

## **Risicobeleid en risicomanagement**

Makelaars en taxateurs zijn vanuit de Wwft verplicht om een beoordeling van de eigen risico's op witwassen en financieren van terrorisme op te stellen, vast te leggen en actueel te houden. De toezichthouder beoordeelt of u de risico's op witwassen en financieren van terrorisme voldoende in kaart heeft gebracht en u uw beleid en procedures om deze risico's te beheersen adequaat heeft ingericht.

De wetgeving is toegelicht in de Leidraad, die eveneens op deze site geplaatst is, en die een onlosmakelijk deel vormt met deze risicomatrix. Bij het gebruik van deze matrix dient de onderneming kennis te hebben van de inhoud van de leidraad om eventuele witwasrisico's te kunnen onderkennen.

Voor makelaars geldt dat u bij de acceptatie van een aan- of verkoopopdracht allereerst cliëntenonderzoek in moet stellen, voordat u met de dienstverlening mag aanvangen. De uitkomst van het cliëntenonderzoek kan aanleiding zijn dat er sprake is van een onacceptabel risico, waardoor u de dienstverlening niet mag uitvoeren en de zakelijke relatie niet mag aangaan, dan wel moet beëindigen.

In de matrix zijn alleen een aantal voorbeelden opgenomen die op middel, hoog of onacceptabel risico kunnen wijzen. Het is bij middel en hoog risico vaak een combinatie van feiten en omstandigheden die daartoe aanleiding geven. In dat geval ontstaat ook al snel de meldplicht, net als bij een onacceptabel risico. Het gaat bij de Wwft immers om ongebruikelijke transacties en niet om verdachte transacties.

In bijgaande risicomatrix is niet in alle gevallen aangegeven dat u de voorgenomen of uitgevoerde transactie moet melden, omdat u deze afweging zelf moet maken. Uw meldplicht ontstaat indien er mogelijk sprake zou kunnen zijn van witwassen of terrorismefinanciering, of dit nu wordt ingegeven door uw cliënt, dan wel de wederpartij van uw cliënt, de transactie zelf of een combinatie van factoren.

Mocht u, ondanks dat er sprake is van een middel of hoog risico toch afzien van een melding, dan adviseren wij u daar de reden(en) van vast te leggen en hoe u tot die afweging bent gekomen. Bij een onacceptabel risico dient u de voorgenomen transactie altijd te melden.

Let u er ook op, dat als u het cliëntenonderzoek uitbesteedt aan een derde, u ook rekening houdt met de risico's zoals deze in de matrix zijn opgenomen. U bent namelijk zelf verantwoordelijk voor een juiste naleving van de Wwft.

Bijgaande risicomatrix is een voorbeeld hoe u uw risicobeleid en risicomanagement zou kunnen inrichten. Aan deze risicomatrix kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde voorbeelden zijn niet limitatief. Ook kunt u in de praktijk met hele andere zaken geconfronteerd worden die een middel of hoog risico kunnen zijn. Deze risico's moet u dan aan deze matrix toevoegen.

<b>Risicomatrix Wwft</b> (versie 1-10-2019)	<b>Frequentie: Vaak/Soms /Nooit</b>	<b>Risico op witwassen/TF: Middel/Hoog/ Onacceptabel</b>	<b>Maatregelen om risico's af te dekken</b>
<b>Cliënt (zowel de eigen cliënt als de wederpartij). (Zie ook § 3.1.2 en § 9.2 Leidraad<sup>1</sup>)</b>			
Cliënt is natuurlijk persoon. (hfst. 4 en 5 Leidraad)		Middel	Stel de identiteit van de cliënt vast door het maken van een kopie van het identiteitsbewijs. Als hij dit niet wil, leg dan de in de Wwft vereiste gegevens vast. (hfst. 7 Leidraad)
Cliënt is een niet natuurlijk persoon. (hfst. 4 en 5 Leidraad)		Middel	-Stel de identiteit van de cliënt bijv. vast met behulp van een uittreksel van de KvK en onderzoek de organisatiestructuur (ook bij buitenlandse rechtspersonen ). -Stel de uiteindelijk belanghebbende (UBO) vast. (§ 5.1.1 t/m § 5.1.4 Leidraad) -Stel vast dat de natuurlijk persoon bevoegd is te handelen namens de rechtspersoon (volmacht/vertegenwoordiging). (§ 5.1 Leidraad) -Stel de identiteit van de natuurlijk persoon vast zoals hiervoor is weergegeven.
Cliënt is een Politiek prominent persoon (PEP). (§ 5.3.4 Leidraad)		Hoog	Onderzoek dit via internet en stel verscherpt cliëntenonderzoek in.
Cliënt is niet fysiek aanwezig. (§ 5.3.3 Leidraad)		Hoog	-Naast kopie ID vragen om verificatiestorting (naam/nummercontrole) of -Vragen om identificatie (gewaarmerkte kopie) vast te laten stellen door notaris of gemeente.
Cliënten die transacties in ongebruikelijke omstandigheden (laten) uitvoeren. Het gaat dan bijv. om onverklaarbaar overstappen naar een andere makelaar of de opdracht intrekken.		Hoog	Pleeg hierna onderzoek en eventueel verscherpt cliëntenonderzoek en melden.
Cliënt is een (goede doelen) stichting (t.b.v. landen die risicovol zijn vanwege terrorisme).		Hoog	Raadpleeg de KvK en openbare bronnen of de stichting, dan wel de leden achter de stichting mogelijk op enige wijze in beeld gebracht kunnen worden met terrorisme(financiering) of criminele activiteiten.
Koper is een nader te noemen meester.		Middel/Hoog	De uiteindelijke koper (meester) dient ook geïdentificeerd en geverifieerd te worden, uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte. Deze gegevens dient men ook te bewaren. Nagaan of op de uiteindelijke koper, eerdergenoemde cliëntrisico's van toepassing zijn en afhankelijk daarvan de transactie melden.
Rechtspersonen met een ondoorzichtige organisatiestructuur, dan wel met bedrijven in het buitenland.		Hoog/ Onacceptabel	Verricht onderzoek naar de organisatiestructuur. Maak o.a. ook gebruik van internet, de KvK etc. Wees alert of UBO's eventuele betrokken zijn bij criminele activiteiten (internetcheck).

<sup>1</sup> Onder Leidraad wordt hier verstaan: Leidraad Wwft, Richtlijnen voor makelaars en taxateurs

'High-net worth individuals' (personen met een zeer groot vermogen)		Middel/Hoog	Verscherpt cliëntenonderzoek en eventueel melden.
Cliënten met beroepen waarvoor geldt dat er een nauwe verwantschap bestaat met witwassen en fraude (bijv. horeca, massagesalons, auto- en schroothandel, seksbranche, belwinkels, coffeeshops en growshops)		Middel/Hoog	Verscherpt cliëntenonderzoek en eventueel melden.
Cliënten van wie het vermoeden bestaat dat ze betrokken zijn bij een criminele organisatie.		Hoog/ Onacceptabel	Verscherpt cliëntenonderzoek en melden (ook als je de dienstverlening staakt). Eventueel dienstverlening/transactie niet door laten gaan
Cliënten die anoniem wensen te blijven dan wel valse identiteitsgegevens verstrekken en/of weigeren de wettelijk vereiste informatie-documenten te verstrekken		Onacceptabel	Zonder cliëntenonderzoek is het verboden de zakelijke relatie aan te gaan, dan wel de transactie uit te voeren. De voorgenomen transactie melden.
<b>Product (§ 3.1.3 en § 9.3 Leidraad)</b>			
Object betreft een vakantiewoning/tweede woning.		Middel/Hoog	Onderzoek de achtergrond van de koper(s) en stel zo nodig vragen over de wijze waarop de aankoop gefinancierd wordt. Afhankelijk van de uitkomst eventueel melden.
Een object wordt om onduidelijke redenen gesplitst of samengevoegd.		Middel/Hoog	Nadere vragen stellen en eventueel openbare bronnen raadplegen. Afhankelijk van de uitkomst eventueel melden.
Bemiddelingsopdracht t.a.v. van een onroerende zaak waarvan de eigendom niet transparant is. Bijv. door gebruik te maken van bijzondere rechtsvormen of constructies (en men dit op uw verzoek ook niet transparant wil maken).		Middel/Hoog	Cliëntgegevens vaststellen/vastleggen en melden.
De koopsom van een onroerende zaak wijkt af van de marktwaarde, of wijkt sterk af van de vraagprijs.		Middel/Hoog	Nader onderzoek doen en indien nodig melden.
Vastgoed dat op naam staat van een pas opgericht bedrijf.		Middel/Hoog	Stel hier vragen over en leg dit vast. Is de uitkomst onbevredigend en als het mogelijk met witwassen te maken kan hebben, dan melden.
<b>Dienst (§ 8.4 Leidraad)</b>			
Transactie gaat niet door omdat cliënt contant wil betalen en/of cliënt de indruk heeft dat de transactie gemeld gaat worden.		Hoog	De voorgenomen transactie melden.
Cliënt trekt bemiddelingsopdracht in zonder een voor u acceptabele reden of wanneer u een indicatie heeft dat de verkoper een koper heeft.		Hoog	Check bijv. na enige tijd, nadat de opdracht is ingetrokken of het object alsnog verkocht is en voor welke prijs. Afhankelijk daarvan eventueel melden (bijv. bij een sterk afwijkende koopsom van de door u vastgestelde reële vraagprijs/koopsom).
<b>Transactie (§ 9.3 Leidraad)</b>			
Transactie gaat deels/volledig contant		Hoog	Transactie vrijwel altijd melden.
Betaling in cryptomunten/debetcards		Hoog	Nadere vragen over stellen en eventueel melden.

ABC transactie van een object welke in korte tijd meerdere keren wordt doorverkocht met onverklaarbare waarde sprongen.		Hoog	Verscherpt cliëntenonderzoek en zonder plausibele reden melden.
Aankoop object middels Crowd funding		Hoog	Probeer inzichtelijk te krijgen welke partijen de geldschietters zijn en als dit niet mogelijk is melden.
De financiering vindt plaats via geldverstrekking of leningen vanuit het buitenland dan wel een land met een bankgeheim		Middel/Hoog	Onderzoek waarom niet uit Nederland. Leg dit vast. Maak gebruik van Transparency.org (corruptiestatus). Afhankelijk van de uitkomst en vermoeden van witwassen eventueel melden.
Geen voorbehoud financiering		Middel	Onderzoek de achtergrond van de koper(s) en stel zo nodig vragen over de wijze waarop de aankoop gefinancierd wordt. Afhankelijk van de uitkomst eventueel melden.
De financiering vindt (tegen hoge rente) plaats door de verkoper.		Middel/Hoog	Onderzoek of dit te maken heeft met crimineel geld, dan wel te maken kan hebben met witwassen. Eventueel melden.
<b>Landen (§ 3.1.1 en § 9.1 Leidraad)</b>			
Cliënt, wederpartij of object buiten Nederland.		Middel/h oog	-Verscherpt cliëntenonderzoek. -Scherp zijn op herkomst middelen/object.
Cliënt, wederpartij of object uit een land van de sanctielijst. ( <b>§ 5.3.2 Leidraad</b> )		Hoog/ Onacceptabel	-Landen sanctielijst benoemen. -Verscherpt cliëntenonderzoek. -Altijd melden -Afhankelijk van het land en de sanctie de transactie niet door laten gaan

## Noot:

- Indien uit de beoordeling van de cliënt en/of transactie blijkt dat er mogelijk sprake **kan** zijn van witwassen of terrorismefinanciering, dan is de (voorgenomen of uitgevoerde) transactie **ongebruikelijk** en **moet** deze gemeld worden aan de FIU-Nederland. De transactie hoeft dus niet verdacht te zijn, waardoor al veel eerder gemeld moet worden.
- Wees ter zake van taxaties o.a. extra alert op eerdergenoemde cliëntrisico's, ABC transacties, poging tot financieringsfraude en dergelijke. Dit kan eveneens leiden tot een melding.
- Indien een van bovengenoemde risico's zich voordoen moet de uitkomst van de verrichte handelingen vastgelegd worden.
- De vastgelegde gegevens dienen 5 jaar bewaard te worden. (**§ 10.5 Leidraad**)
- Zorg dat personeel op de hoogte is van Wwft wet- en regelgeving. (**§ 10.6 Leidraad**)
- Indien er andere risico's voordoen die niet in deze matrix beschreven zijn, vul dan deze matrix aan met het betreffende risico en vermeld hoe dit risico wordt afgedekt.
- Raadpleeg voor een verdere toelichting en waar nodig de Leidraad voor Makelaars en taxateurs.
- Instellingen moeten ook beleid opstellen en vastleggen voor het geval er sprake is van cliënten die een onacceptabel risico vormen. Als er sprake is van onacceptabele risico's, mag de instelling de cliënt niet accepteren dan wel moet zij waar nodig de bestaande relatie met de cliënt beëindigen. Een instelling mag in geen geval meewerken aan een strafbaar feit

## Controle op naleving risicomatrix

Indien naar de aard en omvang van de organisatie (§ 3.5 Leidraad) een onafhankelijk Compliance Officer (CO) en Onafhankelijk Auditor (OA) verplicht is. (§ 3.3 en § 3.4 Leidraad)

M = Makelaar

T = Taxateur

A = Administratie

CO = Compliance Officer.

OA = Onafhankelijke Auditor.

Alle hieronder genoemde stappen worden vastgelegd.

Actie	Wie	Termijn	Planning	Uitgevoerd
Stel bij aanvang van dienstverlening de identiteit van de cliënt(en) vast.	M	Bij ondertekening OTD	Direct	
Controleer bij aanvang dienstverlening of de identiteit van cliënt(en) juist en volledig is vastgesteld.	A	Bij aanvang dossier	Direct	
Bewaak aan de hand van het verloop van de bemiddeling of er sprake kan zijn van een ongebruikelijke transactie. Wees bewust van de instructies en voorbeelden. Bespreek dit met de CO bij signalen op dit gebied.	MT	Bij uitvoeren bemiddeling		
Controleer bij het archiveren van het dossier of de identiteitsgegevens van alle in het dossier betrokken cliënten (incl. die van de wederpartij) zijn vastgelegd.	A	Bij afleggen dossier	Direct	
Meld indien van toepassing de transactie tijdig en volledig bij het FIU-Nederland. Controleer of het acceptatieformulier betreffende de melding van de FIU is ontvangen. Leg deze gegevens vast en bewaar dit 5 jaar.	A	Bij Wwft (voorgenomen) transactie	Z.s.m. (onverwijld)	
Actualiseer de werkinstructie t.b.v. de makelaars/taxateurs inclusief voorbeelden.	CO	jaarlijks		
Houdt een vergadering met de makelaars/taxateurs en/of medewerkers van de administratie om de regelgeving rond de Wwft door te nemen en voorbeelden te bespreken.	CO	jaarlijks		
Actualiseer de procesbeschrijving en werkinstructie t.b.v. de administratie inclusief voorbeelden.	CO	jaarlijks		
Stel vast door middel van een deelwaarneming in X lopende dossiers en X afgelegde dossiers of de identiteit van de cliënt juist is vastgelegd.	CO	Half jaarlijks		
Stel vast in X afgelegde dossiers of er signalen zijn die kunnen wijzen op witwassen of terrorismefinanciering.				
Leg alle signalen van makelaars/taxateurs en administratie gericht op mogelijke witwasrisico's vast waaronder de beslissing en neem dit mee als bespreekpunt in het jaarlijks overleg.	CO	Half jaarlijks		
Stel vast of de risicomatrix en andere instructies nog aangepast moet worden.	CO	Half jaarlijks		

Rapporteer de bevindingen aan de directie.	CO	Half jaarlijks		
Stel vast of de opzet en werking van de risicoafdekking voor de Wwft wordt nageleefd.	OA	Jaarlijks		

\* Weergegeven termijn en planning is een voorbeeld. Dit dient naar de aard en omvang van de organisatie en de risico's voor de Wwft ingericht te worden.

Let op: Ook indien een onafhankelijk Compliance Officer / Auditor niet vereist is, moet de organisatie borgen dat de Wwft wordt nageleefd, medewerkers op de hoogte zijn van de actuele wetgeving en in staat zijn ongebruikelijke transacties te detecteren. Daar waar hieronder de functie van 'CO' en 'OA' zijn vermeld, kan dan de verantwoordelijke persoon binnen de organisatie vermeld worden.