

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



13. De Wwft

13.1. De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

Sinds 1 augustus 2008 zijn de bepalingen uit de Wet identificatie bij dienstverlening (WID) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (MOT) samengevoegd in een nieuwe wet, namelijk de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

In de nieuwe regelgeving geldt dat er niet wordt voorgeschreven op welke manier het cliëntenonderzoek moet worden verricht. Het gaat erom dat het onderzoek moet gebeuren en tot welk resultaat dit onderzoek moet leiden.

13.1.1. Ook de vastgoedadviseur?

In de Wwft wordt aan de hand van het begrip 'instelling' bepaald op wie de wet van toepassing is. Onder het begrip 'instelling' vallen tevens natuurlijke personen. Alle bestaande melder groepen in de WID en de MOT blijven gehandhaafd. Daarnaast is er een uitbreiding van instellingen die meldplichtig zijn. Waar in het verleden de verplichtingen tot het identificeren van cliënten en het melden van ongebruikelijke transacties alleen van toepassing waren op de handelaren in bepaalde aangewezen zaken van grote waarde, gelden deze in het vervolg ook voor alle overige handelaren die contante betalingen van € 15.000 of meer accepteren. De Wwft geldt derhalve ook voor bemiddelaars in onroerende zaken (vastgoedadviseurs, makelaars, e.d.).

Neem deze meldingsplicht serieus. Houd er rekening mee dat u een economisch delict pleegt als u als vastgoedadviseur niet overgaat tot melding in een daarvoor in aanmerking komend geval. Ook kunnen op grond van de wet dwangsommen, sancties en boetes worden opgelegd en kan er tuchtrechtelijk worden gehandhaafd. Reken erop dat dit toch al snel € 5.445 kan kosten.

13.1.2. Toezicht

De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zijn samen verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving van de verplichtingen volgend uit de Wwft. De financiële ondernemingen die onder het Wwft-toezicht van de AFM vallen, zijn:

- beleggingsondernemingen;
- (beheerders van) beleggingsinstellingen;
- (beheerders van) instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's);
- financiële dienstverleners, voor zover zij bemiddelen bij de totstandkoming van levensverzekeringsovereenkomsten.

De Wwft kent twee kernverplichtingen: het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht Cliëntenonderzoek

Het cliëntenonderzoek moet de onderneming onder meer in staat stellen de identiteit van de cliënt en van de uiteindelijke belanghebbende van de cliënt (de zogenaamde 'Ultimate Beneficial Owner' (UBO)) te verifiëren en de herkomst van het vermogen vast te stellen. De diepgang van het cliëntenonderzoek moet worden afgestemd op de risico's op witwassen of financiering van terrorisme dat het type cliënt, de zakelijke relatie, productie of transactie met zich brengen.

De onderneming moet bij de inschatting van het landrisico van een cliënt gebruikmaken van de publicaties van Financial Action Task Force (FATF), waarin zij risicolanden aanwijst. Risicolanden leveren onvoldoende inspanning om witwassen en terrorismefinanciering te voorkomen. Deze publicaties op de website van FATF worden jaarlijks in februari, juni en oktober herzien als daar aanleiding voor is. Het overzicht van staten die zijn aangewezen door de Europese Commissie als staten met een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme, kunt u vinden op de website van de Europese Commissie.

Meldplicht

Afwijkende transactiepatronen kunnen voor uw onderneming reden zijn om een transactie als ongebruikelijk aan te merken. De onderneming is verplicht deze (voorgenomen) ongebruikelijke transacties direct te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU) Nederland. De FIU heeft als hoofdtaak om ongebruikelijke transacties nader te onderzoeken en te verrijken met aanvullende informatie, om te bezien of deze transacties verdacht verklaard kunnen worden. Deze kunnen dan gedeeld worden met opsporings- en inlichtingendiensten. Op de website van de FIU-Nederland is de meldprocedure stapsgewijs beschreven en kunt u meer informatie vinden over dit onderwerp. Ook kan de onderneming zich registreren bij de FIU-Nederland om (voorgenomen) ongebruikelijke transacties te kunnen melden.

Gemelde (voorgenomen) ongebruikelijke transacties worden opgenomen in de streng beveiligde database van de FIU-Nederland en worden zeer vertrouwelijk behandeld. Voor het melden is het voldoende als slechts een vermoeden bestaat dat een (voorgenomen) transactie verband houdt met witwassen of het financieren van terrorisme. De drempel om een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie te melden, is dus laag. Bij de beoordeling of een (voorgenomen) transactie als ongebruikelijk is aan te merken, moet gebruik worden gemaakt van de indicatoren genoemd in het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

Ongebruikelijke transacties zijn in bepaalde gevallen ook aan te merken als incident op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en moeten in deze gevallen ook zo snel mogelijk bij de AFM worden gemeld. De AFM heeft een aantal voorbeelden verzameld van ongebruikelijke transacties die bij de FIU Nederland zijn gemeld.

13.1.3. Welke verificatiemiddelen zijn er toegestaan?

Voor natuurlijke personen zijn toegestaan:

- een geldig paspoort, identiteitskaart, rijbewijs;
- een geldige identiteitskaart of rijbewijs uit een lidstaat;
- reisdocumenten voor vluchtelingen en vreemdelingen;
- vreemdelingendocumenten.

Voor Nederlandse en buitenlandse rechtspersonen, in Nederland gevestigd zijn toegestaan:

- (elektronisch) uittreksel Handelsregister (optie: gewaarmerkt);
- een akte of verklaring van een Nederlandse notaris of een daarmee vergelijkbare functionaris uit een andere lidstaat.

Voor buitenlandse rechtspersonen, niet in Nederland gevestigd zijn toegestaan:

- betrouwbare en in het internationale verkeer gebruikelijke documenten uit onafhankelijke bron, gegevens of inlichtingen;
- documenten, gegevens of inlichtingen die bij wet als geldig middel voor identificatie zijn erkend in de staat van herkomst van de cliënt.

Voor overige cliënten is toegestaan:

- documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare en onafhankelijke bron.

De onderneming moet kunnen beargumenteren dat het gerechtvaardigd was om op bepaalde documenten, gegevens of inlichtingen af te gaan.