Hercertificering Bedrijfsmatig Vastgoed 2020

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT

SVM | NIVO
www.svmnivo.nl

WWW.SVMNIVO.NL
© 2020 – SVMNIVO NIEUWEGEIN

Syllabus SVMNIVO

Uitgave: februari 2020
www.svmnivo.nl ©

2020 – SVMNIVO Nieuwegein

SVMNIVO kan niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk gehouden worden voor eventuele fouten, omissies, onvolkomenheden in deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVMNIVO.

Syllabus Bedrijfsmatig Vastgoed 2020

Gecertificeerde makelaars moeten in de praktijk kennis van zaken hebben. Het is belangrijk dat daarvoor essentiële competenties verworven worden. Voor een blijvend hoog niveau is hercertificering en permanente educatie verplicht gesteld. De vastgoedmarkt is continu in beweging, daardoor veroudert kennis snel en moet er continu aan kennis geschaafd worden. De onderwerpen voor de verschillende onderdelen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door VastgoedCert. De onderwerpen zijn in de syllabi verzameld. U kunt deze syllabus voor zelfstudie en als naslagmateriaal bij het afleggen van een toets gebruiken.

Cursus of toets?
Er kan aan de hercertificeringsverplichtingen worden voldaan door een cursus te volgen bij een door VastgoedCert erkende opleider, of door zelfstudie of e-learning, gevolgd door een (flex)toets bij SVMNIVO. U bepaalt zelf naar welke studiemethode uw voorkeur uitgaat. Per onderdeel kan dat uiteraard variëren. Bij een examen mag de syllabus als naslagwerk worden meegenomen.

De (flex-) toetsen kunnen tot en met januari 2021 worden geboekt. Het afleggen van toetsen (ook van voorgaande jaren) op een later moment kan alleen in overleg met VastgoedCert.

Oefenen voor de actualiteitentoets?
Bestel dan de proeftoets!

Tot slot
Deze syllabus is een verzameling van diverse bronnen (bronvermeldingen zijn te vinden in de voetnoten). Het zal dus niet altijd lezen als een doorlopend geheel. Hier en daar verdient het de aanbeveling om dieper op de leerstof in te gaan. Voor een goede voorbereiding op het examen is het nuttig ook bepaalde bronnen door te nemen. Ook kan er via uw account van SVMNIVO een proeftoets worden besteld.

Met de grootst mogelijke zorg zijn deze syllabi samengesteld en gecontroleerd. We zijn de betrokken personen en de leden van de examencommissies veel dank verschuldigd. Als gevolg van actuele ontwikkelingen is het echter mogelijk dat de vermelde studiestof verouderd raakt of anderszins onjuist is. SVMNIVO aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Veel succes!

Nieuwegein, februari 2020,

Marnix ten Voorde

Directeur Examens

vastgoedcert

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Inhoudsopgave

Syllabus Bedrijfsmatig Vastgoed 2020 3
1. Toepassing WWFT in de dagelijkse praktijk van de makelaar 5
1.1 Leidraad Wwft 2018 makelaars in en taxateurs van onroerende zaken 5
1.2 Q&A WWFT 43
1.3 Stappenplan: kom in actie bij een datalek 47
2. Format Brokers' Opinion of Value 48
3. Inmeten gebruiksoppervlakte 60
3.1 NEN 2580 voor bedrijfspanden 60
3.2 Berekening VVO NEN 2580 62
3.3 Voorbeeld NEN 2580 meetrapport 65
4. Gebruik (elektronische) databases (waaronder het Kadaster) 79
4.1 Producten 79
4.2 Percelen en grenzen 82
4.3 Registraties 87
4.4 Openbaarheid en privacy 92
4.5 Kopie akte (afschrift uit registers) 94
4.6 Vastgoedcijfers 95
Bijlagen

1. Toepassing WWFT in de dagelijkse praktijk van de makelaar

1.1 Leidraad Wwft 2018 makelaars in en taxateurs van onroerende zaken[1]

Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft

LEIDRAAD

Wet ter voorkoming van witwassen

en financieren van terrorisme

Richtlijnen voor

makelaars in en taxateurs van onroerende zaken

Versie: november 2018

[1] https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_handelaren_tz0041z6fd.pdf

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

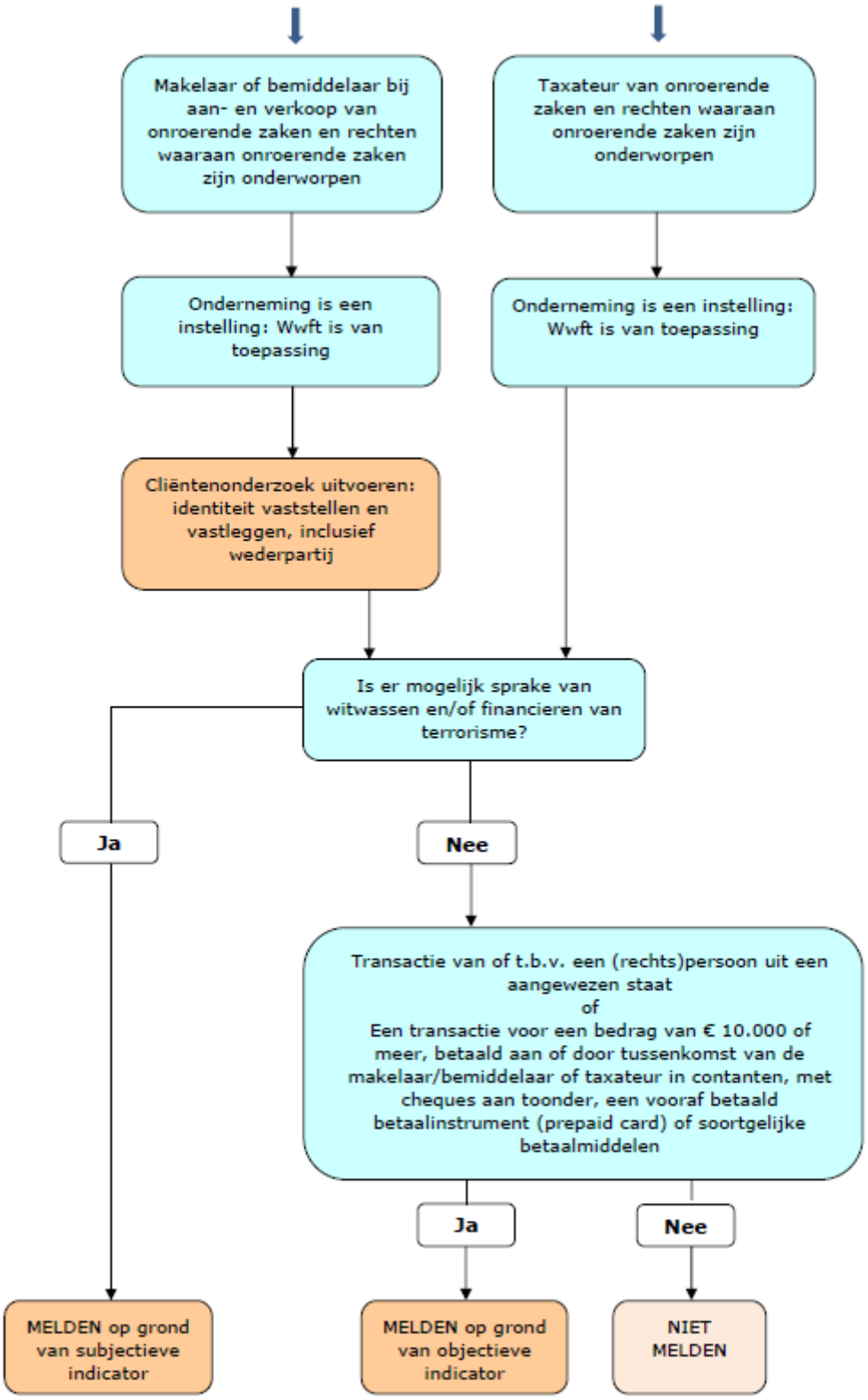
De voorbeelden in deze leidraad zijn niet uitputtend en zullen niet altijd als voldoende zijn aan te merken. Zij dienen als handreiking voor de uitleg en de toepassing van de wettelijke verplichtingen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel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

1. INLEIDING

Met ingang van 1 augustus 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (verder: Wwft) van kracht.
Alle makelaars of bemiddelaars in onroerende zaken zijn toen onder de werking van de Wwft gebracht. Taxateurs van onroerende zaken zijn met ingang van 1 januari 2013 onder de werking van deze wet gebracht.

Op 10 juli 2018 heeft de Eerste Kamer ingestemd met een wetsvoorstel om de Wwft te wijzigen. Dit wetsvoorstel hangt samen met de vierde Europese anti-witwasrichtlijn (AMLD4). Op 25 juli 2018 is de Implementatiewet vierde anti-witwasrichtlijn in werking getreden. Deze leidraad is herschreven met inachtneming van de op 25 juli 2018 gewijzigde wet.

De belangrijkste elementen van de Wwft zijn het cliëntenonderzoek, de meldingsplicht en de bewaarplicht. Deze leidraad bevat relevante aandachtspunten die voor de naleving van de Wwft in de praktijk van belang zijn.



Leidraad Wwft 2018 makelaars in en taxateurs van onroerende zaken (november 2018) 6

2. HET BEGRIP INSTELLING

U valt als makelaar of bemiddelaar onder de werking van de Wwft indien en voor zover u bemiddelt bij het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Het gaat uitsluitend om de diensten die direct of indirect met de aan- en verkoop van onroerende zaken te maken hebben.

Ook het beroeps- of bedrijfsmatig uitvoeren van taxaties van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen valt onder de werking van de Wwft.

Het gevolg is dat u moet voldoen aan de verplichtingen die gesteld zijn in de Wwft. Deze verplichtingen bestaan voor:

- een makelaar of bemiddelaar uit het ten minste instellen van een cliëntenonderzoek en het melden van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie en
- een taxateur uit het melden van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie.

2.1 Bemiddeling

Alles wat u als makelaar in de uitoefening van uw beroep of bedrijf aan diensten verricht - gericht op de aan- en verkoop van onroerende zaken (en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen) waarvoor u een vergoeding ontvangt – valt onder het begrip bemiddeling in de zin van de Wwft.

Er is ook sprake van bemiddeling in situaties waarin de dienstverlening zich beperkt tot bijvoorbeeld het plaatsen van een woning op Funda. Immers, de functie van makelaar is het tot stand brengen van transacties die zonder zijn medewerking niet of moeilijker zouden ontstaan. U als makelaar slaagt hierin doordat u verbindingen legt waar u door uw bijzondere positie en contacten toe in staat bent. Door uw expertise, netwerk en inzet van contacten is er dan ook al snel sprake van bemiddeling.

2.2 Rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen

Met rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen worden beperkt zakelijke gebruiksrechten bedoeld. Denkt u daarbij aan het recht van vruchtgebruik, een erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van gebruik en bewoning.

3. RISICOMANAGEMENT

3.1 Risicobeleid en risicomanagement

Instellingen zijn 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. Op verzoek moet deze risicobeoordeling aan de toezichthouder worden verstrekt. De risico beoordeling is vormvrij, wel moet de toezichthouder in staat zijn om te beoordelen 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.

Bij een dergelijke risicobeoordeling analyseert de instelling de inherente risico's op witwassen en terrorismefinanciering. Bij het vaststellen en beoordelen van deze risico's houdt de instelling in ieder geval rekening met de risicofactoren die verband houden met het type cliënt, product, dienst, transactie en leveringskanaal en met landen of geografische gebieden. Denkt u bijvoorbeeld aan de landen waarin een instelling actief is. Vervolgens beoordeelt u de effectiviteit van de beheersmaatregelen die tegenover deze inherente risico's staan, waarna u de hiaten in de bestaande beheersmaatregelen bepaalt. Aan de hand hiervan bekijkt u welke aanvullende maatregelen u treft. Deze risicobeoordeling ligt ten grondslag aan de ontwikkeling van het beleid, procedures en maatregelen, om de geïdentificeerde risico's te beperken en effectief te beheersen.

Instellingen dienen (in ieder geval) met de Europees[1] en nationaal[2] geïdentificeerde risico's rekening te houden bij het opstellen van hun risicobeoordelingen. Daarnaast dienen zij rekening te houden met de door de FATF[3] geïdentificeerde risico's[4]. Verder kijkt de instelling naar zijn type klanten. Op basis daarvan maakt de instelling een risicoanalyse. In die analyse staat welke (soort) klanten het stempel hoog risico krijgen en welke (soort) klanten niet. Ook bepaalde transacties kunnen het stempel hoog risico krijgen. Een instelling neemt voorts beheersmaatregelen en is specifiek over welke maatregelen genomen worden. De risicobeoordeling kan er ook toe leiden dat een instelling tot de conclusie komt dat onvoldoende beheersmaatregelen mogelijk zijn en dat daarom bepaalde risico's in het geheel moeten worden vermeden.

De in de praktijk meest gehanteerde risicocriteria zijn: landen- of geografisch risico, cliëntrisico en productrisico. Het gewicht dat aan elk van deze criteria wordt gegeven om het risico op witwassen en financieren van terrorisme te bepalen, kan per instelling verschillen. Hoe hoger de risico's hoe meer inspanning de instelling moet verrichten om de risico's te mitigeren. De stappen die de instelling neemt om risico's op witwassen en terrorismefinanciering binnen haar bedrijf te identificeren en te beoordelen, moeten evenredig zijn met de aard en omvang van de instelling. Het gaat om redelijke maatregelen. Bij het bepalen van de aard en omvang van een instelling kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het type dienstverlening, het aantal medewerkers of de omzet van een instelling.

<u>Voorbeeld:</u>
U heeft cliënten die producten of diensten aanbieden waarvoor vaak met contant geld wordt betaald. In die gevallen neemt u aanvullende maatregelen om het verhoogde risico op witwassen of financieren van terrorisme, dat met betalingen in contant geld gepaard gaat, te beheersen. Die maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het stellen van een limiet aan betalingen in contant geld of het opvragen van informatie over de maatregelen die de cliënt zelf neemt om te voorkomen dat zijn diensten worden gebruikt voor witwassen of financieren van terrorisme.

3.1.1 Landenrisico

De instelling kijkt bij het bepalen van het landenrisico allereerst of de cliënt woonachting of gevestigd is of zijn zetel heeft in een staat met een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme[5].

---

[1] Supranational Risk Assessment Report.
[2] National Risk Assessment Witwassen en National Risk Assessment Terrorismefinanciering.
[3] Financial Action Task Force, een wereldwijde intergouvernementele organisatie (samenwerkingsverband tussen landen, waaronder Nederland).
[4] http://fatf-gafi.org/
[5] De Europese Commissie wijst dergelijke staten met een hoger risico aan op grond van artikel 9 van de vierde anti-witwasrichtlijn.

Dat geldt ook indien uw cliënt voor de financiering geld uit een dergelijk land laat komen. Verder houdt de instelling ook rekening met andere landen en gebieden die een hoog risico kunnen opleveren. Een instelling heeft bij het inschatten van het landenrisico de vrijheid om haar eigen afweging te maken. Een indicatie kan zijn als landen of geografische gebieden door onafhankelijke bronnen zijn geïdentificeerd als landen met een hoog niveau van corruptie of andere criminele activiteiten[6]. De instelling dient hierbij in elk geval rekening te houden met publicaties van de FATF waarin zij verschillende risicolanden en –gebieden identificeert die in onvoldoende mate een systeem ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering hebben opgezet[7]. Van instellingen wordt verwacht dat zij op de hoogte zijn van de inhoud van deze publicaties en gepaste maatregelen treffen indien dat nodig mocht zijn. Ook landen waartegen de VN of de EU sancties hebben uitgevaardigd, worden als hoog risico landen beschouwd.

3.1.2 Cliëntrisico

De instelling heeft bij het in kaart brengen van het cliëntrisico de vrijheid om haar eigen afweging te maken. Wel zijn er categorieën die een hoger risico met zich mee kunnen brengen en die ertoe kunnen leiden dat de instelling aanvullende maatregelen dient te treffen. Hierbij valt te denken aan rechtspersonen met een ingewikkelde structuur, 'high-net worth individuals' (personen met een zeer groot vermogen), instellingen die niet onderworpen zijn aan een vorm van toezicht, en cliënten met beroepen waarvoor geldt dat er een nauwe verwantschap bestaat met witwassen en fraude. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cliënten die werkzaam zijn in branches waar veel contant geld beschikbaar is (bijvoorbeeld in de horeca, massagesalons, autohandel, schroothandel, seksbranche, belwinkels, coffeeshops en growshops). Verder kan worden gedacht aan cliënten die hun transacties in ongebruikelijke omstandigheden (laten) uitvoeren. Het gaat dan om bijvoorbeeld frequente en onverklaarbare overstappen naar andere instellingen of onverklaarbare verschuivingen tussen rekeningen in verschillende geografische locaties.

3.1.3 Productrisico

Ook bij het bepalen van het productrisico heeft de instelling de vrijheid om haar eigen afweging te maken. Bij de bepaling van eventuele productrisico's kan een instelling onder meer denken aan investeringen in moeilijk waardeerbare goederen (kunst, antiek, whisky, vastgoed), vermogensbeheer met private banking kenmerken, transacties uitgevoerd door middel van private bilaterale overeenkomsten, nieuwe of vernieuwende producten/diensten en technologieën, crypto-producten of producten met een ongebruikelijke complexiteit. Indien er sprake is van hoog risico dient de instelling de procedures en maatregelen daarop aan te passen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan differentiatie wat betreft opleiding. Als een bepaalde afdeling binnen een instelling zich bezig houdt met risicovolle producten of diensten, kunnen medewerkers extra en specifieke trainingen krijgen. Ook zijn hierbij risico's die voortvloeien uit de combinatie van cliënt en product relevant. De instelling moet deze cliënt-product combinatie meenemen bij het indelen van de cliënt in een risicocategorie en bij het monitoren van de relatie.

Voorbeeld:
Een makelaar specialiseert zich in het aanbieden van recreatiewoningen. Dit is een hoger risico, onder meer omdat er meestal een beperkte hypotheek kan worden afgesloten (en er dus verhoudingsgewijs meer eigen geld in de financiering van de woning moet worden gestoken) en omdat er eerder kopers uit het buitenland op af komen.

3.1.4 Kleinere instellingen

De wet biedt geen ruimte om voor categorieën instellingen een nadere wettelijke invulling aan de verplichtingen te geven of om bepaalde instellingen categorisch uit te zonderen van de wettelijke verplichtingen. De (kleinere) instellingen die hier behoefte aan hebben, kunnen in samenwerking met hun beroepsorganisatie en eventueel in samenwerking met de toezichthouder[8] tot een nadere invulling komen van de normen van de wettelijke bepalingen ten aanzien van het risicomanagement.

---

[6] Bijvoorbeeld op basis van de Corruption Perception Index van Transparency International.
[7] De publicaties zijn te vinden op de website van de FATF: http://fatf-gafi.org/
De publicaties worden jaarlijks in februari, juni en oktober herzien, indien daar aanleiding voor is.
[8] Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 808, nr. 3, pag. 21.

Denkt u bijvoorbeeld aan het samen met de branchevereniging in kaart brengen van de meest voorkomende risico's in de branche.

3.1.5 Onacceptabel risico

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.

Enkele voorbeelden van onacceptabele risico's zijn:

- Een cliënt (of uiteindelijk belanghebbende, de UBO) die op de EU-sanctielijst[9], de VN-sanctielijst of de nationale sanctielijst voorkomt;
- Shellbanks[10];
- Rechtspersonen met een ondoorzichtige organisatiestructuur (vooral als met deze structuur beoogd wordt belastingen te ontduiken);
- Natuurlijke personen van wie en rechtspersonen waarvan het vermoeden bestaat dat ze betrokkenheid hebben bij een criminele organisatie;
- Cliënten die anoniem wensen te blijven dan wel valse identiteitsgegevens verstrekken;
- Cliënten die de wettelijk vereiste informatiedocumenten weigeren te verstrekken.

3.2 Inrichting bedrijfsvoering

Instellingen dienen één van de personen die het dagelijks beleid van de instelling bepalen aan te wijzen als verantwoordelijk voor de naleving door de instelling van de Wwft. Deze aangewezen dagelijkse beleidsbepaler is binnen de instelling verantwoordelijk voor het toezien op de naleving van de Wwft. De personen die het dagelijks beleid van een instelling bepalen keuren de gedragslijnen, procedures en maatregelen goed. Deze verplichting geldt niet voor natuurlijke personen[11].

3.3 Compliance functie

Verder zijn instellingen verplicht om, voor zover dit evenredig is aan de aard en de omvang van de instelling, te voorzien in de invulling van een compliance functie.

De compliance functie is gericht op het controleren van de naleving van wettelijke regels en interne regels die de instelling zelf heeft opgesteld. Bovendien is de persoon die is belast met de compliance functie (eind)verantwoordelijk voor het melden van ongebruikelijke transacties en het verstrekken van de benodigde informatie aan de Financial Intelligence Unit Nederland (FIU). Dit ziet puur op het verstrekken, en betekent niet dat het doen van de melding niet kan worden afgestemd met anderen, zoals de beleidsbepaler(s). Overigens zal het aanmerken van een transactie als ongebruikelijk doorgaans de verantwoordelijkheid zijn van de eerstelijns functie (de medewerkers verantwoordelijk voor de uitvoering van de dienstverlening van de instelling).

De compliance functie wordt op onafhankelijke en effectieve wijze uitgevoerd. De functie mag niet worden uitgeoefend door personen die betrokken zijn bij de activiteiten waarop zij toezicht houden. Voor een kleine instelling kan het onevenredig en daarmee niet passend zijn om een afzonderlijke compliance functie in te richten. De verplichting tot het inrichten van een compliance functie geldt *niet* voor natuurlijke personen en eenmanszaken.

3.3.1 Uitbesteden compliance functie

Instellingen kunnen er voor kiezen om de compliance functie door een externe partij te laten vervullen op basis van een uitbestedingsovereenkomst. De compliance functie mag zowel geheel als gedeeltelijk worden uitbesteed. Dit is echter niet verplicht. Let u erop dat het uitbesteden van een compliance functie niet leidt tot het later melden van ongebruikelijke transacties.

---

[9] 'Consolidated list of persons, groups and entities subject to EU financial sanctions', https://eeas.europa.eu/headquarters/headquarters-homepage/8442/consolidated-list-sanctions_en

[10] Banken die geen fysieke aanwezigheid hebben in het land waar ze gevestigd zijn maar wel een vergunning hebben.

[11] Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 808, nr. 3, pag. 44.

3.4 Auditfunctie

Indien dit evenredig is aan de aard en omvang van de instelling, moet worden voorzien in een onafhankelijke auditfunctie. Auditing is het controleren van een organisatie. De auditfunctie controleert de naleving van de Wwft door de instelling. Daarnaast controleert de auditfunctie de uitoefening van de compliance functie. Dit gebeurt op onafhankelijke wijze. In het bijzonder gaat het om de controle van de werking van de gedragslijnen, procedures en maatregelen om geïdentificeerde risico's te beheersen. Als u gebreken constateert, dan ligt het in de rede dat u deze gebreken meldt en dat de beleidsbepalers zorg dragen voor de noodzakelijke wijzigingen in de gedragslijnen, procedures en maatregelen.

Voorbeeld:
Tijdens een audit komt naar voren dat het personeel geen of onvoldoende onderzoek doet naar de uiteindelijk belanghebbende[12]. De auditfunctionaris meldt dit aan de directeur. Deze zorgt er vervolgens voor dat het personeel voldoende wordt bijgeschoold, zodat dergelijke transacties wel onderkend worden.

3.4.1 Taken Wwft auditor

De Wwft auditor heeft in ieder geval de volgende taken:

- Het beoordelen van de effectiviteit van de inrichting van de organisatie;
- Het beoordelen van de effectiviteit en de volledigheid van de bedrijfsprocessen en de kantoorprocedures;
- Het beoordelen van de effectiviteit van de compliance functie, door in individuele gevallen na te gaan of de compliance officer zijn taak adequaat heeft ingevuld (bijvoorbeeld controleert hij of de door de compliance officer gedane meldingen volledig zijn en of in bepaalde gevallen terecht van een melding is afgezien);
- Het rapporteren van bevindingen, waaronder eventuele gesignaleerde tekortkomingen of gebreken in de naleving, aan het bestuur van de instelling.

3.4.2 Opleidingseisen en bevoegdheden

Voor een effectieve invulling van de auditfunctie is van belang dat deze functies over voldoende deskundigheid, autoriteit en middelen beschikken[13] en toegang hebben tot alle noodzakelijke informatie. Uiteraard is invulling van de audit functie afhankelijk van het aantal cliënten en/of aantal risicovolle transacties.

3.4.3 Onafhankelijkheid

De auditfunctie is onafhankelijk. Dat betekent dat deze functie niet kan worden uitgeoefend door personen die betrokken zijn bij de activiteiten waarop de auditfunctie toezicht houdt. De auditfunctie mag u (geheel of gedeeltelijk) uitbesteden aan een externe partij.

De wetgever geeft als eerste aan dat binnen het bestaande personeelsbestand een compliance- of audit functie kan worden ingericht. In de situatie dat een instelling hiervoor geen ruimte heeft binnen het bestaande personeelsbestand, kunt u ook een extra arbeidsplek creëren. De derde mogelijkheid is uitbesteden[14].

Let op: Bij uitbesteding aan een derde mogen, in het kader van functiescheiding, de auditfunctie en de compliance functie niet door dezelfde derde partij worden uitgevoerd. Een derde partij die de compliance functie van de instelling uitoefent, kan dus niet tegelijkertijd de auditfunctie uitoefenen, ook niet als beide functies door verschillende medewerkers worden uitgeoefend.

3.4.4 Uitbesteden auditfunctie

De auditfunctie kunt u geheel of gedeeltelijk uitbesteden.

---

[12] Zie paragraaf 5.1.1.
[13] Het Institute of Internal Auditors (IIA) heeft wereldwijde standaarden ontwikkeld. Deze voorzien in de principes voor het inrichten en functioneren van de auditfunctie.
[14] Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 808, nr.3, pag. 17.

3.5 Wanneer moet een compliance functie en een auditfunctie worden ingericht? Aard en omvang-criterium

De verplichting om een compliance functie en een auditfunctie in te stellen geldt naar haar aard alleen voor rechtspersonen en vennootschappen die als instelling kwalificeren. Tevens kijkt u naar de aard en omvang van de instelling. Bij 'aard en omvang' gaat het om een combinatie van factoren, dus niet alleen de grootte van de instelling naar aantal medewerkers, maar ook bijvoorbeeld naar vermogen, omzet, aantal cliënten, aantal buitenlandse of risicovolle cliënten en soorten producten of type dienstverlening.
Het 'aard en omvang' criterium kan ertoe leiden dat moet worden overwogen dat het inrichten van een compliance functie niet proportioneel is, maar kan eveneens betekenen dat de compliance functie weliswaar wordt ingericht, maar niet op eenzelfde wijze als voor grotere instellingen gepast zou zijn. Ook de intensiteit van de invulling van de auditfunctie dient te worden afgestemd op het risicoprofiel van de instelling. Het is niet vereist om een compliance functie en auditfunctie in te richten indien dat niet in verhouding staat tot de omvang van een instelling en de risico's op witwassen en financieren van terrorisme.

Een redelijke wetstoepassing brengt mee om in ieder geval een compliance functie en auditfunctie in te richten als voldaan is aan (tenminste) twee van de volgende criteria[15]:

- Tenminste 50 werknemers;
- Activa ter waarde van minimaal € 6 miljoen;
- Netto-omzet van minimaal € 12 miljoen.

Bovengenoemde criteria gelden op concernniveau.

De verplichting tot het inrichten van een compliance functie en auditfunctie geldt niet voor natuurlijke personen en voor eenmanszaken[16]. Overigens kan het in bepaalde situaties wel wenselijk zijn om dit toch te doen, met name in het geval van veel hoog risico klanten.

In de overige gevallen geldt dat gekeken wordt naar de aard en omvang van de instelling. Bij 'aard en omvang' gaat het om een combinatie van factoren, dus niet alleen de grootte van de instelling naar aantal medewerkers, maar ook bijvoorbeeld naar beheerd vermogen, aantal cliënten, aantal buitenlandse of risicovolle cliënten en soorten producten. Naarmate de risico's groter zijn, moet er eerder een compliance functie en een auditfunctie worden ingericht.

<u>Voorbeelden:</u>

1. Een klein makelaarskantoor buiten de grote stad met een beperkt aantal medewerkers en met alleen regionale klanten is uitsluitend actief op de regionale woningmarkt. Men hoeft in een dergelijke situatie niet noodzakelijkerwijs een compliance functie en een auditfunctie in te richten.

2. Een makelaarskantoor met 5 medewerkers heeft voor meer dan 75% cliënten of transacties met een hoog risicoprofiel waarvoor verscherpt cliëntenonderzoek geldt. In dat geval dient het makelaarskantoor een compliance functie en een auditfunctie in te richten.

[15] Tenminste bedrijfsklasse middelgrote onderneming, naar de indeling die de Kamer van Koophandel hanteert.
[16] Zie hiervoor onder meer Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 808, nr. 3, pag. 17, pag. 24 en pag. 45.

4. HET CLIËNTENONDERZOEK

4.1 Cliëntenonderzoek bij makelaars en bemiddelaars (verplicht)

Wanneer u bemiddelt bij aan- en verkoop van onroerende zaken, is cliëntenonderzoek verplicht. U heeft in dat geval een zakelijke relatie met uw cliënt. Het is niet toegestaan om diensten te verlenen aan anonieme klanten. De Wwft vraagt u om een gedegen onderzoek te doen naar degene met wie u zaken doet: het cliëntenonderzoek. Het cliëntenonderzoek draagt bij aan het herkennen en beheersen van risico's die bepaalde cliënten of bepaalde soorten dienstverlening met zich meebrengen. Het cliëntenonderzoek bestaat uit het identificeren van de cliënt en het verifiëren van diens identiteit.

Makelaars moeten het cliëntenonderzoek tevens uitvoeren ten aanzien van de wederpartij van hun cliënt. Met wederpartij wordt bedoeld de partij met wie de cliënt van de makelaar daadwerkelijk een overeenkomst sluit die tot stand is gebracht door bemiddeling van de makelaar.

Door het instellen van het cliëntenonderzoek kunnen bij de melding van een ongebruikelijke transactie ook de identiteits- en andere gegevens van de bij die transactie betrokken cliënt (en de wederpartij) worden vermeld.

Het is een misverstand om te veronderstellen dat de aanwezigheid van kopieën van legitimatiebewijzen en uittreksels uit het handelsregister iets zegt over de kwaliteit en de volledigheid van het ingestelde cliëntenonderzoek. De enkele aanwezigheid van een kopie van een legitimatiebewijs en/of uittreksel uit het handelsregister zegt zonder nader onderzoek onder meer niets over:

- (de fysieke aanwezigheid van) de natuurlijke persoon bij de identificatie,
- de bevoegdheid tot vertegenwoordiging van de rechtspersoon,
- de persoon die de contante betaling feitelijk verrichtte,
- het onderzoek van de instelling naar de uiteindelijke belanghebbende,
- het onderzoek naar het gebruik van katvangers en
- het instellen, vastleggen en bewaren van de gegevens uit het (verscherpte) cliëntenonderzoek.

4.2 Cliëntenonderzoek bij taxateurs (niet verplicht)

In de Wwft wordt de taxateur vrijgesteld van het cliëntenonderzoek. De wetgever heeft daarvoor verschillende redenen genoemd. De taxateurs zijn niet opgenomen in de internationale afspraken en de Europese regels, waarop de Wwft grotendeels is gebaseerd. Daardoor is er bij taxatieopdrachten ruimte om de wet deels buiten toepassing te laten. De keuze om het cliëntenonderzoek niet verplicht te stellen, is ingegeven door het feit dat de bedrijfsvoering van taxateurs met zich meebrengt dat zij vaak geen rechtstreeks contact hebben met hun cliënten. De communicatie verloopt vaak telefonisch of per e-mail of internet. Overigens zal identificatie van de cliënt gewoonlijk wel plaatsvinden, al is het alleen al in verband met de facturering.

Mocht u echter een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie vermoeden, dan zult u deze moeten melden. Betreffende de identiteit van de cliënt moet u dan uitgaan van de informatie die u voorhanden heeft. De onroerende zaak of het recht waaraan de onroerende zaak is onderworpen, is echter bij u bekend. Ook moet u een beschrijving geven van de omstandigheden waardoor u tot de conclusie bent gekomen dat er sprake is van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Deze informatie is waardevol voor het opsporen van misbruik van vastgoed voor witwastransacties.

4.3 Wie is de cliënt?

De cliënt is de natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap die met u een opdracht tot dienstverlening aangaat in verband met de koop of verkoop van een onroerende zaak. De wederpartij wordt ook gezien als cliënt. Als de formele opdracht komt van een andere partij dan de partij die een direct materieel belang heeft bij de koop of verkoop, kan het wel eens onduidelijk zijn wie nu als cliënt of wederpartij is aan te merken. De feiten en omstandigheden van het concrete geval zijn dan van belang. In twijfelgevallen is het aan te raden om beiden, dus zowel de formele opdrachtgever als de materieel belanghebbende partij, te onderwerpen

aan een cliëntenonderzoek.

4.4 Risicoprofiel van de cliënt

Elke cliënt heeft een bepaald risicoprofiel met betrekking tot witwassen en het financieren van terrorisme. Dit risico kan lopen van (zeer) laag tot (zeer) hoog. Bij het cliëntenonderzoek vormt u zich een oordeel over dat risicoprofiel aan de hand van gegevens over het type cliënt, de activiteiten, het land van herkomst en de maatschappelijke omgeving van de cliënt. Indien u regelmatig bemiddelt voor eenzelfde cliënt, dan kan het risicoprofiel van die cliënt wijzigen (bijvoorbeeld omdat u nieuwe informatie over uw cliënt te weten komt). Het risicoprofiel van een cliënt kan aanleiding zijn tot een onderzoek naar de bron van de middelen, die door de cliënt gebruikt worden.

4.4.1 Monitoren activiteiten

Een voortdurende controle (monitoring) van de zakelijke relatie en de tijdens de duur van de relatie verrichte transacties is verplicht[17]. Dit om te kunnen beoordelen of de transacties overeenkomen met de kennis die de instelling heeft van de cliënt en het risicoprofiel van de cliënt.

Tijdens de acceptatie van een cliënt of na afloop van het cliëntenonderzoek stelt een instelling een risicoprofiel op. Ook moet er een verwacht transactiepatroon worden gemaakt. Het is belangrijk dat een instelling periodiek toetst of de cliënt nog steeds voldoet aan het risicoprofiel. De frequentie en diepgang van de (her)beoordeling is mede afhankelijk van de risicoclassificatie van de cliënt. Hoe hoger het risico hoe vaker en diepgaander een (her)beoordeling van de cliëntsituatie plaats zal moeten vinden. Dankzij deze voortdurende controle is het mogelijk afwijkende transactiepatronen te ontdekken en om na te gaan of zich situaties hebben voorgedaan die een verhoogd risico met zich meebrengen.

Eventuele afwijkende transactiepatronen kunnen voor de instelling reden zijn om melding van een ongebruikelijke transactie te doen bij de FIU.

4.5 Onderzoek naar de bron van de middelen

Een makelaar heeft een zakelijke relatie met zijn 'eigen' cliënt. Dit is degene die de makelaar de aan- dan wel verkoopopdracht verstrekt. Het risicoprofiel van een cliënt kan aanleiding zijn tot een onderzoek naar de bron van de middelen van de betreffende cliënt. De makelaar zal in dat geval -indien nodig- onderzoek moeten doen naar de bron van de middelen van zijn 'eigen' cliënt (de opdrachtgever) en hier vragen over stellen en verklaringen en bewijsstukken van vastleggen in het cliëntendossier.

Bij de aan- of verkoop is de wederpartij voor de makelaar echter ook een cliënt voor wat betreft het cliëntenonderzoek. De makelaar heeft geen zakelijke relatie met de wederpartij. Op grond hiervan wordt van de verkoopmakelaar niet standaard verlangd dat hij uitgebreid onderzoek doet naar de bron der middelen van de koper(s). Wel wordt van een makelaar verwacht, zoals ook al gebruikelijk is in de branche, dat hij vragen stelt over de wijze waarop de aankoop van een onroerende zaak wordt gefinancierd. Indien de makelaar op dergelijke vragen geen of een ontwijkend antwoord ontvangt, dan beoordeelt de makelaar of op basis van de feiten de (voorgenomen) transactie gemeld moet worden. Het is echter aan de inschatting van de makelaar zelf en er zal dan ook veel afhangen van de feiten en omstandigheden rondom de transactie en de koper(s).

Voorbeelden:

1. Een echtpaar van middelbare leeftijd wil van uw cliënt een woning kopen. De mensen maken geen financieringsvoorbehoud. Ze vertellen u dat ze hun oude woning net voor een goede prijs verkocht hebben en dat ze iets kleiner willen gaan wonen, omdat de kinderen het huis uit zijn. Uit ervaring weet u ongeveer wat de woningen in hun oude buurt opbrengen. Het zijn mensen met goede banen. U heeft geen reden om aan hun verhaal te twijfelen. In deze situatie hoeft u niet verder te vragen en ook niet te melden.
2. Een jongeman van in de twintig wil van uw cliënt een woning kopen. Hij maakt geen financieringsvoorbehoud. Hij doet schimmig over hoe hij de woning denkt te gaan financieren en

[17] Artikel 3, lid 2, sub d Wwft.

over zijn inkomsten. In deze situatie is het wenselijk om door te vragen, u kunt bijvoorbeeld vragen naar een recent bankafschrift. Als ook het doorvragen geen helderheid verschaft, is een melding op zijn plaats.

Is uw cliënt een politiek prominent persoon (PPP of PEP), een familielid van een politiek prominent persoon of een persoon bekend als naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon[18], dan schrijft de wet voor dat u passende maatregelen neemt om de herkomst van het vermogen dat bij de dienstverlening betrokken is, vast te stellen. Bijzondere aandacht dient er te zijn als zich omstandigheden voordoen die afwijken van hetgeen redelijkerwijs verwacht kan worden bij deze persoon. U zult zich daarbij in de eerste plaats baseren op de informatie die uw cliënt zelf verstrekt. Indien informatie op uw herhaald verzoek en zonder plausibele reden door een cliënt niet wordt of kan worden verstrekt, kan dat betekenen dat u niet aan de eisen van een verscherpt cliëntenonderzoek kan voldoen. Is de reden waarom niet voldaan is aan uw informatieverzoek redelijkerwijs verklaarbaar, dan hoeft dit niet noodzakelijkerwijs tot het weigeren van de dienstverlening te leiden. Wel kan het voor u aanleiding zijn om via andere wegen de benodigde informatie te achterhalen.

Een goed hulpmiddel kan zijn om intern een procedure te hanteren waarbij u bepaalde typen klanten indeelt in risico categorieën. Bij klanten met een hoog risico doet u altijd een (uitgebreid) onderzoek naar de bron van de middelen. Informatie over de legale bron van de middelen moet dan worden bevestigd door een betrouwbare en onafhankelijk bron. Bij klanten met een laag risico kan dan genoegen worden genomen met enkele plausibele antwoorden van de cliënt op een paar standaardvragen. Het hoge risico kan ook worden gekoppeld aan bepaalde typen transacties.

4.6 Moment van het cliëntenonderzoek

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

Het cliëntenonderzoek van de wederpartij moet plaatsvinden bij het tot stand brengen van de overeenkomst. Dit betekent dat bij het tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst de identiteit van de wederpartij moet zijn geverifieerd.

De hoofdregel is dat verificatie van de identiteit van de cliënt of UBO plaatsvindt voorafgaand aan het aangaan van een zakelijke relatie of transactie. In afwijking hiervan[19] kan een makelaar ervoor kiezen om de verificatie van de identiteit van de cliënt of UBO gedurende het aangaan van de zakelijke relatie te voltooien om de normale zakelijke dienstverlening niet onnodig te verstoren. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat dit alleen in situaties mag waarin dit noodzakelijk is om de dienstverlening niet te verstoren, er weinig risico op witwassen of financieren van terrorisme bestaat en dat de identificatie zo snel mogelijk na het eerste contact wordt voltooid.

[18] Voor het PEP begrip zie paragraaf 5.3.4.
[19] Artikel 4, lid 2 Wwft.

5. VORMEN VAN CLIËNTENONDERZOEK

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

5.1 Regulier cliëntenonderzoek

Bij makelaars of bemiddelaars is sprake van een zakelijke relatie tussen de makelaar of bemiddelaar en een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die verband houdt met de professionele activiteiten van de instelling en waarvan op het tijdstip dat het contact wordt gelegd, wordt aangenomen dat deze enige tijd zal duren.
Bij een zakelijke relatie moet u zich voortdurend afvragen wat uw cliënt met de gevraagde dienstverlening beoogt, waarom hij of zij dat wil en of datgene risico's op witwassen en terrorismefinanciering met zich mee brengt. In hoofdstuk 9 van deze leidraad treft u hiervoor een aantal criteria aan.

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

Indien uw cliënt handelt als trustee, dan strekt het cliëntenonderzoek zich tevens uit tot de trust. U moet dan inzicht krijgen in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de trust. Bovendien moet u vaststellen of uw cliënt bevoegd is te handelen namens de trust. Daarnaast moet u de oprichter(s), de trustees, de eventuele protector en de begunstigde(n) van de trust identificeren en op risico gebaseerde maatregelen treffen om hun identiteit te verifiëren[20].

Indien uw cliënt optreedt als vennoot van een personenvennootschap, dan strekt het cliëntenonderzoek zich tevens uit tot de personenvennootschap. U stelt vast of de natuurlijke persoon die de vennoten in de personenvennootschap vertegenwoordigt, daartoe bevoegd is en voert ten aanzien van deze persoon de identificatie en verificatie uit. Voorts stelt u vast wie de uiteindelijk belanghebbende van de personenvennootschap is, u identificeert deze persoon en neemt redelijke maatregelen om diens identiteit te verifiëren.

Indien uw cliënt zich laat vertegenwoordigen, moet u vaststellen of de natuurlijke persoon die de cliënt vertegenwoordigd daartoe bevoegd is. U moet ook de vertegenwoordiger identificeren en diens identiteit verifiëren. Het vaststellen van de bevoegdheid tot vertegenwoordiging kan bijvoorbeeld door het tonen van een overeenkomst of van een opdracht waar dit uit blijkt. Bij vertegenwoordiging gaat het om personen die namens de uiteindelijke koper optreden. Dat kan een werknemer zijn, maar dit is niet noodzakelijk. Iemand die betaalt of iemand die zijn handtekening onder de koopovereenkomst zet, vertegenwoordigt op dat moment ook de uiteindelijke koper. Dit zult u althans dienen vast te stellen.

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

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

Als uw cliënt geen natuurlijk persoon is, bent u verplicht om vast te stellen wie de uiteindelijk belanghebbende(n) van de cliënt is/zijn. Hierna spreken we van UBO, als we het over de uiteindelijk belanghebbende hebben. Het moet duidelijk zijn welke natuurlijke persoon uiteindelijk achter de juridische entiteit zit. De instelling moet redelijke maatregelen nemen om er zeker van te zijn dat de opgegeven identiteit van de UBO overeenstemt met de werkelijke identiteit en ook wat de aard en omvang van het gehouden uiteindelijk belang is. Bij vennootschapsstructuren is het uitgangspunt

[20] Zie hierna onder 5.1.1.

dat de instelling de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de cliënt kent, en ook begrijpt. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij een ingewikkelde structuur bestaande uit vele ondernemingen, de instelling meer inspanning verricht om deze (internationale) structuur van de cliënt te begrijpen dan voor een Nederlandse besloten vennootschap met een directeur-grootaandeelhouder.

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

De twee criteria die van belang zijn om een persoon te kwalificeren als UBO betreffen:

- het houden van het uiteindelijke eigendom; of
- het hebben van de uiteindelijke zeggenschap in een cliënt, via het houden van aandelen, stemrechten, eigendomsbelang of andere middelen.

Een UBO is een natuurlijk persoon die:

- direct of indirect voor meer dan 25% economisch gerechtigd is tot de B.V. of N.V., dan wel degene die de zeggenschap uitoefent. Beursvennootschappen zijn uitgezonderd van deze 25% regel;
- direct of indirect een eigendomsbelang heeft van meer dan 25% in een stichting of vereniging, dan wel meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen ingeval van een statutenwijziging, dan wel de feitelijke zeggenschap heeft over de stichting of vereniging;
- direct of indirect een eigendomsbelang heeft van meer dan 25% in een V.O.F., maatschap, C.V. of rederij, dan wel meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen ingeval van beheersdaden en/of wijziging van de samenwerkingsovereenkomst;
- bij ontbinding van het kerkgenootschap als rechtsopvolger in het statuut van het kerkgenootschap is benoemd.

Van een trust moeten meer personen als uiteindelijk belanghebbende worden aangemerkt. Het betreft in ieder geval de trustees van een trust, maar ook de oprichter, de eventuele protector en de begunstigden van een trust.

Ook natuurlijke personen met een kleiner belang kunnen als uiteindelijk belanghebbende worden aangemerkt, bijvoorbeeld omdat zij op andere wijze de uiteindelijke zeggenschap over een cliënt hebben. Een investeerder die geld leent aan uw cliënt, waarbij de lening op termijn of onder vooraf overeengekomen voorwaarden (deels) omgezet/terugbetaald kan worden in aandelen van de vennootschap[21], kan op deze wijze zeggenschap in uw cliënt verwerven. Uit de definitie van uiteindelijk belanghebbende volgt dat niet alleen natuurlijke personen die rechtstreeks de uiteindelijke eigendom of de uiteindelijke zeggenschap hebben in een rechtspersoon of onderneming als uiteindelijk belanghebbende moeten worden aangemerkt. Ook indien het uiteindelijk eigendom of de uiteindelijke zeggenschap indirect wordt gehouden, bijvoorbeeld door tussenkomst van een andere rechtspersoon of juridische constructie, zoals een trust of fonds voor gemene rekening, dient een natuurlijk persoon als uiteindelijk belanghebbende te worden aangemerkt.

5.1.2 Pseudo-UBO

In zeer uitzonderlijke gevallen kan bij hoge uitzondering een persoon of personen behorend tot het hoger leidinggevend personeel (bijvoorbeeld de bestuurder) worden genoteerd als UBO(s) (de "Pseudo-UBO"). Bijvoorbeeld als er op grond van aandelen, stemrecht of eigendom geen UBO te achterhalen is. Deze regeling garandeert dat voor iedere rechtspersoon een UBO kan worden geregistreerd.

Let op: Het aanwijzen van het hoger leidinggevend personeel is een *uiterste* terugvaloptie en kan *alleen* na uitputting van alle mogelijke middelen om de UBO te achterhalen *en* op voorwaarde dat er geen gronden voor verdenking bestaan, dan wel indien er enige twijfel bestaat of de UBO inderdaad de uiteindelijke eigenaar is of zeggenschap heeft.

[21] Dit wordt een converteerbare lening genoemd.

Voor de toepassing van het begrip moet onder 'hoger leidinggevend personeel' het statutair bestuur van de cliënt worden verstaan.

5.1.3 Redelijke maatregelen

Met redelijke maatregelen wordt bedoeld dat de instelling in het kader van het cliëntenonderzoek een redelijke inspanning verricht om de identiteit van de UBO te verifiëren. De verificatie vindt echter te allen tijde plaats. U kunt de intensiteit afstemmen op het risico van de cliënt of de transactie. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij hoger risico de instelling de verificatie van de identiteit van de UBO baseert op documenten en informatie uit betrouwbare en onafhankelijke bron. Een kopie van een identiteitsbewijs is bijvoorbeeld geen informatie uit betrouwbare en onafhankelijke bron. De instelling kan ten aanzien van de verificatie van de identiteit van de UBO niet uitsluitend volstaan met het navragen naar de identiteit van de UBO bij de cliënt (zogenaamde UBO-verklaring)[22]. De instelling kan ten behoeve van de verificatie van de identiteit van een UBO, naast een identiteitsdocument, ook gebruikmaken van verschillende openbare bronnen en registers zoals het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Het bevragen van een eigen filiaal in het land waar de betreffende rechtspersoon vandaan komt is ook een mogelijkheid.

Als de instelling de identiteit van de UBO niet kan vaststellen en er evenmin een zogeheten 'pseudo-UBO' kan worden aangewezen (bijvoorbeeld omdat er verdenkingen zijn), dan mag zij geen zakelijke relatie aangaan met de cliënt en/of mag zij de gevraagde transactie niet uitvoeren.

5.1.4 Vaststellen UBO, identificatie en verificatie[23]

Het cliëntenonderzoek naar de UBO bestaat in beginsel uit de volgende onderdelen:

- het identificeren van de UBO van de cliënt;
- het nemen van redelijke maatregelen om de identiteit van de UBO te verifiëren;
- indien de cliënt een rechtspersoon is: het nemen van redelijke maatregelen om inzicht te verwerven in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de cliënt.

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

- u vraagt uw cliënt naar de UBO[24];
- u informeert bij de vennootschap naar het aandeelhoudersregister;
- u vraagt de instelling naar het organogram met de aandelenstructuur van de onderneming;
- u raadpleegt de website van de onderneming of gebruikt een zoekmachine op internet.

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

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

Het op risico gebaseerd verifiëren zal meestal alleen mogelijk zijn met medewerking van de cliënt zelf. U kunt de identiteit van de UBO aan de hand van de volgende onafhankelijke en betrouwbare documenten verifiëren:

- de meest vergaande vorm van verificatie is het aan de hand van onderliggende documenten zoals akten, contracten en inschrijvingen in openbare registers of andere objectieve betrouwbare bronnen[25] vaststellen dat de betreffende UBO daadwerkelijk voor meer dan 25% gerechtigd is;

---

[22] Uitzondering: bij cliënten of transacties met een laag risico is het opvragen van de UBO-verklaring en het vragen aan de cliënt om een verklaring te ondertekenen omtrent de juistheid van de identiteit voldoende.

[23] Volgens de Kamerbrief over de totstandkoming van het UBO-register d.d. 20 april 2018 zal het wetsvoorstel met betrekking tot het UBO-register, na advies van de Raad van State begin 2019 worden ingediend in de Tweede Kamer.

[24] Bij cliënten of transacties vraagt u om een UBO-verklaring en vraagt u uw cliënt om een verklaring te ondertekenen omtrent de juistheid van die identiteit.

[25] Zie de "Algemene Leidraad WWFT en SW" van het Ministerie van Financiën voor meer informatie en voorbeelden.

- relevante gegevens of documenten van de cliënt;
- de identiteitsdocumenten van de UBO (of gewaarmerkte kopieën daarvan).

5.2 Vereenvoudigd cliëntenonderzoek

Het cliëntenonderzoek kan in gevallen van laag risico niet achterwege worden gelaten. Anders dan voorheen het geval was, zijn in de huidige Wwft geen specifieke typen cliënten aangewezen ten aanzien waarvan met een vereenvoudigd cliëntenonderzoek kan worden volstaan. Een instelling zal steeds van geval tot geval middels een risicobeoordeling voorafgaand aan het aangaan van een zakelijke relatie of transactie moeten beoordelen of sprake is van een laag risico. Indien sprake is van een bewezen laag risico, kan volstaan worden met het treffen van vereenvoudigde cliëntenonderzoeksmaatregelen. Hierbij dient een instelling in ieder geval rekening te houden met de "niet-limitatieve lijst van factoren en soorten bewijs van potentieel lager risico" in bijlage II bij de vierde anti-witwasrichtlijn[26]. In deze bijlage wordt bijvoorbeeld verwezen naar beursgenoteerde vennootschappen die aan bepaalde voorwaarden voldoen of naar overheden of overheidsbedrijven.

De vierde anti-witwasrichtlijn laat geen ruimte voor het aanwijzen van gevallen waarin altijd vereenvoudigd cliëntenonderzoek kan plaatsvinden.

De omstandigheid dat een cliënt zelf als een Wwft-instelling kwalificeert duidt niet zonder meer op een lager risico op witwassen of financieren van terrorisme. Het is wel een omstandigheid die kan worden meegewogen in de individuele risicobeoordeling voor het aangaan van een zakelijke relatie of het verrichten van een incidentele transactie.

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

5.3 Verscherpt cliëntenonderzoek

Indien zich een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme voordoet, verricht de instelling een verscherpt cliëntenonderzoek. In deze gevallen dient een instelling verscherpte maatregelen te treffen. Een verscherpt cliëntenonderzoek verricht u indien een zakelijke relatie of transactie naar haar aard een hoger risico vertegenwoordigt. De instelling dient op basis van een risicobeoordeling voorafgaand aan het aangaan van een zakelijke relatie of het verrichten van een transactie, vast te stellen of zich een dergelijk hoger risico voordoet. Daartoe moet een instelling in haar risicobeoordeling in ieder geval rekening houden met de "niet-limitatieve lijst van factoren en soorten bewijs van potentieel hoger risico" in bijlage III bij de vierde anti-witwasrichtlijn[27]. Ook neemt een instelling redelijke maatregelen om alle complexe en ongebruikelijk grote transacties, en alle ongebruikelijke transactiepatronen die geen duidelijk economisch of rechtmatig doel hebben, te onderzoeken. In dat geval onderwerpt de instelling de gehele zakelijke relatie met de cliënt aan een verscherpte controle.

Transacties met crypto's[28] brengen naar hun aard een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme met zich mee. Bij transacties met crypto's moet een instelling dan ook altijd een verscherpt cliëntenonderzoek uitvoeren. In de hierboven genoemde bijlage III wordt onder meer verwezen naar bedrijven waar veel geldverkeer in contanten plaatsvindt, producten of transacties die anonimiteit bevorderen en betalingen die worden ontvangen van onbekende of niet-verbonden derden.

Er is niet voorgeschreven hoe precies inhoud moet worden gegeven aan het verscherpte cliëntenonderzoek. Een kwaliteitshandboek van uw kantoor kan een goed hulpmiddel zijn.

---

[26] Richtlijn 2015/849 (EU) van het Europees Parlement en de Raad van 20 mei 2015, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=celex%3A32015L0849, klik onder NL op PDF. Bijlage II is te vinden op pagina 42 van het document (pagina L141/114).

[27] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/ALL/?uri=CELEX%3A32015L0849, klik onder NL op PDF. Bijlage III is te vinden op pagina 43 van het document (pagina L141/115).

[28] Denk bijvoorbeeld aan transacties waarin in bitcoins wordt afgerekend.

5.3.1 Beheersmaatregelen

De instelling treft bij een hoger risico verscherpte maatregelen en dient daarbij meer gegevens over de cliënt te verzamelen en te controleren om het hogere risico te beperken en te beheersen.
Te denken valt aan:

- vergroting van de hoeveelheid informatie door informatie te verzamelen over familieleden, en naaste zakenpartners; informatie over de vroegere en huidige zakelijke activiteiten en bronnen van inkomsten van de cliënt of de uiteindelijk belanghebbende; en door (diepgaande) zoekacties naar ongunstige berichtgeving in de media.
- validatie van de informatie uit onafhankelijke en betrouwbare bronnen om de identiteit van de cliënt of de uiteindelijk belanghebbende te bevestigen, onder andere door vast te stellen dat het vermogen en de geldmiddelen van de cliënt die in de zakelijke relatie worden gebruikt, niet de opbrengsten van criminele activiteiten zijn. De bron van de middelen of van het vermogen kan onder andere worden geverifieerd door de aangifte omzetbelasting en inkomstenbelasting, kopieën van door een externe accountant gecontroleerde rekeningen, loonstrookjes, openbare akten of berichtgeving in onafhankelijke media te raadplegen.
- verhoging van de frequentie van periodieke evaluaties en diepgaander transactiemonitoring.

Op bepaalde specifieke situaties wordt hieronder nader ingegaan.

5.3.2 Hoog risico staten

Er dient een verscherpt cliëntenonderzoek plaats te vinden indien de cliënt – of de UBO van de cliënt – woonachtig of gevestigd is, dan wel zijn zetel heeft, in een staat die door de Europese Commissie is aangewezen als een hoog risico staat. Daarbij gaat het om derde landen die in hun nationale wetgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme strategische tekortkomingen vertonen, die een aanzienlijke bedreiging vormen voor het financieel stelstel van de Europese Unie. Indien het een Nederlandse rechtspersoon is, maar met een UBO uit een dergelijke staat, dan betekent dat dat de instelling dat ook als hoog risicofactor zou moeten meenemen. In dat geval kan een instelling bijvoorbeeld verscherpte cliëntenonderzoeksmaatregelen nemen door informatie op te vragen over de maatregelen die een cliënt zelf neemt om te voorkomen dat zijn dienstverlening wordt gebruikt voor witwassen of financieren van terrorisme.

5.3.3 Identificatie op afstand

In veel gevallen zult u uw cliënt in persoon zien. Mede onder invloed van het gebruik van moderne technologieën (internet, skype, facetime, enz.) is dat echter niet meer automatisch een gegeven. Internetmakelaardij heeft de afgelopen jaren een grote vlucht genomen. Wanneer u uw cliënt niet in persoon ziet en de identificatie en verificatie dus niet in persoon kunt doen, dan zal er in z'n algemeenheid sprake zijn van een factor van potentieel hoger risico op witwassen en terrorismefinanciering. Er zijn vormen van identificatie en verificatie via het aanwenden van nieuwe technologieën in omloop. Dit wordt (vooralsnog) als een hoger risico beschouwd en op zichzelf als niet voldoende beschouwd om te voldoen aan de Wwft. Het hogere risico kunt u compenseren door aanvullende maatregelen, procedures of garanties te nemen.

Te denken valt aan:

- verificatie van de identiteit aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of informatie (onafhankelijke gegevensdragers);
- beoordeling van de overgelegde documenten op echtheid[29];
- een eerste betaling door de cliënt vanaf een rekening bij een bank die een zetel heeft in een EU-lidstaat of een door de Minister aangewezen staat;
- gebruik van een eerder ingesteld cliëntenonderzoek;
- elektronische handtekeningen[30].

---

[29] Met betrekking tot controle van de echtheidskenmerken van een paspoort of identiteitskaart, zie bijvoorbeeld: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/paspoort-en-identiteitskaart/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-echtheidskenmerken-van-het-paspoort-en-de-identiteitskaart

[30] Elektronische handtekeningen worden genoemd in Bijlage III bij de 4e anti-witwasrichtlijn, onder punt 2, c). https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/ALL/?uri=CELEX%3A32015L0849, klik onder NL op PDF. Bijlage III is te vinden op pagina 43 van het document (pagina L141/115).

Bij verificatie aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of inlichtingen is het vragen van een gewaarmerkte kopie van het paspoort de meest voor de hand liggende oplossing. Ook kunt u gebruik maken van de aanvullende verklaring van een getuige. Waarmerken kunt u laten doen bij een notaris of bij een gemeente.
Bij een controle van de overgelegde documenten op echtheid kunt u bijvoorbeeld de cliënt vragen kopieën van de documenten te laten certificeren, of bij bepaalde documenten vragen de originelen op te sturen (en deze nadien weer te retourneren).
Bij een eerste betaling door de cliënt kan gedacht worden aan een overboeking van bijvoorbeeld € 0,01 (naam-nummercontrole)[31].
Mocht er al eerder bij dezelfde cliënt voldoende cliëntenonderzoek zijn gedaan, dan kunt u hiervan gebruik maken. De gegevens moeten wel actueel zijn en actueel worden (of zijn) gehouden. Denk bijvoorbeeld aan het monitoren van tussentijdse wijzigingen in de aandeelhoudersstructuur, wijziging van de UBO of wijziging van de betrokkenheid van een politiek prominente persoon[32]. De omvang van de transacties en afwijkende transactiepatronen kunnen de intensiteit van het cliëntenonderzoek beïnvloeden. Het eerdere cliëntenonderzoek kan door u zelf ingesteld zijn (de cliënt was eerder cliënt bij u), maar ook het cliëntenonderzoek van een notaris die betrokken is geweest bij een eerdere overdracht, of het cliëntenonderzoek van een accountant waar deze cliënt een cliëntrelatie mee had, zou kunnen worden gebruikt[33]. U blijft overigens zelf verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens.

5.3.4 Dienstverlening aan politiek prominente personen

PEP staat voor 'politically-exposed person' of, in het Nederlands: 'politiek prominent persoon' (PPP). Onder PEP's worden personen verstaan die een prominente politieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden (zijnde partners, meerderjarige en minderjarige kinderen, partners van kinderen en ouders) of naaste geassocieerden (bijvoorbeeld iemand die met een PEP nauwe zakelijke relaties heeft) van deze personen. Het begrip PEP beperkt zich niet langer tot buitenlandse politiek prominente personen: ook binnenlandse politiek prominente personen vallen nu onder dit begrip.

Een PEP is in elk geval[34]:
a. staatshoofd, regeringsleider, minister, onderminister of staatssecretaris;
b. parlementslid of lid van een soortgelijk wetgevend orgaan;
c. lid van het bestuur van een politieke partij;
d. lid van een hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie die arresten wijst waartegen, behalve in uitzonderlijke omstandigheden, geen beroep openstaat;
e. lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank;
f. ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten;
g. lid van het leidinggevend lichaam, toezichthoudend lichaam of bestuurslichaam van een staatbedrijf;
h. bestuurder, plaatsvervangend bestuurder, lid van de raad van bestuur of bekleder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.

Middelbare of lagere functionarissen vallen niet onder deze prominente politieke functies.

Niet onder het begrip PEP vallen: de grootouders, broers, zusters, neven en nichten van de politiek prominente persoon. Ook vallen lokale politici niet onder het begrip PEP[35].

Naaste geassocieerden van een PEP zijn:

---

[31] Als sprake is van een en/of rekening, dan wordt veelal bij een overboeking niet de tweede naam op de rekening doorgegeven. In die gevallen kan een (uitdraai of kopie van een) bankafschrift worden opgevraagd om de volledige tenaamstelling te controleren.
[32] Zie voor wat onder een politiek prominente persoon wordt verstaan paragraaf 5.3.4.
[33] Let op: volgens de wet mag u niet uitgaan van eerder cliëntenonderzoek, ingesteld door domicilieverleners, makelaars, grootwaardehandelaren, kansspelaanbieders, taxateurs en pandhuizen. Zie: Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 808, nr. 3, pag. 25 en art. 5. lid 1, onderdeel a Wwft.
[34] Een uitgebreidere lijst wordt onder de naam "Politiek prominent persoon en de Wet ter voorkoming van witwassen (Wwft)" gepubliceerd op www.belastingdienst.nl.
[35] Let op: lokale politici kunnen wel om een andere reden een hoog risico cliënt zijn. Denk aan een wethouder die verantwoordelijk is voor de aanbesteding van grote bouwprojecten, grondtransacties, enz.

- een natuurlijke persoon van wie bekend is dat deze met een PEP de gezamenlijke uiteindelijk belanghebbende is van een juridische entiteit of een juridische constructie, of die met een PEP andere nauwe zakelijke relaties heeft;
- een natuurlijke persoon die de enige uiteindelijk belanghebbende is van een juridische entiteit of juridische constructie waarvan bekend is dat deze is opgezet ten behoeve van de feitelijke begunstiging van een PEP.

Zakelijke relaties met PEP's vereisen aanvullende maatregelen omdat deze groep een grotere kans op reputatieschade, corruptierisico en andere risico's met zich brengt. De instelling dient risico gebaseerde procedures te hebben om te bepalen of de cliënt of de UBO van de cliënt een PEP is. Instellingen kunnen op verschillende manieren uitzoeken of zij te maken hebben met een PEP en wat de status van de PEP is. Allereerst zal de instelling gebruik kunnen maken van informatie die uit het cliëntenonderzoek is verkregen. De instelling kan echter ook gebruik maken van de diensten van commerciële bedrijven die tegen betaling lijsten met PEP's beschikbaar stellen. Verder kan een instelling ook openbare bronnen raadplegen.

U treft verscherpte cliëntenonderzoeksmaatregelen in alle gevallen van transacties of zakelijke relaties met cliënten die als PEP kwalificeren of waarbij de UBO van een cliënt als PEP kwalificeert. Het gaat allereerst om passende maatregelen zodat u de bron van het vermogen en van de middelen kunt vaststellen die bij deze zakelijke relatie of deze transactie gebruikt worden. Ook is toestemming vereist van een persoon die deel uitmaakt van het hoger leidinggevend personeel voor
het aangaan of voortzetten van deze zakelijke relatie of het verrichten van deze transactie. De betekenis van dit begrip "hoger leidinggevend personeel" komt neer op het senior management van de instelling. Het betreft de dagelijks beleidsbepalers, alsmede de leidinggevenden direct onder het niveau van de dagelijkse beleidsbepalers die beslissingen kunnen nemen over de blootstelling van een instelling aan bepaalde risico's, waaronder de risico's op witwassen en het financieren van terrorisme. Vervolgens wordt de zakelijke relatie doorlopend aan verscherpte controle en intensieve transactiemonitoring onderworpen.

Voor het onderzoek naar de bron van het vermogen en de middelen die bij de zakelijke relatie betrokken zullen zijn, zal de instelling in de eerste plaats contact opnemen met de cliënt, zodat de cliënt ook op de hoogte wordt gesteld van diens status als politiek prominent persoon. De instelling zal de cliënt daarbij vragen om informatie over de herkomst van zijn vermogen. Van een cliënt wordt verwacht dat dusdanige informatie wordt verstrekt dat de herkomst van het vermogen geen vragen meer oproept bij de instelling.

In dat onderzoek gaat bijzondere aandacht uit naar omstandigheden die afwijken van hetgeen redelijkerwijs verwacht kan worden bij een specifieke cliënt. In veel gevallen kunt u volstaan met informatie over bijvoorbeeld dienstbetrekkingen, zoals die bijvoorbeeld uit belastingaangiften kan blijken. Die informatie kunt u, indien nodig, ook bij (voormalig) werkgevers opvragen. Daar waar het vermogen van een PEP ook een andere herkomst heeft, is aanvullende informatie nodig.

Het gaat er hierbij om dat een instelling uiteindelijk kan vaststellen dat de kennis die hij heeft over de herkomst van het vermogen van de politiek prominente persoon, overeenkomt met de kennis die hij heeft van zijn cliënt en het doel en de aard van de beoogde zakelijke relatie. Op die wijze kan een instelling zich ervan vergewissen dat zijn dienstverlening niet wordt gebruikt voor bijvoorbeeld witwassen[36].

De risico gebaseerde benadering die op grond van de Wwft gehanteerd moet worden bij het verrichten van cliëntenonderzoek, vergt maatwerk. Dat geldt ook voor de gevallen waarin sprake is van verscherpt cliëntenonderzoek naar een politiek prominent persoon. Zo zal er een lager risico zijn in het geval van bijvoorbeeld de ouders van een Kamerlid die uit de opbrengst van hun vorige (grotere) woning een bescheiden appartement kopen dan in de situatie dat de dochter van een staatshoofd van een land met een verhoogd risico op corruptie een duur pand in de binnenstad van Amsterdam koopt met geld afkomstig uit dat risicoland. Qua intensiteit dienen de maatregelen te worden afgestemd op de risico's in een concreet geval. Dat kan bijvoorbeeld door meerdere bronnen te raadplegen om de informatie die over het vermogen van een politiek prominent persoon is verkregen, te verifiëren. Wordt het risico juist lager geschat, dan kan het verifiëren van deze

[36] Zie paragraaf 3.1.5 over onacceptabele risico's.

informatie in sommige gevallen gebeuren aan de hand van een openbare bron, bijvoorbeeld via het internet.

Het risico van een concreet geval zal ook bepalend zijn voor de frequentie waarmee door een instelling wordt nagegaan of de met het cliëntenonderzoek verkregen informatie nog actueel is. Een cliënt kan immers doordat hij of zij een andere functie krijgt of in een andere positie komt, een PEP worden. Het actueel houden van de gegevens gebeurt periodiek. Daarbij worden door instellingen ook signalen betrokken die aanleiding zouden kunnen vormen voor een wijziging in het risicoprofiel van de cliënt. Zijn deze signalen er niet en worden de risico's door een instelling als lager ingeschat, dan kan het zijn dat er een geruime tijd zit tussen het moment waarop het initiële cliëntenonderzoek is verricht en het eerstvolgende moment waarop een instelling contact opneemt met de cliënt om te beoordelen of eerder verkregen gegevens nog actueel zijn.

Indien de cliënt of de UBO van de cliënt niet langer een prominente politieke functie bekleedt, dient u de verscherpte maatregelen in ieder geval nog een jaar toe te passen en ook daarna totdat deze persoon niet langer een hoger risico met zich brengt.

De maatregelen ten aanzien van PEP's zijn preventief van aard. Dat betekent niet dat een PEP per definitie betrokken is bij criminele activiteiten. Een zakelijke relatie afwijzen, uitsluitend omdat een cliënt of UBO een PEP is, druist in tegen de gedachte achter de Wwft.

5.4 Uitbesteding van het cliëntenonderzoek

Als makelaar kunt u het cliëntenonderzoek uitbesteden aan een derde, voor zover het gaat om:

- het identificeren en verifiëren van een cliënt;
- het identificeren en verifiëren van de uiteindelijk belanghebbende;
- het doel en de beoogde aard van de zakelijke relatie vast te stellen;
- de bevoegdheid van de vertegenwoordiger vast te stellen;
- de verificatie of de cliënt ten behoeve van zichzelf optreedt dan wel ten behoeve van een derde.

De voortdurende controle op de zakelijke relatie en de tijdens de duur van deze relatie verrichte transacties kan niet worden uitbesteed.

Indien u gebruik maakt van deze wijze van cliëntenonderzoek blijft u echter wel verantwoordelijk voor het cliëntenonderzoek en de risicobeoordeling van de cliënt. Indien en voor zover de uitbesteding een structureel karakter draagt, is het vereist dat een schriftelijke overeenkomst ten grondslag ligt aan deze dienstverlening (opdracht tot dienstverlening). Het is een verplichting van de makelaar die de derde opdracht geeft om dit schriftelijk vast te leggen en te bewaren in de administratie.

Bij uitbesteding aan een derde zal doorgaans sprake zijn van een contractuele verhouding met een derde die niet zelf een Wwft instelling is. De derde is in dat geval niet rechtstreeks gehouden aan de verplichtingen van de Wwft. In dat geval vloeien de verplichtingen voor de betrokken derde partij slechts voort uit de contractuele overeenkomst met de instelling.

Aan de derde zijn geen specifieke eisen gesteld. Wel zult u zelf moeten inschatten of sprake is van een laag, gemiddeld of hoog risico indien u het cliëntenonderzoek aan *deze* derde uitbesteedt. Indien het risico hoog is, zult u een goed verhaal moeten hebben waarom u toch deze derde het cliëntenonderzoek laat doen.

Uiteindelijk blijft u zelf eindverantwoordelijk voor het resultaat van het cliëntenonderzoek.

5.5 Cliëntenonderzoek bij de wederpartij van uw cliënt

Onder cliënt wordt in het kader van (een deel van) het cliëntenonderzoek[37] mede verstaan de wederpartij van de cliënt bij een door bemiddeling van de makelaar tot stand gebrachte en gesloten koopoverkomst inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn

[37] Art. 3, lid 13 Wwft. Deze bepaling staat sinds 1 januari 2014 in de Wwft (aanvankelijk als art. 3, lid 12). Het gaat hierbij om de verplichtingen van artikel 3, lid 2 Wwft.

onderworpen. Concreet dienen makelaars de wederpartij te identificeren en diens identiteit te verifiëren[38]. Ook moeten zij, indien van toepassing, de UBO identificeren en zijn identiteit verifiëren.

Wanneer is de koopovereenkomst tot stand gebracht en gesloten?
Uitgangspunt is dat een overeenkomst tussen partijen tot stand komt door aanbod en aanvaarding daarvan. Dit kan in beginsel in iedere vorm geschieden, dus ook mondeling. Echter indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan[39].

Hoe zit dit dan ten opzichte van het cliëntenonderzoek bij de wederpartij?
Veel makelaars maken zelf de koopovereenkomst op en laten deze ook ondertekenen. In die gevallen levert het cliëntenonderzoek geen problemen op en kan bij het ondertekenen van de koopovereenkomst de wederpartij worden geïdentificeerd en geverifieerd.

Maar hoe verhoudt dit zich tot makelaars in Amsterdam die daar nagenoeg allemaal volgens het Amsterdamse model werken? Het Amsterdamse model houdt in dat de koopakte niet door de makelaar, maar door de notaris wordt opgemaakt.

<u>Amsterdams model</u>
De Amsterdamse makelaars laten normaal gesproken het opmaken van de koopovereenkomst over aan de notaris. Zij hebben echter wel de bezichtigingen gedaan en de onderhandelingen gevoerd. Ze hebben met de koper(s) ook mondeling overeenstemming bereikt over de koopsom. Daarnaast begeleiden ze de verkoper(s) en koper(s) bij de gehele verdere afwikkeling tot en met de inspectie van het pand en de afhandeling bij de eigendomsoverdracht bij de notaris.

Voor de makelaars die het Amsterdamse model hanteren geldt ook dat zij verplicht zijn om cliëntenonderzoek in te stellen ten aanzien van de wederpartij. Het moment waarop het cliëntenonderzoek van de wederpartij dient plaats te vinden, is afhankelijk van de situatie. Dit kan zijn op het moment dat:

- er mondelinge overeenstemming wordt bereikt terwijl men de wederpartij fysiek ontmoet; of
- men de wederpartij niet fysiek ontmoet op het moment van de overeenstemming. Dan kan men het cliëntenonderzoek bijvoorbeeld later bij de notaris uitvoeren of uitbesteden aan de notaris (bij het opmaken van de koopakte). Een andere mogelijkheid is het zelf uitvoeren van een cliëntenonderzoek indien men de wederpartij fysiek niet meer treft. Dan zal de makelaar wel rekening moeten houden met de omstandigheid dat het niet fysiek treffen van de wederpartij een verhoogd risico op witwassen en terreurfinanciering betekent.

Makelaars waarbij het cliëntenonderzoek ten aanzien van de wederpartij mogelijk problemen kan opleveren zijn de (internet)makelaars die geen koopovereenkomst opmaken. Zij dienen echter over het algemeen toch cliëntenonderzoek in te stellen naar de wederpartij.
Hierbij kan wel enig onderscheid gemaakt worden ten aanzien van makelaars:

- die wel contact hebben met de wederpartij; en
- die helemaal geen contact hebben met de wederpartij.

Bij de eerste groep gaat het dan voornamelijk om (internet)makelaars die een uitgekleed pakket aanbieden (zonder het opmaken van de koopovereenkomst), maar bijvoorbeeld wel de onderhandelingen en bezichtigingen verzorgen. Zij ontmoeten de koper(s) dan ook op enig moment en kunnen dan ook de wederpartij identificeren en verifiëren.

Voor laatstgenoemde groep, de (internet)makelaars die de wederpartij helemaal niet ontmoeten, en dus ook geen onderhandelingen voeren en geen koopovereenkomst opmaken, is het soms vrij lastig om de wederpartij te identificeren en te verifiëren. In voorkomende gevallen weet de makelaar zelfs niet wie de koper(s) is/zijn. In dit soort gevallen, waarin de makelaar de wederpartij niet in persoon ontmoet, is sprake van een factor van potentieel hoger risico op witwassen en terrorismefinanciering. Dit verhoogde risico moet op een of andere manier

[38] Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 33 632, nr. 3, pag. 106 (Memorie van Toelichting).
[39] Art. 7:2, eerste lid Burgerlijk Wetboek.

gecompenseerd worden door aanvullende maatregelen, procedures of garanties. De makelaar moet ook extra alert zijn.

Voorstelbaar is dat het cliëntenonderzoek bij de wederpartij in voorkomende gevallen niet door de makelaar zelf kan worden uitgevoerd. In die gevallen zal de makelaar het cliëntenonderzoek moeten uitbesteden. Het uitbesteden van het cliëntenonderzoek aan de notaris die de koopakte opmaakt, ligt het meest voor de hand. De wet stelt formeel geen voorwaarden vooraf aan wie het cliëntenonderzoek mag worden uitbesteed. Wanneer de derde geen Wwft instelling is (zoals een notaris, accountant of makelaar) levert dit wel weer een factor van potentieel hoger risico op witwassen en terrorismefinanciering op. U zult dan weer dit verhoogde risico moeten compenseren.

Uitbesteden ontslaat u niet van uw eigen verantwoordelijkheid voor de juiste naleving van de Wwft. U moet zelf de gegevens van het cliëntenonderzoek in het dossier bewaren.

Indien bij de transactie twee makelaars betrokken zijn, een aankoop- en een verkoopmakelaar, dan kunnen beide makelaars het cliëntenonderzoek bij de wederpartij aan elkaar uitbesteden. De aankoopmakelaar stuurt dan de gegevens van het cliëntenonderzoek dat hij bij zijn eigen kopende cliënt heeft gedaan naar de verkoopmakelaar, die in dat geval op zijn beurt de gegevens van zijn verkopende cliënt deelt met de aankoopmakelaar. Een verklaring van de makelaar van de wederpartij inhoudende dat hij zijn eigen klant heeft geïdentificeerd en geverifieerd, is zonder het toezenden van de achterliggende klantgegevens onvoldoende[40].

[40] De drie makelaarsverenigingen: NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO hebben een formulier ontwikkeld voor het aan elkaar uitbesteden.

6. IDENTIFICATIE EN VERIFICATIE

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

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

6.1 Verificatie van een natuurlijk persoon

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

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

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

6.2 Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland

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

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

6.3 Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland

In de praktijk kan het identificeren en verifiëren van in het buitenland gevestigde rechtspersonen leiden tot problemen. In sommige landen is nu eenmaal géén handelsregister en ook het verkrijgen van een notariële akte is niet altijd mogelijk.
Bij een in het buitenland gevestigde rechtspersoon kan verificatie daarom ook plaatsvinden aan de hand van:

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

6.4 Verificatie van entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten

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

7. VASTLEGGING VAN DE IDENTITEITS- EN VERIFICATIEGEGEVENS

De vastlegging van de identiteit- en verificatiegegevens van uw cliënt (inclusief wederpartij) moet toegankelijk zijn zodat een controle eenvoudig kan plaats vinden. Het meest voor de hand ligt het bewaren in aparte dossiers per transactie of cliënt. Maar u mag ook kiezen voor een andere oplossing.
De gegevens die u vastlegt, moet u tot vijf jaar na het beëindigen van de zakelijke relatie op een toegankelijke wijze bewaren.
Tevens dient u over systemen te beschikken die u in staat stellen onverwijld en volledig te reageren op vragen van FIU-Nederland[41] en van de Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft[42]. Daarbij kunt u denken aan de vraag of u met een bepaalde cliënt een zakelijke relatie onderhoudt of gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan het verzoek heeft onderhouden. Ook kunt u denken aan vragen over de aard van de relatie met de bedoelde cliënt. De systemen voorzien in beveiligde kanalen die de vertrouwelijkheid van de hiervoor genoemde vragen waarborgen.

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

Van een cliënt/natuurlijke persoon en diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:
1. geslachtsnaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum;
4. adres en woonplaats/plaats van vestiging;
5. aard, nummer, datum en plaats van uitgifte van het document waarmee de identiteit geverifieerd is.

In plaats hiervan is het ook toegestaan dat u een kopie maakt van het document waarmee de verificatie van de identiteit heeft plaats gevonden, mits dat document een persoon identificerend nummer bevat (bv. een rijbewijs- of paspoortnummer). Het maken van een kopie van een paspoort of rijbewijs of het in de administratie beschikbaar hebben daarvan is echter geen verplichting. U kunt de gegevens ook van het document overnemen. Let u er dan wel op dat u alle hierboven genoemde gegevens overneemt.
Op grond van de Wwft bestaat er geen verplichting om het Burgerservicenummer (BSN) en de pasfoto vast te leggen. Datzelfde geldt voor de zogenaamde MRZ-code[43] onderaan het identiteitsbewijs.

7.2 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de UBO

Van de uiteindelijk belanghebbende dient, voor zover van toepassing het volgende te worden vastgelegd:
1. de identiteit, waaronder ten minste de geslachtsnaam en voornamen van de uiteindelijk belanghebbende;
2. de gegevens en documenten die zijn vergaard op basis van de redelijke maatregelen die zijn genomen om de identiteit van de uiteindelijk belanghebbende te verifiëren.

7.3 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van vennootschappen of andere juridische entiteiten

Van vennootschappen of andere juridische entiteiten dient het volgende te worden vastgelegd:
1. de rechtsvorm, de statutaire naam, de handelsnaam, het adres met huisnummer, de postcode, de plaats van vestiging en het land van statutaire zetel;
2. indien de vennootschap of andere juridische entiteit bij de Kamer van Koophandel is geregistreerd, het registratienummer bij de Kamer van Koophandel en de wijze waarop de identiteit is geverifieerd;

[41] Zie hoofdstuk 8.
[42] Zie hoofdstuk 10.
[43] MRZ = Machine Readable Zone.

3. van degenen die voor de vennootschap of juridische entiteit bij de instelling optreden: de geslachtsnaam, de voornamen en de geboortedatum.

7.4 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van trusts of andere juridische constructies

Van trusts of andere juridische constructies dient het volgende te worden vastgelegd:
1. het doel en de aard van de trust of andere juridische constructie;
2. het recht waardoor de trust of andere juridische constructie wordt beheerst.

7.5 AVG (gegevensbescherming)

Op 25 mei 2018 is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: UAVG) in werking getreden. Instellingen kunnen als gevolg hiervan worden geconfronteerd met vragen van cliënten, met name bij het voldoen aan de Wwft-verplichtingen inzake het cliëntenonderzoek en het bewaren van bepaalde mogelijk privacygevoelige gegevens. In de Algemene verordening gegevensbescherming van de Europese Unie (AVG)[44] is bepaald dat de verwerking van persoonsgegevens is toegestaan als de verwerking noodzakelijk is om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust[45].

De in de Wwft genoemde instellingen zijn (en blijven) verplicht om cliëntenonderzoek te doen. Hierop zijn de bepalingen uit hoofdstuk 2 van de Wwft van toepassing[46]. Dit houdt onder andere in dat de identiteit van de cliënt (bijvoorbeeld de koper), en eventueel de uiteindelijk belanghebbende, moeten worden vastgesteld en vastgelegd. De Wwft staat toe dat er een kopie wordt gemaakt van het identiteitsbewijs. Dit is niet in strijd met de privacywetgeving. Op grond van de Wwft dienen de gegevens van het cliëntenonderzoek 5 jaar te worden bewaard. Hetzelfde geldt voor gegevens met betrekking tot ongebruikelijke transacties.

[44] De AVG is met ingang van 25 mei 2018 van toepassing.
[45] Artikel 6, eerste lid, aanhef en onder c EU-AVG.
[46] In Hoofdstuk 2 staan de bepalingen betreffende het cliëntenonderzoek.

8. DE MELDINGSPLICHT

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

Ook moet u een melding doen indien het cliëntenonderzoek niet het gewenste resultaat oplevert en er indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of financieren van terrorisme. U dient bij de melding tevens aan te geven waarom het cliëntenonderzoek niet tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Een melding dient tijdig, juist en volledig te gebeuren. Dat betekent dat de melding onverwijld moet worden gedaan, dat de gemelde gegevens juist zijn en dat de in de melding opgenomen gegevens ook volledig zijn.

Sommige meldingsplichtige instellingen denken dat zij alleen een melding moeten doen als een transactie *verdacht* is. Dit is onjuist; een transactie moet worden gemeld zodra deze als *ongebruikelijk* kan worden aangemerkt. De verplichting tot het doen van een melding bestaat niet slechts wanneer er concrete aanwijzingen bestaan dat sprake is van witwassen of het financieren van terrorisme. Uit de jurisprudentie van ons hoogste rechtscollege[47] blijkt dat de meldingsplicht een (veel) ruimere strekking heeft: iedere *ongebruikelijke* transactie behoort te worden gemeld. Daarvan is reeds sprake als er aanleiding is te veronderstellen dat de transactie verband kan houden met witwassen of financiering van terrorisme. Daarvoor is een vermoeden reeds voldoende. Na een melding van een *ongebruikelijke* transactie bepaalt de FIU of de transactie vervolgens als een *verdachte* transactie moet worden aangemerkt.

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

Het is niet alleen wettelijk verplicht, maar ook maatschappelijk gewenst dat ongebruikelijke transacties gemeld worden. U fungeert daarbij als poortwachter van het financiële stelsel. Het is belangrijk te realiseren dat niet melden mogelijk tot consequentie heeft dat u meewerkt aan witwassen en dat hierdoor mogelijk ongewenste personen toegang krijgen tot het financiële stelsel.

8.1 Wat is witwassen?

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

Uit een arrest van de Hoge Raad is duidelijk geworden dat ook legaal verkregen geld dat niet wordt opgegeven aan de Belastingdienst kan worden gezien als "afkomstig (...) van enig misdrijf". Het spreekt voor zich dat dit voor illegaal verkregen geld ook het geval is.
Belasting ontduiken kan dus gronddelict zijn voor witwassen. Dit betekent dat wanneer u bij een transactie het vermoeden van belastingfraude heeft, u deze transactie moet melden.

In het algemeen wordt bij witwassen een drietal fasen onderkend:

<u>Plaatsing/inbreng</u>: vermogen wordt (meestal in de vorm van contant geld) voor het eerst in het financiële circuit gebracht.

<u>Versluiering/circulatie</u>: een opeenvolging van soms complexe financiële transacties met

[47] College van Beroep voor het bedrijfsleven 5 november 2015, ECLI:NL:CBB:2015:363; College van Beroep voor het bedrijfsleven 13 september 2016, nr. 15/43, ECLI:NL:CBB:2016:305 (zie met name overweging 5.4).

als doel de oorsprong van het vermogen te verhullen.

Integratie/investering: het vermogen wordt in de "bovenwereld" geïnvesteerd, bijvoorbeeld door investering in onroerend goed.

8.2 Wat is terrorismefinanciering?

De Wwft verstaat onder het financieren van terrorisme:

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

Hoe kunt u detecteren dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van terrorismefinanciering? Praktisch gezien dient u extra alert te zijn bij organisaties en/of personen waarvan publiekelijk bekend is dat zij betrokken kunnen zijn bij terroristische activiteiten. Daarnaast dient u extra alert te zijn wanneer een bij de transactie betrokken persoon afkomstig is uit, of banden heeft met een land genoemd in paragraaf 9.1.

8.3 Ongebruikelijke transactie

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

Subjectieve indicator
Voor makelaars en bemiddelaars in en taxateurs van onroerende zaken geldt de subjectieve indicator: "*Een transactie waarbij de instelling aanleiding heeft om te veronderstellen dat deze verband kan houden met witwassen of financieren van terrorisme.*"

Voorbeeld:
U bent verkoopmakelaar en u spreekt met uw cliënt af om een woning voor € 250.000 te koop te zetten. De verkoop komt tot stand en de koper gaat akkoord met de prijs van € 250.000. Als de verkoopovereenkomst moet worden opgemaakt, krijgt u te horen om maar een ander bedrag (bijvoorbeeld € 210.000) op papier te zetten. U doet vervolgens een melding volgens de subjectieve indicator.

Let op: indien u de relatie met uw cliënt verbreekt, bijvoorbeeld omdat hij (mogelijk) betrokken is bij fraude, dan dient u een ongebruikelijke transactie waar die (voormalige) cliënt bij betrokken is, nog steeds te melden.

Er zijn nieuwe betaalmethodes, zoals debet cards en andere betaalkaarten waarop vooraf (soms grote) bedragen worden gestort. Ook betalen per mobiele telefoon is inmiddels mogelijk. Als gebruik wordt gemaakt van dergelijke betaalmethodes en het gaat om substantiële bedragen, wees dan alert op witwasrisico's.

Objectieve indicator
Voor makelaars en bemiddelaars in en taxateurs van onroerende zaken geldt tevens een meldingsplicht op basis van een tweetal objectieve indicatoren.

De eerste daarvan luidt: "*Een transactie van of ten behoeve van een (rechts)persoon die woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft in een staat die op grond van artikel 9 van de vierde anti-witwasrichtlijn in gedelegeerde handelingen van de Europese Commissie is aangewezen als een staat met een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme.*" Zie paragraaf 9.1

Taxateurs zijn niet verplicht tot het doen van cliëntenonderzoek. Voor een taxateur is deze indicator alleen van toepassing voor zover deze beschikt over enige van de volgende gegevens:

- de identiteit van de cliënt, de identiteit van de uiteindelijk belanghebbende, de

identiteit van een vennoot van een personenvennootschap en/of de identiteit van degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd;
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt, van de uiteindelijk belanghebbende, de vennoot van een personenvennootschap en/of degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd.

De tweede objectieve indicator voor makelaars en bemiddelaars in en taxateurs van onroerende zaken luidt: *"Een transactie voor een bedrag van € 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de instelling in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen."*
Het maakt hierbij niet uit of de betaling in één keer plaatsvindt, of in gedeelten.
Een cliënt die contant wil betalen en die u naar de bank doorverwijst om het geld daar op uw rekening, of op de rekening van de verkoper of de derdengeldrekening van de notaris, te storten, wordt voor de Wwft aangemerkt als een contant betalende klant.

Voorbeelden:
1. U bemiddelt bij de verkoop van een pand. De Nederlandse koper wenst € 8.000 contant te betalen. Er is geen objectieve indicator van toepassing.

2. U bemiddelt bij de verkoop van een pand. De Nederlandse koper wenst € 18.000 contant te betalen. De tweede objectieve indicator is van toepassing.

Let op: In beide gevallen kan (ook) de subjectieve indicator van toepassing zijn.

In hoofdstuk 9 van deze leidraad wordt nader ingegaan op een aantal risicocriteria. Deze criteria kunnen u tevens helpen bij het beoordelen of er (mogelijk) sprake is van witwassen of financieren van terrorisme.

8.4 Voorgenomen transactie

Onder een voorgenomen transactie wordt verstaan een transactie waarbij de intentie aanwezig was om die te verrichten, maar die niet wordt afgerond.
Behalve de cliënten waarvoor u bemiddelt en waarbij u het vermoeden heeft dat sprake zou kunnen zijn van witwassen of financieren van terrorisme, dient u ook de cliënten te melden bij wie alleen sprake is van een voorgenomen transactie, maar waarbij u hetzelfde vermoeden heeft.

Voorbeeld:
Een cliënt geeft u de opdracht om voor hem zijn woning te verkopen. Er meldt zich een geïnteresseerde koper. Deze wederpartij wenst in de koopovereenkomst geen ontbindende financieringsvoorwaarden op te nemen. Als u vragen stelt over de wijze van financieren van het aan te kopen pand, wil hij niet op die vragen ingaan, zonder een voor u aanvaardbare reden. Vervolgens "bedenkt" de wederpartij zich, en ziet hij af van de koop. Indien er rond deze gang van zaken bij u bepaalde vermoedens aanwezig zijn die mogelijk kunnen duiden op witwassen (of terrorismefinanciering), dan dient u deze voorgenomen transactie te melden.

Maar wat als u niet beschikt over de volledige identiteitsgegevens van de betrokkene(n)?
Van uw eigen cliënt zou dit niet mogelijk moeten zijn. U dient namelijk het cliëntenonderzoek uit te voeren, vóórdat de zakelijke relatie wordt aangegaan en dus voordat u de bemiddelingsopdracht aanneemt. Ten aanzien van de wederpartij geldt het volgende: benoem bij de melding van een dergelijke situatie de gegevens waarover u wel beschikt. De FIU zal u naar aanleiding van een dergelijke melding hoogstwaarschijnlijk nog wel nader bevragen.

8.5 Voorgenomen taxatie(opdracht)

Onder een voorgenomen taxatie(opdracht) wordt verstaan een taxatie(opdracht) waarbij bij uw cliënt de intentie aanwezig was om de taxatieopdracht te geven en bij u de intentie aanwezig was om deze taxatieopdracht aan te nemen en om de taxatie uit te voeren, maar waarbij deze activiteiten niet (allen) worden afgerond.
Behalve de cliënten waarvoor u een taxatieopdracht uitvoert en waarbij u het vermoeden heeft dat sprake zou kunnen zijn van witwassen of financieren van terrorisme, dient u ook de cliënten

te melden bij wie alleen sprake is van een voorgenomen taxatie(opdracht), maar waarbij u hetzelfde vermoeden heeft.

Voorbeeld:
Een cliënt geeft u een taxatieopdracht. Tijdens het gesprek merkt u dat uw cliënt al een bepaalde "gewenste" taxatiewaarde in zijn hoofd heeft, welke niet realistisch is voor een dergelijk pand. Als uw cliënt merkt dat u niet voornemens bent om met uw taxatie op of rond de door hem gewenste waarde uit te komen, "bedenkt" de cliënt zich en trekt hij de opdracht in. Indien er rond deze intrekking bij u bepaalde vermoedens aanwezig zijn die mogelijk kunnen duiden op witwassen of (terrorismefinanciering), dan dient u deze voorgenomen taxatie(opdracht) te melden. Bedenkt u daarbij ook dat financieringsfraude een gronddelict voor witwassen is.

Maar wat als u niet beschikt over de volledige identiteitsgegevens van de betrokkene?
Benoem bij de melding van een dergelijke situatie zoveel mogelijk gegevens waarover u wel beschikt. De FIU zal u naar aanleiding van een dergelijke melding hoogstwaarschijnlijk nog wel nader bevragen.

8.6 Wanneer melden?

Verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties dienen onverwijld te worden gemeld direct nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bij u bekend is geworden.

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

8.7 Wat melden?

In uw melding neemt u de volgende gegevens op:

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

Taxateurs verstrekken de hiervoor genoemde gegevens voor zover zij daarover beschikken, alsmede een beschrijving van de desbetreffende onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen.

Indien u het cliëntenonderzoek niet volledig heeft kunnen uitvoeren, moet u bij de melding, naast de hiervoor genoemde gegevens, aangeven waarom het cliëntenonderzoek niet kon worden uitgevoerd.

8.8 Hoe melden?

Voordat u een melding kunt doen moet u zich eerst (eenmalig) bij de FIU laten registreren, waarna u een meldcode ontvangt. Vervolgens kunt u de transactie digitaal via de website van de FIU melden. Het meldportaal van de FIU biedt de mogelijkheid om een kopie van de ingezonden melding, inclusief de daarmee verstrekte gegevens, op te slaan. U dient van deze mogelijkheid gebruik te maken. Daarmee verkrijgt u een afschrift van de melding. Van uw

melding krijgt u vervolgens van de FIU een ontvangstbevestiging. De FIU kan uw melding weigeren, indien deze onvolledig of onjuist is. Uw melding is dan niet geaccepteerd door de FIU, wat er op neer komt dat de melding niet gedaan is.

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

9. RISICOCRITERIA

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

De drie voornaamste indicaties voor witwassen met vastgoed zijn:

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

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

Onderstaande risico's kunnen u behulpzaam zijn om te bepalen of een transactie moet worden gemeld op basis van de subjectieve indicator[48].

9.1 Land- of geografische risico's

Landen of gebieden die volgens de normen van de Financial Action Task Force (FATF) in onvoldoende mate een systeem ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering hebben opgezet, vormen een verhoogd risico. Deze lijsten van "High-risk and other monitored jurisdictions" worden op de website van de FATF gepubliceerd en drie maal per jaar geactualiseerd. In de volgende alinea wordt de stand van zaken per oktober 2018 weergegeven. U kunt de meest actuele situatie raadplegen via de volgende website: http://www.fatf-gafi.org/countries

De landen Iran en Noord-Korea staan bij de FATF te boek als hoog risico landen van waaruit voortdurende gevaren van witwassen en terrorismefinanciering dreigen en waartegen andere FATF-lidstaten sancties, embargo's en soortgelijke maatregelen zouden moeten treffen. Voorts vallen Ethiopië, Jemen, Pakistan, Servië, Sri Lanka, Syrië, Trinidad en Tobago en Tunesië onder de "other monitored jurisdictions" (andere gemonitorde rechtsgebieden).

Er is ook een "EU list of high risk countries". De volgende landen hebben volgens die lijst op dit moment[49] strategische tekortkomingen op het gebied van witwassen en terrorismefinanciering: Afghanistan, Bosnië en Herzegovina, Ethiopië, Guyana, Irak, Iran, Jemen, Laos, Noord-Korea, Oeganda, Sri Lanka, Syrië, Trinidad en Tobago, Tunesië en Vanuatu[50].

9.2 Cliëntrisico's

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

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

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

---

[48] Zie paragraaf 8.3.
[49] Stand per oktober 2018.
[50] Zie: https://ec.europa.eu/info/policies/justice-and-fundamental-rights/criminal-justice/anti-money-laundering-and-counter-terrorist-financing_en#eulegalframeworkonamlctf

Cliënten die:

- gebruik maken van (mogelijk) vervalste of valse ID-bewijzen[51];
- beschikken over buitenlandse bankrekeningen;
- gebruik maken van een onnodige complexe juridische bedrijfsstructuur (b.v. buitenlandse vennootschappen of trusts);
- vermoedelijk onvolledige of onjuiste informatie verschaffen;
- bereid zijn extra hoge fees/declaraties/kosten te betalen;
- beschikken over vermogen waarvan de herkomst onduidelijk is;
- een andere persoon dan de cliënt zelf zijn identiteit beschikbaar laten stellen ten behoeve van de transactie;
- een onduidelijk of regelmatig wisselend vestigingsadres hebben;
- afzien van de transactie omdat u naar zijn of haar identiteit vraagt;
- vragen ontwijken en/of ontwijkende of onduidelijke antwoorden geven;
- onverwacht nieuwe onbekende partijen introduceren;
- afkomstig zijn uit landen waarin een meer dan gemiddeld niveau van corruptie aanwezig is of waarvan bekend is dat meer criminele activiteiten worden ontplooid dan in andere landen;
- recentelijk bij een faillissement betrokken zijn geweest;
- betalingen in contanten willen verrichten;
- betalingen doen in voornamelijk kleine coupures (€ 5, € 10, of € 20 biljetten) of juist met biljetten van € 500;
- kennelijk niet geïdentificeerd willen worden (uw cliënt geeft u opdracht om zijn woning te verkopen, maar als u vervolgens cliëntenonderzoek wilt doen, besluit hij om de opdracht in te trekken);
- kennelijk niet gemeld willen worden (uw cliënt wil het transactiebedrag contant en in delen betalen of ontvangen waarbij iedere deelbetaling net onder de grens van € 10.000 blijft);
- u vragen naar uw meldgedrag;
- zijn aan te merken als politiek prominente persoon.

Voorts is er in het algemeen een verhoogd risico indien transacties worden verricht met klanten die ver buiten de regio wonen of met buitenlandse klanten.

9.3 Product- of transactierisico's

9.3.1 Makelaardij of bemiddeling

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

- een pand wordt in kort tijdsbestek meerdere keren aan- en verkocht waarbij sprake is van onverklaarbare waarde sprongen;
- een object wordt om onduidelijke redenen gesplitst of samengevoegd;
- de verkoop van een object kent een zeer korte doorlooptijd (waardoor het er alle schijn van heeft dat uw cliënt al een verkoper op het oog had);
- er worden taxatierapporten overgelegd die niet overeenkomen met de door u geschatte waarde van het object;
- u heeft bij een transactie met bedrijfsonroerendgoed of een agrarisch object gerede twijfels omtrent de locatie[52] en/of de daar te vestigen onderneming;
- u wordt benaderd voor de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een pand dat (ver) buiten uw normale werkgebied is gelegen;
- u wordt betrokken bij een bemiddelingsopdracht ten aanzien van een onroerende zaak waarvan de eigendom niet transparant is (en men dit op uw verzoek ook niet transparant wil maken);

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

[52] Denk bijvoorbeeld aan oude loodsen.

- bij zogenoemde ABC-transacties is een niet draagkrachtige partij betrokken;
- de koopsom van een onroerende zaak ligt niet in lijn met de normale marktontwikkeling, of wijkt sterk af van de vraagprijs, de WOZ-waarde of de taxatiewaarde.

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

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

Transacties betreffende recreatiewoningen zullen in het algemeen een hoger risico vormen vanwege de klanten (mensen van buiten de regio, mensen uit het buitenland) en vanwege het feit dat bij recreatiewoningen verhoudingsgewijs meer eigen geld moet worden 'meegenomen'.

In bijlage III bij de vierde witwasrichtlijn[53] wordt ook nog de volgende risicofactor genoemd: "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."

9.3.2 Taxatie

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

- U krijgt het verzoek om een taxatiewaarde vast te stellen die in wanverhouding staat tot de werkelijke waarde;
- Er wordt géén of een onwaarschijnlijke reden gegeven voor het doel van de taxatie;
- U krijgt zonder duidelijke reden het verzoek om een object te taxeren dat is gelegen (ver) buiten de regio waarin u normaal gesproken werkzaam bent;
- Het te taxeren object maakt deel uit van een zogenoemde ABC-transactie waarbij zonder aanwijsbare reden grote waardedalingen en/of –stijgingen plaatsvinden;
- U krijgt zonder duidelijke verklaring het verzoek om de waarde van een object te taxeren in een staat die afwijkt van de feitelijke situatie (bijvoorbeeld: de waarde in onbewoonde staat vaststellen van een huis dat is verhuurd);
- U krijgt het verzoek om bij de taxatie rekening te houden met een toekomstige verbouwing terwijl het u bekend is dat die verbouwing niet gaat plaatsvinden ('schijnbouwdepots');
- U ziet bij kadastrale recherche dat het object vrij recent is gekocht of verkocht voor een bedrag dat zonder aanwijsbare reden sterk afwijkt van de waarde die u op dit moment aan het object zou toekennen;
- U krijgt zonder aannemelijke verklaring het verzoek om te taxeren op basis van een toekomstige onzekere gebeurtenis (bijvoorbeeld: bestemmingswijziging);
- Het is u niet duidelijk wie uw opdrachtgever is, dan wel u heeft het vermoeden dat het gaat om iemand met een criminele achtergrond;
- De eigendom van het te taxeren object is onduidelijk (bijvoorbeeld: een buitenlandse (rechts) persoon);
- U krijgt voor uw taxatie een ongebruikelijk hoge vergoeding in het vooruitzicht gesteld.

[53] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/ALL/?uri=CELEX%3A32015L0849, klik onder NL op PDF. Bijlage III is te vinden op pagina 43 van het document (pagina L141/115).

10. VERDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

10.1 Civielrechtelijke vrijwaring

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

10.2 Strafrechtelijke vrijwaring

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

10.3 Geheimhoudingsverplichting

Op grond van de wet mag u niet aan derden meedelen dat een melding is of zal worden gedaan. Dus ook niet aan uw cliënt. Dit wordt het "tipping-off"-verbod genoemd. Als u dit verbod overtreedt, dan kan dit leiden tot een sanctie.

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

10.4 Melding niet anoniem

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

10.5 Bewaarplicht

De gegevens met betrekking tot het cliëntenonderzoek moeten tot vijf jaar na het uitvoeren van de desbetreffende transactie op toegankelijke wijze worden bewaard.

Indien u een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie heeft gemeld, moet u de volgende gegevens bewaren:

1. alle gegevens die noodzakelijk zijn om de desbetreffende transactie te kunnen reconstrueren;
2. een afschrift van de melding met de daarbij verstrekte informatie en gegevens[54];
3. de bevestiging van ontvangst van een melding door de FIU.

De te bewaren (meld)gegevens moeten samen inzicht geven in de juistheid, tijdigheid en volledigheid van de door u gedane melding en er moet uit kunnen worden afgeleid dat deze door u overgelegde meldgegevens ook door de FIU zijn ontvangen en geaccepteerd.

De meldgegevens moeten gedurende vijf jaar na het tijdstip van het doen van de melding (dan wel het tijdstip van de ontvangst van het bericht van de FIU) op toegankelijke wijze worden bewaard.

[54] Zie ook paragraaf 8.7.

Op verzoek van de toezichthouder dient u deze gegevens bij een toezichtonderzoek te overleggen.

10.6 Opleidingsverplichting

U dient er voor te zorgen dat u zelf en uw medewerkers in staat zijn om in de dagelijkse praktijk ongebruikelijke transacties te herkennen en om een cliëntenonderzoek goed en volledig uit te voeren. Dat doet u onder meer door het aanbieden van periodieke opleidingen. Indien u beschikt over een compliance officer, dan zal dit doorgaans bij deze persoon belegd zijn.

10.7 Toezicht op de naleving

Het toezicht op de naleving van de Wwft door makelaars, bemiddelaars en taxateurs wordt uitgeoefend door een afgescheiden onderdeel van de Belastingdienst: de Belastingdienst/ Bureau Toezicht Wwft.

De medewerkers van dit Bureau zijn bevoegd om bij makelaars, bemiddelaars en taxateurs een onderzoek in te stellen en u bent verplicht om hier uw medewerking aan te verlenen.

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

Naast deze zogenoemde on site inspections (volledige onderzoeken ter plaatse) kan de toezichthouder ook andere vormen van toezicht uitoefenen. Dit kan op verschillende manieren. De toezichthouder kan zich beperken tot een telefoontje of een brief, u een vragenbrief met een beperkt aantal vragen sturen (self assessment), een controle uitvoeren 'achter het bureau' (off site inspection) of een korte waarneming ter plaatse doen (en dan bijvoorbeeld inzage in een beperkt aantal dossiers vragen).

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

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

Inhoudelijke vragen over deze leidraad of over toepassing van de Wwft kunt u stellen via het e-mail adres van de toezichthouder: BureauToezichtWWFT@Belastingdienst.nl

10.8 Publicatieplicht

Zodra een besluit tot het geven van een aanwijzing, het opleggen van een last onder dwangsom of het opleggen van een bestuurlijke boete onherroepelijk vaststaat, wordt het besluit op internet gepubliceerd. In dat besluit wordt de naam van de overtreder genoemd. Bij bepaalde overtredingen kan de toezichthouder een waarschuwing of verklaring publiceren, onder vermelding van de overtreding en de naam van de overtreder.

10.9 Verklaring omtrent gedrag

Op verzoek van de toezichthouder moet u een verklaring omtrent gedrag kunnen overleggen. De verklaring kan worden gevraagd aan de natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap die de beroepsactiviteit als makelaar uitoefent. Voor taxateurs geldt deze verplichting niet.

In het geval van een natuurlijke persoon gaat het om een verklaring omtrent gedrag van de natuurlijke persoon zelf. In het geval van een rechtspersoon of vennootschap moeten de (mede)beleidsbepalers op verzoek een verklaring omtrent gedrag kunnen overleggen.

Een verklaring omtrent gedrag (VOG) is een verklaring van de Minister van Justitie & Veiligheid dat uit een onderzoek met betrekking tot het gedrag van de betrokken persoon niet is gebleken van bezwaren tegen die persoon. Daarbij wordt gekeken naar het risico voor de samenleving in verband met het doel waarvoor de afgifte van de verklaring is gevraagd en wordt daartegen het belang van de betrokkene afgewogen.

De toezichthouder zal niet in alle gevallen een VOG opvragen maar slechts indien hier aanleiding voor bestaat, met het oog op concrete vermoedens van betrokkenheid van personen bij criminele activiteiten[55].

[55] Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 34 808 , nr. 3, pag. 19.

11. SANCTIEWET

Zoals uiteengezet in de Algemene leidraad Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) en Sanctiewet (SW) van het Ministerie van Financiën[56] dienen ook niet financiële ondernemingen zoals makelaars, in- en verkopers van goederen en domicilieverleners aan de Sanctiewet 1977 te voldoen. Van instellingen wordt verwacht dat zij in voorkomende gevallen de sanctielijsten raadplegen[57].

[56] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2011/02/21/algemene-leidraad-wet-ter-voorkoming-van-witwassen-en-financieren-van-terrorisme-wwft-en-sanctiewet-sw, Hoofdstuk 3 (vanaf pagina 20).
[57] Zie: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/internationale-sancties/sanctiemaatregelen/landen-organisaties-en-personen-waartegen-sancties-gelden en https://eeas.europa.eu/topics/sanctions-policy/423/sanctions-policy_en

1.2 Q&A WWFT[2]

Q&A WWFT

Juridische Dienst

In tien vragen en antwoorden wordt ingegaan op de voor makelaars relevante gevolgen en verplichtingen die voortvloeien uit de antiwitwaswetgeving; de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (WWFT).

1. Wat is witwassen?
De essentie van witwassen is om crimineel verkregen kapitaal op enigerlei wijze van onderwereld naar bovenwereld te brengen, waarbij een samenstel van handelingen worden verricht waardoor de herkomst van het geld wordt versluierd en het kapitaal ogenschijnlijk een legale oorsprong krijgt. Vanwege de ondoorzichtige markt, de mogelijkheden om te manipuleren met de waarde en de waardevastheid van de investering kan ook de handel in onroerende zaken worden misbruikt voor witwassen van crimineel verkregen gelden.

2. Wat is het doel van de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme?
De Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (WWFT) is gebaseerd op Europese richtlijnen die hun oorsprong vinden in Internationale aanbevelingen van de *Financial Taskforce on Money Laundring*.
In deze nieuwe wet zijn de Wet identificatieverplichting bij dienstverlening en de Wet melding ongebruikelijke transacties samengevoegd. De WWFT beoogt te voorkomen dat het financiële stelsel wordt misbruikt voor witwassen en het financieren van terrorisme. Enerzijds door het creëren van transparantie door het identificeren van cliënten en anderzijds door het melden van transacties die ongebruikelijk zijn.

3. Welke werkzaamheden van makelaars vallen onder de identificatie- en meldplicht?
U valt als makelaar of bemiddelaar onder de werking van de WWFT indien en voor zover u bemiddelt bij het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. De verplichtingen uit de WWFT zijn van toepassing op alle diensten van de makelaar (inclusief taxaties) die direct of indirect met de aan-en verkoop van onroerende zaken te maken hebben.
Op grond van de WWFT is de taxateur alleen meldingsplichtig. Dit is het geval als u op grond van ongebruikelijke feiten en omstandigheden bij taxaties aanleiding hebt om te veronderstellen dat sprake zou kunnen zijn van witwassen of terrorismefinanciering.

4. Wanneer moet u identificeren?
Om transparantie te bereiken en een eventuele melding te kunnen doen is het belangrijk dat u weet wie uw klant is. Voorafgaand aan het aangaan van een contract tot aankoop-of verkoopbemiddeling en alle daaruit voortvloeiende diensten, bent u dan ook verplicht om een cliëntenonderzoek in te stellen. U moet uw cliënt identificeren en verifiëren of de gegevens juist zijn. Ook als uw klant een binnenlandse of buitenlandse rechtspersoon is of zich laat vertegenwoordigen, dient de identiteit van de rechtspersoon en de uiteindelijk belanghebbende van die rechtspersoon te worden vastgesteld.

Uitgangspunt van een cliëntenonderzoek is het vaststellen identiteit, het verkrijgen van inzicht in de structuur, wie de uiteindelijk belanghebbende is en het vaststellen van het doel en de beoogde aard van de dienstverlening/transactie. Als uw cliënt zijn identiteit niet kan of wil prijs geven, bent u verplicht de dienstverlening te weigeren.

[2] Uitgave van de Juridische Dienst van de NVM, april 2015.

Q&A WWFT

Juridische Dienst

Sinds 1 januari 2014 moeten makelaars het cliëntenonderzoek niet alleen ten aanzien van hun eigen cliënt, maar tevens ten aanzien van de wederpartij van hun cliënt uitvoeren. Met wederpartij wordt bedoeld de partij met wie de cliënt van de makelaar daadwerkelijk een overeenkomst sluit die tot stand is gebracht door bemiddeling van de makelaar.

5. Wat is een ongebruikelijke transactie?
Aan de hand van criteria, de zogenaamde objectieve en subjectieve indicatoren, beoordeelt u of een transactie ongebruikelijk is. Bij de aanwezigheid van een objectieve indicator is een melding altijd verplicht. Voor makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken is zowel een objectieve als een subjectieve indicator vastgesteld.
Op grond van de objectieve indicator moet u melding maken van "transacties van € 15.000 of meer betaald aan of door tussenkomst van de beroepsbeoefenaar in contanten, met cheques aan toonder of soortgelijke betaalmiddelen."

In de praktijk zal doorgaans de subjectieve indicator aan de orde zijn. Daarvan is sprake bij "transacties waarbij de meldingsplichtige aanleiding heeft om te veronderstellen dat ze verband kunnen houden met witwassen of financiering van terrorisme."
Dit zijn transacties die door de situatie als ongebruikelijk kunnen verondersteld, situaties waarbij u zelf het vermoeden heeft dat er iets niet in orde is, situaties die buiten de normale gang van zaken vallen. In zulke gevallen wordt van makelaars enige extra alertheid verwacht in de zin van door te vragen of na te gaan of er een verklaring voor het ongebruikelijke karakter is. Een en ander binnen redelijke grenzen want u bent natuurlijk géén opsporingsinstantie.

Let op! Niet alleen uitgevoerde maar ook voorgenomen ongebruikelijke transacties moeten gemeld worden.

Zie voor enkele voorbeelden de Leidraad WWFT - Richtlijnen voor Makelaars in onroerende zaken.

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

Uw melding doet u bij de Financial Intelligence Unit Nederland (FIU).

U mag niet aan uw cliënt mededelen dat u een melding gaat doen of heeft gedaan!

Op basis van de WWFT verkrijgt u strafrechtelijke en civielrechtelijke vrijwaring voor de door u gedane meldingen. De makelaar die als zodanig zelfstandig het beroep of bedrijf uitoefent is verantwoordelijk voor het nakomen van de meldplicht en niet uw medewerkers in loondienst.

Als u personeel heeft is het dus belangrijk dat u hen uitlegt waarop zij moeten letten bij een cliëntenonderzoek, wat zij moeten vragen en vastleggen en hoe zij mogelijke witwassituaties kunnen herkennen.

In uw melding neemt u de volgende gegevens op:

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

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

Meer informatie over het meldproces vindt u op de website https://www.fiu-nederland.nl/

7. Wie houdt er toezicht op de naleving?
Er zijn verschillende Toezichthouders actief met betrekking tot de naleving van de verplichtingen uit de WWFT. De Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft is de toezichthouder voor de doelgroep Verkopers van bepaalde goederen, makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken, taxateurs van onroerende zaken en domicilieverleners.
Medewerkers van dit bureau stellen hiertoe controleonderzoeken in, waarbij ook aandacht wordt besteed aan geven van informatie en voorlichting. Dergelijke onderzoeken worden vooraf aangekondigd en uitgevoerd op basis van de Algemene Wet Bestuursrecht. Na afloop van het onderzoek ontvangt u een rapportage waarin de bevindingen zijn opgenomen.
Daarnaast onderhoudt de het bureau contacten met de diverse brancheorganisaties en is er overleg met de andere toezichthouders voor de WWFT en met de FIU.

8. Wat zijn de gevolgen van niet naleving?
Niet naleving van de WWFT kan leiden tot een economisch delict. De Toezichthouder heeft ook zelf de mogelijkheid om bij overtredingen bestuursrechtelijke sancties op te leggen.
De medewerkers van dit Bureau Toezicht zijn bevoegd om bij u een onderzoek in te stellen en u bent verplicht om hier uw medewerking aan te verlenen.

9. Wat is er veranderd er door de nieuwe wetgeving?
U heeft nog maar te maken met één wet op grond waarvan u een cliëntenonderzoek moet instellen en tevens ongebruikelijke transacties dient te melden. De nieuwe wetgeving is meer risico-georiënteerd ingericht, waardoor er in sommige situaties kan worden volstaan met een vereenvoudigd cliëntenonderzoek en in andere gevallen juist een verscherpt onderzoek wordt voorgeschreven.

10. Waar kan ik meer informatie krijgen?
Heeft u nog meer vragen of twijfelt of u iets wel of niet moet melden dan kunt u contact zoeken met de Toezichthouder of met de FIU.

Relevante adressen:

Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft
Postbus 120
2130 AC Hoofddorp

Bezoekadres:
Capellalaan 1-17
2132 JK Hoofddorp

Financial Intelligence Unit Nederland
Postbus 3016
2700 KX Zoetermeer

T (088) 662 9500
https://www.fiu-nederland.nl/
Op deze website vindt u meer informatie over de meld- en identificatieplicht, de indicatoren en kunt u de relevante wet- en regelgeving downloaden.

Juridische Dienst NVM April 2015

1.3 Stappenplan: kom in actie bij een datalek

AUTORITEIT
PERSOONSGEGEVENS

Stappenplan: kom in actie bij een datalek

Heeft uw organisatie te maken met een datalek? Dan is het belangrijk dat u als privacycontactpersoon snel in actie komt. Met dit stappenplan helpen we u op weg.

Stap 1: zorg voor overzicht

Analyseer onmiddellijk de situatie. Zorg dat u weet wat er is gebeurd en wat de omvang van het lek is. Gaat het om een inbreuk door gelekte, vernietigde of gewijzigde gegevens? Indien gegevens zijn gelekt, onderzoek dan wie er (mogelijk) toegang hebben (gehad) tot welke persoonsgegevens. Deze informatie heeft u nodig voor de vervolgstappen.

Stap 2: Beperk de schade!

Bepaal op basis van stap 1 of er maatregelen zijn die u meteen kunt nemen om het datalek te beëindigen en de schade te beperken. En zo ja, neem deze maatregelen onmiddellijk. Bijvoorbeeld door een gestolen laptop op afstand te wissen. Maak tegelijkertijd een inschatting van het (mogelijke) risico dat het datalek oplevert (stap 3).

Stap 3: Wel/niet melden bij de AP

Bepaal of u het datalek verplicht moet melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Zo ja, zorg dat u dit ***binnen 72 uur*** nadat u het lek heeft ontdekt doet. U moet een datalek melden bij de AP tenzij het niet waarschijnlijk is dat het datalek een risico oplevert voor de rechten en vrijheden van de betrokken personen.

Heeft u bij de eerste melding nog niet alle informatie over het datalek?
Doe dan een eerste melding binnen 72 uur en doe later een vervolgmelding.

Naar het meldloket datalekken
Zie ook: voorbeeldlijst 'datalek wel/niet melden bij AP en betrokkenen'

Stap 4: Wel/niet melden aan de betrokken personen

Bepaal of u het datalek verplicht moet melden aan de betrokken personen. Zo ja, zorg dat u dit zo snel mogelijk doet. U moet een datalek melden aan de betrokken personen wanneer er sprake is van een *hoog* risico voor de rechten en vrijheden van de betrokken personen.

Stap 5: Registreer het datalek

Registreer het datalek in uw verplichte datalekregister. Ook wanneer u het datalek niet meldt aan de AP.

Zie ook: 10 praktische tips voor betere datalekregistratie

Heeft u bovenstaande stappen doorlopen? En alles gedaan om de schade te beperken?
Start dan een evaluatie om een herhaling van het datalek te voorkomen.

2. Format Brokers' Opinion of Value[3]

Inleiding

Schrijf een inleiding aan de opdrachtgever van de Broker's Opinion of Value. Benoem tenminste:

- *wat de reden tot de aanvraag voor de uitvoering van de Broker's Opinion of Value is;*
- *wat eventuele extra bijzonderheden zijn met betrekking tot de aanvraag voor de uitvoering van een Broker's Opinion of Value*;
- *wat er in de Broker's Opinion of Value zal staan (beknopte inhoudsopgave);*
- *waarvoor de uitkomst van de Broker's Opinion of Value al dan niet gebruikt kan worden*.

Vul daarnaast onderstaande informatie aan:

Opdracht is uitgevoerd door makelaar: .....
Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer: .....
Lid van/aangesloten bij: .....

[3] SVMNIVO (27-9-2019). Broker's Opinion of Value. Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed. Ook te vinden via: https://irp-cdn.multiscreensite.com/4e4ff76b/files/uploaded/Format%20Broker%27s%20Opinion%20of%20Value%20BV%20v1.2%2027-8-2019.pdf

Gegevens Bedrijfsmatig Vastgoedobject

Adres:
Postcode:
Plaats:

Opdrachtgever:

Kadastrale gegevens:
Gemeente:
Sectie:
Nummer:
Index:
Kadastraal oppervlak m²:

Kenmerken bedrijfsmatig vastgoedobject:
Soort object:
Hoofdfunctie:
Bouwjaar:
Voorlopig energielabel:
WOZ-waarde per 01-01-jaar:
Onderhoudstoestand binnen:
Onderhoudstoestand buiten:

Algemene omschrijving van het bedrijfsmatige vastgoedobject:

Algemene omschrijving van de omgeving:

Bijzonderheden met betrekking tot het bedrijfsmatige vastgoedobject:

Bijzonderheden met betrekking tot het milieu:

Inmeting[4]

Datum meetopname	
Datum meetrapport	

3a. Bedrijfshal

Totaal bedrijfsmatig vastgoedobject	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Bedrijfsruimte begane grond	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Kantoorruimte begane grond	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Bedrijfsruimte verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Kantoorruimte verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Entresol	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

3b. Kantoorpand

	Totaal bruto vloeroppervlak	m²

[4] Zie NEN 2580 voor de relevante correcties.

Totaal bedrijfsmatig vastgoedobject	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Begane grond	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

1e verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

2e verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

3e verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

4e verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

5e verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

3c. Winkel en horeca

Totaal bedrijfsmatig vastgoedobject	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Winkel/horeca ruimte	Totaal bruto vloeroppervlak	m²

	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Magazijn	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

1e verdieping	Totaal bruto vloeroppervlak	m²
	Totaal verhuurbare vloeroppervlakte	m²

Juridische staat van het object

Beschrijf de relevante privaatrechtelijke, publiekrechtelijke en fiscale aspecten die van toepassing zijn op het betreffende bedrijfsmatige vastgoedobject.

Benoem in ieder geval, voor zover van toepassing, de aspecten en bijzonderheden met betrekking tot:

- erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen;
- gebruiksbepalingen;
- Vereniging van Eigenaren;
- recht van erfpacht/opstal/vruchtgebruik;
- vigerend bestemmingsplan;
- huidige/voorgenomen gebruik;
- toekomstige planologische ontwikkelingen;
- Wet voorkeursrecht gemeenten;
- monument;
- belastingwetgeving.

de juridische status van het object.

Omschrijving van het gebruik en de omgeving

Beschrijf het gebruik en de omgeving van het desbetreffende bedrijfsmatige vastgoedobject. Benoem daarbij het huidige gebruik, het voorgenomen gebruik en de gebruiksmogelijkheden in de toekomst. Benoem daarnaast de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren.

Ontwikkelingen op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt

Beschrijf de ontwikkelingen op de huidige bedrijfsmatige vastgoedmarkt.

De algemene en specifieke marktomstandigheden:

Vraag naar het betreffende type bedrijfsmatige vastgoedobject inclusief courantheid van het object:

Vergelijkbaar aanbod in de omgeving:

De waardeontwikkeling op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt van de afgelopen twee kwartalen:

De gemiddelde looptijd van te koop/huur staande bedrijfsmatige vastgoedobjecten afgelopen kwartaal:

Het aantal transacties van het betreffende type bedrijfsmatig vastgoed:

De gemiddelde transactieprijs van verkochte/verhuurde bedrijfsmatige vastgoedobjecten afgelopen kwartaal:

Doelgroep en marketingplan

7a. Doelgroep

Geef een omschrijving van de potentiële kopers/huurders en waar deze zich bevinden.

7b. Marketingplan

Beschrijf het soort marketing dat aansluit bij deze doelgroep en geef een globale uitwerking van het marketingplan wanneer de opdrachtgever het bedrijfspand daadwerkelijk door u in de verkoop/verhuur laat nemen.

7c. Advies aanpassingen bedrijfspand

Beschrijf welke aanpassingen omtrent het bedrijfspand u de opdrachtgever aanraadt om door te voeren. Dit om het bedrijfspand goed te kunnen presenteren aan de doelgroep en om zo tot een mogelijk hogere opbrengstwaarde te kunnen komen. Onderbouw waarom juist deze aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstwaarde.

Verwachte opbrengst op basis van referentiepanden

Geef een indicatie van de verwachte opbrengstwaarde op basis van referentiepanden. Door de Examencommissie worden tijdens het examen geen referenties verstrekt. De kandidaat dient deze, door vooraf te rechercheren, paraat te hebben.

Benoem op basis van welke gegevens/uitgangspunten u tot de verwachte opbrengstwaarde bent gekomen. Benoem hierbij welke m^2-prijs voor de verschillende onderdelen worden gehanteerd en welk rendement of factor gebruikt wordt om tot de waarde te komen.

Conclusie inclusief advies

Geef een samenvatting van de verkregen informatie uit voorgaande hoofdstukken en geef een algemene conclusie betreffende de verwachte opbrengstwaarde en de verwachte verkoop/verhuursnelheid. Op basis van deze conclusie geeft u een advies betreffende de vraagprijs. Onderbouw waarom u juist deze vraagprijs adviseert.

Uw bedrijfspand verkopen of verhuren?

Beschrijf wat u als Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed kunt betekenen voor de opdrachtgever. Benoem daarnaast welke bedragen/percentages u hanteert betreffende courtage, opstartkosten, intrekkingskosten et cetera.

N.B. Deze Broker's Opinion of Value en de daarin genoemde waarden mogen niet worden gebruikt voor welke taxatiedoeleinden dan ook. Ondergetekende aanvaardt daarom geen aansprakelijkheid voor oneigenlijk gebruik van deze Broker's Opinion of Value.

Ondergetekende: Plaats en datum:

3. Inmeten gebruiksoppervlakte

3.1 NEN 2580 voor bedrijfspanden[5]

NENrapport levert meetrapporten voor bedrijfspanden.

Vaak zijn dit enorme kantoorpanden met veel verschillende ruimten. Dit is ook de reden dat we altijd om goede tekeningen vragen en het liefst in DWG-formaat. Dit scheelt namelijk aanzienlijk in de opname tijd en de uitwerktijd. Deze tekeningen kan de inmeter gebruiken als onderlegger voor het tekenen. Hij moet namelijk van het complete pand een plattegrond tekenen en van elke muur en ruimte de juiste maten opnemen.

Aan de hand van deze maten wordt het NEN 2580 meetrapport gemaakt. Dan kan er berekend worden wat de vloeroppervlakten zijn en wat de inhoud van het pand is.

De vloeroppervlakten en inhoud zijn belangrijk wanneer een pand verkocht of gekocht gaat worden of wanneer de huurprijs herzien moet worden. Deze prijzen zijn namelijk voor een groot gedeelte gebaseerd op het aantal vierkante meters van het desbetreffende pand.

Uiteraard is de vloeroppervlakte van een pand niet het enige belangrijke onderdeel voor de prijsbepaling.

De huidige staat van het pand en de ligging spelen ook een rol en zo zijn er nog meer factoren die meespelen bij een prijsbepaling.

Wanneer u een NEN 2580 nodig heeft voor uw woning kunt u uiteraard ook terecht bij NENrapport. Er zitten wel wat verschillen tussen een NEN rapport voor een woning of een NEN rapport voor een bedrijfspand. Bij een bedrijfspand bestaat de meetstaat uit:

- Bruto vloeroppervlakte
- Verhuurbaar vloeroppervlakte
- Netto vloeroppervlakte
- Tarra oppervlakte
- Inhoud.

Deze verschillende oppervlakten worden ook weer onderverdeeld. Zo wordt er bijvoorbeeld weergegeven waaruit de Tarra oppervlakte bestaat en hoeveel m2 dit in beslag neemt. Zoals bijvoorbeeld door:

- Bouwkundige constructie elementen
- Ruimte met beperkte stahoogte
- Seperatie wanden
- Glaslijn correctie.

Bij een woning bestaat de meetstaat uit een aantal andere onderdelen namelijk:

- Bruto vloeroppervlakte
- Gebruiksoppervlakte
- Oppervlakte van externe buitenruimten
- Inhoud.

[5] https://nenrapport.nl/blog/nen-2580-voor-bedrijfspanden

Ook hier worden deze verschillende oppervlakten weer onderverdeeld. Zo wordt de gebruiksoppervlakte bijvoorbeeld opgedeeld in:

- Woonruimte
- Overige inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte.

Bent u benieuwd hoeveel u kwijt zult zijn aan een NEN 2580 meetrapport voor een bedrijfspand of woning? Vul dan vrijblijvend ons offerte formulier in en ontvang binnen een uur uw offerte in uw mail.

3.2 Berekening VVO NEN 2580[6]

VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE

Voor een huurovereenkomst voor bijvoorbeeld een kantoor of winkel moet de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) nauwkeurig worden bepaald. BouwAdviesNL bepaalt de verhuurbare vloeroppervlakte exact en volgens de in NEN 2580 voorgeschreven methoden.

OPPERVLAKTEBEREKENING VAN TEKENING OF OP LOCATIE

BouwAdviesNL kan de NEN 2580-oppervlakteberekening maken vanaf digitale tekeningen (Type B), waarbij niet op locatie wordt gecontroleerd. Voor een correcte oppervlakteberekening NEN 2580 heeft het onze voorkeur op locatie te controleren op maatvoering en ruimtegebruik (Type A). De NEN 2580-berekening wordt uitgevoerd volgens de gecontroleerde situatie.

BOUWADVIESNL VOOR NEN 2580-METING VVO

Voor een nauwkeurige bepaling van het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) volgens NEN 2580 kunt u vertrouwen op de deskundigheid van BouwAdviesNL. Neem contact met ons op voor een persoonlijke toelichting op onze werkwijze en de uitwerking van een oppervlaktemeting met een officiële NEN 2580-rapportage.

NEN 2580 BVO – NORM VOOR VLOEROPPERVLAKTE

NEN 2580 Oppervlaktemeting Gebouwen is een Nederlandse norm voor het bepalen van vloeroppervlakten en de inhoud van gebouwen. In de norm staan afspraken en bepalingsmethoden, zodat een oppervlaktebepaling altijd op dezelfde manier wordt uitgevoerd.

[6] https://www.bouwadvies.nl/berekening-vvo-nen-2580/

De gebruiksoppervlakte (GO) is de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

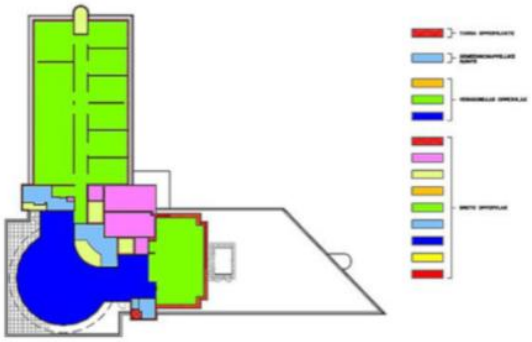
Bij bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2;
- een dragende binnenwand.

NEN 2580-RAPPORTAGE MET MEETCERTIFICAAT

BouwAdviesNL bepaalt de oppervlakten volgens de in NEN 2580 voorgeschreven methoden. De soorten oppervlakten in de oppervlaktestaten zijn onder meer de brutovloeroppervlakte (BVO), de nettovloeroppervlakte (NVO) en de verhuurbare vloeroppervlakte (BVO). Het opstellen van een NEN 2580-rapportage met meetcertificaat gebeurt conform NTA2581;2011.
Deze NTA (Nederlandse technische afspraak) omschrijft twee certificaten, een meetcertificaat type A en type B:

- type A is een certificaat dat hoort bij een opname en controle op locatie. De bestaande tekeningen worden op locatie gecontroleerd en aangepast;
- type B is een certificaat dat hoort bij het meten vanaf de aangeleverde tekeningen. Er wordt niet op locatie gecontroleerd.



OPBOUW NEN 2580 RAPPORT

De opbouw van de NEN 2580-rapportage bestaat uit de volgende elementen::

- algemene gebouwinformatie, contactpersonen en foto's van het gebouw;
- omschrijving van de werkwijze uitvoering NEN 2580 Oppervlakte Gebouwen.
- In de NEN 2580-rapportage worden de oppervlaktestaten (meetstaten) uitgesplitst in totaal oppervlakte gebouw, oppervlakte per verdieping en op verzoek uitgesplitst in oppervlakte per huurder;
- in het NEN 2580-rapport wordt een officieel NEN 2580-meetcertificaat van het gebouw opgenomen.

- in de bijlage van de NEN 2580-rapportage worden op de NEN 2580-plattegrondtekeningen de verschillende oppervlakten duidelijk met kleurvlakken weergegeven.

3.3 Voorbeeld NEN 2580 meetrapport[7]

alphaplan
adviseurs in bouwen

Versie 1, 8 oktober 2014
Projectnummer: 2014025

Alphaplan
NEN2580 meetrapport
Henry Dunantweg 2 te Alphen aan den Rijn
Onderdeel: NEN 2580 meetrapport

Opdrachtgever:
Alphaplan
Henry Dunantweg 4

2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN
Telefoon: (0172) 48 40 00
E-mail: mail@alphaplan.nl

Contactperso(o)n(en):
De heer E.P. Jung
ejung@alphaplan.nl

Door:
- Alphaplan bv
  Henry Dunantweg 4
  2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN
  Telefoon: (0172) 484 000
  E-mail: gvisscher@alphaplan.nl

Contactperso(o)n(en):
De heer R. den Haan

Autorisatie door:

De heer G. Visscher
hoofd bouwkostenmanagement / kostendeskundige

De heer R. den Haan
inspecteur

[7] https://alphaplan.nl/nen-2580/pdf/

1 Normen en uitgangspunten

1.1 Normen

Het doel van een NEN 2580 rapport is het bepalen van verschillende oppervlakten van een bepaald complex conform de norm: NEN 2580: 2007. NEN 2580: "Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden". Dit rapport inclusief meetcertificaat is opgesteld conform de NTA 2581: 2011: "Opstellen meetrapporten volgens NEN 2580".

De NTA 2581: 2011 maakt onderscheid in twee typen meetcertificaten:
- Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
- Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

1.2 Uitgangspunten

De in dit meetrapport opgenomen meetwaarden en oppervlaktetekeningen zijn op basis van de onderstaande uitgangspunten tot stand gekomen:

1.2.1 *Tekeningen opdrachtgever:*
Henry Dunantweg 2_NEN2580.pdf

1.2.2 *Bezoek locatie*
Bezoek op locatie heeft niet plaatsgevonden.

1.2.3 *Type meetmiddel*
- ☑ Niet van toepassing: meetcertificaat type B
- ☐ 3D laserscanner Focus 3D-S 120, serienummer LLS061101837, gekalibreerd oktober 2013
- ☐ Leica Disto D2, gekalibreerd januari 2014
- ☐ Leica Disto D210, gekalibreerd oktober 2014

1.3 Foto complex

2 Meetcertificaat

alphaplan
adviseurs in bouwen

NEN 2580 Meetcertificaat - type B

Complexgegevens

Straat:	Henry Dunantweg 2
Postcode:	2402 NP
Plaats:	Alphen aan den Rijn
Type complex:	Kantoor

Inspectiegegevens

Datum inspectie:	Niet van toepassing
Inspecteur:	Niet van toepassing

Type meetcertificaat

☐ Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
☑ Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

Certificaatnummer

Certificaatnummer en versie:	2014025/C1

Meetgegevens

Bruto vloeroppervlakte (bvo)	**657**	**m²**
Verhuurbare vloeroppervlakte (vvo)	**563**	**m²**
Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte	**0**	**m²**
Overdekte gebouwgebonden buitenruimte	**0**	**m²**

Verklaring

Op dit meetcertificaat (met bijbehorend meetrapport) zijn de genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Het meetcertificaat voldoet aan de eisen van de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580". Alphaplan verklaart dat de gemeten oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van metingen en/of berekeningen conform NEN 2580: 2007 (inclusief correctieblad C1:2008).

Opgemaakt te Alphen aan den Rijn,
d.d. 8 oktober 2014

De heer G. Visscher
hoofd bouwkostenmanagement / kostendeskundige

De heer R. den Haan
inspecteur

3 Meetstaat

Meetwaarden (m²)											
Bouwlaag	Vides > 4 m²			Overdekte gebouwgebonden buitenruimte	Voorziening verticaal verkeer			Oppervlakte parkeerruimte	Verhuurbare vloer oppervlakte		VVO
Begane grond	0,00	294,69	0,00	0,00	1,35	22,12	2,01	0,00	236,96	1,83	238,79
1e verdieping	21,40	239,50	0,00	0,00	3,20	0,00	0,00	0,00	215,60	2,00	217,60
2e verdieping	7,90	123,30	0,00	0,00	2,60	0,00	0,00	0,00	106,00	0,80	106,80
Totaal	**29,30**	**657,49**	**0,00**	**0,00**	**7,15**	**22,12**	**2,01**	**0,00**	**558,56**	**4,63**	**563,19**

4 Toelichting begrippen conform NEN 2580

4.1 Ruimte

Voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat tenminste aan de onder- en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto hoogte heeft van ten minste 1,5 m.

4.2 Binnenruimte

Een ruimte die aan alle zijden door middel van een bouwkundige scheidingsconstructie wordt begrensd.

4.3 Gebouwgebonden buitenruimte

Ruimte die door het deels ontbreken van uitwendige bouwkundige scheidingsconstructies permanent in open verbinding staat met de bodem en/of de buitenlucht. Gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheiden in:

- Overdekte gebouwgebonden buitenruimten.
- Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

4.4 Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen.

4.5 Vloeroppervlakte algemeen

De oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in vierkante meter (m²) worden uitgedrukt.

4.6 Bruto vloeroppervlakte

De bvo van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Als aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bvo van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de bvo wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

4.7 Verhuurbare vloeroppervlakte

De vvo van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:
- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Een dragende binnenwand.
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel[1].

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

4.8 Netto vloeroppervlakte

De nvo van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke ruimten.

Bij de bepaling van de nvo wordt niet meegerekend:
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4 m².
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m².
- De oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m².

4.9 Glaslijncorrectie

De oppervlaktebepaling ter plaatse van raamopeningen in opgaande scheidingsconstructies worden gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op een hoogte van 1,5 m boven de vloer en ter breedte van de betreffende raamopening. Deze 'glaslijncorrectie' komt voort uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

4.10 Voorziening verticaal verkeer

Binnen deze categorie vallen alle verkeersruimten die uitsluitend dienen voor de ontsluiting van verschilllende bouwlagen. Hiertoe behoren trappenhuizen, liftschachten, vluchttrappenhuizen inclusief eventuele rooksluizen en gangen / voorruimte die uitsluitend toegang bieden tot het trappenhuis.

[1] Een-op-een regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO (netto vloeroppervlakte) van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte ≥ is aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

4.11 Gebouwgebonden installatieruimte

De gebouwgebonden installatieruimte is de vloeroppervlakte voor alle gebouwgebonden installaties. Installaties die voldoen aan de onderstaande criteria dienen te worden uitgezonderd van het verhuurbaar oppervlakte:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is niet gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallatie worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnenriolering.
- Installatie voor koud- en warmtevoorziening.
- Installatie voor perslucht ten behoeve van de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie.

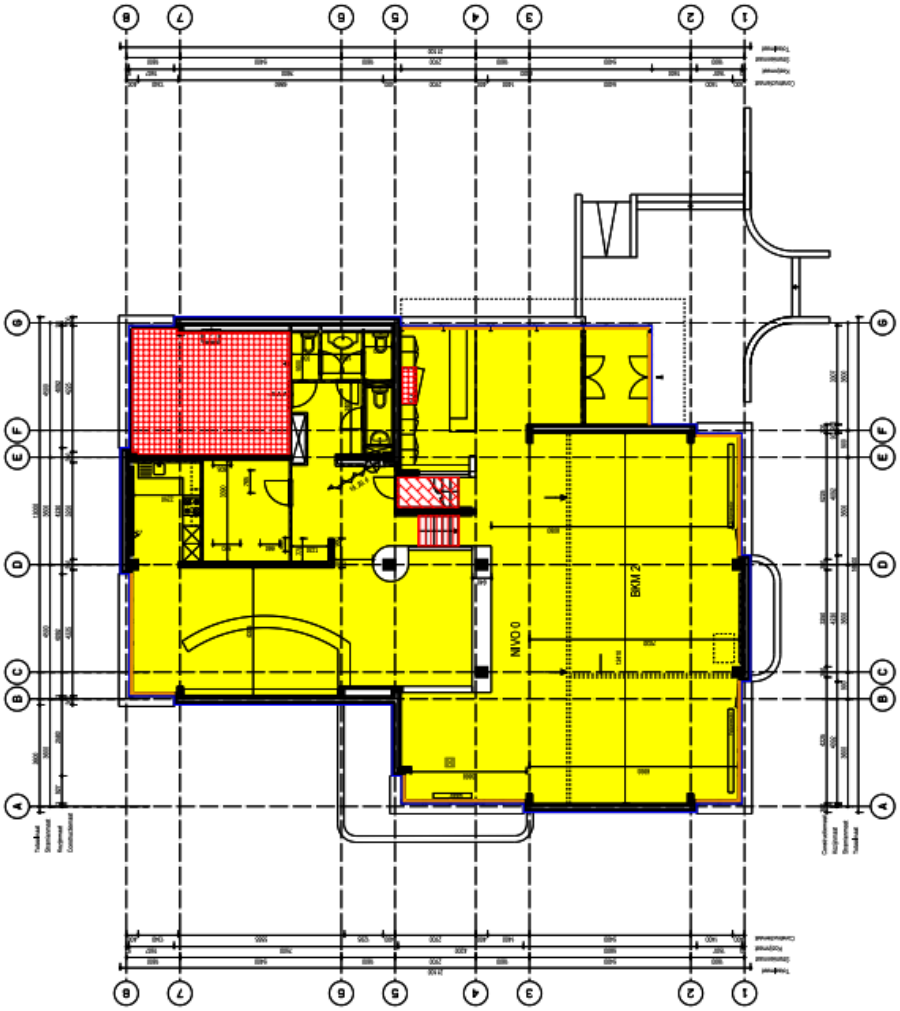
Niet tot de gebouwinstallatie worden onder meer gerekend:

- Patchkasten.
- Installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen.
- Installaties toegevoegd door een gebruiker.

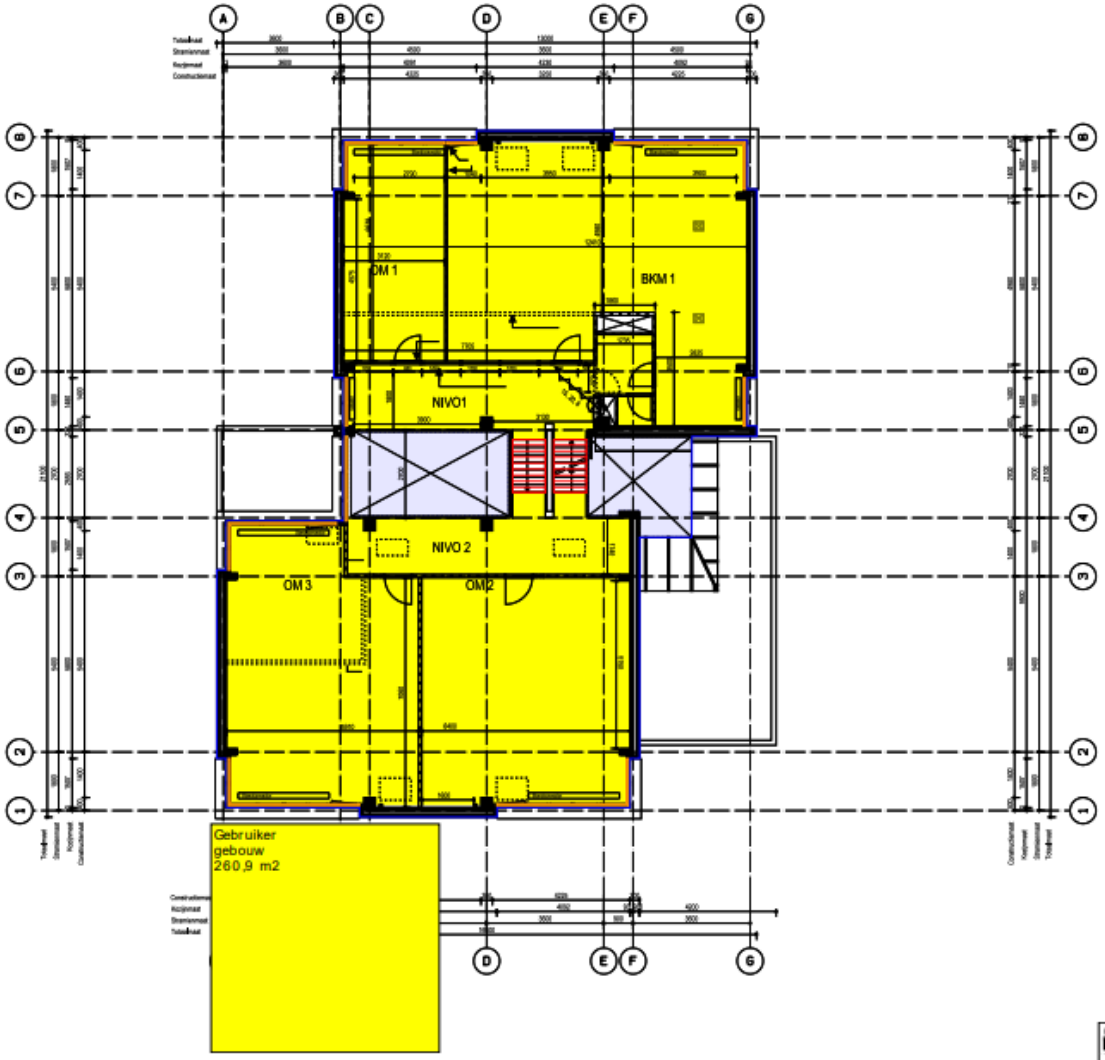
Alle informatie over NEN 2580 van Alphaplan

Bijlage I

Tekeningen



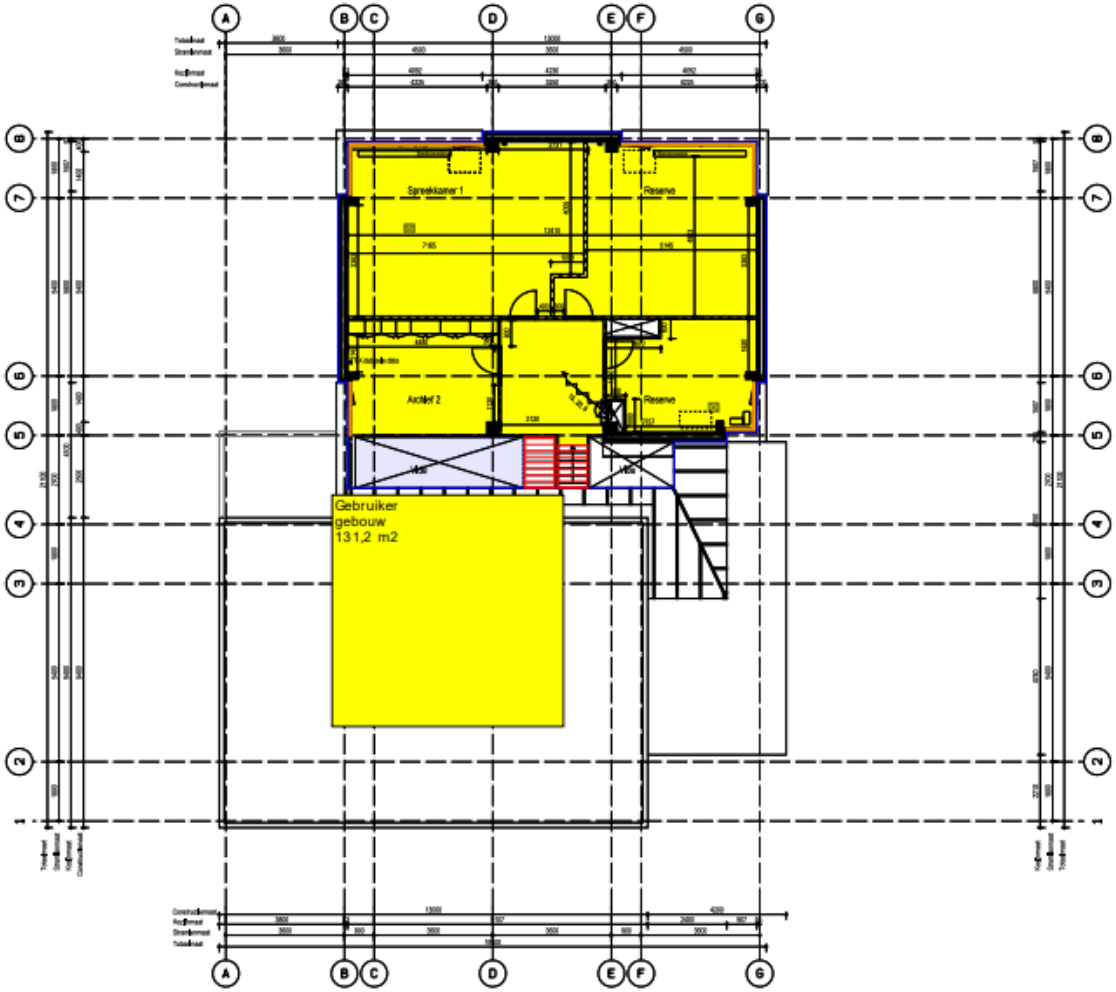
Souterrain en begane grond



1e en 2e nivo

0 1 2 3 4 5 Schaalbalk (m)	alphaplan adviseurs in bouwen
Renvooi	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	Glaslijncorrectie (VVO)
Vide > 4m²	Parkeren
Niet-overdekte buitenruimte (BVO)	Netto hoogte < 1,5m
Overdekte buitenruimte (BVO)	Verticaal verkeer
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	Installatieruimte

Project:	Henry Dunantweg 2_NEN2580.pdf
Projectnummer:	2014025
Certificaat:	2014025/C1
Complex:	Kantoor
Schaal:	1:100
Datum:	7-10-2014
Tekenaar:	rdhaan



3e niveau

0 1 2 3 4 5 Schaalbalk (m)

Renvooi

Bruto vloeroppervlakte (BVO)	Glasijncorrectie (VVO)
Vide > 4m²	Parkeren
Niet-overdekte buitenruimte (BVO)	Netto hoogte < 1,5m
Overdekte buitenruimte (BVO)	Verticaal verkeer
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	Installatieruimte

alphaplan adviseurs in bouwen

Henry Dunantweg 6
2402 NP Alphen aan den Rijn
Telefoon: (0172) 48 43 00
E-mail: mail@alphaplan.nl

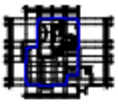
Project:	Henry Dunantweg 2_NEN2580.pdf
Projectnummer:	2014025
Certificaat:	2014025/C1
Complex:	Kantoor
Schaal:	1:100
Datum:	7-10-2014
Tekenaar:	rdhaan

Bijlage II

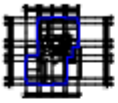
Samenvatting oppervlakten

Henry Dunantweg 2 NEN2580.pdf Markeringssamenvatting

gebouw (3) **Oppervlakte:** 686,8



Onderwerp: BVO
Label: gebouw
Oppervlakte: 294,69
Laag: 0

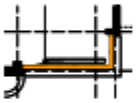


Onderwerp: BVO
Label: gebouw
Oppervlakte: 260,9
Laag: 1

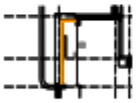
Onderwerp: BVO
Label: gebouw
Oppervlakte: 131,2
Laag: 2

glaslijncorrectie (23) **Oppervlakte:** 4,5

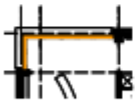
Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,31
Laag: 0



Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,31
Laag: 0



Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,28
Laag: 0

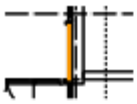


Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,31
Laag: 0

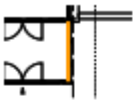
Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,08
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,09
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,08
Laag: 0



Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,08
Laag: 0



Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,12
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,17
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,2
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,1
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,1
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,1
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 1

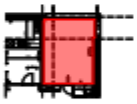
Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 2

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,3
Laag: 2

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,1
Laag: 2

Onderwerp: VVO
Label: glaslijncorrectie
Oppervlakte: 0,1
Laag: 2

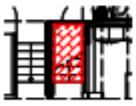
installaties (2) **Oppervlakte:** 22,12



Onderwerp: VVO
Label: installaties
Oppervlakte: 21,57
Laag: 0

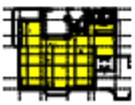
Onderwerp: VVO
Label: installaties
Oppervlakte: 0,55
Laag: 0

netto hoogte 1,5 m (1) **Oppervlakte:** 2,01



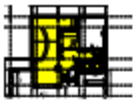
Onderwerp: VVO
Label: netto hoogte 1,5 m
Oppervlakte: 2,01
Laag: 0

verhuurbaar oppervlakte (6) **Oppervlakte:** 558,5



Onderwerp: VVO
Label: verhuurbaar oppervlakte
Oppervlakte: 139,12
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: verhuurbaar oppervlakte
Oppervlakte: 6,94
Laag: 0



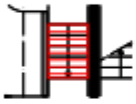
Onderwerp: VVO
Label: verhuurbaar oppervlakte
Oppervlakte: 90,90
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: verhuurbaar oppervlakte
Oppervlakte: 109,4
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: verhuurbaar oppervlakte
Oppervlakte: 106,2
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: verhuurbaar oppervlakte
Oppervlakte: 106,0
Laag: 2

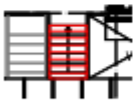
verticaal verkeer (5) **Oppervlakte:** 7,2



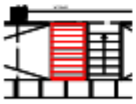
Onderwerp: VVO
Label: verticaal verkeer
Oppervlakte: 1,35
Laag: 0

Onderwerp: VVO
Label: verticaal verkeer
Oppervlakte: 1,6
Laag: 1

Onderwerp: VVO
Label: verticaal verkeer
Oppervlakte: 1,6
Laag: 1

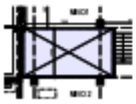


Onderwerp: VVO
Label: verticaal verkeer
Oppervlakte: 1,2
Laag: 2



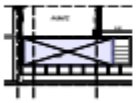
Onderwerp: VVO
Label: verticaal verkeer
Oppervlakte: 1,4
Laag: 2

vide (3) **Oppervlakte:** 29,3



Onderwerp: BVO
Label: vide
Oppervlakte: 12,6
Laag: 1

Onderwerp: BVO
Label: vide
Oppervlakte: 8,8
Laag: 1



Onderwerp: BVO
Label: vide
Oppervlakte: 7,9
Laag: 2

4. Gebruik (elektronische) databases (waaronder het Kadaster)[8]

4.1 Producten

Eigendomsinformatie

Eigendomsinformatie bevat actuele informatie uit de openbare registers, zoals:

- wie de eigenaar of (mede-)gerechtigde is van een perceel waarop een woning staat
- welke beperkingen er gelden voor het gebruik van het perceel
- wie gebruik mag maken van het geheel of een deel ervan

Beschrijving

Bent u op zoek naar informatie over een perceel en de eigenaar? Bestel dan Eigendomsinformatie van het Kadaster. Hiermee krijgt u informatie over een perceel, appartement, garagebox of parkeerplaats. Deze informatie kan u helpen bij de onderhandelingen over de aankoopprijs van een huis.

U ziet:

- wie de eigenaar (gerechtigde) is
- wie gebruik mag maken van het geheel of een deel ervan
- welke beperkingen voor het gebruik gelden (bijvoorbeeld of het pand een monument is)
- wat de oppervlakte is (niet bij appartementen)
- de verkoopprijs uit de laatste verkoopakte (indien bekend).
- De laatste verkoopprijs van een woning is in een aantal gevallen niet bekend. Om welke gevallen het gaat, leest u bij 'meer informatie'

Bij Eigendomsinformatie ziet u niet welke hypotheken en/of beslagen zijn geregistreerd. Die vindt u wel bij Hypotheekinformatie.

Meer informatie

In de volgende gevallen is de laatste verkoopprijs van een woning niet bekend:

- als er geen postcode en huisnummer in de akte staan (bijvoorbeeld bij een recreatiewoning)
- als het gaat om een voormalige huurwoning
- als een bouwkavel of een ander stuk grond is gekocht. In dit geval staat in de akte alleen de prijs van de grond
- als een perceel na de overdracht gesplitst is. Het is dan niet meer duidelijk welk bedrag voor welk deel is betaald
- als de overdracht niet het gevolg is van verkoop, bijvoorbeeld bij een echtscheiding of erfenis
- als de aankoopprijs kleiner is dan €5.000,- of groter dan € 5.000.000

Hypotheekinformatie

Hypotheekinformatie geeft u inzicht in de hypotheken en mogelijke beslagen die op een kadastraal perceel of appartement zijn geregistreerd. Hypotheekinformatie kan u helpen:

- bij onderhandelingen over de vraagprijs

[8] Alle informatie in dit hoofdstuk is in december 2019 opgehaald via www.kadaster.nl

- als u zich oriënteert op een woning

Beschrijving
Met Hypotheekinformatie staat u sterker bij onderhandelingen over de aankoopprijs van een huis.

Hypotheekinformatie bevat:

- informatie over de hypotheekverstrekkers en/of beslagleggers
- de datum van inschrijving van de huidige hypotheek bij het Kadaster
- de waarde waarvoor de hypotheek is afgesloten*

* Hypotheekinformatie bevat geen informatie over de huidige waarde van het perceel. De waarde waarvoor de hypotheek is ingeschreven, kan afwijken van de daadwerkelijke waarde of de huidige waarde. Wij houden bijvoorbeeld geen aflossingen bij.

Gegevens van vóór 1995
Vraagt u informatie op over een hypotheek die is ingeschreven vóór 1995? Dan ontvangt u alleen een verwijzing naar de akte waarin de hypotheekgegevens vermeld staan. Met het deel en nummer kunt u vervolgens een kopie van de hypotheekakte opvragen. In de akte vindt u de gevraagde hypotheekinformatie.

Woningrapport
Bestel het woningrapport en ontvang uitgebreide informatie van een woning

Goede basis voor waardebepaling
Een Woningrapport is een uitgebreid rapport over een woning, dat een goede basis kan zijn voor de waardebepaling. U kunt de informatie uit het Woningrapport bijvoorbeeld gebruiken om te bepalen hoeveel u wilt bieden als u een huis wilt kopen.

U ontvangt de volgende informatie:
- wie de eigenaar is
- een kaart van de omgeving
- een Kadastrale kaart
- bouwjaar, inhoud en oppervlakte
- foto's van de woning en de straat
- monumentale status
- energielabel (als deze definitief is vastgesteld)
- geschatte waarde van de woning
- verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in de omgeving
- prijsontwikkeling van woningen in de provincie en in Nederland

Eigendomskaart - Eigenarenkaart
Inzicht in uw eigendommen of de grondeigenaren in een gebied. Onmisbaar bij het opstellen van:

- bestemmingsplannen
- bouwplannen
- vastgoedbeleid

Beschrijving
De Eigendomskaart en de Eigenarenkaart tonen kadastrale percelen en de administratieve gegevens van deze percelen, zoals de eigenaargegevens. U kunt kiezen voor een eenmalige levering of een abonnement. De kaarten zijn geschikt voor gebruik in geografische informatiesystemen (GIS).

- Eigendomskaart: toont alle percelen die in het bezit zijn van een persoon of bedrijf.
- Eigenarenkaart: toont alle eigenaren van percelen binnen een bepaald gebied. U geeft aan van welk gebied u informatie wilt ontvangen. Dit kan ook een strook zijn, zoals een groenstrook of een tracé met leidingen.

4.2 Percelen en grenzen

Splitsen van percelen

Bij het splitsen ontstaan nieuwe kadastrale percelen met definitieve grenzen en perceelnummers. Dit kunt u nodig hebben:

- bij de verkoop van een deel van een perceel. De nieuwe grenzen moeten zichtbaar zijn in het terrein of afgepaald zijn;
- wanneer kadastrale grenzen en oppervlakte van de nieuwe percelen vóór een overdracht vastgesteld moeten worden; bijvoorbeeld bij de verkoop van appartementencomplexen;
- als u een aparte kadastrale aanduiding nodig hebt voor een deel van uw perceel. Bijvoorbeeld als u hierop een winkel wilt vestigen.

Beschrijving

Wij kunnen een perceel voor u splitsen. De nieuwe grenzen moeten op het moment van de splitsing in het terrein zichtbaar zijn en aan te wijzen zijn. Dat kan door de nieuwe grenzen af te palen of gebruik te maken van topografische elementen. Wij meten de nieuwe grens op en elk nieuw perceel krijgt een eigen kadastrale aanduiding en een definitieve kadastrale grootte. Na de splitsing krijgt de kadastrale eigenaar een brief van het Kadaster met de nieuwe perceelnummers en oppervlaktes. De opdrachtgever of gemachtigde krijgt een kadastraal kaartje met de nieuwe perceelnummers en kan dit gebruiken om eventuele belanghebbenden te informeren.

Zelf meetgegevens aanleveren?

Als notaris, gemeente, provincie, projectontwikkelaar of ingenieursbureau kunt u zelf de meetgegevens van nieuwe grenzen aanleveren bij het Kadaster.

Samenvoegen van percelen

U kunt kadastrale percelen laten samenvoegen. Bent u een zakelijke gebruiker? Dan doet u dit eenvoudig zelf met de applicatie 'Verenig' in Mijn Kadaster.

Beschrijving

U kunt twee of meer kadastrale percelen laten samenvoegen tot één perceel. Na het samenvoegen ontstaat een nieuw perceel met een nieuw perceelnummer.

Percelen samenvoegen met 'Verenig'

Doet u regelmatig een verzoek voor het verenigen van percelen? Dan is 'Verenig' interessant voor u. Met deze applicatie in Mijn Kadaster kunt u zelf percelen samenvoegen. Wij verwerken dit vervolgens direct in de kadastrale registratie. (...)

Wanneer kunnen percelen samengevoegd worden?

Alleen percelen die aan de voorwaarden voldoen, kunnen worden samengevoegd. De belangrijkste voorwaarden:

De percelen:

- zijn aangrenzend;
- staan op naam van dezelfde eigenaar;
- hebben dezelfde (of geen) hypotheek.

Kadastrale kaart
De kadastrale kaart voor zakelijk gebruik in geografische informatiesystemen (GIS). De Kadastrale kaart toont de ligging van kadastrale percelen ten opzichte van de omgeving. Op de Kadastrale kaart ziet u:

- de kadastrale perceelsgrenzen
- perceelnummers
- de belangrijkste bebouwing
- straatnamen en huisnummers

Beschrijving
De Kadastrale kaart is bedoeld voor zakelijke gebruikers. De kaart is geschikt voor gebruik in geografische informatiesystemen (GIS).

Bent u particulier? Dan is het product Kadastrale kaart niet geschikt voor u. U kunt de Kadastrale kaart bestellen in onze webwinkel.

De Kadastrale kaart kunt u gebruiken om de ligging van kadastrale percelen ten opzichte van de omgeving te tonen. Op de kaart staan geen exacte grenzen en maten en die kunt u hier ook niet uit afleiden. De oppervlakte van de percelen, vastgesteld door een landmeter, leveren wij in bestanden bij de kaart mee. De kaart toont altijd de situatie van de laatste dag van de afgelopen kalendermaand.

Let op: in delen van Nederland zijn gebouwen en straatnamen niet helemaal actueel. We werken aan een oplossing hiervoor. De oorzaak hiervan ligt in de vervanging van de bron van de Kadastrale kaart. Op dit moment nemen wij de gegevens nog over uit de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN). De GBKN vervangen we door de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). Als gevolg hiervan zullen sommige gebouwen niet meer worden weergegeven.

Veldwerk
Een veldwerk is een situatie- of meetschets van een kadastrale grens op het moment dat deze ontstaan is.

Een veldwerk kan zinvol zijn bij:

- plaatsen van een schutting/heg
- planten van een boom aan de rand van uw tuin
- bouwen van tuinhuisje of schuur bij uw (nieuwe) woning.

Let op! Een veldwerk is alleen zinvol wanneer u over landmeetkundige kennis en apparatuur beschikt.

Beschrijving
Een veldwerk bestaat uit een schets met gegevens. Deze schets heeft een landmeter van het Kadaster gemaakt toen de grens werd vastgesteld.

Wat krijgt u?

Een veldwerk bevat altijd een terreinschets. Afhankelijk van het jaartal waarin de grens ontstaan is, ontvangt u daarnaast aanvullende informatie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grenzen die vóór 1994 ontstaan zijn en grenzen die ná 1993 ontstaan zijn.

Veldwerk van grenzen die vóór 1994 ontstaan zijn:

- schets van (een deel van) het perceel
- eventueel aangevuld met waarnemingen
- eventueel aangevuld met gegevens van belanghebbenden

Veldwerk van grenzen die ná 1993 ontstaan zijn:

- schets van (een deel van) het perceel
- waarnemingen
- omschrijving van de kadastrale grenzen
- eventueel aangevuld met gegevens van belanghebbenden
- eventueel een lijst met coördinaten

Let op! Veldwerk vaak niet bruikbaar
In veel gevallen is er geen bruikbaar veldwerk beschikbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval als:

- op het veldwerk geen of andere bebouwing staat geregistreerd. Hierdoor heeft het veldwerk voor u geen duidelijke referentiepunten meer van waaruit u de grenzen terug zou kunnen meten;
- de grens is gemeten op basis van coördinaten. Om deze grens uit te kunnen zetten is landmeetkundige kennis en apparatuur nodig. Het is niet mogelijk om de coördinaten met uw smartphone te herleiden;
- het veldwerk onvoldoende maatvoering en referentiepunten bevat van waaruit u de grens zou kunnen uitzetten.

Is er geen bruikbaar veldwerk beschikbaar? Dan informeren wij u hierover.

Helpt een veldwerk u niet verder? Vraag dan een grensreconstructie aan.

Grensreconstructie
Een Grensreconstructie is zinvol bij:

- plaatsen van een schutting/heg
- planten van een boom aan de rand van uw tuin
- bouwen van tuinhuisje of schuur bij uw (nieuwe) woning
- burenruzies en conflicten over kadastrale grenzen

Beschrijving
Bij een grensreconstructie helpen wij u een bestaande kadastrale grens opnieuw zichtbaar te maken in het terrein.

Let op! Het naslagwerk heeft geen juridische waarde. Alleen een rechter kan aan de hand van het naslagwerk een officiële uitspraak doen hoe de juridische grens ligt ten opzichte van de uitgezette kadastrale grens.

Voordelen grensreconstructie	Nadelen grensreconstructie
Deskundig oordeel van een onafhankelijke partij	Naslagwerk heeft geen juridische waarde, het is afgeleid en opgesteld naar aanleiding van het ontstaansveldwerk.
Duidelijkheid over ligging bestaande kadastrale grens zoals die oorspronkelijk is vastgesteld.	Uitvoeren van een grensreconstructie is niet gratis. Dit kost minimaal 460 euro.
Kan helpen bij een conflict over grenzen, verkoop en/of koop van een stuk grond.	

Kadastrale grens en gebruiksgrens

Zichtbare gebruiksgrens wijkt soms af van de kadastrale grens

Erfafscheiding volgt soms niet precies de juridische grens
De kadastrale grens wordt bij het ontstaan van een perceel vastgelegd bij het Kadaster. Soms verschuift de zichtbare gebruiksgrens en wijkt deze af van de kadastrale grens. Bijvoorbeeld omdat eigenaren een schutting, hek of aanbouw plaatsen die niet precies de juridische grens volgt.

Kadastrale grens wijzigen: gebruiksgrens juridisch vastleggen
Wilt u de gebruiksgrens laten vastleggen als kadastrale grens? Dat kan als:

- het stukje grond wat overgedragen moet worden niet groter is dan 100 m2
- de vast te leggen grens al zichtbaar gebruikt wordt
- beide partijen bekend en akkoord zijn met het gebruik

(…)

Kadastrale grens zichtbaar maken
Wilt u weten waar de kadastrale grens precies loopt? Dan kan een landmeter de oorspronkelijke grens zichtbaar maken in het terrein. Dit is bijvoorbeeld handig bij een grensconflict met uw buren.

Grens door verjaring
Gebruikt u al vele jaren een stuk grond alsof het van u is? Dan kan het zijn dat u door verjaring eigenaar bent geworden. Ook als een boom, struik of heg al lange tijd te dicht bij de erfgrens staat zonder dat daar bezwaar tegen is gemaakt, kan er sprake zijn van verjaring.

Stuk(je) grond (ver)kopen
Wilt u grond van iemand anders kopen? Of wil de gemeente een stukje gemeentegrond aan u verkopen? Nadat u en de (ver)kopende partij een koopcontract hebben opgesteld, kan het Kadaster voor u de nieuwe grenzen inmeten.

Splitsing t.b.v. grenscorrectie
Handig als u de gebruiksgrens van uw huis wilt laten vastleggen.

Werkelijke gebruik van een grens vastleggen
Gebruikt u een strook grond van uw buren? Als uw buren het hiermee eens zijn, kunt u de gebruiksgrens van de grond laten vastleggen, bijvoorbeeld voor een toekomstige verkoop. Wij kunnen dan een Splitsing t.b.v. grenscorrectie voor u uitvoeren. U moet daarna naar de notaris om de eigendomsoverdracht vast te laten leggen.

Wat kunt u verwachten
Wat u kunt verwachten van een Splitsing t.b.v. grenscorrectie wordt uitgelegd op de pagina Uitleg Splitsing t.b.v. grenscorrectie.

Een Splitsing t.b.v. grenscorrectie kan alleen als u voldoet aan alle voorwaarden. Dat zijn:

- Het stuk grond dat overgedragen wordt is niet groter dan 100 m2.
- De grond wordt al zichtbaar gebruikt.
- U en de eigenaar van de grond zijn akkoord met het gebruik.

Blijkt na de meting dat u niet aan deze voorwaarden voldoet, dan brengen wij 420,- per nieuw gevormd perceel in rekening. Wilt u weten of dit product voor u geschikt is? Ga dan naar de keuzehulp.

4.3 Registraties

Gegevens registreren we met het doel om ze gemakkelijk terug te kunnen vinden wanneer we ze nodig hebben. Natuurlijk moeten ze dan kloppen. Ook willen we wijzigingen snel kunnen doorvoeren en anderen moeten de gegevens gemakkelijk kunnen inzien. Samen met andere overheidspartijen kijken we hoe we slim kunnen omgaan met registreren en informatie laagdrempelig beschikbaar kunnen maken. Het resultaat is het Stelsel van Basisregistraties.

Binnen het Stelsel van Basisregistraties zijn registraties verdeeld over een aantal overheidsorganisaties. Het Kadaster is bronhouder van de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Topografie (BRT). Daarnaast beheren we 5 registraties van andere organisaties, de zogenoemde landelijke voorzieningen.

Basisregistraties

In het Stelsel van Basisregistraties is 1 overheidsorganisatie verantwoordelijk voor de registratie van een bepaald gegeven. Het Kadaster is houder van de Basisregistraties Kadaster en Topografie.

BRK

De Basisregistratie Kadaster (BRK) bestaat uit de kadastrale registratie en de kadastrale kaart.

BRT

Het Kadaster is houder van de Basisregistratie Topografie (BRT). De BRT bestaat uit digitale topografische bestanden op verschillende schaalniveaus.

Landelijke voorzieningen

BAG

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bevatten gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart.

BGT

De Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) leidt tot een gedetailleerde digitale kaart van Nederland. In de BGT worden objecten zoals gebouwen, wegen, water, spoorlijnen en groen op eenduidige manier vastgelegd.

Wkpb

De afkorting staat voor Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, en is bedoeld om eenvoudig inzicht te krijgen in de door de overheid opgelegde beperkingen op een stuk grond of een gebouw.

WOZ

Gemeenten zijn bronhouder van de Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken en stellen informatie uit deze registratie beschikbaar via de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Het Kadaster beheert de LV WOZ.

Ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijkeplannen.nl is dé toegangspoort voor ruimtelijke plannen in Nederland. Via deze landelijke voorziening zijn alle geldende ruimtelijke plannen van de overheid voor iedereen beschikbaar.

Basisregistraties

Binnen het Stelsel van Basisregistraties zijn registraties verdeeld over een aantal overheidsorganisaties. Eén organisatie is verantwoordelijk voor de registratie van een bepaald gegeven. De gemeente is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor adresgegevens. De gemeente legt dit gegeven vast, houdt het actueel en is daarmee bronhouder van een basisregistratie. Het Kadaster is bronhouder van de Basisregistratie Kadaster, te vinden via de pagina BRK en de Basisregistratie Topografie, te vinden via de pagina BRT.

Overheidsorganisaties zijn verplicht gegevens uit basisregistraties met elkaar te delen. Zo worden gegevens niet dubbel bijgehouden en hoeft een burger of bedrijf bepaalde gegevens niet steeds opnieuw aan te leveren bij verschillende organisaties.

(...)

Verplicht gebruik en terugmelden

Op de pagina Wet- en regelgeving van de website overheid.nl leest u dat de Wet basisregistraties kadaster en topografie onder andere regelt welke gegevens zijn opgenomen in de BRK en BRT en welke daarvan authentiek zijn. Ook regelt deze wet de gebruiks- en terugmeldplicht. Overheidsorganisaties en het notariaat zijn wettelijk verplicht om bij de uitvoering van hun werkzaamheden authentieke gegevens uit de basisregistraties te gebruiken. Ook zijn ze verplicht een melding te maken als ze twijfelen aan de juistheid van gegevens uit de basisregistraties.

Bij twijfel over de juistheid van een authentiek gegeven uit de BRK, BRT, BGT of BAG bent u als overheidsorganisatie of bestuursorgaan verplicht dit te melden aan het Kadaster door middel van een terugmelding via de pagina Terugmelden.

BRK

De Basisregistratie Kadaster (BRK) bestaat uit:

- de kadastrale registratie van onroerende zaken en zakelijke rechten
- de kadastrale kaart. Op deze kaart is de ligging van de kadastrale percelen te zien (inclusief perceelnummer). Ook de grenzen van het rijk, de provincies en de gemeenten staan erop

Ook leidingen en kabelnetwerken zijn onroerende zaken. Een geregistreerd netwerk maakt daarom onderdeel uit van de BRK.

Authentieke gegevens

De BRK bevat authentieke en niet-authentieke gegevens. Bij twijfel over de juistheid van een authentiek gegeven uit de BRK, bent u als notaris, overheidsorganisatie of bestuursorgaan verplicht dit te melden aan het Kadaster. Een gegeven is authentiek als het als zodanig wordt aangemerkt in de wet van een basisregistratie of via een algemene maatregel van bestuur. Een authentiek gegeven hoort bij één basisregistratie.

Het is van hoogwaardige kwaliteit, zodat een overheidsinstelling het kan gebruiken zonder nader onderzoek te hoeven doen.

Authentieke gegevens in de kadastrale registratie zijn:

- kadastrale aanduidingen van onroerende zaken en appartementen
- rechten (met uitzondering van erfdienstbaarheden)
- kadastrale grootte van een perceel
- persoonsgegevens van eigenaren, beperkt gerechtigden en beslagleggers

Authentieke gegevens op de Kadastrale kaart zijn:

- de afbeelding van de kadastrale aanduidingen
- kadastrale grenzen
- rijks-, provincie- en gemeentegrenzen

Een overzicht van alle gegevens uit de Basisregistratie Kadaster met daarbij de vermelding wel of niet authentiek, vindt u op de website stelselvanbasisregistraties.nl.

Eventuele onjuistheden in de Basisregistratie Kadaster (BRK) kunt u terugmelden op de pagina BRK terugmelden.

Als u twijfelt over de gegevens in de Basisregistratie Kadaster of als u een klacht wilt indienen over een product, een factuur of misschien over het gedrag van een medewerker, dan horen wij dat graag van u. Hoe u een klacht indient, leest u op de pagina klachten en bezwaren.

Budgetfinanciering BRK voor overheidsorganisaties
Overheidsorganisaties die gebruik maken van gegevens uit de Basisregistratie Kadaster betalen niet per product maar op basis van budgetfinanciering. Het Kadaster krijgt voor deze informatieverstrekking jaarlijks een bepaald budget van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Een overzicht van producten die onder de budgetfinanciering BRK vallen, vindt u op de pagina BRK artikellijst. Op de pagina Implementatieondersteuning Budgetfinanciering BRK ziet u welke dienstverlening onder de budgetfinanciering valt en welke aanvullende dienstverlening het Kadaster tegen vergoeding kan leveren.

Koppeling BRK en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
De dertien Nederlandse basisregistraties worden aan elkaar gekoppeld, zodat er een samenhangend Stelsel van basisregistraties ontstaat. Er is al een koppeling tussen de adressen in de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de adressen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van de gemeenten gemaakt. Deze koppeling heeft geresulteerd in een koppeltabel die u online kunt raadplegen.

Met de BRK-BAG koppeling legt het Kadaster de relatie tussen de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Koppeling BRK en Handelsregister (NHR)
Het Kadaster legt ook een verbinding tussen de BRK en het Handelsregister (NHR) van de Kamers van Koophandel. In steeds meer van onze BRK-producten leveren wij

voortaan bij organisaties (rechtspersonen en samenwerkingsverbanden) het KvK-nummer mee. Zo bent u zeker dat u de juiste gegevens van de rechtspersonen en samenwerkingsverbanden in uw stuk opneemt. U vindt met het KvK-nummer bovendien eenvoudig aanvullende en actuele gegevens over deze organisaties terug bij de Kamers van Koophandel.

Aan onderstaande producten voegen wij het KvK-nummer toe als het gaat om gegevens van een niet-natuurlijk persoon (rechtspersonen en samenwerkingsverbanden). Bij digitale producten is dit nummer een link naar het NHR. Bij het product BRK Levering leveren we ook het RSIN.

- Eigendomsinformatie
- Eigenaarsinformatie
- Hypotheekinformatie
- Objectlijst
- Woningrapport
- BRK Levering

Bij het zoeken naar niet-natuurlijke personen in Kadaster-on-line tonen wij het KvK-nummer zodat dit nummer bij ons bekend is

Koppeling BRK en Basisregistratie Personen (BRP)
Een notaris is verplicht bij het opmaken van een akte of registerverklaring authentieke gegevens uit de basisregistraties te gebruiken. Als een notariële akte of registerverklaring wordt ingeschreven in de BRK, controleert het Kadaster of de persoonsgegevens in de akte overeenkomen met de gegevens in de Basisregistratie Personen (BRP). Als de gegevens niet overeenkomen en de notaris heeft dit nog niet teruggemeld aan de betreffende gemeente, ontvangt de notaris van het Kadaster een verzoek om de gegevens in de akte te verbeteren.

BRT
Het Kadaster is houder van de Basisregistratie Topografie (BRT). De BRT bestaat uit digitale topografische bestanden op verschillende schaalniveaus. Deze verzameling topografische bestanden is beschikbaar als open data. Dat betekent dat het Kadaster deze gegevensbestanden kosteloos en met minimale leveringsvoorwaarden ter beschikking stelt.

BAG
De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is onderdeel van het overheidsstelsel van basisregistraties. Gemeenten zijn bronhouders van de BAG. Zij zijn verantwoordelijk voor het opnemen van de gegevens in de BAG en voor de kwaliteit ervan.

Landelijke voorziening
Alle gemeenten stellen gegevens over adressen en gebouwen centraal beschikbaar via de Landelijke Voorziening BAG (LV BAG). Het Kadaster beheert de LV BAG en stelt de gegevens beschikbaar aan de diverse afnemers. Organisaties met een publieke taak, zoals ministeries, waterschappen, politiekorpsen en veiligheidsregio's zijn verplicht de authentieke gegevens uit de registraties te gebruiken.

Welke adressen en gebouwen?
De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bevat alle officiële, als zodanig toegekende, adressen op Nederlands grondgebied. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte, een nummeraanduiding en woonplaats. Adressen worden toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen: verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen. In de BAG zijn, naast alle adressen, alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. De waarde van de attributen behorende bij de objecttypen (zoals de oppervlakte en het bouwjaar) is ook in de registratie opgenomen.

Omschrijving van de objecttypen in de BAG:

- NUMMERAANDUIDING (huisnummer en toevoegingen)
  Een door het bevoegde gemeentelijke orgaan toegekende aanduiding van een verblijfsobject, een standplaats of een ligplaats.
- OPENBARE RUIMTE (straten)
  Een door het bevoegde gemeentelijke orgaan aangewezen en van een naam voorziene buitenruimte die binnen één woonplaats is gelegen.
- WOONPLAATS
  Een door het bevoegde gemeentelijke orgaan aangewezen en van een naam voorzien gedeelte van het grondgebied van de gemeente.
- PAND
  De kleinste, bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief, zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- VERBLIJFSOBJECT
  De kleinste, binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte, eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.
- STANDPLAATS
  Een door het bevoegde gemeentelijke orgaan aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.
- LIGPLAATS
  Een door het bevoegde gemeentelijke orgaan aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig. Aan ieder object is minimaal één adres gekoppeld. Daarnaast zijn nevenadressen mogelijk. Aan panden zonder verblijfsobject (zoals bijvoorbeeld onzelfstandige bijgebouwen) wordt geen adres toegekend.

4.4 Openbaarheid en privacy

Betrouwbare informatie door openbaarheid van gegevens

Persoonsgegevens in onze registraties en de privacywetgeving
Voor koop, verkoop, lening en investering is het heel belangrijk dat u met de juiste persoon of organisatie te maken hebt.

Zonder betrouwbare informatie zijn mensen minder bereid zaken met elkaar te doen. Om deze reden is openbaarheid van gegevens wettelijk vastgelegd. Ook bij gegevens waar een beslag op rust.

Dit is niet anders onder de nieuwe privacywetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming) omdat er een uitzondering voor de openbare registers in is opgenomen.

Waarom zijn persoonsgegevens openbaar?
De gegevens in onze registraties zijn volgens de wet voor iedereen toegankelijk en openbaar. Hiermee is de rechtszekerheid in het vastgoedverkeer gewaarborgd en ontstaat er geen misverstand over wat van wie is.

Het Kadaster registreert onroerende zaken, zoals woningen en bedrijfspanden en de rechten die hierop rusten. Met registergoederen - denk aan vastgoed, schepen en vliegtuigen - heeft iedereen wel eens te maken.

Als eigenaar, huurder, financier, schuldeiser of als overheid. De informatie over deze goederen moet betrouwbaar zijn. Bij onbetrouwbare informatie zullen partijen veel minder (snel) bereid zijn zaken met elkaar te doen. Welvaart begint bij een betrouwbare eigendomsregistratie: dan kun je kopen, verkopen, lenen en investeren. De economie, het rechtsverkeer en het bestuurlijk verkeer tussen burgers en overheid zijn gebaat bij rechtszekerheid.

Welke persoonsgegevens zijn openbaar?
Alle persoonsgegevens in documenten zoals koop- en hypotheekakten die wij ontvangen zijn openbaar. Het gaat dan om de volgende persoonsgegevens:

- naam gerechtigde (achternaam en voornamen)
- adres
- geboortedatum en geboorteplaats
- burgerlijke staat ten tijde van de verkrijging
- naam van partner
- nummer van identiteitsdocumenten (paspoort, rijbewijs; alleen bij opvraag van de gehele akte)
- Het Burgerservicenummer wordt niet door Kadaster verstrekt.

Waarvoor gebruikt het Kadaster persoonsgegevens?
Het Kadaster zorgt voor rechtszekerheid op het gebied van vastgoed, schepen en vliegtuigen. Het is van belang voor de rechtszekerheid dat de gegevens in de registratie openbaar zijn: iedereen kan raadplegen wie eigenaar is of andere rechten heeft. Ook persoonlijke gegevens zijn voor iedereen in te zien. Inzien betekent dat de gegevens per adres of perceelnummer opgevraagd kunnen worden. Geautoriseerde gebruikers, zoals een notaris of deurwaarder, kunnen ook gegevens opvragen op naam (dat wil zeggen: wat heeft deze persoon op naam).

Het Kadaster gebruikt geregistreerde persoonsgegevens uitsluitend voor het uitvoeren van zijn wettelijke taken zoals opgenomen in de Kadasterwet. Zo gebruikt het Kadaster uw naam en adres bijvoorbeeld om u een kennisgeving te sturen bij wijzigingen in de registratie of om u een uitnodiging te sturen om een nieuwe grens aan te wijzen. Het Kadaster kan statistische analyses doen op gegevens in de registratie, maar zorgt er daarbij voor dat resultaten daaruit niet kunnen worden herleid tot individuele personen.

Om de kwaliteit van uw gegevens te controleren en om te zorgen dat de gegevens juist zijn, checkt het Kadaster uw gegevens in de Basisregistratie personen (BRP). Hiervoor gebruikt het Kadaster onder andere uw Burgerservicenummer. Het Kadaster mag dit doen in verband met het houden van de openbare registers en de basisregistratie kadaster. Dit gebruik is toegestaan op grond van een door de Minister van BZK gegeven autorisatie.

4.5 Kopie akte (afschrift uit registers)

Een compleet beeld van wat er wettelijk is vastgelegd over een woning, appartement, perceel of schip:

- nuttige informatie bij het kopen van een huis;
- of om de beschikkingsbevoegdheid van een gerechtigde te onderzoeken.

Beschrijving

Wilt u weten wat er wettelijk is vastgelegd over een woning, appartement, perceel of schip? Het Kadaster bewaart akten en documenten die te maken hebben met de rechtstoestand van woningen, appartementen, percelen en schepen. U kunt een afschrift (kopie) aanvragen van de akten uit de openbare registers van het Kadaster en andere documenten die bij het Kadaster geregistreerd zijn.

De akten die het Kadaster registreert hebben allemaal een uniek aktenummer dat bestaat uit een deel en een nummer. Als u een afschrift uit de registers opvraagt, krijgt u een kopie van de laatste akte, of van de akte met het aktenummer (deel en nummer) dat u opgeeft.

Akte uit de openbare registers

In de openbare registers van het Kadaster bevinden zich voornamelijk koopakten (leveringsakten) en hypotheekakten, maar ook splitsingsakten, verklaringen van erfrecht en akten waarin beslagen of erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld het recht van overpad) op een perceel zijn gevestigd.

4.6 Vastgoedcijfers

Het Kadaster heeft belangrijke vastgoedinformatie. Iedere maand publiceren wij cijfers over onder andere woningverkopen, hypotheken, executieveilingen, agrarische grond en schepen in ons Vastgoed Dashboard. In dit dashboard vindt u grafieken en tabellen voor heel Nederland en per provincie.

Vastgoedcijfers direct inzien

In het Vastgoed Dashboard kunt u in een oogopslag actuele vastgoedcijfers bekijken. Aangezien de Basisregistratie Kadaster recent is vernieuwd, is het momenteel niet mogelijk deze reguliere cijfers te publiceren. Vanuit gezamenlijk onderzoek met de Nederlands Vereniging Makelaars en Taxateurs (NVM)/Brainbay, kunnen we wel een onderbouwde raming geven.