet			
Belgische overheidsinstellingen			
Europese overheidsinstellingen			
.....			

4. GEOGRAFISCH

Het cliënteel van ons kantoor is op het ogenblik van deze analyse hoofdzakelijk afkomstig, gevestigd of actief in de volgende landen:

1. gedomicilieerd in België of maatschappelijke zetel in België gelegen	... %
2. gedomicilieerd niet in België of maatschappelijke zetel niet in België gelegen, maar wel binnen de EU	... %
3. gedomicilieerd niet in België of maatschappelijke zetel niet in België gelegen, maar buiten de EU	... %
4. gedomicilieerd niet in België of maatschappelijke zetel niet in België gelegen, maar in hoge risicolanden	... %
5. %
6.:	... %
7. Andere : %

Er gebeurde er een analyse van de kenmerken die mogelijk wijzen op een hoog risico, evenals op die activiteiten die kunnen wijzen op een laag risico. Indien er sprake is van een verhoogd risico, zal er bij de cliëntenacceptatie uiteraard gebruik worden gemaakt van het verscherpt cliëntenonderzoek.

Hoog risico :	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Verplichte risicofactoren :</i>			
landen die op basis van geloofwaardige bronnen zoals wederzijdse beoordelingen, gedetailleerde evaluatierapporten, of gepubliceerde follow-uprapporten, worden aangemerkt als een land zonder effectieve WG/FT-systemen			
landen die volgens geloofwaardige bronnen significante niveaus van corruptie of andere criminele activiteit hebben			
landen waarvoor sancties, embargo's of soortgelijke maatregelen gelden die bijvoorbeeld door de Europese Unie of de Verenigde Naties zijn uitgevaardigd			
landen die financiering of ondersteuning verschaffen voor terroristische activiteiten, of op het grondgebied waarvan als terroristisch aangemerkte organisaties actief zijn			
staat zonder of met een lage belasting die opgenomen is in de lijst die bij koninklijk besluit is vastgesteld overeenkomstig artikel 307, § 1/2, derde lid, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992			
<i>Risicofactoren vastgelegd door ons kantoor :</i>	Relevantie	Risiconiveau	Verantwoording
<i>Activiteiten die mogelijk een hoog WG/FT-risico inhouden:</i>			
land dat bekend staat om de striktheid van het bankgeheim			
land dat bekend staat om de productie of handel in drugs			

.....			
<i>Activiteiten die mogelijks een laag WG/FT-risico inhouden:</i>			
.....			

5. **BESLUIT**

Op basis van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat in het algemeen de blootstelling aan WG/FT-risico's laag/hoog/standaard is en wel hierom:

De blootstelling aan WG/FT-risico is
<p><i>Enkele voorbeelden:</i></p> <p>In het algemeen is het risico laag. Het kantoor verleent hoofdzakelijk diensten inzake beheer onroerende goederen (rentmeester) voor een beperkt cliënteel met wie zij een langdurige zakelijke relatie heeft. Het cliënteel is, op een beperkt aantal uitzonderingen na, in hoofdorde vermogende families met een verleden in sectoren die geen hoger risico vertonen. Het cliënteel is zonder uitzondering gevestigd in België en hun activiteiten vinden plaats in België en landen van de EU. Het kantoor neemt enkel cliënten aan na een face-to-face contact en in belangrijke mate wanneer zij werden aangebracht door andere cliënten of tussenpersonen confraters die gekend zijn.</p> <p>...</p> <p>Het kantoor verleent hoofdzakelijk diensten inzake residentieel vastgoed van grote financiële waarde. Hierbij krijgt het kantoor ook te maken met een aantal factoren die een indicator zijn van hoog risico. Er is cliënteel dat actief is buiten de EU en ook in een aantal landen met hoog risico. Bij die cliënten zal identificatie op afstand de regel zijn. Hierbij wordt ook regelmatig gebruik gemaakt van al dan niet buitenlandse structuren. Het kantoor heeft dan ook voorzien in bijkomende maatregelen om in casu een verscherpt cliëntenonderzoek uit te voeren.</p> <p>.....</p>

B. Identificatieformulieren

1) Formulier identificatie natuurlijke persoon – cliënt

IDENTIFICATIE NATUURLIJKE PERSOON - CLIËNT

Referentie/dossiernummer /Naam van de cliënt	
---	--

Datum eerste contactname	
Datum nieuwe controle identificatie	

I. PERSOONSgegevens							
Naam				Voorna(a)am(e)			
Geboorteplaats				Geboortedatum			
<i>Straat</i>				<i>Nr.</i>		<i>bus</i>	
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>		<i>Land</i>			
<i>Tel</i>		<i>Fax</i>		<i>GSM</i>			
<i>E-mail</i>				<i>URL</i>	http//:		
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							
Indien cliënt niet zelf aanspreekpunt is, steeds ook formulier LASTHEBBER invullen							

II. De cliënt wenst een zakelijke relatie aan te gaan?	JA	NEEN ^(*)
^(*) indien JA, ga naar IV. Indien NEE, ga naar III.		

III. (De cliënt is een occasionele cliënt) Bedraagt het geheel van de opeenvolgende verrichtingen meer dan 10 000 EUR?	JA	NEEN ^(*)
^(*) indien JA, ga naar IV. Indien NEE, dan zijn de volgende rubrieken facultatief, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid of indien er een vermoeden van WG/FT bestaat.		

IV. De cliënt wordt aangebracht door derde zaakaanbrenger?	JA	NEEN ^(*)
A. De derde zaakaanbrenger beantwoordt aan de vereisten van de WPW?	JA	NEEN ^(*)
B. De deze derde zaakaanbrenger onmiddellijk de inlichtingen doorgegeven die hij bezit over de identiteit van de cliënt, en in voorkomend geval diens lasthebbers en uiteindelijke begunstigden?	JA	NEEN ^(*)
C. De deze derde zaakaanbrenger er zich toe verbonden om, op eerste verzoek, onmiddellijk een afschrift te bezorgen van de bewijsstukken aan de hand waarvan hij de identiteit van de personen heeft gecontroleerd?	JA	NEEN ^(*)
D. De inlichtingen van en identificatie door de zaakaanbrenger worden betrouwbaar geacht?	JA	NEEN ^(*)
(*) indien NEEN, ga naar V. Indien ja op alle vragen onder IV, zijn de volgende rubrieken facultatief, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid.		

V. VERIFICATIE PERSOONSgegevens (*)			
V.1 Face-to-face: cliënt is aanwezig			
Identiteitskaart	JA / NEEN	Nr.-identiteitskaart	
Paspoort (**)	JA / NEEN	Nr.-paspoort	
	Vervaldatum:		
V.2 Op afstand: cliënt is niet aanwezig! verhoogde waakzaamheid vereist!			
E-id.	JA / NEEN	Nr.-identiteitskaart	
Certificaat	JA / NEEN	Uitgereikt door:	
	Vervaldatum-herroeping:		
V.3 Andere relevante en geloofwaardige bewijsstukken dan onder V.1. of V.2. en geen specifiek risico op witwassen			
Omschrijf en documenteer (*)			
(*) kopie (papier-elektronisch) nemen van het document op basis waarvan de identiteit wordt geverifieerd. (**) natuurlijke persoon met woonplaats in het buitenland. (***) natuurlijke persoon is in België gevestigd doch heeft geen identiteitskaart: inschrijving vreemdelingenregister of ander document uitgereikt door de Belgische overheid.			

VI. CONTROLE PEP (*) – LIJSTEN / DATABESTANDEN		
Natuurlijke persoon is een PEP	JA(**) / NEEN	
(*) PEP : Politically Exposed Person / Politiek Prominente Personen, direct familielid of naaste geassocieerde (**) Indien ja, dan moeten de ter zake geldende interne procedures worden toegepast.		

VII. FINANCIËLE EMBARGO'S		
Cliënt wordt geïndiceerd door financiële sancties ?	JA / NEEN	
(*) (zie https://financien.belgium.be/nl/thesaurie/financiele-sancties)		

VIII. KENMERKEN VAN DE CLIËNT EN AARD EN DOEL VAN DE ZAKELIJKE RELATIE OF VAN DE OCCASIONELE VERRICHTING
Omschrijf kort de aard van de opdracht / verrichtingen / zakelijke relatie:

IX. IDENTIFICATIE VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN		
UBO geverifieerd in UBO-register Indien JA, uittreksel UBO-register bij formulier voegen	JA	NEEN
Correctheid van UBO-register bevestigd door cliënt ?	JA	NEEN
ZONIET : ga naar het formulier verklaring uiteindelijke begunstigen		

X. RISICOPROFIEL CLIENT		
Het risico is hoog ?	JA	NEEN
Het risico is gemiddeld ?	JA	NEEN
Het risico is laag ?	JA	NEEN

MOTIVERING (steeds vereist) :

- DIENSTVERRICHTING: hoog / gemiddeld / laag

- CLIËNT: hoog / gemiddeld / laag

- GEOGRAFISCH: hoog / gemiddeld / laag

XI. CLIËNTENACCEPTATIE

Clïënt wordt aanvaard :

JA

NEEN

ZONIET : motivering

Zijn er voldoende elementen om een verklaring van vermoeden te staven? Zo JA, stelt een verslag atypische verrichtingen op

JA

NEEN

Opgemaakt op

Naam + voornaam :

Handtekening

2) **Formulier identificatie natuurlijke persoon – lasthebber****IDENTIFICATIE NATUURLIJKE PERSOON - LASTHEBBER**

Referentie/dossiernummer	
Naam van de cliënt	

Datum eerste contactname	
Datum nieuwe controle identificatie	

I. PERSOONSgegevens							
Naam				Voorna(a)m(en)			
Geboorteplaats				Geboortedatu			
<i>Straat</i>				<i>Nr.</i>		<i>bus</i>	
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>		<i>Land</i>			
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>	
<i>E-mail</i>					<i>URL</i>	<i>http//:</i>	
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							

II. VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID
Omschrijf / documenteer vertegenwoordigingsbevoegdheid (vb. kopieer de statuten / laatste balans NBB):

III. VERIFICATIE PERSOONSgegevens (*)			
III.1 Face-to-face: lasthebber is aanwezig			
Identiteitskaart	JA / NEEN	Nr.- identiteitskaart	
Paspoort (**)	JA /	Nr.-paspoort	
	Vervaldatum:		

III.2 Op afstand: lasthebber is niet aanwezig, verhoogde waakzaamheid vereist!			
E-id.	JA / NEEN	Nr.- identiteitskaart	
Certificaat	JA / NEEN	Uitgereikt	
	Vervaldatum-herroeping:		
III.3 Andere relevante en geloofwaardige bewijsstukken dan onder III.1. of III.2. en geen specifiek risico op witwassen			
Omschrijf en documenteer (*)			
<p>(*) kopie (papier-elektronisch) nemen van het document op basis waarvan de identiteit wordt geverifieerd.</p> <p>(**) natuurlijke persoon met woonplaats in het buitenland.</p> <p>(***) natuurlijke persoon is in België gevestigd doch heeft geen identiteitskaart: inschrijving vreemdelingenregister of ander document uitgereikt door de Belgische overheid.</p>			

IV. IDENTIFICATIE VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN		
UBO geverifieerd in UBO-register Indien JA, uittreksel UBO-register bij formulier voegen	JA	NEEN
Correctheid van UBO-register bevestigd door cliënt ?	JA	NEEN
ZONIET : GA NAAR HET FORMULIER VERKLARING UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN		

Opgemaakt		
Naam + voornaam:		
		Handtekening

3) **Formulier identificatie rechtspersoon – cliënt**

IDENTIFICATIE RECHTSPERSOON - CLIËNT

Referentie/dossiernummer	
---------------------------------	--

Datum eerste contactname	
Datum nieuwe controle identificatie	

I. IDENTIFICATIEGEGEVENS							
Naam							
Rechtsvorm				Ondernemingsnumm			
Oprichtingsdatum							
Maatschappelijke zetel							
<i>Straat</i>				<i>Nr.</i>		<i>bus</i>	
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>			<i>Land</i>		
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>	
<i>E-mail</i>				<i>URL</i>	<i>http//:</i>		
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							
Exploitatiezetel (indien verschillend)							
<i>Straat</i>				<i>Nr.</i>		<i>bus</i>	
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>			<i>Land</i>		
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>	
<i>E-mail</i>				<i>URL</i>	<i>http//:</i>		
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							
Indien cliënt niet zelf aanspreekpunt is, steeds ook formulier LASTHEBBER invullen							

II.A. BESTUURDERS VAN DE RECHTSPERSOON		
Voornaam + Naam / Rechtsvorm + Maatschappelijke benaming ^(*)	Hoedanigheid ^(**)	^(***) Publicatie benoeming / vertegenwoordigingsbevoegdheid
		JA / NEEN
		JA / NEEN
		JA / NEEN
		JA / NEEN
<p>^(*) De natuurlijke personen bestuurders die optreden namens de rechtspersoon (= lasthebber), dienen vervolgens elk afzonderlijk te worden geïdentificeerd via het formulier identificatie natuurlijke persoon lasthebber</p> <p>^(**) bestuurder, lid directiecomité of andere hoedanigheid zoals vaste vertegenwoordiger van "naam rechtspersoon + ondernemingsnummer".</p> <p>^(***) Bron publicatie benoeming / vertegenwoordigingsbevoegdheden toevoegen (papier of elektronisch).</p>		

II.B. BEVOEGDHEID OM DE RECHTSPERSOON TE VERBINDEN		
1. Omschrijf hier kort de aard van de bevoegdheid:		
2. Details		
Voornaam + Naam / Rechtsvorm + Maatschappelijke benaming	Hoedanigheid	Vertegenwoordigingsbevoegdheid

III. De cliënt wenst een zakelijke relatie aan te gaan?	JA	NEEN
(*) indien JA, ga naar V. Indien NEEN, ga naar IV.		

IV. (De cliënt is een occasionele cliënt) Bedraagt het geheel van de opeenvolgende verrichtingen meer dan 10 000 EUR?	JA	NEEN
(*) indien JA, ga naar V. Indien NEEN, dan zijn de volgende rubrieken facultatief, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid of indien er een vermoeden van WG/FT bestaat.		

V. De cliënt is een :		
een vennootschap die genoteerd is op een gereguleerde markt, die met name vereisten tot openbaarmaking van de deelnemingen in de betrokken vennootschap opleggen die gelijkwaardig zijn aan die waarin het recht van de Europese Unie voorziet	JA	NEEN
(*) indien NEEN, ga naar VI. Indien JA, zijn de volgende rubrieken facultatief en geldt het vereenvoudigd cliëntenonderzoek, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid.		

VI. De cliënt wordt aangebracht door derde zaakaanbrenger?	JA	NEEN
A. De derde zaakaanbrenger beantwoordt aan de vereisten van de WPW?	JA	NEEN
B. Deze derde zaakaanbrenger geeft onmiddellijk de inlichtingen door die hij bezit betreffende de identiteit van de cliënt, en in voorkomend geval diens lasthebbers en uiteindelijke begunstigen, evenals de kenmerken van de cliënt en het doel en de boogde aard van de zakelijke relatie ?	JA	NEEN
C. Deze derde zaakaanbrenger verbindt er zich toe om, op eerste verzoek, onmiddellijk een afschrift te bezorgen van de bewijsstukken aan de hand waarvan hij de identiteit van de personen heeft geverifieerd?	JA	NEEN
D. De inlichtingen van en identificatie door de zaakaanbrenger worden betrouwbaar geacht?	JA	NEEN
(*) indien NEEN, ga naar VII. Indien JA op alle vragen onder VI, kunnen de identificatie gegevens overgenomen worden en zijn de volgende rubrieken facultatief, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid.		

VII. VERIFICATIE IDENTIFICATIEGEGEVENS (*)		
VII.1 In België gevestigd		
Statuten	JA / NEEN	
Uittreksel KBO	JA / NEEN	

VII.2 Niet in België gevestigd		
Statuten	JA / NEEN	
Uittreksel ondernemingsregister	JA / NEEN	
VII.3 Andere relevante en geloofwaardige bewijsstukken dan onder VII.1. of VII.2. en geen specifiek risico op witwassen		
Omschrijf en documenteer (*)		
(*) kopie (papier-elektronisch) nemen van het document op basis waarvan de identiteit wordt geverifieerd. In Belgische landstaal of het Engels		

VIII. CONTROLE PEP		
Vennootschap is gelieerd met een PEP	JA / NEEN	
(*) PEP : Politically Exposed Person / Politiek Prominente Personen, direct familielid of naaste geassocieerde (**) Indien ja, dan moeten de ter zake geldende interne procedures worden toegepast.		

IX. FINANCIËLE EMBARGO'S		
Cliënt wordt geïsoleerd door financiële sancties ?	JA / NEEN	
(*) (zie https://financien.belgium.be/nl/thesaurie/financiele-sancties)		

X. KENMERKEN VAN DE CLIËNT EN AARD EN DOEL VAN DE ZAKELIJKE RELATIE OF VAN DE OCCASIONELE VERRICHTING		
Omschrijf kort de aard van de opdracht / verrichtingen / zakelijke relatie:		

XI. IDENTIFICATIE VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN		
UBO geverifieerd in UBO-register Indien JA, uittreksel UBO-register bij formulier voegen	JA	NEEN
Correctheid van UBO-register bevestigd door cliënt ?	JA	NEEN
ZONIET : ga naar het formulier verklaring uiteindelijke begunstigen		

XII. RISICOPROFIEL CLIENT		
Het risico is hoog ?	JA	NEEN
Het risico is gemiddeld ?	JA	NEEN
Het risico is laag ?	JA	NEEN
<p>MOTIVERING (steeds vereist) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIENSTVERRICHTING: hoog / gemiddeld / laag - CLIËNT: hoog / gemiddeld / laag - GEOGRAFISCH: hoog / gemiddeld / laag 		

XIII. CLIËNTENACCEPTATIE		
Cliënt wordt aanvaard :	JA	NEEN
ZONIET : motivering		
Zijn er voldoende elementen om een verklaring van vermoeden te staven ? Zo JA, stelt een verslag atypische verrichtingen op	JA	NEEN

Opgemaakt		Handtekening
Naam + voornaam :		

4) **Formulier identificatie rechtspersoon – lasthebber**

IDENTIFICATIE RECHTSPERSOON - LASTHEBBER

Referentie/dossiernummer	
Naam van de cliënt	

Datum eerste contactname	
Datum nieuwe controle	

I. IDENTIFICATIEGEGEVENS							
Naam							
Rechtsvorm		Ondernemingsnumm					
Oprichtingsdatum							
Maatschappelijke zetel							
<i>Straat</i>		<i>Nr.</i>		<i>bus</i>			
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>		<i>Land</i>			
<i>Tel</i>		<i>Fax</i>		<i>GSM</i>			
<i>E-mail</i>				<i>URL</i>	http//:		
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							
Exploitatiezetel (indien verschillend)							
<i>Straat</i>		<i>Nr.</i>		<i>bus</i>			
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>		<i>Land</i>			
<i>Tel</i>		<i>Fax</i>		<i>GSM</i>			
<i>E-mail</i>				<i>URL</i>	http//:		
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							

II.A. BESTUURDERS VAN DE RECHTSPERSOON		
Voornaam + Naam / Rechtsvorm + Maatschappelijke benaming	Hoedanigheid (*)	(**) Publicatie benoeming / vertegenwoordigingsbevoegdheid
		JA / NEEN
		JA / NEEN
		JA / NEEN
		JA / NEEN
(*) bestuurder, lid directiecomité of andere hoedanigheid zoals vaste vertegenwoordiger van "naam rechtspersoon + ondernemingsnummer".		
(**) Bron publicatie benoeming / vertegenwoordigingsbevoegdheden toevoegen (papier of elektronisch).		

II.B. BEVOEGDHEID OM DE RECHTSPERSOON TE VERBINDEN		
1. Omschrijf hier kort de aard van de bevoegdheid:		
2. Details		
Voornaam + Naam / Rechtsvorm + Maatschappelijke benaming	Hoedanigheid	Vertegenwoordigingsbevoegdheid

III. VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID VOOR CLIËNT
Omschrijf / documenteer vertegenwoordigingsbevoegdheid (vb. kopieer de statuten / laatste balans NBB):

IV. De lasthebber is een :		
een vennootschap die genoteerd is op een gereguleerde markt, die met name vereisten tot openbaarmaking van de deelnemingen in de betrokken vennootschap opleggen die gelijkwaardig zijn aan die waarin het recht van de Europese Unie voorziet	JA	NEEN
(*) indien NEEN, ga naar V. Indien JA, zijn de volgende rubrieken facultatief en geldt het vereenvoudigd cliëntenonderzoek, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid.		

V. VERIFICATIE IDENTIFICATIEGEGEVENS (*)		
V.1 In België gevestigd		
Statuten	JA / NEEN	
Uittreksel KBO	JA / NEEN	
V.2 Niet in België gevestigd		
Statuten	JA / NEEN	
Uittreksel ondernemingsregister	JA / NEEN	
V.3 Andere relevante en geloofwaardige bewijsstukken dan onder V.1. of V.2. en geen specifiek risico op witwassen		
Omschrijf en documenteer (*)		
(*) kopie (papier-elektronisch) nemen van het document op basis waarvan de identiteit wordt geverifieerd. In Belgische landstaal of het Engels		

VI. IDENTIFICATIE VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN		
UBO geverifieerd in UBO-register Indien JA, uittreksel UBO-register bij formulier voegen	JA	NEEN
Correctheid van UBO-register bevestigd door cliënt ?	JA	NEEN
ZONIET : ga naar het formulier verklaring uiteindelijke begunstigen		

Opgemaakt		
Naam + voornaam:		
		Handtekening

5) Formulier identificatie trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie – cliënt

IDENTIFICATIE TRUST, FUDICIE OF SOORTGELIJKE JURIDISCHE CONSTRUCTIE - CLIËNT

Referentie/dossiernummer	
---------------------------------	--

Datum eerste contactname	
Datum nieuwe controle identificatie	

I. IDENTIFICATIEGEGEVENS								
Naam								
Rechtsvorm		Ondernemingsnumm						
Oprichtingsdatum								
Maatschappelijke zetel								
<i>Straat</i>					<i>Nr.</i>		<i>bus</i>	
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>			<i>Land</i>			
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>		
<i>E-mail</i>					<i>URL</i>	<i>http//:</i>		
<i>Nationaliteit</i>								
<i>Activiteit</i>								
<i>BTW-nr</i>								
Exploitatiezetel (indien verschillend)								
<i>Straat</i>					<i>Nr.</i>		<i>bus</i>	
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>			<i>Land</i>			
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>		
<i>E-mail</i>					<i>URL</i>	<i>http//:</i>		
<i>Nationaliteit</i>								
<i>Activiteit</i>								
<i>BTW-nr</i>								
Indien cliënt niet zelf aanspreekpunt is, steeds ook formulier LASTHEBBER invullen								

II. IDENTIFICATIEGEGEVENS OPRICHTER(S)

II. PERSOONSgegevens										
Naam					Voornaam					
Geboorteplaats						Geboortedatum				
Straat					Nr.		bus			
Postcode			Gemeente				Land			
Tel			Fax			GSM				
E-mail					URL	http//:				
Nationaliteit										
Activiteit										
BTW-nr										

OF

II. IDENTIFICATIEGEGEVENS									
Naam									
Rechtsvorm					Ondernemingsnumm				
Oprichtingsdatum									
Maatschappelijke zetel									
Straat					Nr.		bus		
Postcode			Gemeente				Land		
Tel			Fax			GSM			
E-mail					URL	http//:			
Nationaliteit									
Activiteit									
BTW-nr									
Exploitatiezetel (indien verschillend)									
Straat					Nr.		bus		
Postcode			Gemeente				Land		
Tel			Fax			GSM			
E-mail					URL	http//:			
Nationaliteit									
Activiteit									
BTW-nr									

III. IDENTIFICATIEGEGEVENS TRUSTEE OF FIDUCIEBEHEERDER

III. PERSOONSGEGEVENS							
Naam				Voornaam			
Geboorteplaats						Geboortedatum	
<i>Straat</i>					<i>Nr.</i>		<i>bus</i>
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>				<i>Land</i>	
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>	
<i>E-mail</i>					<i>URL</i>	<i>http//:</i>	
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							

OF

III. IDENTIFICATIEGEGEVENS							
Naam							
Rechtsvorm						Ondernemingsnumm	
Oprichtingsdatum							
Maatschappelijke zetel							
<i>Straat</i>					<i>Nr.</i>		<i>bus</i>
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>				<i>Land</i>	
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>	
<i>E-mail</i>					<i>URL</i>	<i>http//:</i>	
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							
Exploitatiezetel (indien verschillend)							
<i>Straat</i>					<i>Nr.</i>		<i>bus</i>
<i>Postcode</i>		<i>Gemeente</i>				<i>Land</i>	
<i>Tel</i>			<i>Fax</i>			<i>GSM</i>	
<i>E-mail</i>					<i>URL</i>	<i>http//:</i>	
<i>Nationaliteit</i>							
<i>Activiteit</i>							
<i>BTW-nr</i>							

IV. IDENTIFICATIEGEGEVENS PROTECTOR
--

IV. PERSOONSGEGEVENS											
Naam							Voornaam				
Geboorteplaats							Geboortedatum				
<i>Straat</i>							<i>Nr.</i>		<i>bus</i>		
<i>Postcode</i>				<i>Gemeente</i>						<i>Land</i>	
<i>Tel</i>				<i>Fax</i>				<i>GSM</i>			
<i>E-mail</i>							<i>URL</i>	<i>http//:</i>			
<i>Nationaliteit</i>											
<i>Activiteit</i>											
<i>BTW-nr</i>											

OF

IV. IDENTIFICATIEGEGEVENS											
Naam											
Rechtsvorm							Ondernemingsnumm				
Oprichtingsdatum											
Maatschappelijke zetel											
<i>Straat</i>							<i>Nr.</i>		<i>bus</i>		
<i>Postcode</i>				<i>Gemeente</i>						<i>Land</i>	
<i>Tel</i>				<i>Fax</i>				<i>GSM</i>			
<i>E-mail</i>							<i>URL</i>	<i>http//:</i>			
<i>Nationaliteit</i>											
<i>Activiteit</i>											
<i>BTW-nr</i>											
Exploitatiezetel (indien verschillend)											
<i>Straat</i>							<i>Nr.</i>		<i>bus</i>		
<i>Postcode</i>				<i>Gemeente</i>						<i>Land</i>	
<i>Tel</i>				<i>Fax</i>				<i>GSM</i>			
<i>E-mail</i>							<i>URL</i>	<i>http//:</i>			
<i>Nationaliteit</i>											
<i>Activiteit</i>											
<i>BTW-nr</i>											

V. BEVOEGDHEID OM DE TRUST, FUDICIE OF SOORGELIJKE JURIDISCHE CONSTRUCTIE TE VERBINDEN		
1. Omschrijf hier kort de aard van de bevoegdheid:		
2. Details		
Voornaam + Naam / Rechtsvorm + Maatschappelijke benaming	Hoedanighei d	Vertegenwoordigingsbevoegdhei d

VI. De cliënt wenst een zakelijke relatie aan te gaan?	JA	NEEN
^(*) indien JA, ga naar VIII. Indien NEEN, ga naar VII.		

VII. (De cliënt is een occasionele cliënt) Bedraagt het geheel van de opeenvolgende verrichtingen meer dan 10 000 EUR?	JA	NEEN
^(*) indien JA, ga naar VIII.		
Indien NEEN, dan zijn de volgende rubrieken facultatief, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid of indien er een vermoeden van WG/FT bestaat.		

VIII. De cliënt wordt aangebracht door derde zaakaanbrenger?	JA	NEEN
A. De derde zaakaanbrenger beantwoordt aan de vereisten van de WPW ?	JA	NEEN
B. Deze derde zaakaanbrenger geeft onmiddellijk de inlichtingen door die hij bezit betreffende de identiteit van de cliënt, en in voorkomend geval diens lasthebbers en uiteindelijke begunstigen, evenals de kenmerken van de cliënt en het doel en de boogde aard van de zakelijke relatie ?	JA	NEEN
C. Deze derde zaakaanbrenger verbindt er zich toe om, op eerste verzoek, onmiddellijk een afschrift te bezorgen van de bewijsstukken aan de hand waarvan hij de identiteit van de personen heeft geverifieerd?	JA	NEEN
D. De inlichtingen van en identificatie door de zaakaanbrenger worden betrouwbaar geacht?	JA	NEEN
^(*) indien NEEN, ga naar IX.		
Indien JA op alle vragen onder VIII, kunnen de identificatie gegevens overgenomen worden en zijn de volgende rubrieken facultatief, tenzij andersluidend cliëntenacceptatiebeleid.		

IX. VERIFICATIE IDENTIFICATIEGEGEVENS (*)		
IX.1 In België gevestigd		
Statuten	JA / NEEN	
Uittreksel KBO	JA / NEEN	
IX.2 Niet in België gevestigd		
Statuten	JA / NEEN	
Uittreksel ondernemingsregister	JA / NEEN	
IX.3 Andere relevante en geloofwaardige bewijsstukken dan onder IX.1. of IX.2. en geen specifiek risico op witwassen		
Omschrijf en documenteer (*)		
(*) kopie (papier-elektronisch) nemen van het document op basis waarvan de identiteit wordt geverifieerd. In Belgische landstaal of het Engels		

X. CONTROLE PEP		
Trust, fudicie of soortgelijke juridische constructies is gelieerd met een PEP	JA / NEEN	
(*) PEP : Politically Exposed Person / Politiek Prominente Personen, direct familielid of naaste geassocieerde (**) Indien ja, dan moeten de ter zake geldende interne procedures worden toegepast.		

XI. FINANCIËLE EMBARGO'S		
Cliënt wordt geïmponeerd door financiële sancties ?	JA / NEEN	
(*) (zie https://financien.belgium.be/nl/thesaurie/financiele-sancties)		

XII. KENMERKEN VAN DE CLIËNT EN AARD EN DOEL VAN DE ZAKELIJKE RELATIE OF VAN DE OCCASIONELE VERRICHTING	
Omschrijf kort de aard van de opdracht / verrichtingen / zakelijke relatie:	

XIII. IDENTIFICATIE VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN		
UBO geverifieerd in UBO-register Indien JA, uittreksel UBO-register bij formulier voegen	JA	NEEN
Correctheid van UBO-register bevestigd door cliënt ?	JA	NEEN
ZONIET : ga naar het formulier verklaring uiteindelijke begunstigden		

XIV. RISICOPROFIEL CLIENT		
Het risico is hoog ?	JA	NEEN
Het risico is gemiddeld ?	JA	NEEN
Het risico is laag ?	JA	NEEN
MOTIVERING (steeds vereist) : - DIENSTVERRICHTING: hoog / gemiddeld / laag - CLIËNT: hoog / gemiddeld / laag - GEOGRAFISCH: hoog / gemiddeld / laag		

XV. CLIËNTENACCEPTATIE		
Cliënt wordt aanvaard :	JA	NEEN
ZONIET : motivering		
Zijn er voldoende elementen om een verklaring van vermoeden te staven ? Zo JA, stelt een verslag atypische verrichtingen op	JA	NEEN

Opgemaakt		Handtekening
Naam + voornaam:		

6) Formulier identificatie UBO – vennootschap

IDENTIFICATIEFORMULIER VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN (UBO)

Referentie/dossiernummer	
Naam van de cliënt	

De wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (hierna "WPW") bepaalt dat de vastgoedmakelaar een aantal verplichtingen hebben met betrekking tot het identificeren van hun cliënten. Een van deze plichten betreft de identificatie van de "Uiteindelijke Begunstigden" van hun cliënten.

Volgens de WPW zijn de **Uiteindelijke Begunstigden** van een **vennootschap** :

i) de natuurlijke perso(o)n(en) die rechtstreeks of onrechtstreeks een toereikend percentage van de stemrechten of van het eigendomsbelang in deze vennootschap houden, met inbegrip van het houden van aandelen aan toonder.

Een door een natuurlijke persoon gehouden belang van meer dan 25 % van de stemrechten of van meer dan 25 % van de aandelen of het kapitaal van de vennootschap, geldt als een indicatie van een toereikend percentage van de stemrechten of van het direct belang in de zin van het eerste lid.

Een belang gehouden door een vennootschap die onder zeggenschap staat van één of meerdere natuurlijke perso(o)n(en), of van meerdere vennootschappen die onder zeggenschap staan van dezelfde natuurlijke persoon of natuurlijke personen, van meer dan 25% of van meer dan 25 % van het kapitaal van de vennootschap, geldt als indicatie van een toereikend onrechtstreeks belang in de zin van het eerste lid;

ii) de natuurlijke perso(o)n(en) die zeggenschap heeft/hebben over deze vennootschap via andere middelen.

De uitoefening van zeggenschap via andere middelen kan met name worden vastgesteld volgens de criteria bedoeld in artikel 22, leden 1 tot en met 5, van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 26 juni 2013 betreffende de jaarlijkse financiële overzichten, geconsolideerde financiële overzichten en aanverwante verslagen van bepaalde ondernemingsvormen, tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijn n 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad;

*iii) de natuurlijke persoon of personen die beho(o)rt(en) tot het hoger leidinggevend personeel, indien na uitputting van alle mogelijke middelen en **op voorwaarde dat er geen gronden voor verdenking bestaan, geen van de personen als bedoeld onder i) of ii) is geïdentificeerd**, of indien er enige twijfel bestaat of de geïdentificeerde persoon of personen de uiteindelijke begunstigde(n) is, respectievelijk zijn*

We vragen u dit formulier in te vullen door alle vragen zorgvuldig te beantwoorden en de gevraagde informatie te verstrekken. U kunt de toelichtingen bij dit formulier raadplegen als u meer informatie wenst.

We wijzen erop dat alle aandeelhouders met een belang van 25% of meer in vennootschappen die aandelen aan toonder hebben uitgegeven, wettelijk verplicht zijn om die belangen aan de vennootschap te melden (art. 7:83 WvV (oud art. 515bis W. Venn)).

We wijzen erop dat indien u de gevraagde informatie niet verschaft, wij geen verrichtingen kunnen uitvoeren.

Ondergetekende(n) die optreedt/optreden als vertegenwoordiger(s) van

.....
 [Naam van de wettelijke entiteit] met KBO-nr.:[KBO-nr.]: (zie toelichting punt 2)

1. Naam en voornaam:

Functie:

2. Naam en voornaam:

Functie:

3. Naam en voornaam:

Functie:

- 1° a) ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) ___/___/___, de volgende natuurlijke personen, minstens 25% van de stemrechten of minstens 25% van de aandelen of kapitaal van de vennootschap bezitten of daar controle over uitoefenen.

Gelieve de gegevens in de onderstaande tabel aan te vullen of te corrigeren. Als een of meer Uiteindelijke Begunstigden Aandeelhouders (een) beursgenoteerde vennootschap(pen) is (zijn), zie 1°c).

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres	Functie (in de vennootschap, indien van toepassing)	% van de aandelen

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde Aandeelhouder toe. Zie toelichting punt 7 voor meer info.

- 1° b) ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) ___/___/___, de volgende natuurlijke personen, zeggenschap heeft/hebben over de vennootschap via andere middelen.

Gelieve de gegevens in de onderstaande tabel aan te vullen of te corrigeren. Als een of meer Uiteindelijke Begunstigden Aandeelhouders (een) beursgenoteerde vennootschap(pen) is (zijn), zie 1°c).

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres	Functie (in de vennootschap, indien van toepassing)	% van de aandelen

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde Aandeelhouder toe. Zie toelichting punt 7 voor meer info.

- 1° c) Als een of meer Uiteindelijke Begunstigden Aandeelhouders (een) beursgenoteerde vennootschap(pen) is (zijn), vul dan de onderstaande tabel in.

Naam vennootschap	Adres maatschappelijke zetel	Beurs	% van de aandelen	Besluitvormer (indien van toepassing)

Ga naar punt 2° als u punt 1°a), 1° b) of 1°c) niet kon beantwoorden.

- 2° Als er geen Uiteindelijke Begunstigden Aandeelhouders zijn met een meerderheidsbelang of als er geen Uiteindelijke Begunstigden Aandeelhouders zijn:

... bevestigt/bevestigen dat geen enkele Uiteindelijke Begunstigde Aandeelhouder is in de zin van 1° (gelieve dit aan te kruisen als het van toepassing is).

- 3° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) ___/___/____, de volgende natuurlijke personen het hoger leidinggevend personeel zijn van de entiteit.

Zie toelichting punten 4-5-6 voor meer info. Als een of meer Uiteindelijke Begunstigden Besluitvormer(s) (een) beursgenoteerde vennootschap(pen) is (zijn), zie 1°c).

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres	Functie (in de onderneming)

Voeg een **kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde Besluitvormer toe.**

Zie toelichting punt 7 voor meer info.

4° verklaar/verklaren op eer dat dat op datum van de uiteindelijke begunstigten enkel en alleen voor eigen rekening handelen en geen PPP (politiek prominent persoon) te zijn of een familielid of naaste geassocieerde ervan te zijn.

5° verklaar/verklaren op eer dat de op het inlichtingenformulier verstrekte gegevens oprecht en juist zijn en verbindt/verbinden zich er onherroepelijk toe om de vastgoedmakelaar onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte te brengen van elke wijziging in de lijst met Uiteindelijke Begunstigten (zowel Aandeelhouders als Besluitvormers) van deze wettelijke entiteit en een kopie van de identiteitsdocumenten van de nieuwe Uiteindelijke Begunstigten te verstrekken.

Naam (Namen) en handtekening(en) van de aangever(s):

.....

Belangrijk! Voeg bij dit formulier een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde Aandeelhouder of Besluitvormer.

Plaats hierboven naast uw naam een geldige handtekening.

TOELICHTING bij de "Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden"

1. Waarom moeten vastgoedmakelaars een «Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden» vragen?

De wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme bepaalt dat vastgoedmakelaars de Uiteindelijke Begunstigden van hun cliënten en hun lasthebbers moeten identificeren.

Op pagina 1 vindt u de omschrijving van het begrip „Uiteindelijke Begunstigde” voor een vennootschap.

Om te voldoen aan deze wettelijke plicht om de Uiteindelijke Begunstigde van een vennootschap te identificeren en te rapporteren, moet door de vertegenwoordigers van de cliënt-vennootschap of de lasthebber-vennootschap een "Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden" worden ingevuld. Het is wettelijk verplicht om de vastgoedmakelaar te informeren over de Uiteindelijke Begunstigden.

2. Wie moet de verklaring invullen en ondertekenen?

De verklaring moet worden ingevuld door de personen die bevoegd zijn om de vennootschap of entiteit statutair te vertegenwoordigen.

3. Waarom zijn de Uiteindelijke Begunstigden belangrijk?

De Uiteindelijke Begunstigden van een vennootschap worden belangrijk geacht omdat zij controle uitoefenen over de rechtspersoon. Controle uitoefenen betekent in dit geval dat zij in staat zijn om de aanstelling van de meerderheid van de bestuursleden en/of directeuren beslissend te beïnvloeden of dat zij de oriëntatie van de vennootschap op beslissende wijze kunnen beïnvloeden.

4. Uiteindelijke Begunstigden: soms ook «eigenaars» of «besluitvormers» genoemd

De term "Uiteindelijke Begunstigden" wordt doorgaans geïnterpreteerd als "eigenaars" of "bezitters". Deze interpretatie is correct maar onvolledig. Alle natuurlijke personen die 25% of meer van het vermogen of 25% of meer van de stemrechten bezitten of controleren worden beschouwd als Uiteindelijke Begunstigden.

Naast deze controlerende aandeelhouders worden ook andere natuurlijke personen beschouwd als Uiteindelijke Begunstigden. Deze personen worden de begunstigde "besluitvormers" genoemd.

Deze benaming verwijst over het algemeen naar de personen die een officieel mandaat hebben in de raad van bestuur van de vennootschap. Dat zijn bijvoorbeeld de Bestuursvoorzitter/Chief Executive Officer (CEO), Financieel Directeur/Chief Financial Officer (CFO) of thesaurier (of gelijkwaardige titels). Alle mandatarissen van de raad van bestuur moeten worden vermeld, alsook hun functie.

5. Wat als een rechtspersoon aandeelhouder is in uw vennootschap?

Uiteindelijke Begunstigden moeten over het algemeen bij naam genoemde natuurlijke personen zijn. Als de eigenaars van een rechtspersoon zelf een of meer vennootschappen zijn, dan is extra informatie vereist om de identiteit vast te stellen van de natuurlijke personen die de eigenaars van deze (tussen)vennootschappen zijn.

Deze natuurlijke personen moeten rechtstreeks worden vermeld als de Uiteindelijke Begunstigde(n) op de verklaring van de vennootschap of vereniging ongeacht het aantal "tussenstappen".

Om inzicht te verschaffen in de tussenstappen moeten de controlerende aandeelhouders van de onderliggende rechtspersonen worden geïdentificeerd. Bijvoorbeeld: als vennootschap A voor meer dan 25% in handen is van vennootschap B, dan moeten alle controlerende aandeelhouders (>25%) van vennootschap B worden vermeld als Uiteindelijke Begunstigden van vennootschap A. In ingewikkelder gevallen waarbij vennootschap B voor 25% eigendom is van vennootschap C, moeten de controlerende aandeelhouders van vennootschap C worden vermeld als Uiteindelijke Begunstigden van vennootschap A.

U wordt verzocht het percentage van aandeelhouderschap te vermelden op het formulier. Voor indirecte eigendom is het niet nodig om het percentage van het percentage te berekenen maar is het voldoende om in dit vakje "indirect" te vermelden.

In bepaalde gevallen, die hieronder vermeld staan, kan de Uiteindelijke Begunstigde een andere rechtspersoon zijn.

6. Wie moet er als uiteindelijke begunstigde worden genoemd?

De volgende lijst geeft aan wie er voor de diverse soorten rechtspersonen als Uiteindelijke Begunstigde moet worden beschouwd.

A. De vennootschap is niet-beursgenoteerd en wordt gecontroleerd door een beperkt aantal belangrijke aandeelhouders of eigenaars

Het bezit van of de controle over 25% (of meer) van de aandelen of stemrechten wordt beschouwd als een controlerend aandeel. Ook de uitoefening van minstens 25% van de stemrechten op de algemene vergadering van de vennootschap wordt beschouwd als een controlerend aandeel. De eigendom kan rechtstreeks of onrechtstreeks zijn (bijvoorbeeld via tussenliggende vennootschappen) of een combinatie van beide.

In dit geval moeten de aandeelhouders of eigenaars bij naam worden genoemd in de verklaring.

B. De vennootschap is niet-beursgenoteerd en er zijn meerdere kleinere aandeelhouders of eigenaars.

(Alle situaties die niet onder de definitie van A vallen, vallen onder B)

In dit geval is het in de praktijk moeilijk of onmogelijk om de namen van alle eigenaars te vermelden. Er moet dan een verklaring worden afgelegd dat geen enkele afzonderlijke aandeelhouder 25% of meer van de aandelen in handen heeft. De controle van de vennootschap wordt geacht in handen te zijn van het hoger leidinggevend personeel, d.w.z. dat alleen de namen van de "besluitvormers" op de verklaring moeten worden ingevuld.

C. De vennootschap is niet-beursgenoteerd, maar is in handen van een andere vennootschap die wel beursgenoteerd is.

Hierbij moet een verklaring worden opgesteld die de bezittende beursgenoteerde vennootschap + de beurs vermeldt waarop die bezittende vennootschap is genoteerd.

D. De vennootschap is gedeeltelijk beursgenoteerd.

Voor vennootschappen die gedeeltelijk beursgenoteerd zijn en gedeeltelijk in particuliere handen berusten, moeten de Uiteindelijke Begunstigden van het private gedeelte nog altijd worden geïdentificeerd zoals in A of B.

7. Welke documenten bijvoegen?

In aanvulling op het ingevulde formulier moet de vennootschap of rechtspersoon voor de personen die in de verklaring als Uiteindelijke Begunstigde zijn vermeld of genoemd fotokopieën verstrekken van de identiteitskaart (voor de Europese residenten) of van het paspoort (voor niet Belgische residenten).

7) Formulier identificatie UBO – fiducie, trust of soortgelijke juridische constructie

IDENTIFICATIEFORMULIER VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN (UBO)

Referentie/dossiernummer	
Naam van de cliënt	

De wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (hierna "WPW") bepaalt dat de vastgoedmakelaars een aantal verplichtingen hebben met betrekking tot het identificeren van hun cliënten. Een van deze plichten betreft de identificatie van de "Uiteindelijke Begunstigden" van hun cliënten.

Volgens de WPW zijn de Uiteindelijke Begunstigden van een fiducie, trust of soortgelijke juridische constructie :

i) de oprichter;

ii) de fiduciebeheerder(s) of trustee(s);

iii) de eventuele protector;

iv) de begunstigten, of wanneer de personen die de begunstigten van de fiducie of van de trust zijn, nog niet werden aangeduid, de categorie van personen in wier hoofdzakelijk belang de fiducie of de trust werd opgericht of werkzaam is;

v) elke andere natuurlijke persoon die wegens het feit dat hij directe of indirecte eigenaar is of via andere middelen, uiteindelijke zeggenschap over de fiducie of de trust uitoefent

We vragen u dit formulier in te vullen door alle vragen zorgvuldig te beantwoorden en de gevraagde informatie te verstrekken. U kunt de toelichtingen bij dit formulier raadplegen als u meer informatie wenst.

We wijzen erop dat indien u de gevraagde informatie niet verschaft, wij geen verrichtingen kunnen uitvoeren.

Ondergetekende(n) die optreedt/optreden als vertegenwoordiger(s) van

 [Naam van de wettelijke entiteit] met KBO-nr.:[KBO-nr.]: (zie toelichting punt 2)

1. Naam en voornaam:

Functie:

2. Naam en voornaam:

Functie:

3. Naam en voornaam:

Functie:

1° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, OPRICHTER is van de trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke oprichter toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

2° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, FIDUCIEBEHEERDER of TRUSTEE is van de trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke fiduciebeheerder of trustee toe. Zie toelichting punt 5 voor meer info.

- 3° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, PROTECTOR is van de trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke protector toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

- 4° a) ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, de BEGUNSTIGDEN zijn was van de trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde toe. Zie toelichting punt 5 voor meer info.

- 4° b) **OF WANNEER de personen die de begunstigen van de fiducie of van de trust zijn, nog niet werden aangeduid, de categorie van personen in wier hoofdzakelijk belang de fiducie of de trust werd opgericht of werkzaam is.**

Categorie	Omschrijving

- 5° ... **bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, wegens het feit dat zij directe of indirecte eigenaar zijn of via andere middelen, uiteindelijke zeggenschap over de fiducie of de trust uitoefenen.**

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres	Zeggenschap (omschrijf op welke wijze)

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke persoon toe. Zie toelichting punt 5 voor meer info.

- 6° **verklaar/verklaren op eer dat dat op datum van de uiteindelijke begunstigten enkel en alleen voor eigen rekening handelen en geen PPP (politiek prominent persoon) te zijn of een familielid of naaste geassocieerde ervan te zijn.**
- 7° **verklaar/verklaren op eer dat de op het inlichtingenformulier verstrekte gegevens oprecht en juist zijn en verbindt/verbinden zich er onherroepelijk toe om de vastgoedmakelaar onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte te brengen van elke wijziging in de lijst met Uiteindelijke Begunstigten van deze wettelijke entiteit en een kopie van de identiteitsdocumenten van de nieuwe Uiteindelijke Begunstigten te verstrekken.**

Naam (Namen) en handtekening(en) van de aangever(s):

.....

Belangrijk! Voeg bij dit formulier een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde.

Plaats hierboven naast uw naam een geldige handtekening.

TOELICHTING bij de "Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden"

1. Waarom moeten vastgoedmakelaars een «Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden» vragen?

De wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme bepaalt dat vastgoedmakelaars de Uiteindelijke Begunstigden van hun cliënten en hun lasthebbers moeten identificeren.

Op pagina 1 vindt u de omschrijving van het begrip „Uiteindelijke Begunstigde” voor een trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Om te voldoen aan deze wettelijke plicht om de Uiteindelijke Begunstigde te identificeren en te rapporteren, moet door de vertegenwoordigers van de cliënt of de lasthebber een "Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden" worden ingevuld. Het is wettelijk verplicht om de vastgoedmakelaar te informeren over de Uiteindelijke Begunstigden.

2. Wie moet de verklaring invullen en ondertekenen?

De verklaring moet worden ingevuld door de personen die bevoegd zijn om de entiteit te vertegenwoordigen.

3. Waarom zijn de Uiteindelijke Begunstigden belangrijk?

De Uiteindelijke Begunstigden van een trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie worden belangrijk geacht omdat zij controle uitoefenen over deze entiteit. Controle uitoefenen betekent in dit geval dat zij in staat zijn om de aanstelling van de meerderheid van de bestuursleden en/of directeuren beslissend te beïnvloeden of dat zij de oriëntatie van de entiteit op beslissende wijze kunnen beïnvloeden.

4. Wat als een rechtspersoon UBO is in uw entiteit?

Uiteindelijke Begunstigden moeten over het algemeen bij naam genoemde natuurlijke personen zijn. Als de eigenaars van een entiteit zelf een of meer vennootschappen zijn, dan is extra informatie vereist om de identiteit vast te stellen van de natuurlijke personen die de eigenaars van deze (tussen)vennootschappen zijn.

Deze natuurlijke personen moeten rechtstreeks worden vermeld als de Uiteindelijke Begunstigde(n) op de verklaring van de entiteit ongeacht het aantal "tussenstappen".

Om inzicht te verschaffen in de tussenstappen moeten de controlerende aandeelhouders van de onderliggende rechtspersonen worden geïdentificeerd. Bijvoorbeeld: als entiteit A voor meer dan 25% in handen is van vennootschap B, dan moeten alle controlerende aandeelhouders (>25%) van vennootschap B worden vermeld als Uiteindelijke Begunstigden van entiteit A. In ingewikkelder gevallen waarbij vennootschap B voor 25% eigendom is van vennootschap C, moeten de controlerende aandeelhouders van vennootschap C worden vermeld als Uiteindelijke Begunstigden van entiteit A.

U wordt verzocht het percentage van aandeelhouderschap te vermelden op het formulier. Voor indirecte eigendom is het niet nodig om het percentage van het percentage te berekenen maar is het voldoende om in dit vakje "indirect" te vermelden.

5. Welke documenten bijvoegen?

In aanvulling op het ingevulde formulier moet de entiteit voor de personen die in de verklaring als Uiteindelijke Begunstigde zijn vermeld of genoemd fotokopieën verstrekken van de identiteitskaart (voor de Europese residenten) of van het paspoort (voor niet Belgische residenten).

8) Formulier identificatie UBO – (internationale) vereniging zonder winstoogmerk en stichting

IDENTIFICATIEFORMULIER VAN DE UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN (UBO)

Referentie/dossiernummer	
Naam van de cliënt	

De wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (hierna "WPW") bepaalt dat de vastgoedmakelaar een aantal verplichtingen hebben met betrekking tot het identificeren van hun cliënten. Een van deze plichten betreft de identificatie van de "Uiteindelijke Begunstigden" van hun cliënten.

Volgens de WPW zijn de Uiteindelijke Begunstigden van een (internationale) vereniging zonder winstoogmerk en stichting:

- i) de personen die lid zijn van het bestuursorgaan;*
- ii) de personen die gemachtigd zijn de vereniging te vertegenwoordigen;*
- iii) de personen belast met het dagelijks bestuur van de (internationale) vereniging of stichting;*
- iv) de stichters van een stichting;*
- v) de natuurlijke personen die uiteindelijke begunstigden zijn of, wanneer deze personen nog niet werden aangeduid, de categorie van natuurlijke personen in wier hoofdzakelijk belang de (internationale) vereniging zonder winstoogmerk of stichting werd opgericht of werkzaam is;*
- vi) elke andere natuurlijke persoon die via andere middelen uiteindelijke zeggenschap over de (internationale) vereniging of stichting uitoefent*

We vragen u dit formulier in te vullen door alle vragen zorgvuldig te beantwoorden en de gevraagde informatie te verstrekken. U kunt de toelichtingen bij dit formulier raadplegen als u meer informatie wenst.

We wijzen erop dat indien u de gevraagde informatie niet verschaft, wij geen verrichtingen kunnen uitvoeren.

Ondergetekende(n) die optreedt/optreden als vertegenwoordiger(s) van

 [Naam van de wettelijke entiteit] met KBO-nr.:[KBO-nr.]: (zie toelichting punt 2)

1. Naam en voornaam:

Functie:

2. Naam en voornaam:

Functie:

3. Naam en voornaam:

Functie:

1° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, lid zijn van het BESTUURSORGAAN van de (internationale) vereniging zonder winstoogmerk of de stichting.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke persoon toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

2° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, gemachtigd zijn de vereniging te VERTEGENWOORDIGEN.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke persoon toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

- 3° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, belast zijn met het DAGELIJKS BESTUUR van de (internationale) vereniging of stichting.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke persoon toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

- 4° ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) __/__/__, de volgende natuurlijke personen, de STICHTER zijn van de stichting.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke persoon toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

- 5° a) ... bevestigt/bevestigen dat op (datum) ___/___/___, de volgende natuurlijke personen, de **BEGUNSTIGDEN** zijn van de (internationale) vereniging of stichting.

Naam Voornaam	Geboortedatum Geboorteplaats	Adres

Voeg een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde toe. Zie toelichting punt 6 voor meer info.

- 5° b) **OF WANNEER** de personen die de begunstigten van de (internationale) vereniging of stichting zijn, nog niet werden aangeduid, de categorie van personen in wier hoofdzakelijk belang de (internationale) vereniging of stichting werd opgericht of werkzaam is.

Categorie	Omschrijving

- 6° verklaar/verklaren op eer dat dat op datum van de uiteindelijke begunstigten enkel en alleen voor eigen rekening handelen en geen PPP (politiek prominent persoon) te zijn of een familielid of naaste geassocieerde ervan te zijn.
- 7° verklaar/verklaren op eer dat de op het inlichtingenformulier verstrekte gegevens oprecht en juist zijn en verbindt/verbinden zich er onherroepelijk toe om de vastgoedmakelaar onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte te brengen van elke wijziging in de lijst met Uiteindelijke Begunstigten van deze wettelijke

entiteit en een kopie van de identiteitsdocumenten van de nieuwe Uiteindelijke Begunstigden te verstrekken.

Naam (Namen) en handtekening(en) van de aangever(s):

.....

Belangrijk! Voeg bij dit formulier een kopie van de identiteitskaart van elke Uiteindelijke Begunstigde Aandeelhouder of Besluitvormer.

Plaats hierboven naast uw naam een geldige handtekening.

TOELICHTING bij de "Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden"

1. Waarom moeten vastgoedmakelaars een «Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden» vragen?

De wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme bepaalt dat vastgoedmakelaars de Uiteindelijke Begunstigden van hun cliënten en hun lasthebbers moeten identificeren.

Op pagina 1 vindt u de omschrijving van het begrip „Uiteindelijke Begunstigde” voor een (internationale) vereniging of stichting.

Om te voldoen aan deze wettelijke plicht om de Uiteindelijke Begunstigde te identificeren en te rapporteren, moet door de vertegenwoordigers van de cliënt of de lasthebber een "Verklaring betreffende Uiteindelijke Begunstigden" worden ingevuld. Het is wettelijk verplicht om de vastgoedmakelaar te informeren over de Uiteindelijke Begunstigden.

2. Wie moet de verklaring invullen en ondertekenen?

De verklaring moet worden ingevuld door de personen die bevoegd zijn om de entiteit te vertegenwoordigen.

3. Waarom zijn de Uiteindelijke Begunstigden belangrijk?

De Uiteindelijke Begunstigden van een (internationale) vereniging of stichting worden belangrijk geacht omdat zij controle uitoefenen over deze entiteit. Controle uitoefenen betekent in dit geval dat zij in staat zijn om de aanstelling van de meerderheid van de bestuursleden en/of directeuren beslissend te beïnvloeden of dat zij de oriëntatie van de entiteit op beslissende wijze kunnen beïnvloeden.

4. Wat als een rechtspersoon UBO is in uw entiteit?

Uiteindelijke Begunstigden moeten over het algemeen bij naam genoemde natuurlijke personen zijn. Als de eigenaars van een entiteit zelf een of meer vennootschappen zijn, dan is extra informatie vereist om de identiteit vast te stellen van de natuurlijke personen die de eigenaars van deze (tussen)vennootschappen zijn.

Deze natuurlijke personen moeten rechtstreeks worden vermeld als de Uiteindelijke Begunstigde(n) op de verklaring van de entiteit ongeacht het aantal "tussenstappen".

Om inzicht te verschaffen in de tussenstappen moeten de controlerende aandeelhouders van de onderliggende rechtspersonen worden geïdentificeerd. Bijvoorbeeld: als entiteit A voor meer dan 25% in handen is van vennootschap B, dan moeten alle controlerende aandeelhouders (>25%) van vennootschap B worden vermeld als Uiteindelijke Begunstigden van entiteit A. In ingewikkelder gevallen waarbij vennootschap B voor 25% eigendom is van vennootschap C, moeten de controlerende aandeelhouders van vennootschap C worden vermeld als Uiteindelijke Begunstigden van entiteit A.

U wordt verzocht het percentage van aandeelhouderschap te vermelden op het formulier. Voor indirecte eigendom is het niet nodig om het percentage van het percentage te berekenen maar is het voldoende om in dit vakje "indirect" te vermelden.

5. Welke documenten bijvoegen?

In aanvulling op het ingevulde formulier moet de entiteit voor de personen die in de verklaring als Uiteindelijke Begunstigde zijn vermeld of genoemd fotokopieën verstrekken van de identiteitskaart (voor de Europese residenten) of van het paspoort (voor niet Belgische residenten).

9) Identificatieformulier publieke prominente persoon

IDENTIFICATIEFORMULIER VAN DE POLITIEK PROMINENTE PERSONEN

De wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (hierna "WPW") bepaalt dat de vastgoedmakelaar een aantal verplichtingen heeft met betrekking tot het identificeren van hun cliënten. Een van deze plichten betreft de identificatie van de "politiek prominente personen, hun familieleden en naaste geassocieerden" onder hun cliënten en de uiteindelijke begunstigden van hun cliënten.

Volgens de Witwaspreventiewet zijn "*politiek prominente personen*":

- a) staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen;
- b) parlementsleden of leden van soortgelijke wetgevende organen;
- c) leden van bestuurslichamen van politieke partijen;
- d) leden van hooggerechtshoven, grondwettelijke hoven of van andere hoge rechterlijke instanties, met inbegrip van administratieve rechterlijke instanties, die arresten wijzen waartegen geen beroep openstaat, behalve in uitzonderlijke omstandigheden;
- e) leden van rekenkamers of van raden van bestuur van centrale banken;
- f) ambassadeurs, consuls, zaakgelastigden en hoge officieren van de strijdkrachten;
- g) leden van het leidinggevend, toezichthoudend of bestuurslichaam van overheidsbedrijven;
- h) bestuurders, plaatsvervangend bestuurders en leden van de raad van bestuur of bekleeders van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie;
- i) de natuurlijke personen die functies uitoefenen die worden aangemerkt als prominente publieke functies opgenomen in de door de Europese Commissie in toepassing van artikel 20bis, lid 3, van richtlijn 2015/849 gepubliceerde lijst;

Middelbare of lagere functies vallen niet onder de in de punten a) tot en met i) bedoelde publieke functies;

De personen die hun prominente publieke functie in de bovenvermelde zin reeds ten minste één jaar hebben beëindigd, zijn niet langer te beschouwen als een politiek prominent persoon.

Worden beschouwd als "*directe familieleden*" van de politieke prominente personen, de volgende personen:

- a) de echtgenoot of een persoon die als gelijkwaardig met de echtgenoot wordt aangemerkt;
- b) de kinderen en de echtgenoten van die kinderen of de personen die als gelijkwaardig met de echtgenoot worden aangemerkt;
- c) de ouders.

Onder "*naaste geassocieerden*" van de politiek prominente personen, worden de volgende personen verstaan:

- a) natuurlijke personen die samen met een politiek prominente persoon de uiteindelijke begunstigen zijn van een vennootschap, fiducie, trust, (internationale) vereniging zonder winstoogmerk, stichting of juridische constructie vergelijkbaar met fiducieën of trusts, of waarvan bekend is dat zij met een politiek prominente persoon andere nauwe zakelijke relaties hebben;
- b) natuurlijke personen die als enige de uiteindelijke begunstigen zijn van een vennootschap, fiducie, trust, (internationale) vereniging zonder winstoogmerk, stichting of juridische constructie vergelijkbaar met fiducieën of trusts, waarvan bekend is dat deze in feite werd opgericht ten behoeve van een politiek prominente persoon.

We vragen u dit formulier in te vullen door alle vragen zorgvuldig te beantwoorden en de gevraagde informatie te verstrekken. U kunt de toelichtingen bij dit formulier raadplegen als u meer informatie wenst.

We wijzen erop dat indien u de gevraagde informatie niet verschaft, wij geen verrichtingen kunnen uitvoeren.

Bekleedt u, of hebt u in de afgelopen 12 maanden, een politiek mandaat of een openbaar ambt bekleed?

1. Zo ja, gelieve de juiste naam van het mandaat of het ambt te vermelden

Functie:

2. Beschrijving en rol van het mandaat of het ambt:

.....

3. Land waar het mandaat of het ambt uitgeoefend wordt of werd:

.....

4. Mandaat of ambt opgenomen op (*datum*) :

5. Mandaat of ambt neergelegd op (*datum*) :

Bekleden of hebben uw ouders, één of meerdere van uw kinderen, uw echtgeno(o)t(e) of partner, of naaste geassocieerde(n) een politiek mandaat of een openbaar ambt bekleed?

1. Zo ja, gelieve de naam, voornaam en adres van de houder(s) van het mandaat of het ambt, alsook de juiste naam van het mandaat of het ambt te vermelden

Naam:

Voornaam:

Adres:

Functie:

2. Beschrijving en rol van het mandaat of het ambt:

.....

3. Land waar het mandaat of het ambt uitgeoefend wordt of werd:

.....

4. Mandaat of ambt opgenomen op (*datum*) :

5. Mandaat of ambt neergelegd op (*datum*) :

Ingeval de cliënt of de begunstigde een vennootschap, fiducie, trust, (internationale) vereniging zonder winstoogmerk, stichting of juridische constructie vergelijkbaar met fiducieën of trusts, betreft die werd opgericht ten behoeve van of die nauwe zakelijke relaties heeft met een persoon die een politiek mandaat of een openbaar ambt bekleedt?

1. Zo ja, gelieve de naam, voornaam en adres van de houder(s) van het mandaat of het ambt, alsook de juiste naam van het mandaat of het ambt te vermelden

Naam:

Voornaam:

Adres:

Functie:

2. Beschrijving en rol van het mandaat of het ambt:

.....

3. Land waar het mandaat of het ambt uitgeoefend wordt of werd:

.....

4. Mandaat of ambt opgenomen op (*datum*) :

5. Mandaat of ambt neergelegd op (*datum*) :

6. Band met de onderneming :

Naam (Namen) en handtekening(en) van de aangever(s):

.....

Plaats hierboven naast uw naam een geldige handtekening.

TOELICHTING bij de "Verklaring betreffende PEP"

1. Waarom moeten vastgoedmakelaars een «Verklaring betreffende PEP» vragen?

De wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme bepaalt dat vastgoedmakelaars specifieke maatregelen moeten treffen voor de identificatie wanneer ze zakelijke relaties aangaan of verrichtingen uitvoeren met of voor rekening van PEP.

In voorgaand formulier werd aangeduid wat er dient te worden verstaan onder PEP, directe familieleden en naaste geassocieerden.

Om te voldoen aan deze wettelijke plicht om de voormelde personen te identificeren en te rapporteren, moet door de cliënt of vertegenwoordigers van de cliënt-vennootschap een "Verklaring betreffende PEP" worden ingevuld indien de vastgoedmakelaar hierom verzoekt.

2. Wie moet de verklaring invullen en ondertekenen?

De verklaring moet worden ingevuld door de personen die cliënt zijn of de cliënt vertegenwoordigen of die bevoegd zijn om de vennootschap of entiteit statutair te vertegenwoordigen.

10) Identificatieformulier mede contractspartij

BESTENDIGE WAAKZAAMHEID: IDENTIFICATIE MEDE CONTRACTSPARTIJ

In het kader van hun waakzaamheidsplicht neemt de vastgoedmakelaar alle redelijke maatregelen om de personen, die zonder hiertoe met de vastgoedmakelaar een overeenkomst gesloten te hebben, door diens bemiddeling een onderhandse overeenkomst ondertekenen dat leidt tot verkoop, aankoop, ruil of afstand van onroerende goederen of onroerende rechten, vooraf te identificeren, aan de hand van een bewijsstuk waarvan een afschrift wordt genomen, op papier of op elektronische informatiedrager.

NATUURLIJKE PERSOON

Details

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Geboorteplaats

Nationaliteit

Adres

Straat en huisnummer

Gemeente

Postcode

Land (als niet België)

Kopie van hun identiteitskaart of hun inschrijving in het vreemdelingenregister toevoegen. Indien deze natuurlijke persoon zijn woonplaats heeft in het buitenland, kan zijn identificatie ook gebeuren aan de hand van zijn paspoort of het rijbewijs voor personen van buitenlandse nationaliteit.

RECHTSPERSOON

Details

Maatschappelijke naam

Rechtsvorm

Nationaliteit

Adres (zetel)

Straat en huisnummer

Gemeente

Postcode

Land (indien niet België)

Ondernemingsnummer

Details met betrekking tot de BESTUURDERS (elke bestuurder)

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Geboorteplaats

Nationaliteit

Adres

Straat en huisnummer

Gemeente

Postcode

Land (indien niet België)

Details met betrekking de BEVOEGDHEID VERBINTENISSEN AAN TE GAAN voor de rechtspersoon of de trust (volmachthouders)

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Geboorteplaats

Nationaliteit

Adres

 Straat en huisnummer

 Gemeente

 Postcode

 Land (indien niet België)

Kopie toevoegen van:

- **recentste versie van de gecoördineerde statuten of de geactualiseerde statuten van de rechtspersoon die zijn neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel of gepubliceerd zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad;**
- **de lijst van de bestuurders van de rechtspersoon en de bekendmaking van hun benoeming in het Belgisch Staatsblad, of enig ander bewijsstuk aan de hand waarvan hun hoedanigheid van bestuurder kan worden bewezen, zoals elke publicatie in het Belgisch Staatsblad waarin die personen als bestuurders worden vermeld, of de bij de Nationale Bank van België neergelegde jaarrekening;**
- **recentste publicatie in het Belgisch Staatsblad van de vertegenwoordigingsbevoegdheden van de rechtspersoon.**

**INDIEN ER TWIJFEL BESTAAT OVER DE VRAAG OF DE MEDECONTRACTSPARTIJ
HANDELT VOOR EIGEN REKENING OF ZEKERHEID DAT HIJ NIET VOOR EIGEN
REKENING HANDELT OF INDIEN MEDECONTRACTSPARTIJ EEN RECHTSPERSOON IS,
VRAAG DAN ALS VASTGOEDMAKELAAR DAT DE CONTRACTSPARTIJ HET
FORMULIER "IDENTIFICATIEFORMULIER UITEINDELIJKE BEGUNSTIGDEN" INVULT.**

.....

DATUM

.....

NAAM EN HANDTEKENING

11) Verslag analyse atypische verrichting

zie art 45, § 2 van WPW / punt *Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.* van de Gedraglijnen

Verslag analyse atypische verrichting

Datum	
--------------	--

Referentie/dossiernummer	
---------------------------------	--

Naam van de cliënt / partij	
------------------------------------	--

I. Overzicht
1. Aard verrichting:
2. Datum verrichting:
3. Bedragen:
4. Elementen/informatie die de grondslag vormen voor huidig onderzoek o.a. verrichting die door haar aard vatbaar is voor witwassen, het ongebruikelijk karakter gelet op de activiteit van de cliënt (ontbreken van economische grondslag, legitimiteit), de omstandigheden of de hoedanigheid van de betrokken personen

5. Stappen die werden ondernomen om verduidelijking te bekomen (=aanvullende onderzoeken):

6. Antwoorden of rechtvaardiging die werd bekomen:

Ondertekend		Handtekening
Naam + voornaam:		

Overhandigd aan de verantwoordelijke voor de toepassing inzake WG/FT op :	
--	--

II. Analyse		
A. Twijfel werd opgeheven :	Ja	Neen
B. Beslissing tot melding aan CFI :	Ja	Neen
Motivering : (a) voor de melding weerhouden aanwijzingen die leiden tot een vermoeden van witwassen of (b) redenen waarom er niet wordt gemeld:		
Melding aan de CFI gebeurde op :		

III. Verder gevolg		
A. De cliëntenrelatie wordt verder gezet :	Ja	Neen
Mits volgende voorwaarden of maatregelen worden nageleefd :		
Goedgekeurd door :		
B. Beslissing tot wijziging risicoprofiel cliënt :	Ja	Neen
Motivering :		

Ondertekend door		
verantwoordelijke voor de toepassing van de wet:		
		Handtekening

BIJLAGE BIJ VERSLAG ATYPISCHE VERRICHTING

De vastgoedmakelaar moet met een bijzondere aandacht elke verrichting onderzoeken die hij, uit hun aard of door hun ongebruikelijk karakter gelet op de activiteiten van de cliënt, de begeleidende omstandigheden of de hoedanigheid van de betrokken personen, bijzonder vatbaar acht voor het witwassen van geld of de financiering van terrorisme.

Onderstaand document kan als leidraad dienen bij het opstellen van dergelijk verslag.

Elke vastgoedmakelaar dient subjectief de afweging te maken of een melding al dan niet aangewezen is (met uitzondering van de verplichte indicaties i.v.m. de betaling van de verkoopprijs).

Mogelijke indicaties van risico op witwassen of financiering van terrorisme

Verplichte indicaties

Voornemen voor vereffening deel verkoopprijs niet door middel van overschrijving of cheque

Specifieke indicaties

A M.b.t. cliënt

- Identificatie van cliënt, lasthebber of uiteindelijke begunstigde verliep moeizaam
- Cliënt, lasthebber of uiteindelijke begunstigde is politiek prominent persoon

B M.b.t. verkoopsvoorwaarden

- Abnormale verkoopsvoorwaarden

C M.b.t. betaling verkoopprijs

- a Betaling verkoopprijs door lening van erkende financiële instelling

- Betaling verkoopprijs door lening van erkende financiële instelling van buiten Europese Unie
- Betaling verkoopprijs door lening van erkende financiële instelling uit fiscaal paradijs, onvoldoende implementatie witwaswetgeving, absoluut bankgeheim
- Twijfel over geldigheid documenten vereist door lener
- Back-to-back lening (lening gewaarborgd door geldsom)
- Bedrag van de lening overschrijdt de verkoopprijs en bijhorende kosten
- Vervroegde terugbetaling (korter dan helft looptijd lening)
- b Betaling verkoopprijs door lening van niet erkende financiële instelling
- c Betaling verkoopprijs zonder lening:
 - Onvoldoende persoonlijk vermogen
 - Betaling door derde (andere dan ascendenten in rechte lijn)
 - Oorsprong gelden niet verifieerbaar of onbetrouwbaar
 - Betaling via rekening waarvan titularis niet overeenstemt met de koper (tenzij volmacht)
- d Complexiteit financiering
 - Meerdere partijen, gekruiste leningen....
- e Onverklaarbare wijziging in financiering
- D M.b.t. verloop verkoop (overdreven snelheid gewenst)
- E M.b.t. het onroerend goed
 - bestemd voor professioneel gebruik zonder link met huidige beroepswerkzaamheid
 - veel verbouwingswerken nodig aan onroerend goed
 - Laatste verkoop van het betrokken onroerend goed dateert van minder dan 3 jaar
 - Onroerend goed wordt verkocht met grote meerwaarde
 - Onroerend goed wordt verkocht met grote minderwaarde

- Verkoopprijs verschilt van aanzienlijk van marktwaarde
- Onroerend goed wordt wederverkocht in verschillende delen

F M.b.t. contractspartij

- Identificatie van medecontractspartij kon niet uitgevoerd worden
- Nationaliteit of woonplaats van buiten Europese Unie of uit fiscaal paradijs, onvoldoende witwaswetgeving, absoluut bankgeheim...
- Onbekend of postbusadres
- De contractspartij is een politiek prominent persoon
- De contractspartij is onbekwaamverklaard
- De contractspartij is een rechtspersoon die minder dan één jaar geleden werd opgericht
- De contractspartij is een rechtspersoon en de aankoop overtreft aanzienlijk het eigen vermogen
- De contractspartij is fysiek niet aanwezig
- Koper is niet/weinig geïnteresseerd in verkoopprijs
- Koper is niet/weinig geïnteresseerd in kenmerken en staat van het onroerend goed
- Koper is gekend voor meerdere aan- en verkopen in de laatste 5 jaar
- Koper investeert in onroerend goed zonder interesse om goed zelf te betrekken
- Koper wijzigt tijdens uitvoering verrichting
- Koper is gerelateerd aan verkoper (familie, nationaliteit, zelfde lasthebber...)
- Tussenpersoon is gerelateerd aan partijen (familie, nationaliteit, zelfde lasthebber...)

G Andere:

.....
.....
.....
.....



C. Schema's

1) Schema identificatie natuurlijke persoon = cliënt / lasthebber

Natuurlijke persoon = cliënt / lasthebber	
Te identificeren gegevens	Verificatiedocument
Verplichte gegevens: <ul style="list-style-type: none"> • Naam, voornaam • Geboorteplaats en -datum 	Belg met woonplaats in België: identiteitskaart of geldig paspoort (is document gelijkwaardig aan identiteitskaart).
	Niet-Belg met woonplaats in België: een document dat hem door de Belgische overheden wordt uitgereikt conform zijn statuut op het Belgisch grondgebied (verblijfsvergunning, bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister).
	Natuurlijke persoon met woonplaats in het buitenland: paspoort of rijbewijs
Facultatieve gegevens (in de mate van het mogelijke) : <ul style="list-style-type: none"> • adres 	Indien het adres niet op de hierboven vermelde documenten werd opgenomen: in de mate van het mogelijke deze gegevens verifiëren aan de hand van een ander document dat als bewijs kan dienen voor het ware adres van de cliënt
Aanvullende maatregelen in functie van het risiconiveau in hoofde van de cliënt, zakelijke relatie of verrichting, identificatie al dan niet op afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Hetzij elektronische identiteitskaart; • Hetzij afschrift van het certificaat van een geldige elektronische handtekening afkomstig van een certificatieautoriteit • Fiscale aangifte, paspoort, rijbewijs, sociale zekerheidskaart, geboortebewijs...; • Aftoetsen aan de hand van betrouwbare andere bronnen: onafhankelijke externe bronnen of opzoekings-en onderzoekmotoren (o.a. Companyweb, Graydon, Dun & Bradstreet...); • Binnen een redelijke termijn overgaan tot face-to-face-identificatie. 	

2) Schema identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de zakelijke relatie of van de occasionele verrichting

Identificatie van de kenmerken van de cliënt en van het doel en de aard van de	
<ul style="list-style-type: none"> kennisneming van de doelstelling die de cliënt nastreeft met het aanknopen van de zakelijke relatie; kennisneming van het type verrichtingen dat hij wenst uit te voeren. 	
Dit onderzoek hangt af van: <ul style="list-style-type: none"> de activiteitssector waarbinnen de cliënt werkzaam is; de geografische ligging van de activiteiten; de risicogevoeligheid van de cliënt. 	
Identificatie: <ul style="list-style-type: none"> Activiteit van de cliënt ; herkomst van de fondsen of van het vermogen; 	Bronnen: <ul style="list-style-type: none"> afstemming met de statuten en het jaarverslag; website van de cliënt; onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren (bv. Graydon, Companyweb, Dun & Bradstreet, enz).

3) Schema identificatie rechtspersoon / juridische structuur

Cliënt/lasthebber = een rechtspersoon / trust, een fiducie of een soortgelijke juridische constructie	
Te identificeren gegevens	Verificatiedocument
Rechtspersoon: <ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke benaming • Maatschappelijke zetel • Lijst van bestuurders • de bepalingen betreffende de vertegenwoordigingsbevoegdheid 	Rechtspersoon naar Belgisch recht: <ul style="list-style-type: none"> • de gecoördineerde statuten die ter griffie van de rechtbank van koophandel zijn neergelegd of in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad zijn gepubliceerd; • de lijst van de bestuurders van de cliënt-rechtspersoon en de bekendmaking van hun benoeming in het Belgisch Staatsblad, of enig ander bewijsstuk aan de hand waarvan hun hoedanigheid van bestuurder kan worden bewezen, zoals elke publicatie in het Belgisch Staatsblad waarin die personen als bestuurders worden vermeld, of de bij de Nationale Bank van België neergelegde jaarrekening; • de recentste publicatie van de vertegenwoordigingsbevoegdheden van de cliënt-rechtspersoon in het Belgisch Staatsblad; • of enig ander document afkomstig van betrouwbare, onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren indien de cliënt, zakelijke relatie of verrichting een laag risico op witwassen van geld of terrorismefinanciering inhouden.
	Rechtspersoon naar buitenlands recht: <ul style="list-style-type: none"> • gebruik van gelijkaardige bewijsstukken als deze opgesomd voor de rechtspersonen naar Belgisch recht: Kbis (Fr), Mémorial Luxembourgeois, Kamer van Koophandel (NL); • of enig ander document afkomstig van betrouwbare, onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren indien de cliënt, zakelijke relatie of verrichting een laag risico op witwassen van geld of terrorismefinanciering inhouden.

<p>Trust, een fiducie of een soortgelijke juridische constructie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • benaming • de informatie betreffende zijn trustee(s) of fiduciebeheerder(s), • de informatie betreffende zijn oprichter(s), • in voorkomend geval, de informatie betreffende zijn protector(s), • evenals de bepalingen inzake de bevoegdheid om de trust, de fiducie of de vergelijkbare juridische constructie te verbinden 	<p>Rechtspersoon naar buitenlands recht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebruik van gelijkaardige bewijsstukken als deze opgesomd voor de rechtspersonen naar Belgisch recht: Kbis (Fr), Mémorial Luxembourgeois, Kamer van Koophandel (NL); • of enig ander document afkomstig van betrouwbare, onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren indien de cliënt, zakelijke relatie of verrichting een laag risico op witwassen van geld of terrorismefinanciering inhouden.
<p>Juridische structuren andere dan een rechtspersoon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestaan, de aard, het doel; • de wijze van beheer; • vertegenwoordiging van de betrokken juridische structuur. 	<p>Juridische structuren andere dan een rechtspersoon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificatie van die informatie aan de hand van alle documenten die daartoe als bewijs kunnen dienen eventueel aangevuld met informatie afkomstig van betrouwbare, onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren.
<p>De lasthebber die de cliënt vertegenwoordigt in zijn zakelijke relatie of occasionele verrichting met de vastgoedmakelaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • identificatie van de lasthebber; • identificatie van de bevoegdheid van de lasthebber om de vennootschap te verbinden. 	<ul style="list-style-type: none"> • verificatie van de identiteit van de lasthebber aan de hand van de identiteitskaart, het paspoort, het bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister of enig ander document; • verificatie van de bevoegdheid om de rechtspersoon/juridische structuur te verbinden; • publicatie van de vertegenwoordigingsbevoegdheden, organigram, een organisatienota, een interne of externe mededeling aan de rechtspersoon of juridische structuur, een persbericht of enig ander document afkomstig van onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren.

4) Schema identificatie uiteindelijke begunstigden

Uiteindelijke begunstigden	
Wie?	Hoe?
<p>De uiteindelijke begunstigde beoogt de persoon of personen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in het geval van vennootschappen: <ul style="list-style-type: none"> ○ i) de natuurlijke perso(o)n(en) die rechtstreeks of onrechtstreeks 25% van de stemrechten of van het eigendomsbelang in deze vennootschap houden, met inbegrip van het houden van aandelen aan toonder. ○ ii) de natuurlijke perso(o)n(en) die zeggenschap heeft/hebben over deze vennootschap via andere middelen. ○ iii) de natuurlijke persoon of personen die beho(o)rt(en) tot het hoger leidinggevend personeel, indien na uitputting van alle mogelijke middelen en op voorwaarde dat er geen gronden voor verdenking bestaan, geen van de personen als bedoeld onder i) of ii) is geïdentificeerd, of indien er enige twijfel bestaat of de geïdentificeerde persoon of personen de uiteindelijke begunstigde(n) is, respectievelijk zijn • in het geval van fiducieën, trusts of soortgelijke juridische constructies: <ul style="list-style-type: none"> ○ i) de oprichter; ○ ii) de fiduciebeheerder(s) of trustee(s); ○ iii) de eventuele protector; ○ iv) de begunstigden, of wanneer de personen die de begunstigden van de fiducie of van de trust zijn, nog niet werden aangeduid, de categorie van personen in wier hoofdzakelijk belang de fiducie of 	<ul style="list-style-type: none"> • Taak van de cliënt: verplichting om de identiteit van zijn uiteindelijke begunstigden mee te delen aan de hand van de oprichtingsakte van de vennootschap, het nominatief aandelhoudersregister, of de vennotenlijst, de lijst van de aanwezigheden op algemene vergaderingen, enz.; • Taak van de vastgoedmakelaar: <ul style="list-style-type: none"> ○ onderzoek van de relevantie en de geloofwaardigheid van de door de cliënt meegedeelde informatie; ○ bijkomende verificaties via de toetsing aan de hand van andere openbare of onafhankelijke externe bronnen of opzoekings- en onderzoeksmotoren. Deze bijkomende verificaties hangen af van de risicogevoeligheid van de cliënt, zakelijke relatie of verrichting op het vlak van witwassen van geld of terrorismefinanciering.

<p>de trust werd opgericht of werkzaam is;</p> <ul style="list-style-type: none">○ v) elke andere natuurlijke persoon die wegens het feit dat hij directe of indirecte eigenaar is of via andere middelen, uiteindelijke zeggenschap over de fiducie of de trust uitoefent <ul style="list-style-type: none">• in het geval van (internationale) verenigingen zonder winstoogmerk en van stichtingen:<ul style="list-style-type: none">○ i) de personen die lid zijn van de raad van bestuur;○ ii) de personen die gemachtigd zijn de vereniging te vertegenwoordigen;○ iii) de personen belast met het dagelijks bestuur van de (internationale) vereniging of stichting;○ iv) de stichters van een stichting;○ v) de natuurlijke personen of, wanneer deze personen nog niet werden aangeduid, de categorie van natuurlijke personen in wier hoofdzakelijk belang de (internationale) vereniging zonder winstoogmerk of stichting werd opgericht of werkzaam is;○ vi) elke andere natuurlijke persoon die via andere middelen uiteindelijke zeggenschap over de (internationale) vereniging of stichting uitoefent	
---	--

Te identificeren gegevens	Verificatiedocument
Verplichte gegevens: <ul style="list-style-type: none"> • Naam, voornaam 	Documenten te leveren door de cliënt zelf indien het gaat om de uiteindelijke begunstigde van een rechtspersoon: <ul style="list-style-type: none"> • Oprichtingsakte (publicatie Belgisch Staatsblad, KBis, Kamer van Koophandel...), • Aandelenregister, aanwezigheidslijst algemene vergadering...
	Natuurlijke persoon is uiteindelijke begunstigde van de opdracht: identiteitskaart, paspoort, bewijs van inschrijving in vreemdelingenregister of elk ander overheidsdocument.
Facultatieve gegevens (in de mate van het mogelijke): <ul style="list-style-type: none"> • geboorteplaats en –datum • adres. 	Indien het adres niet vermeld is in voormelde documenten: <ul style="list-style-type: none"> • Verklaring ondertekend door cliënt betreffende het adres • In voorkomend geval, versturen van post op naam met follow-up van teruggekeerde zending.
Indien uiteindelijke begunstigde ook lasthebber is: identificatie overeenkomstig de regels voor lasthebbers	

18. FATF - aanbevelingen

Risicovoorbeelden in de FATF-aanbevelingen zoals herzien in februari 2012, in de Interpretatieve nota bij Aanbeveling 10 (update oktober 2020).

H. RISK BASED APPROACH

14. The examples below are not mandatory elements of the FATF Standards, and are included for guidance only. The examples are not intended to be comprehensive, and although they are considered to be helpful indicators, they may not be relevant in all circumstances.

Higher risks

15. There are circumstances where the risk of money laundering or terrorist financing is higher, and enhanced CDD measures have to be taken. When assessing the money laundering and terrorist financing risks relating to types of customers, countries or geographic areas, and particular products, services, transactions or delivery channels, examples of potentially higher-risk situations (in addition to those set out in Recommendations 12 to 16) include the following:

(a) Customer risk factors:

- The business relationship is conducted in unusual circumstances (e.g. significant unexplained geographic distance between the financial institution and the customer).
- Non-resident customers.
- Legal persons or arrangements that are personal asset-holding vehicles.
- Companies that have nominee shareholders or shares in bearer form.
- Business that are cash-intensive.
- The ownership structure of the company appears unusual or excessively complex given the nature of the company's business.

(b) Country or geographic risk factors:

- Countries identified by credible sources, such as mutual evaluation or detailed assessment reports or published follow-up reports, as not having adequate AML/CFT systems.
- Countries subject to sanctions, embargos or similar measures issued by, for example, the United Nations.

- Countries identified by credible sources as having significant levels of corruption or other criminal activity.
- Countries or geographic areas identified by credible sources as providing funding or support for terrorist activities, or that have designated terrorist organisations operating within their country.

(c) Product, service, transaction or delivery channel risk factors:

- Private banking.
- Anonymous transactions (which may include cash).
- Non-face-to-face business relationships or transactions.
- Payment received from unknown or un-associated third parties

Lower risks

16. There are circumstances where the risk of money laundering or terrorist financing may be lower. In such circumstances, and provided there has been an adequate analysis of the risk by the country or by the financial institution, it could be reasonable for a country to allow its financial institutions to apply simplified CDD measures.

17. When assessing the money laundering and terrorist financing risks relating to types of customers, countries or geographic areas, and particular products, services, transactions or delivery channels, examples of potentially lower risk situations include the following:

(a) Customer risk factors:

- Financial institutions and DNFBPs – where they are subject to requirements to combat money laundering and terrorist financing consistent with the FATF Recommendations, have effectively implemented those requirements, and are effectively supervised or monitored in accordance with the Recommendations to ensure compliance with those requirements.
- Public companies listed on a stock exchange and subject to disclosure requirements (either by stock exchange rules or through law or enforceable means), which impose requirements to ensure adequate transparency of beneficial ownership.
- Public administrations or enterprises.

(b) Product, service, transaction or delivery channel risk factors:

- Life insurance policies where the premium is low (e.g. an annual premium of less than USD/EUR 1,000 or a single premium of less than USD/EUR 2,500).
- Insurance policies for pension schemes if there is no early surrender option and the policy cannot be used as collateral.
- A pension, superannuation or similar scheme that provides retirement benefits to employees, where contributions are made by way of deduction from wages, and the scheme rules do not permit the assignment of a member's interest under the scheme.
- Financial products or services that provide appropriately defined and limited services to certain types of customers, so as to increase access for financial inclusion purposes.

(c) Country risk factors:

- Countries identified by credible sources, such as mutual evaluation or detailed assessment reports, as having effective AML/CFT systems.
- Countries identified by credible sources as having a low level of corruption or other criminal activity.

In making a risk assessment, countries or financial institutions could, when appropriate, also take into account possible variations in money laundering and terrorist financing risk between different regions or areas within a country.

18. Having a lower money laundering and terrorist financing risk for identification and verification purposes does not automatically mean that the same customer is lower risk for all types of CDD measures, in particular for ongoing monitoring of transactions.

Risk variables

19. When assessing the money laundering and terrorist financing risks relating to types of customers, countries or geographic areas, and particular products, services, transactions or delivery channels risk, a financial institution should take into account risk variables relating to those risk categories. These variables, either singly or in combination, may increase or decrease the potential risk posed, thus impacting the appropriate level of CDD measures. Examples of such variables include:

- The purpose of an account or relationship.
- The level of assets to be deposited by a customer or the size of transactions undertaken.

- The regularity or duration of the business relationship.

Enhanced CDD measures

20. Financial institutions should examine, as far as reasonably possible, the background and purpose of all complex, unusual large transactions, and all unusual patterns of transactions, which have no apparent economic or lawful purpose. Where the risks of money laundering or terrorist financing are higher, financial institutions should be required to conduct enhanced CDD measures, consistent with the risks identified. In particular, they should increase the degree and nature of monitoring of the business relationship, in order to determine whether those transactions or activities appear unusual or suspicious. Examples of enhanced CDD measures that could be applied for higher-risk business relationships include:

- Obtaining additional information on the customer (e.g. occupation, volume of assets, information available through public databases, internet, etc.), and updating more regularly the identification data of customer and beneficial owner.
- Obtaining additional information on the intended nature of the business relationship.
- Obtaining information on the source of funds or source of wealth of the customer.
- Obtaining information on the reasons for intended or performed transactions.
- Obtaining the approval of senior management to commence or continue the business relationship.
- Conducting enhanced monitoring of the business relationship, by increasing the number and timing of controls applied, and selecting patterns of transactions that need further examination.
- Requiring the first payment to be carried out through an account in the customer's name with a bank subject to similar CDD standards.

Simplified CDD measures

21. Where the risks of money laundering or terrorist financing are lower, financial institutions could be allowed to conduct simplified CDD measures, which should take into account the nature of the lower risk. The simplified measures should be commensurate with the lower risk factors (e.g. the simplified measures could relate only to customer acceptance measures or to aspects of ongoing monitoring). Examples of possible measures are:

- Verifying the identity of the customer and the beneficial owner after the establishment of the business relationship (e.g. if account transactions rise above a defined monetary threshold).

- Reducing the frequency of customer identification updates.
- Reducing the degree of on-going monitoring and scrutinising transactions, based on a reasonable monetary threshold.
- Not collecting specific information or carrying out specific measures to understand the purpose and intended nature of the business relationship, but inferring the purpose and nature from the type of transactions or business relationship established.

Simplified CDD measures are not acceptable whenever there is a suspicion of money laundering or terrorist financing, or where specific higher-risk scenarios apply.

Thresholds

22. The designated threshold for occasional transactions under Recommendation 10 is USD/EUR 15,000. Financial transactions above the designated threshold include situations where the transaction is carried out in a single operation or in several operations that appear to be linked.

Ongoing due diligence

23. Financial institutions should be required to ensure that documents, data or information collected under the CDD process is kept up-to-date relevant by undertaking reviews of existing records, particularly for higher-risk categories of customers.

19. Niet-meewerkende landen

A. FATF

De FATF publiceert twee lijsten van landen die strategische AML/CFT tekortkomingen vertonen:

Op deze zogenaamde 'zwarte lijst' staan landen ten aanzien van wie de FATF haar leden oproept om actief tegenmaatregelen te nemen om het internationaal financieel systeem te beschermen tegen de WG/FT-dreiging die uitgaat van deze landen.

Op deze zogenaamde 'grijze lijst' staan landen ten aanzien waarvan verhoogde waakzaamheidsmaatregelen moeten worden genomen. Deze landen hebben strategische AML/CFT-tekortkomingen waarvoor in samenspraak met de FATF een actieplan werd ontwikkeld om deze tekortkomingen weg te werken.

De lijst van landen is terug te vinden op: <https://financien.belgium.be/nl/landen-met-een-hoog-risico>

B. EU

Artikel 9 van Richtlijn 2015/849 geeft de Europese Commissie de bevoegdheid om derde landen die in hun nationale AML/CFT-regelgeving strategische tekortkomingen vertonen die een aanzienlijke bedreiging vormen voor het financiële stelsel van de Unie („derde landen met een hoog risico”) te identificeren. Ten aanzien van de relaties met cliënten gevestigd in deze landen, moet een verscherpte waakzaamheid aan de dag worden gelegd.

Op grond van deze machtiging heeft de Commissie voor het eerst een lijst opgesteld van de betrokken derde landen, die als bijlage is opgenomen bij Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/1675 van 14 juli 2016. Deze lijst wordt regelmatig bijgewerkt.

De lijst van landen is terug te vinden op: <https://financien.belgium.be/nl/landen-met-een-hoog-risico>

Aangezien de EU-lijst is gebaseerd op een eigen evaluatie door de Europese Commissie, worden de wijzigingen aan de FATF-lijst niet automatisch door de EU-lijst overgenomen. Dit betekent dat op de EU-lijst andere landen staan dan op de FATF-lijst.

C. Artikel 307, § 1/2, derde lid, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 (ernstige fiscale fraude)

Art. 179 KB/WIB

De in artikel 307, § 1, vijfde lid, b, van het Wetboek van inkomstenbelastingen 1992, bedoelde lijst van Staten zonder of met een lage belasting is de hiernavolgende:

1. Abu Dhabi;
2. Ajman;
3. Anguilla;
4. Bahama's;
5. Bahrein;
6. Bermuda;
7. Britse Maagdeneilanden;
8. Kaaimaneilanden;
9. Dubai;
10. Fujairah;
11. Guernsey;
12. Jersey;
13. Eiland Man;
14. Marshall-eilanden;
15. Micronesië (Federatie van);
16. Monaco;
17. Montenegro;
18. Nauru;
19. Oezbekistan;
20. Palau;
21. Pitcairneilanden
22. Ras al Khaimah;
23. Saint-Barthelemy;
24. Sharjah;
25. Somalië;
26. Turkmenistan;
27. Turks en Caicos Eilanden;
28. Umm al Qaiwain;
29. Vanuatu;
30. Wallis-en-Futuna