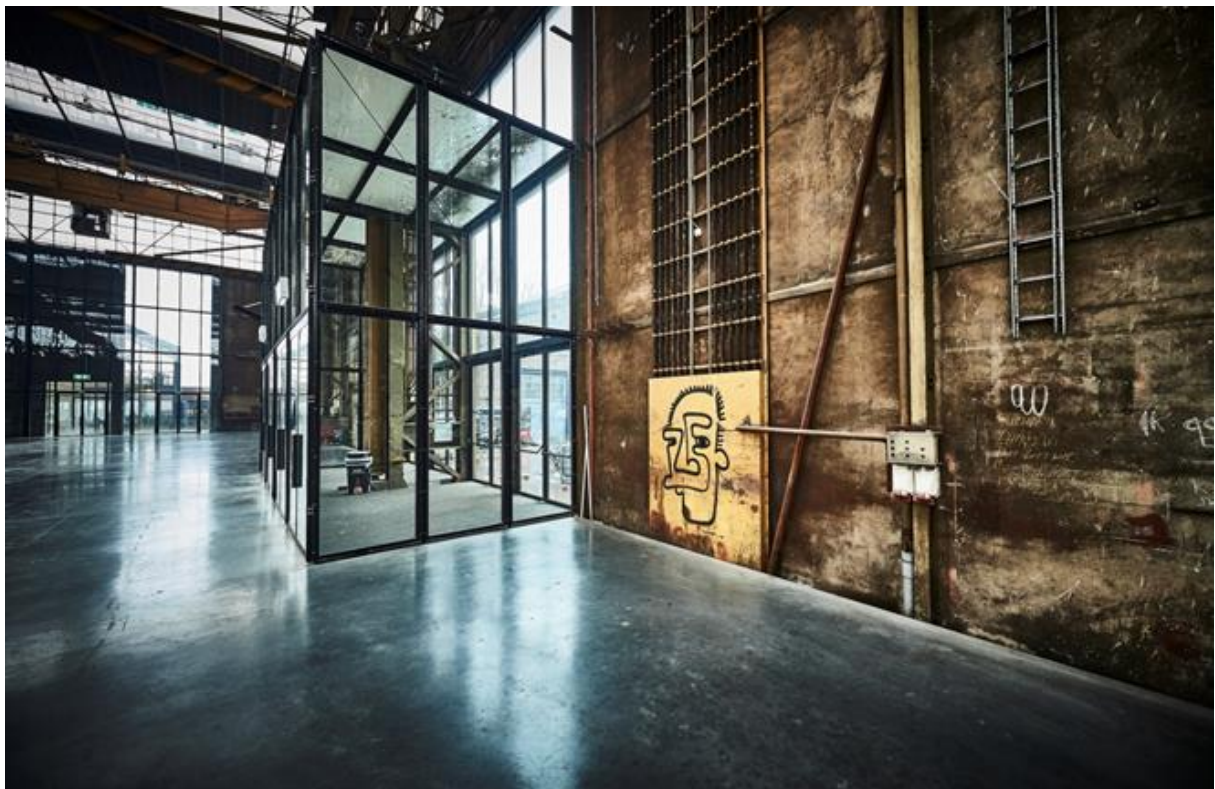


Customer Due Diligence Beleid (CDD) “*Ken uw klant*”

Nationaal Restauratiefonds



versie: 4.0

Datum: april 2022

Algemene informatie

Versiebeheer			
Auteur	Versie	Datum	Actie
en Fokkens	4.1	17-03-2022	Geagendeerd MT/bestuursvergadering 24-03-2022
Definitieve versie	4.0	24-03-2022	Goedkeuring Bestuur

Archivering

Het document is bewaard op de volgende netwerklocatie:

[https://restauratiefonds.sharepoint.com/finance&risk/compliance/CDD/geldige versies/](https://restauratiefonds.sharepoint.com/finance&risk/compliance/CDD/geldige%20versies/)CDD Beleid
restauratiefonds

Met de wijzigingen in deze versie (Restauratiefonds, april 2022) ten opzichte van de vorige versie (Restauratiefonds juni 2021) is het CDD beleid van het Restauratiefonds naar aanleiding van een recent extern onderzoek verder aangescherpt. De wijzigingen/aanvullingen betreffen:

- Aanpassen en consistent gebruik van terminologie zoals verscherpt clientonderzoek in plaats van vervolgonderzoek, periodieke review in plaats van revisie;
- Consistente toepassing bevoegdheid acceptatie bij Hoog risico;
- Aanpassing van de situatie waarin herkomst van het totale vermogen in ieder geval verplicht is;
- Toevoeging van screening Offshore Leakes en Bad Press
- Toevoegen onderzoek naar herkomst middelen bij (gedeeltelijk) aflossen lening (prepayments, overpayments en third party payments)

Ingangsdatum, overgangsbepalingen

Dit gewijzigde CDD beleid gaat in op 1 april 2022.

Voor akkoord:

Bestuur Restauratiefonds Mr C.J.G. Dosker	d.d. 24-03-2022	
Compliance Officer Restauratiefonds Mr J. Fokkens	d.d. 24-03-2022	

Inhoudsopgave

1. Inleiding en doel	1
2. Het cliëntonderzoek: Ken uw Cliënt	3
2.1. Definitie van cliënten en doel van het cliëntonderzoek	3
2.2. Soorten cliëntonderzoek	3
2.3. Identificatie en verificatie	4
2.4. Integriteitstoetsen	7
2.5. Doel en aard van de relatie; Cliëntbeeld	8
2.6. Herkomst middelen	8
2.7. Vaststellen ongebruikelijke transacties	9
2.8. Vaststellen reputatie	9
2.9. Risico's	9
2.10. CDD onderzoek bij verlengingen	13
3. Risico indeling	13
3.1. Indeling in integriteits risicoclassificatie	13
3.2. Cliëntacceptatie	14
4. Periodieke review	16
4.1. Periodieke review	16
5. Vastlegging en bewaartermijnen	17
6. Opleidingen	17
Bijlage 1: Ongebruikelijke transacties	18
Bijlage 2: Formulier Integriteit Relatie	20

1. Inleiding en doel

Financiële instellingen moeten hun cliënten goed kennen om hen goed van dienst te zijn en producten aan te bieden die aansluiten op de behoeften van de cliënten. Daarnaast is het voor financiële instellingen van belang cliënten te kennen om te voorkomen dat relaties worden aangegaan met personen die het vertrouwen in de financiële instelling en daarmee het financiële systeem kunnen schaden. Dit is verankerd in wet- en regelgeving.

Customer Due Diligence (CDD) is een manier om dit te bewerkstelligen. Een juiste toepassing van CDD beoogt te voorkomen dat Stichting Nationaal Restauratiefonds (hierna ook te noemen: “het Restauratiefonds”) door kwaadwillende personen kan worden misbruikt voor de verkeerde doeleinden. CDD is niet een op zichzelf staand onderwerp, maar vormt een onderdeel van de (reguliere) gesprekken met cliënten bij acceptatie, onderhoud en productinformatie.

Met dit CDD beleid voldoet het Restauratiefonds aan relevante wet- en regelgeving (Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (Wwft), de Sanctiewet 1977 en de Beleidsregel Integriteitsbeleid ten aanzien van Zakelijke Vastgoedactiviteiten) en de voor het Restauratiefonds de op dat moment van toepassing zijnde interne Gedragscode.

1.1. Reikwijdte

Dit document gaat over onderwerpen die sec CDD beleid betreffen. Onderwerpen die betrekking hebben op het kredietbeleid (zoals bijvoorbeeld de BKR toets) blijven buiten beschouwing. Dat doet vanzelfsprekend aan de geldigheid van het kredietbeleid (zoals vastgesteld in het Handboek Kredieten) naast het CDD beleid niets af.

Het CDD beleid van het Restauratiefonds gaat feitelijk over het CDD beleid van het Restauratiefonds en – waar dit relevant zou zijn – voor de Victor de Stuersstichting (Erfgoedacademie), welke stichting echter een opleidingsorganisatie is en geen financiële instelling. Mocht Restauratiefonds in de toekomst een nieuw fondsiniatief starten en een fonds managen, dan zal het CDD beleid onverkort van toepassing zijn op dit nieuwe fonds.

Het CDD beleid is binnen de het Restauratiefonds vertaald in organisatorische en administratieve procedures, maatregelen en checklists.

Alles wat in dit kader wordt gedaan en de uitkomsten daarvan moeten terug vindbaar zijn in het dossier.

Het gehele CDD-proces moet volledig zijn doorlopen met een positieve uitkomst, voordat het Restauratiefonds een offerte uit kan brengen.

1.2. Taken en verantwoordelijkheden

De Manager Partners & Bedrijfsvoering heeft CDD in de portefeuille en is verantwoordelijk voor de implementatie van het CDD beleid binnen het Restauratiefonds. De directeur van het Restauratiefonds is

eindverantwoordelijk voor de vaststelling van het CDD beleid van het Restauratiefonds, de monitoring van het CDD beleid in de eerste lijn en training van medewerkers belast met CDD-werkzaamheden.

De Compliance Officer ziet toe op naleving van het CDD beleid (monitoring door de tweede lijn) en is verantwoordelijk voor periodieke evaluatie van dit CDD beleid. Evaluatie van het CDD beleid geschiedt onder andere aan de hand van monitorings- en auditresultaten en naar aanleiding van wijzigingen van wet- en/of regelgeving.

De Compliance Officer adviseert en ondersteunt de directeur, management en medewerkers bij het uitvoeren van het CDD proces en bij het trainen van medewerkers op CDD gebied. Daarnaast geeft de Compliance Officer gevraagd dan wel ongevraagd advies inzake (potentiële) cliënten en transacties. De Compliance Officer maakt gebruik van de inzet van specialisten op CDD gebied voor advies (ook op dossierniveau) en het geven van opleidingen. De Compliance Officer rapporteert periodiek de meldingen aan de directeur.

Er vindt periodiek CDD overleg plaats met tenminste de Manager Partners & Bedrijfsvoering, de Teamleider Financieringen, de Risk Manager en de Compliance Officer. In dit overleg (de CDD commissie) wordt het CDD beleid gemonitord worden specifieke aanvragen besproken. De CDD commissie geeft een oordeel over cliënten in de risico categorie “hoog” of “zeer hoog”.

2. Het cliëntonderzoek: Ken uw Cliënt

2.1. Definitie van cliënten en doel van het cliëntonderzoek

Het doel van het cliëntonderzoek is te achterhalen wie de cliënt is, wat de activiteiten van de cliënt zijn, waar en waarin de cliënt actief is, de herkomst van eigen middelen, eventueel vermogen en waarom de cliënt kiest voor onze dienstverlening, het zogenoemde “ken uw cliënt-principe”. De activiteiten en vastgelegde gegevens tijdens het cliëntonderzoek zijn gericht op dit doel. Tijdens het cliëntonderzoek wordt bepaald of deze persoon of organisatie (integriteits)risico’s met zich meebrengt. Op basis van de uitkomsten het cliëntonderzoek wordt de indeling in een risicocategorie vastgesteld of (na een review) bevestigd.

Onder cliënten wordt verstaan:

- De natuurlijke personen met wie een lening wordt aangegaan dan wel een overeenkomst wordt afgesloten.
- De rechtspersonen of personenvennootschappen met wie een lening wordt aangegaan dan wel een overeenkomst wordt afgesloten.
- Dit geldt tevens voor borgen, erfgenamen en vertegenwoordigers van cliënten zoals hierboven bedoeld.

2.2. Soorten cliëntonderzoek

2.2.1. Vrijgestelde entiteiten

Deze regeling is vervallen, waardoor op alle klanten een risicogericht CDD-onderzoek uitgevoerd dient te worden. Wel kan er bij laag-risicoklanten een zogenaamd vereenvoudigd cliëntonderzoek worden uitgevoerd, ook wel *Simplified Due Diligence* (SDD) genoemd. Dit is mogelijk indien een zakelijke relatie of transactie naar haar aard een laag risico op witwassen of financieren van terrorisme met zich brengt. Deze mogelijkheden worden geboden voor, onder andere, overheden en beursgenoteerde instellingen.

2.2.2. Basisonderzoek

Het cliëntonderzoek begint met een basisonderzoek en afhankelijk van de risico’s vindt een verscherpt cliëntonderzoek en eventueel een aanvullend onderzoek plaats. Het basisonderzoek geldt voor alle cliënten en partijen en heeft als doel om de cliënt in beeld te brengen. Het Restauratiefonds begint dit basisonderzoek met de identificatie, verificatie en vastlegging van de identiteit van de cliënt. Vervolgens worden de benodigde integriteitstoetsen uitgevoerd. Tijdens het basisonderzoek wordt tevens vastgesteld en vastgelegd waarom een cliënt voor een monument, het Restauratiefonds en het desbetreffende product of dienst kiest en of er mogelijk sprake is van risico’s die een verscherpt cliëntonderzoek noodzakelijk maken. Bij alle leningaanvragen vindt tevens toetsing plaats, zoals beschreven in paragraaf 2.4.

2.2.3. Verscherpt cliëntonderzoek

Een diepgaander onderzoek wordt uitgevoerd bij cliënten waar verder onderzoek nodig is om zekerheid te verkrijgen dat het Restauratiefonds niet betrokken kan worden bij niet-integere handelingen van de cliënt. Dit kan zijn omdat het de uitkomsten van het basisonderzoek daar aanleiding toe geven of er sprake is van bepaalde risicoverhogende factoren. Het Restauratiefonds kan bijvoorbeeld een extra gesprek met de cliënt aangaan of openbare bronnen raadplegen om het cliëntbeeld te actualiseren. Indien gewenst kunnen een extern adviseur en/of de Compliance Officer hierbij assisteren.

2.2.4. Aanvullend onderzoek

Wanneer het Restauratiefonds na het eigen basis- en verscherpt cliëntonderzoek nog twijfelt of het Restauratiefonds mogelijk betrokken kan worden bij niet-integere handelingen van de cliënt, kan een aanvullend onderzoek worden aangevraagd bij een externe adviseur of een externe partij.

Het cliëntonderzoek bestaat uit de stappen die in de volgende paragrafen worden beschreven.

2.3. Identificatie en verificatie

2.3.1. Identiteit vaststellen en verificatie

De Identificatie en verificatie geldt voor zowel natuurlijke- als voor (vertegenwoordigers van) rechtspersonen

Natuurlijke personen

De eerste stap bij het vastleggen van de gegevens van een nieuwe cliënt is het vaststellen van de identiteit van de cliënt op basis van een kopie van een geldig legitimatiebewijs, een paspoort of een ID. Het document dient geverifieerd te worden door middel van de VIS-toets.

Rechtspersonen

De volgende stappen dienen genomen te worden:

- Raadplegen handelsregister Kamer van Koophandel
- Raadplegen UBO register (zie hieronder 2.3.3.)

2.3.2. Cliënt niet fysiek aanwezig/onderhandse lening

Indien de cliënt niet fysiek aanwezig is voor de identificatie op enig moment voorafgaande aan de transactie (in de praktijk bij onderhandse leningen), dienen voldoende aanvullende waarborgen getroffen te worden (bijvoorbeeld de combinatie van een uittreksel Kamer van Koophandel, een kadastraal uittreksel, een identiteitsbewijs, een loonstrookje en/of een bankafschrift, of een door de Compliance Officer goedgekeurde afgeleide identificatie door bijvoorbeeld een notaris).

In het geval van een onderhandse lening dient de eerste betaling aan het Restauratiefonds in verband met de lening te worden gedaan ten laste van een rekening van de cliënt bij een bank met een zetel in een EU lidstaat of een door de minister aangewezen staat.

2.3.3. UBO

Op grond van de Wwft is het verplicht om bij rechtspersonen en personenvennootschappen tevens de natuurlijke persoon achter de organisatie (de 'Ultimate Beneficial Owner' of UBO) vast te stellen.

Het vaststellen van de UBO's heeft als doel te kunnen bepalen of een organisatie in integere handen is en om te voorkomen dat de natuurlijke persoon achter een organisatie of achter een keten van organisaties, anoniem kan blijven als deze deelneemt aan het financiële verkeer. Identificatie en verificatie van UBO's dient plaats te vinden door middel van:

- Een uittreksel van de Kamer van Koophandel (waarbij het uittreksel wordt opgeslagen met daarbij een vastlegging van datum van raadpleging).

- Een door de client opgesteld, onderbouwd en ondertekend actueel organogram, zodat duidelijk is wat de aandelenbelangen zijn. Indien de complexiteit daartoe aanleiding geeft kunnen wij aanvullende informatie opvragen, bijvoorbeeld statuten, oprichtingsaktes, aandeelhoudersregisters, jaarverslagen en dergelijke.
- Het UBO register, ingevoerd op 27 september 2020. Rechtspersonen en personenvennootschappen die voor die datum zijn opgericht, dienen hun UBO's aangemeld te hebben op uiterlijk 27 maart 2022; na 27 maart 2022 is het UBO register in beginsel dus compleet. In het UBO register staat per rechtspersoon vermeld de voornaam en achternaam, geboortemaand en jaar, nationaliteit, woonstaat, aard en omvang van het economische belang van iedere UBO. De uitkomsten van het UBO-register worden opgeslagen met daarbij een vastlegging van datum van raadpleging.
- Geldige legitimatiebewijzen van de UBO's.

Als aan de hand van de criteria niet zeker gesteld kan worden om wie het gaat, dient een UBO-verklaring getekend te worden. Dit is een verklaring, waarin de cliënt de gegevens van alle uiteindelijke belanghebbenden met een belang van 25% of meer opgeeft en zich verplicht het fonds op de hoogte te houden van eventuele wijzigingen. De UBO-verklaring dient na ontvangst getoetst te worden op inhoudelijke juistheid.

Onder een UBO wordt verstaan:

Algemeen

Een UBO (*ultimate beneficial owner*) is een uiteindelijk belanghebbende van een rechtspersoon of vennootschap. Een onderdeel van het Wwft-cliëntenonderzoek is dat wij verplicht zijn om te onderzoeken wie de UBO's zijn. Volgens de wet is de UBO elke natuurlijk persoon die de uiteindelijke eigenaar is van of zeggenschap heeft over een juridische entiteit. Een UBO is dus altijd een natuurlijk persoon. Een juridische entiteit kan één of meer UBO's hebben (of pseudo-UBO's). Wie UBO is verschilt per soort rechtspersoon of vennootschap (zie hierna).

Soms is er geen UBO of bestaat er twijfel of de achterhaalde persoon wel echt de UBO is. In die gevallen moet worden teruggevallen op één of meer pseudo-UBO's. Dat zijn natuurlijk personen die behoren tot het 'hoger leidinggevend personeel'. Het verschilt per soort rechtspersoon of vennootschap wie daaronder moet worden verstaan (zie hierna).

UBO van een BV of NV (niet-zijnde beursvennootschappen)

Elke natuurlijk persoon:

- met direct of indirect meer dan 25% van de aandelen (ongeacht de daaraan gekoppelde winst- en stemrechten); of
- met direct of indirect meer dan 25% van het stemrecht (ongeacht aandelenbezit); of
- met direct of indirect meer dan 25% van het eigendomsbelang (ongeacht aandelenbezit, daarom kunnen certificaathouders UBO's zijn), 'eigendomsbelang' betekent het recht op uitkering uit het vermogen van de vennootschap, zoals een recht op winst, reserves of het overschot na de vereffening; of
- die de feitelijke zeggenschap heeft over de organisatie. Van feitelijke zeggenschap over een rechtspersoon is sprake als een natuurlijke persoon:
 - de meerderheid van een toezichthoudend, leidinggevend of bestuurlijk orgaan kan benoemen of ontslaan,
 - de zeggenschap heeft over de meerderheid van de stemrechten,
 - op andere wijze een overheersende invloed heeft op de organisatie of
 - het recht heeft om over (een deel van) het vermogen van de organisatie te beschikken.

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven onder algemeen): elke statutair bestuurder. Als een statutair bestuurder een rechtspersoon is, dan gaat het om elke natuurlijk persoon die daarvan direct of indirect statutair bestuurder is.

Aangepast percentage bij aanvragers/cliënten die kwalificeren als hoog-risico: 10 % in plaats van 25 %.

UBO van een stichting, de vereniging, onderlinge waarborgmaatschappij en een coöperatie

Elke natuurlijk persoon:

- met direct of indirect meer dan 25% van het eigendomsbelang ('eigendomsbelang' betekent het recht op uitkering uit het vermogen, zoals de winst, reserves of het overschot na de vereffening);
- met direct of indirect meer dan 25% van de stemmen bij een statutenwijziging; of
- die op een andere manier (overheersende) feitelijke zeggenschap kan uitoefenen (de uiteindelijke beleidsbepaler is).

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven): elke statutair bestuurder. Als een statutair bestuurder een rechtspersoon is, dan gaat het om elke natuurlijk persoon die daarvan direct of indirect statutair bestuurder is.

Aangepast percentage bij aanvragers/cliënten die kwalificeren als hoog-risico: 10 % in plaats van 25 %.

UBO van een vennootschap onder firma, maatschap en commanditaire vennootschap

Elke natuurlijk persoon:

- met een direct of indirect eigendomsbelang van meer dan 25% ('eigendomsbelang' betekent het recht op uitkering uit het vermogen, zoals de winst, reserves, of het overschot na de vereffening);
- met direct of indirect meer dan 25% van de stemmen bij een wijziging van de samenwerkingsovereenkomst;
- met direct of indirect meer dan 25% van de stemmen bij de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst (anders dan door daden van beheer); of
- die op een andere manier (overheersende) feitelijke zeggenschap kan uitoefenen (de uiteindelijke beleidsbepaler is).

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven): elke vennoot, met uitzondering van commanditaire vennoten (ook wel stille vennoten genoemd) bij een commanditaire vennootschap. Als een vennoot een rechtspersoon is, dan gaat het om elke natuurlijk persoon die daarvan direct of indirect statutair bestuurder is.

Aangepast percentage bij aanvragers/cliënten die kwalificeren als hoog-risico: 10 % in plaats van 25 %.

UBO van een kerkgenootschap

Elke natuurlijk persoon die bij de ontbinding van het kerkgenootschap als rechtsopvolger in het statuut van het kerkgenootschap is benoemd.

Pseudo-UBO (terugvaloptie, zie hierboven): de natuurlijke personen die als bestuurder staan vermeld in het statuut, of zo mogelijk als bestuurder staan genoemd in de documenten van de kerkelijke organisatie.

2.3.4. Vertegenwoordigers rondom cliënten, erfgenamen en bestuurders

Identificatie en verificatie is tevens van toepassing op vertegenwoordigers van de cliënt, zoals bestuurders/gevolmachtigden die de rechtspersoon vertegenwoordigen. Hiervoor dient het handelsregister van de KvK geraadpleegd te worden.

Erfgenamen van oorspronkelijke cliënten worden geïdentificeerd door middel van een verklaring van erfrecht.

In de volgende gevallen dient identificatie en verificatie ook plaats te vinden van bestuurders van vennootschappen die de vennootschap bij het aangaan van de transactie niet vertegenwoordigen, noch als UBO kwalificeren:

- indien de vennootschappen in de risico-categorieën hoog of onacceptabel vallen
- indien de feiten en omstandigheden reden voor twijfel over de integriteit geven

2.4. Integriteitstoetsen

2.4.1. Soorten integriteitstoetsen

Voor het toetsen van nieuwe cliënten (voor aanvang van de relatie) en bestaande cliënten (bij een nieuwe transactie of een periodieke review), inclusief UBO's, borgen, vertegenwoordigers, waar van toepassing bestuurders en erfgenamen, zijn onderstaande (geautomatiseerde) integriteitsregisters beschikbaar:

- VIS register (alleen natuurlijke personen)
- SFH register (natuurlijke- en rechtspersonen)
- PEP-toets
- Sanctiescreening
- Offshore Leaks
- Bad press
- Voor losse integriteitschecks wordt gebruik gemaakt van de Wwft-check van ComplyNow.

Bestuurders van vennootschappen die de vennootschap bij het aangaan van de transactie niet vertegenwoordigen, worden ook op integriteit getoetst in de volgende situaties:

- indien de vennootschappen in de risico-categorieën hoog of onacceptabel vallen
- indien de feiten en omstandigheden reden voor twijfel over de integriteit geven

In het CDD beleid is per cliënt- of productgroep nader uitgewerkt welke toetsen uitgevoerd dienen te worden. Uitgangspunt daarbij is dat de betreffende toets bijdraagt aan het beperken van daadwerkelijk aanwezige risico's en dus materiele toegevoegde waarde heeft voor het beperken van deze risico's.

Een "hit" in een van deze integriteitsregisters wordt gemeld aan de Compliance Officer en is aanleiding voor een verscherpt cliëntonderzoek zoals bedoeld in 2.2.3.

2.4.2. Geldigheid toetsresultaten

SFH en VIS: bij een wijziging in de lopende aanvraag wordt altijd automatisch opnieuw getoetst.

PEP-toets en toets op sanctielijsten: bij een wijziging in de lopende aanvraag wordt na 180 dagen opnieuw getoetst.

De uitkomst van de in deze paragraaf vermelde toetsen blijft 180 dagen na de datum van de toets geldig. Dat betekent dat indien de feitelijke transactie (meestal de totstandkoming van de lening/passeren van de akte) later is dan 180 dagen na de toetsdatum, voorafgaande aan de transactie (aktepassering of verstrekking onderhandse lening) of bij een periodieke review de benodigde toetsen nogmaals gedaan moeten worden. Mocht er na een overruledede hit op een eerdere toets opnieuw een toets plaatsvinden met opnieuw een hit, dan dient dit (opnieuw) aan de Compliance Officer gemeld te worden.

2.5. Doel en aard van de relatie; Cliëntbeeld

Het Restauratiefonds dient een duidelijk beeld te hebben (en dit in het dossier vast te leggen) de redenen waarom de cliënt voor juist een monument, het Restauratiefonds en het betreffende product kiest. Hierdoor kan een inschatting worden gemaakt of het Restauratiefonds risico loopt betrokken te raken bij cliënten of transacties die hoge of onacceptabele integriteitsrisico's met zich meebrengen.

In veruit de meeste gevallen zal het doel en de aard snel duidelijk zijn, bijvoorbeeld bij leningen aan cliënten voor financiering van de eigen (monumentale) woning. Zodra de omstandigheden daar aanleiding toe geven (en dat is al bij gereede twijfel of onduidelijkheid), zal diepgaander onderzocht moeten worden waarom de cliënt de betreffende transactie wil (doel) en of dat past bij de beoogde aard van de (aanstaande) relatie.

2.6. Herkomst middelen

Om het cliëntbeeld te completeren wordt naast het doel en de aard van de relatie tevens aan de cliënt altijd gevraagd een onderbouwde toelichting te geven op de herkomst van eigen middelen die gebruikt worden voor de financiering (inkomsten, eigen inbreng). Doel is om te voorkomen dat eigen gelden van twijfelachtige herkomst (bijvoorbeeld door witwassen of fraude) worden gekoppeld aan een voorgenomen lening of transactie met het Restauratiefonds.

Denk daarbij aan (niet limitatief):

- Is het Inkomen of omzet en/of winstcijfers passend bij het klantbeeld?
- Is het plausibel dat de klant het pand in eigendom heeft kunnen verkrijgen?
- Uit welke middelen wordt de lening aan Restauratiefonds terugbetaald?
- Wat is de herkomst van de eigen inbreng in de transactie?
- Waarmee worden de werkzaamheden gefinancierd binnen de transactie?
- Wat is de herkomst van vreemd vermogen, dat betrokken is in de transactie?
- Is er sprake van leningen of geldstromen vanuit het buitenland?
- Is er sprake van opvallende extra aflossingen, al dan niet vanaf een derde rekening? (zie ook onder 2.7)

Net als bij het doel en de aard van de relatie, zal in de meeste gevallen en indien van toepassing de herkomst van middelen snel duidelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer de benodigde financiering aantoonbaar wordt aangevuld met (spaar)geld op een bankrekening van een onder toezicht staande bank. Hoewel dit laatste het risico vermindert, heeft het Restauratiefonds altijd een eigen verantwoordelijkheid en een eigen onderzoeksplicht.

Wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven zal, indien gewenst in samenspraak met de Compliance Officer, een verscherpt cliëntonderzoek naar de herkomst van middelen én herkomst van vermogen uitgevoerd moeten worden. Verscherpt clientonderzoek wordt in ieder geval uitgevoerd in de volgende situaties:

- bij twijfel over de plausibiliteit van de herkomst van middelen,
- bij een klant-PEP en/of een UBO-PEP
- bij betrokkenheid van landen genoemd op de High Risk Third Country list van de Europese Commissie, dat is de lijst van derde landen die in hun regelgeving voor de bestrijding van witwassen en terrorismefinanciering strategische tekortkomingen vertonen die een aanzienlijke bedreiging vormen voor het financiële stelsel van de Unie („derde landen met een hoog risico”),
https://www.bureauf.nl/wp-content/uploads/2022/03/Memo-Europese-Commissie-wijzig-derde-landen-met-een-hoog-risico-Gedelegeerde-Verordening-2022-229_v14-03-2022.pdf

Als voortdurende twijfel over de aard, herkomst en plausibiliteit van de eigen middelen blijft bestaan, is dit aanleiding om aanvullend onderzoek bij een externe partij aan te vragen.

Op intranet zijn up to date verdiepingsdocumenten geplaatst (indicatoren, leidraden) voor iedereen toegankelijk.

2.7. Vaststellen ongebruikelijke transacties

Alle medewerkers zijn alert op 'ongebruikelijke transacties'. Onder 'ongebruikelijke transacties' wordt verstaan: handelingen (of een samenstel van handelingen) van de cliënt die aanleiding geven om te veronderstellen dat er sprake is van witwassen van gelden dan wel financiering van terroristische activiteiten. ABC-transacties, waarbij vastgoed geheel of gedeeltelijk binnen korte tijd of meerdere malen wordt verkocht, en grote waardeverschillen kunnen een subjectieve indicatie zijn voor een mogelijke 'ongebruikelijke transactie'.

Ongebruikelijke transacties bij aflossingen

Ongebruikelijke transacties bij aflossen lening: extra aflossen, algeheel aflossen zonder tussenkomst notaris (dus geen eigendomsoverdracht of oversluiting), aflossingen door derden.

- Normaal risico: tot en met € 20.000,- geen nader onderzoek; bij aflossingen door derden altijd verklaring met onderbouwing vragen, de grens ligt hier lager: tot en met € 10.000,- geen nader onderzoek (tenzij de verklaring daar aanleiding toe geeft);
- Hoog risico: tot en met € 10.000,- per jaar geen nader onderzoek, boven € 10.000,- tot en met € 20.000,- per jaar aantonen saldo, hoger dan € 20.000,- per jaar aantonen saldo en de herkomst daarvan van de afgelopen drie maanden.

NB! Uitgangspunt is, dat aflossingen altijd worden beoordeeld. Indien de aflossing gezien het klantbeeld vragen oproept, is het aantonen van eigen middelen of de herkomst daarvan verplicht.

Op intranet zijn up to date verdiepingsdocumenten geplaatst (indicatoren, leidraden) voor iedereen toegankelijk.

2.8. Vaststellen reputatie

Bij het vaststellen van de juiste risicoclassificatie wordt in aanvulling op bovenstaande punten, voor zover bekend en relevant, de reputatie van de cliënt meegewogen. Hierbij kunnen zowel interne signalen (bijvoorbeeld uit regulier cliëntcontact), externe signalen (bijvoorbeeld uit netwerken of media) als (gewijzigde) maatschappelijke inzichten meegenomen worden. Gereede twijfels over de reputatie van een cliënt zijn aanleiding om een verscherpt cliëntonderzoek in te stellen.

2.9. Risico's

De nadruk ligt op een 'risk based'-benadering: bepaalde omstandigheden (in de volgende paragrafen nader gespecificeerd) kunnen de risico's rond een cliënt verhogen. Alvorens een relatie of transactie aan te gaan, wordt bij deze risico's een verscherpt cliëntonderzoek en, indien noodzakelijk, een aanvullend onderzoek ingesteld om zekerheid te verkrijgen dat het Restauratiefonds niet betrokken wordt bij niet-integere handelingen van de betreffende cliënt. Een globaal overzicht van relevante risico's staat hieronder.

2.9.1. Landen/buitenlandse partijen/activiteiten in het buitenland

- Dit CDD beleid is integraal van toepassing op buitenlandse partijen. Buitenlandse partijen of partijen die hun activiteiten (deels) in het buitenland uitvoeren, vormen per definitie een hoger dan gemiddeld risico en vereisen dientengevolge een verscherpt cliëntonderzoek. Dit geldt in mindere mate voor cliënten die een aanvraag hebben ingediend voor de financiering van de aankoop van een voor zelfbewoning bestemde woning. Restauratiefonds moet daarbij het risico inschatten of er betrokkenheid is bij buitenlandse geldstromen, mogelijk afkomstig vanuit een land met een verhoogd risico op witwassen, financieren van terrorisme, sancties en corruptie. Zo heeft de Europese Commissie een landenlijst

opgesteld waarbij financiële instellingen verplicht hun klanten verscherpt moeten monitoren. Deze sanctielijst wordt door de Compliance Officer periodiek gemonitord (tenminste één keer per kwartaal) en toegankelijk gemaakt voor alle medewerkers via intranet. https://www.bureauft.nl/wp-content/uploads/2022/03/Memo-Europese-Commissie-wijzig-derde-landen-met-een-hoog-risico-Gedelegeerde-Verordering-2022-229_v14-03-2022.pdf

2.9.2. Branches

Bepaalde branches zijn meer vatbaar voor witwassen en fraude dan andere branches. Het gaat dan om branches waarin veel contant geld omgaat of branches die vaak betrokken (b)lijken te zijn bij het investeren van crimineel geld. Cash intensieve branches krijgen de risicoclassificatie 'Hoog'.

Cliënten met als bedrijfsactiviteit, wapenhandel, coffee-, grow- of smartshops en/of 'rode horeca' (bordelen, animeerhuizen, relaxbedrijven, clubs etc.) krijgen automatisch risicoclassificatie 'zeer hoog'.

Cliënten met bedrijfsactiviteit in de gokindustrie krijgen automatisch risicoclassificatie 'Hoog'.

2.9.3. Zakelijke vastgoedactiviteiten

Cliënten met bedrijfsactiviteit "zakelijke vastgoedactiviteit" krijgen de risicoclassificatie 'Hoog'.

Hiervan is sprake indien bij een financieringsaanvraag door een cliënt met betrekking tot de aankoop of restauratie van een onroerende zaak voor de cliënt één van de volgende criteria van toepassing is:

- Projectontwikkeling in de zakelijke vastgoedsector
- Financiering van beleggingsobjecten of ontwikkelingsprojecten in de zakelijke vastgoedsector
- Beleggen in de zakelijke vastgoedsector. Als de aanvrager een particulier is, dan is er sprake van zakelijke vastgoedactiviteiten zodra de totale waarde van zijn onroerende zaken 2,5 miljoen Euro of meer bedraagt of zodra de aanvrager meer dan vijf objecten in eigendom heeft. Indien de aanvrager een organisatie is, zal bij verhuur aan derden altijd sprake zijn van zakelijk vastgoed.

Het gaat dus om vastgoed in het kader van projectontwikkeling of als beleggingsobject, primair om de grootzakelijke markt en commercieel vastgoed dat zijn eigen cashflow genereert.

Betreft het een financieringsaanvraag die betrekking heeft op een onroerende zaak waarin de aanvrager zelf woont of voor zelfbewoning wordt aangekocht, dan valt deze aanvraag dus niet onder de definitie van zakelijke vastgoedactiviteiten.

Bij een financieringsaanvraag voor een zakelijke vastgoedactiviteit geldt in aanvulling op het basisonderzoek het volgende:

- Er moet altijd een verscherpt cliëntenonderzoek worden uitgevoerd
- De cliënt dient voorafgaande aan het aangaan van de relatie of transactie het 'Formulier Integriteit Relatie' (zie bijlage 2) in te vullen en te ondertekenen.
- Indien het basisonderzoek of de antwoorden op het bovengenoemde formulier daar aanleiding toe geven, zal in overleg met de Compliance Officer worden bepaald welke aanvullende beheersmaatregelen genomen dienen te worden.

2.9.4. PEP's

Een bij een leningaanvraag betrokken PEP (Politically Exposed Persons / Politiek Prominent Persoon) dient altijd gemeld te worden aan de Compliance Officer. Acceptatie van een client die als PEP kwalificeert of een UBO die als PEP kwalificeert, vindt plaats door de Teamleider Financieringen en directeur gezamenlijk. Alle PEP's kwalificeren als hoog-risico cliënten.

PEP's (zowel Nederlandse als buitenlandse)

Zakelijke relaties met- en dienstverlening aan PEP's kunnen, met name wanneer PEP's afkomstig zijn uit landen waar corruptie veelvuldig voorkomt, een groot reputatierisico en/of juridisch risico met zich meebrengen. Hierbij kan gedacht worden aan passieve omkoping (het ontvangen van steekpenningen) of de verduistering van overheidsmiddelen. Daarom wordt, middels de PEP-toets voor alle cliënten, vertegenwoordigers en UBO's vastgesteld of er sprake is van een PEP. Ook de familieleden in de 1e lijn en naast geassocieerden worden aangemerkt als PEP.

Als er sprake is van een PEP:

- dient altijd een verscherpt cliëntonderzoek plaats te vinden
- dient naast de herkomst van middelen ook altijd herkomst van vermogen in kaart te worden gebracht.

2.9.5 Stichtingen

DNB heeft op 1 juli 2016 richtlijnen uitgevaardigd aan de hand waarvan het cliëntonderzoek bij stichtingen moet worden vormgegeven, dit om te voorkomen dat financiële instellingen worden misbruikt voor het financieren van terroristische organisaties of aanslagen. Er zijn sterke aanwijzingen dat terroristen en terroristische organisaties misbruik maken van stichtingen die zich inzetten voor het goede doel. Daarom is er verscherpt cliëntonderzoek bij stichtingen aangescherpt te worden.

Clientonderzoek bij stichtingen:

Op grond van artikel 3, eerste en tweede lid, Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) dient een instelling cliëntenonderzoek te verrichten. De instelling behoort de cliënt en de uiteindelijk belanghebbenden te identificeren. Identificatie en verificatie zijn in het kader van stichtingen relevant:

- ingeval de cliënt zelf een stichting is
- wanneer de eigenaar van de cliënt (deels) een stichting is
- wanneer een vertegenwoordiger namens een stichting handelt (en de stichting zelf cliënt is).

Aan de hand van minimaal de volgende informatie kan een instelling het cliëntenonderzoek bij stichtingen vormgeven. Het actueel houden van deze informatie zal instellingen er daarnaast toe in staat stellen de integriteitsrisico's van stichtingen in te kunnen schatten:

- Naam van de stichting.
- Datum oprichting en land van vestiging (ook in geval van een buitenlandse stichting of een met een stichting vergelijkbaar rechtspersoon).
- KvK-nummer.
- Geregistreerd zakelijk vestigingsadres.
- Postadres (indien afwijkend).
- Hoofdvestiging (indien afwijkend).
- Zeggenschapsstructuur en informatie over de UBO's (zie 2.3.3). Te denken valt bijvoorbeeld aan de penningmeester die zeggenschap heeft over de geldstromen van de stichting. Voor het in kaart brengen van deze informatie zijn de statuten een belangrijk beginpunt).
- Documentatie waaruit de identificatie en verificatie blijkt van de bestuursleden die de bevoegdheid hebben op te treden namens de stichting of die opdrachten kunnen geven voor het doen van of overdrachten van de fondsen of bezittingen van de stichting (zeggenschap).
- Type stichting – charitatief of anders.
- Aard van de activiteiten van de stichting.
- Geografisch gebied waarin de stichting opereert.

Indien de uitkomsten van het cliëntonderzoek daar aanleiding toe geven dient verscherpt cliëntonderzoek uitgevoerd te worden (bijvoorbeeld over invloedrijke medewerkers). Aan de hand van bovenstaande informatie kan een risico classificatie worden vastgesteld.

2.9.6 Belastingontduiking en belastingontwijking

Het clientonderzoek kan aanleiding geven om nader onderzoek in te stellen naar fiscale constructies. Als sprake is van onvoldoende transparantie met betrekking tot de structuren, geldstromen en/of fiscale motieven van een beoogde cliënt wordt deze client niet geaccepteerd. Er is dan sprake van een onacceptabel risico dat het Restauratiefonds betrokken raakt bij het faciliteren van belastingontduiking door de cliënt. Als hulpmiddel hanteren wij (niet limitatief) de volgende risico-indicatoren voor de structuur van de client:

- meerdere lagen in de eigendomsstructuur van de cliënt]

- eigendomsstructuur bevat entiteiten in offshore jurisdicties
- aanwezigheid van een doelvennootschap
- aanwezigheid van special purpose vehicles (SPV's)
- buitenlandse rechtspersonen, waaronder foundations, trusts.
- aanwezigheid van een stichting administratiekantoor (STAK)
- aanwezigheid van een commanditaire vennootschap (CV)
- aanwezigheid van beleggings- en fondsstructuren
- (recente) gewijzigde eigendomsstructuur van de cliënt

Hoewel belastingontwijking op zichzelf juridisch toegestaan is, is ook dit in beginsel voor het Restauratiefonds niet acceptabel. Als een dergelijke situatie zich (mogelijk) voor doet, dient de aanvraag met Compliance besproken te worden. De uiteindelijke beslissing wordt door de verantwoordelijk manager in afstemming met de Compliance Officer gemaakt.

2.10. CDD onderzoek bij verlengingen

In het kader van verlengingen van reeds verstrekte financieringen wordt bekeken of het CDD-dossier compleet en actueel is in de volgende situaties:

- Bij verlenging van de juridische looptijd van leningen met meer dan 12 maanden
- Bij van de oorspronkelijke lening afwijkende afspraken vanuit een bijzonder beheer-situatie, waaronder een betalingsregeling of uitstel van betaling. Afspraken over betalingsachterstanden vallen hier niet onder.

Wanneer in dat geval sprake is van wijzigingen in het klantbeeld (er is gedurende de achterliggende periode sprake geweest van negatieve publiciteit, er is gedurende de achterliggende periode sprake geweest van een wijziging van de activiteiten van de cliënt of andere wijzigingen in het klantbeeld) dan wordt het CDD beleid integraal uitgevoerd.

3. Risico indeling

3.1. Indeling in integriteits risicoclassificatie

Van iedere natuurlijke persoon en iedere organisatie wordt op basis van het clientonderzoek de integriteits risicoclassificatie vastgesteld. Er zijn vier mogelijke risicoclassificaties in het offertestadium, waarbij de risicoclassificatie "Zeer hoog risico" een tijdelijke indicatie is en na een beslissing om de lening al dan niet te verstrekken uiteindelijk leidt tot de classificatie 'Hoog' of 'Onacceptabel'.

3.1.1. Integriteits risicoclassificatie 'Normaal'

Deze classificatie wordt toegekend aan nieuwe of bestaande cliënten, (inclusief vertegenwoordigers, UBO's of, indien van toepassing, bestuurders) als:

- uit het cliëntonderzoek blijkt dat geen aanleiding is te veronderstellen dat de cliënt de af te nemen producten of diensten gebruikt voor niet-integere doeleinden gezien de risico's die verbonden zijn aan de bedrijfsactiviteiten, het vermogen, de omgeving en/of relaties van de cliënt.

3.1.2. Integriteits risicoclassificatie 'Hoog'

Deze classificatie wordt toegekend aan nieuwe of bestaande cliënten, indien:

- uit het cliëntonderzoek blijkt dat er mogelijk een verhoogd risico bestaat dat de cliënt producten of diensten gebruikt voor niet-integere doeleinden. Aanvullende maatregelen maken het risico beheersbaar en;
- de risico's die verbonden zijn aan de bedrijfsactiviteiten, functie, het vermogen, de omgeving en/of relaties aanleiding zijn de cliënt periodiek aan een review te onderwerpen.
- er sprake is van een vertegenwoordiger, UBO of indien van toepassing een bestuurder waarop bovenstaande punten van toepassing zijn.
- Dit betreft in ieder geval:
 - PEP's
 - Cliënten met cash intensieve bedrijfsactiviteiten.
 - Cliënten met bedrijfsactiviteiten in de zakelijke vastgoed
 - Cliënten met bedrijfsactiviteiten in de gokindustrie
 - Cliënten die gezien hun buitenlandse vestiging of activiteiten als hoog risico kwalificeren.
 - Cliënten die een complexe organisatiestructuur hanteren
 - Specifieke cliënten die door het bestuur, in overleg met de Compliance Officer, daartoe zijn aangewezen omdat zij een hoog reputatierisico zouden kunnen opleveren
 - Cliënten(groepen) die door het Restauratiefonds als 'hoog risico' zijn gedefinieerd.

3.1.3 Integriteits risicoclassificatie 'zeer hoog' (tijdelijke indicatie)

Het betreft cliënten met als bedrijfsactiviteiten, wapenhandel coffee-, grow- en smartshops en 'rode horeca' (bordelen, animeerhuizen, relaxbedrijven, clubs).

Als uit het cliëntonderzoek blijkt dat sprake is van een zeer hoog integriteitsrisico, zal de cliënt in beginsel worden ingedeeld in de integriteits risicoclassificatie 'Onacceptabel'. Wanneer een overheidsorgaan dit om redenen van algemeen belang niet accepteert, kan - onder uitdrukkelijke voorwaarden – de aanvraag alsnog worden geaccepteerd met de risicoclassificatie 'Hoog' (zie onder 3.2, Clientacceptatie”).

3.1.4. Integriteits risicoclassificatie 'Onacceptabel'

Als uit het cliëntonderzoek blijkt dat sprake is van een onbeheersbaar integriteitsrisico wordt de cliënt ingedeeld in de integriteitsclassificatie 'Onacceptabel'. Met deze cliënten wil het Restauratiefonds geen relatie of transactie aangaan of continueren. Dit betreft in ieder geval:

- Cliënten die op de Sanctielijst staan
- Specifieke cliënten en cliëntengroepen die door de directie van het Restauratiefonds, in overleg met de Compliance Officer, daartoe zijn aangewezen omdat zij een onacceptabel reputatierisico zouden kunnen opleveren.

3.2. Cliëntacceptatie

Bij het accepteren dan wel weigeren van cliënten gelden de volgende uitgangspunten:

- Risicoclassificatie “Normaal”: acceptatie conform het standaard acceptatieproces.
- Risicoclassificatie “Hoog”: voor acceptatie van nieuwe cliënten met deze risicoclassificatie is goedkeuring van de CDD commissie nodig.

- Risicoclassificatie “Zeer hoog”: cliënten met risicoclassificatie “zeer hoog” worden in beginsel afgewezen en als risicoclassificatie “onacceptabel” aangemerkt. Acceptatie is alleen mogelijk in het kader van expliciete door de overheid aangevoerde redenen “van algemeen belang”, na goedkeuring van de CDD commissie en onder de volgende voorwaarden met de volgende uitvoering:
 - Het desbetreffende overheidsorgaan accepteert de afwijzing door het Restauratiefonds niet.
 - Zij wordt volledig geïnformeerd door het Restauratiefonds.
 - De Compliance Officer wordt direct bij constatering door het Restauratiefonds geïnformeerd
 - Het overheidsorgaan vraagt na geïnformeerd te zijn over de achterliggende redenen van de classificatie “zeer hoog risico” toch om acceptatie.
 - Zij onderbouwt dit met redenen in verband met het algemeen belang.
 - Het desbetreffende overheidsorgaan bevestigt haar standpunt schriftelijk aan het Restauratiefonds. Waar relevant vraagt het Restauratiefonds om een BIBOP toetsing.
 - In dossier raadpleegbaar.
 - De cliënt wordt uiteindelijk ingedeeld in de risicoclassificatie “Hoog”.
- Voor overeenkomsten met bestaande cliënten die een onacceptabel risico (zijn gaan) vormen, en die met de kennis van dat moment niet zouden zijn gesloten, wordt zo spoedig mogelijk een afweging gemaakt of en zo ja op welke wijze de overeenkomst beëindigd wordt. Deze afweging wordt door de CDD commissie gemaakt.
- Acceptatie van cliënten met de risicoclassificatie “Hoog” en “Zeer Hoog” alsmede wijzigingen naar risicoclassificatie “Hoog” dan wel “Onacceptabel” wordt gedaan door de CDD Commissie.

4. Periodieke review

4.1. Periodieke review

Een periodieke review is het uitvoeren van een deel van het cliëntonderzoek bij een bestaande cliënt. Het doel is om vast te stellen of relevante factoren zodanig gewijzigd zijn dat daardoor de integriteitsrisico's zijn veranderd. Hierbij wordt de risicoclassificatie opnieuw vastgesteld. Hiermee geeft Restauratiefonds invulling aan de wettelijke plicht tot het risicogericht monitoren van haar cliënten.

4.1.1. Periodiek

Per integriteitsclassificatie is bepaald op welke momenten een periodieke review plaatsvindt.

4.1.2. Incident gedreven

Nieuwe materiële informatie (zoals wijziging in het klantbeeld, de organisatiestructuur, UBO's , bestuurders, activiteiten, negatieve berichtgeving, transactiegedrag en andere relevante signalen) ten aanzien van cliënten is aanleiding voor het instellen van een periodieke review.

4.1.3. Integriteits risicoclassificatie 'Normaal'

- Periodieke review zal met ingang van dit CDD beleid geleidelijk ook voor de classificatie "normaal" worden ingevoerd op een risico gebaseerde wijze.
- Bij een tussentijds signaal (zie 4.1.2) moet worden beoordeeld of het risicoprofiel van de cliënt wijzigt. Dit kan aanleiding zijn voor een periodieke review.

4.1.4. Integriteits risicoclassificatie 'Hoog'

- Periodieke review tenminste eenmaal per jaar.
- Het doel is het CDD dossier actueel te houden door vast te stellen of relevante factoren zodanig gewijzigd zijn dat daardoor de integriteitsrisico's zijn veranderd. Hierbij wordt de risicoclassificatie opnieuw vastgesteld. Het CDD onderzoek dient integraal uitgevoerd te worden.
- Bij een tussentijds signaal moet worden beoordeeld of het risicoprofiel van de cliënt wijzigt. Dit kan aanleiding zijn voor een periodieke review.

5. Vastlegging en bewaartermijnen

Alle relevante CDD-informatie wordt, met in achtneming van de privacyregels (dus geen vastlegging gegevens m.b.t. godsdienstige overtuiging, politieke voorkeur, seksuele geaardheid, ras), gestructureerd, gedateerd en reproduceerbaar vastgelegd en bijgehouden in de daarvoor bestemde systemen. Dit betreft, voor zover van toepassing:

- De uitkomsten overwegingen van het basisonderzoek, waaronder herkomst eigen middelen of vermogen
- De uitkomst en overwegingen van het verscherpt- en/of aanvullend onderzoek
- De definitieve risicoclassificatie (indien Zeer Hoog of Onacceptabel)
- Het ingevulde 'Formulier Integriteit Relatie'
- De uitkomst van de periodieke review of incident gedreven review

De CDD-informatie wordt tot 7 jaar na beëindiging van de relatie of transactie bewaard. De Compliance Officer heeft te allen tijde toegang de CDD-informatie.

6. Opleidingen

De eerste lijn (de direct verantwoordelijken voor de uitvoering van het CDD beleid) zorgt ervoor dat medewerkers adequate kennis hebben en houden van het meest recente CDD beleid. Alle medewerkers die uit hoofde van hun functie bekend moeten zijn met het CDD-beleid volgen verplicht een initiële training/opleiding en worden vervolgens periodiek op de hoogte gebracht van recente ontwikkelingen (permanente Educatie). Alle medewerkers die zich bezig houden met het CDD onderzoek dienen vooraf gescreend te worden.

Bijlage 1: Ongebruikelijke transacties

Op basis van de Wwft dient het Restauratiefonds ongebruikelijke transacties te melden aan het Meldpunt FIU-Nederland. Dergelijke meldingen geschieden door de Compliance Officer. Indien een melding aan het Meldpunt FIU-Nederland is gedaan, zal dit door de Compliance Officer worden gemeld aan de bevoegde instanties.

Alle medewerkers zijn alert op “ongebruikelijk transacties”. Onder “ongebruikelijke transacties” wordt verstaan: handelingen (of een samenstel van handelingen) van de cliënt die aanleiding geven om te veronderstellen dat er sprake is van witwassen van gelden dan wel financiering van terroristische activiteiten. Een ongebruikelijke transactie, of het vermoeden ervan, wordt direct gemeld aan de Compliance Officer.

Een mogelijk ongebruikelijke transactie voldoet aan één of meerdere van de onderstaande indicatoren.

Objectieve indicatoren

- Transacties met (rechts)personen die zijn gevestigd in landen of gebieden, die door de Minister van Financiën en de Minister van Justitie zijn aangewezen als onaanvaardbaar risico voor witwassen of terrorismefinanciering.
- Transacties die in verband met witwassen aan politie of justitie worden gemeld, moeten ook aan het Meldpunt FIU-Nederland worden gemeld.
- Contante transacties met een waarde van € 10.000 of meer waarbij contante omwisseling in een andere valuta, of van kleine naar grote coupures, plaatsvindt.

Subjectieve indicatoren

- Transacties waarbij aanleiding is om te veronderstellen dat ze verband kunnen houden met witwassen of financiering van terrorisme.
- ABC-transacties of grote waardeverschillen kunnen een subjectieve indicatie zijn voor een mogelijk ongebruikelijke transactie.

ABC-transactie

Onder ABC-transactie wordt verstaan het geval waarbij vastgoed geheel of gedeeltelijk binnen korte tijd een of meerdere malen wordt verkocht. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs op één en dezelfde dag plaats te vinden. Veelal zal dit – gelet op mogelijke fiscale voordelen – binnen enkele maanden plaatsvinden. Als uitgangspunt geldt een maximale termijn van 1 jaar.

Of sprake is van een ABC-transactie kan o.a. blijken uit de koopakte (als eigenaar niet dezelfde is als de verkoper) of als op het kadastrale uittreksel bij de naam van de eigenaar/gerechtigde een recente datum is vermeld bij “recht ontleend aan: HYP 4.....”.

ABC-transacties dienen nader te worden verklaard. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De acceptant doet in het kader van het in te vullen CDD formulier navraag bij relatie of sprake is van een ABC-transactie.
- Ongeacht of uit navraag door de acceptant of door informatie verkregen van de notaris, dan wel het bestuderen van de koopakte of kadastrale stukken blijkt, dat sprake is van een ABC-transactie, wordt de cliënt altijd zo spoedig mogelijk verzocht de achtergronden daarvan toe te lichten en op schrift te stellen en zo veel mogelijk beweringen te staven met documentatie.

- Laat de cliënt zelf de geconstateerde ABC-transactie verklaren in een e-mail o.i.d. en ga niet zelf gissen naar een plausibele verklaring.
- Bij elke ABC-transactie dient contact opgenomen te worden met de Compliance Officer, waarbij de verklaring van de cliënt met documentatie wordt overlegd.

Grote waardeverschillen

Grote waardeverschillen dienen nader te worden verklaard. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Afwijking koopprijs groter of gelijk +/- 20% maximale financieringswaarde: advies Compliance Officer noodzakelijk.
- Laat de relatie zelf het geconstateerde verschil verklaren in een e-mail o.i.d. en ga niet zelf gissen naar een plausibele verklaring.
- Afwijking koopprijs kleiner +/- 20% maximale financieringswaarde: relatiemanager stelt vast of de afwijking plausibel is. Zo nodig wordt contact opgenomen met de Compliance Officer.

Op intranet zijn up to date verdiepingsdocumenten geplaatst (indicatoren, leidraden) voor iedereen toegankelijk.

Bijlage 2: Formulier Integriteit Relatie

Formulier integriteit relatie

De Nederlandsche Bank N.V. heeft de Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten uitgevaardigd. Deze beleidsregel verplicht ons het integriteitbeleid van u dan wel uw onderneming vast te stellen en te beoordelen.

Wij verzoeken u deze vragenlijst (inclusief toelichting) naar waarheid in te vullen en rechtsgeldig ondertekend aan ons te retourneren.

De vragenlijst betreft een inventarisatie op hoofdlijnen, u kunt dan ook om een nadere toelichting, dan wel eventuele onderliggende documenten worden verzocht. De bank kan u, ten behoeve van de inschatting van haar integriteitrisico's verzoeken om een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) voor de betreffende rechtspersonen / natuurlijke personen.

Uw gegevens

Bedrijfsnaam / Naam natuurlijk persoon:

Vestiging / Woonplaats:

Eventuele rechtspersonen behorende tot de groep waarvan bovengenoemd bedrijf dan wel natuurlijk persoon het integriteitbeleid bepaalt:

Bedrijfsnaam:

Vestigingsplaats:

Bedrijfsnaam:

Vestigingsplaats:

Bedrijfsnaam:

Vestigingsplaats:

Vragenlijst Integriteitbeleid zakelijke vastgoedactiviteiten

		Ja	Nee
1	Heeft u of uw onderneming maatregelen getroffen om de integriteit en professionaliteit van u, uw medewerkers en eventuele bestuurders te controleren, waarborgen en bevorderen? <i>Indien u hier "nee" antwoordt licht u toe waarom u of uw onderneming dergelijke maatregelen niet heeft getroffen.</i> <i>Indien u hier "ja" antwoordt licht u toe welke maatregelen er zijn getroffen. Denkt u hierbij aan antecedentenonderzoek, gebruik van Verklaringen Omtrent Gedrag, opleidingsvereisten etc.</i> Toelichting:	☐	☐

2	Heeft u of uw onderneming of één van haar bestuurders de afgelopen vijf jaar een aanwijzing, boete, veroordeling of schikking gekregen van de AFM, DNB, Openbaar Ministerie, FIOD/ECD, Belastingdienst of andere overheidsinstantie vanwege een mogelijke integriteitschending op financieel/economisch gebied? <i>Indien u hier “ja” antwoordt licht u toe of dit de onderneming of een persoon betref en wat de aard van de schending was.</i> Toelichting:	☐	☐
3	Heeft uw onderneming maatregelen getroffen om de reputatie (integriteit/moraliteit) van de (potentiële) partijen¹ waar uw onderneming een zakelijke relatie mee aangaat in beeld te brengen? <i>Indien u hier “nee” antwoordt licht u toe waarom uw onderneming dergelijke maatregelen niet getroffen heeft. Indien u hier “ja” antwoordt licht u toe welke maatregelen uw onderneming getroffen heeft of stuurt u het integriteitbeleid met dit formulier mee.</i> Legt uw onderneming op gestructureerde wijze vast in welke gevallen (en waarom) een (potentiële) partij vanwege een mogelijk integriteitsrisico niet geselecteerd dan wel geweigerd wordt? <i>Indien u hier “nee” antwoordt licht u toe waarom u deze gegevens niet vastlegt. Indien u hier “ja” antwoordt licht u toe hoe deze vastlegging binnen de onderneming plaatsvindt.</i> Toelichting : ¹ Onder partijen wordt verstaan: tussenpersonen, kopers, verkopers, leveranciers, notarissen, taxateurs, accountants, makelaars, advocaten, milieubureau's, aannemers, onderaannemers, architecten, huurders, beleggers, beheerders, uiteindelijk belanghebbenden, etc.	☐	☐
4	Loopt al het betalingsverkeer voortvloeiende uit zakelijke vastgoedtransacties, via een in Nederland gevestigde financiële instelling dan wel (via de rekening van de) notaris? <i>Indien u hier “nee” antwoordt licht u toe via welke financiële instellingen/partijen, inclusief hun land van vestiging, transacties worden afgewikkeld.</i> Toelichting:	☐	☐
5	Ontvangt/betaalt u en of uw onderneming bedragen, voortvloeiende uit zakelijke vastgoedtransacties, in cash geld? <i>Indien u hier “ja” antwoordt licht u toe bij welk soort transacties dit gebeurt, waarom en hoeveel procent van het totaal (ontvangsten/betalingen) in contanten wordt afgewikkeld.</i> Toelichting :	☐	☐
6	Stelt u of uw onderneming nader onderzoek in als zij betrokken wordt bij een opmerkelijke transactie, zoals bijvoorbeeld een ABC-transactie met grote waardeverschillen? <i>Indien u hier “nee” antwoordt geeft u aan waarom een dergelijk onderzoek niet plaatsvindt.</i> <i>Indien u hier “ja” antwoordt licht u toe welk onderzoek dan wordt verricht.</i> Toelichting :	☐	☐

7	Controleert u of uw onderneming te allen tijde voor fiattering en acceptatie dat in de ontvangen (te versturen) nota's: - altijd een duidelijke en correcte omschrijving is opgenomen? - of de omschrijving past bij de prestatie waarop de nota betrekking heeft? - of de nota aansluiten bij door u of uw onderneming aangegane overeenkomsten? <i>Indien u "nee" antwoordt licht u toe waarom een dergelijke controle niet plaatsvindt.</i> Toelichting :	☐	☐
8	Legt u of uw onderneming alle gegevens van transacties en relaties op gestructureerde wijze vast met bijhorende documentatie? <i>Indien u "nee" antwoordt licht u dan toe waarom er geen gestructureerde vastlegging plaatsvindt.</i> <i>Indien u hier "ja" antwoordt licht u toe op welke wijze deze gestructureerde vastlegging plaatsvindt.</i> Toelichting :	☐	☐
9	Is uw vergunning voor de uitoefening van uw bedrijf de afgelopen 5 jaar geweigerd of ingetrokken? <i>Indien u hier "ja" antwoordt licht u toe door wie en waarom deze vergunning is geweigerd.</i> Toelichting:	☐	☐
10	Controleert een gekwalificeerde accountant uw jaarcijfers? Toelichting : (opgave naam accountant)	☐	☐
11	Heeft u of uw organisatie in de laatste (5) jaren met één of meerdere integriteitincidenten te maken gehad en hoe heeft u gehandeld? <i>Onder een integriteitincident vallen zaken als fraude, omkoping, belangenverstrengeling, prijsafspraken, irreële taxatiewaarden etc. Indien u hier "ja" antwoordt licht u toe welk incident(en) dit betrof en hoe er is gehandeld.</i> Toelichting :	☐	☐

Ondertekening

Ondergetekende verklaart dat de in dit formulier (inclusief eventuele bijlagen) gevraagde gegevens naar waarheid zijn verstrekt.

Naam bestuurder:

Naam bestuurder*:

Datum:

Datum:

Handtekening

Handtekening

*Indien uw onderneming wordt vertegenwoordigd door slechts één bevoegde bestuurder dan kunt u volstaan met een enkele ondertekenaar en een paraaf van een bevoegde medewerker.

Bijlage 3: Gebruik openbare bronnen bij actualisatie van het cliëntbeeld

Het gebruiken van openbaar geregistreerde informatie is tegenwoordig niet meer weg te denken in ons dagelijks handelen. Diverse organisaties gebruiken openbaar geregistreerde informatie van klanten met het doel daarmee de klantbediening te verbeteren of risico's te beperken.

In onze dagelijkse klantbediening kan openbaar geregistreerde informatie ook van toegevoegde waarde zijn. Bijvoorbeeld omdat je door deze informatie een beter beeld van de cliënt en daarmee helpt om de risico's met betrekking tot de dienstverlening aan cliënten goed in te schatten. Bij het bekijken en gebruiken van openbaar geregistreerde informatie cliënten zijn onderstaande drie uitgangspunten belangrijk:

- er is aanleiding de informatie op te zoeken;
- de informatie wordt opgezocht met een doel het cliëntbeeld te actualiseren;
- en er wordt gericht gezocht op een moment dat dit een bijdrage levert aan de dienstverlening en/of risicobeheersing in de relaties die we hebben/aangaan met onze cliënten.

Raadpleeg en gebruik openbaar geregistreerde informatie alleen als het iets bijdraagt bij het actualiseren van het cliëntbeeld. Uiteraard moet je voorzichtig zijn met laster, ongefundeerde roddels, beschuldigingen en persoonlijke vetes met betrekking tot cliënten die via internet ook wel eens te vinden zijn. Je kunt als acceptant het beste zelf beoordelen wanneer het gebruiken van openbaar geregistreerde informatie van toegevoegde waarde is om een beter beeld van een cliënt te verkrijgen, dit is lang niet in alle gevallen noodzakelijk.

De volgende regels moeten in acht worden genomen bij het gebruiken van openbaar geregistreerde informatie:

- Registreer informatie in de systemen altijd conform de privacyrichtlijnen.
- Wees transparant, open en eerlijk over de informatie die je over de cliënt hebt opgezocht als de cliënt hiernaar vraagt.
- Voordat je informatie van internet gebruikt is het belangrijk de betrouwbaarheid van de bron vast te stellen.