

In 10 stappen voldoen aan de nieuwe Wwft voor makelaars

Volgens de kernwaarden van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) moet u als makelaar zelf cliëntonderzoek uitvoeren, risico's inschatten en melding maken van ongebruikelijke transacties. In de loop van 2018 zal dit worden vastgelegd in de vierde anti-witwasrichtlijn. Hoe voldoet u aan de verscherpte richtlijnen? Door simpelweg de volgende **10 stappen** te volgen.



Stap 1: Ga na of u onder de Wwft-wet valt

Onder de Wwft vallen makelaars die bemiddelen bij het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten omtrent onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn verbonden. Taxateurs vallen ook onder de Wwft: zij zijn verplicht om ongebruikelijke transacties te melden bij het FIU, maar hoeven geen cliëntonderzoek uit te voeren.



Stap 2: Verzamel de persoonsgegevens van uw cliënt

Voordat u een zakelijke relatie aangaat, moet u vaststellen met wie u in zee gaat. Volgens de Wwft mag u namelijk geen diensten verlenen aan anonieme cliënten. Verzamel dus gegevens en informatie waarmee u een beeld kunt schetsen van uw cliënt. U kunt uitgaan van de gegevens die uw cliënt u heeft gegeven. Wees hierin GDPR-compliant: gebruik alleen de gegevens die hiervoor nuttig zijn.



Stap 3: Verifieer de identiteit van uw cliënt

Controleer of de informatie die uw cliënt heeft aangeleverd, klopt. Dit betekent dat u uw cliënten en de wederpartij vóór het sluiten van een overeenkomst van opdracht moet identificeren aan de hand van het originele identiteitsbewijs. U bent verplicht om deze gegevens vijf jaar lang te bewaren.

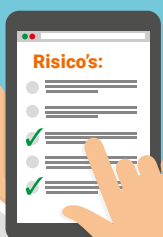


Stap 4: Leg de UBO vast

Als uw cliënt een rechtspersoon is, dan moet u vaststellen wie de uiteindelijk belanghebbende is. Het gaat het hierbij om personen die minimaal 25% van de aandelen bezitten of die de feitelijke zeggenschap in een organisatie hebben. U kunt de UBO achterhalen door de cliënt zelf om een UBO-verklaring te vragen of door dit te laten checken door een bedrijfsinformatiespecialist.

Stap 5: Maak een risicobeoordeling en stel een beleid op

Makelaars worden verplicht om de beoordeling van hun risico's op witwassen en financieren van terrorisme in een handboek vast te leggen en de Customer Due Diligence af te stemmen op dit risiconiveau. Dit handboek moet actueel zijn en op verzoek aan de toezichthoudende autoriteit kunnen worden verstrekt.



Stap 6: Richt een compliance functie in

Makelaars die niet alleen werken, zijn verplicht om een compliance functie in te richten. De compliance officer is verantwoordelijk voor de naleving van de Wwft en zorgt ervoor dat de handelswijze van een bedrijf inclusief haar personeel overeenkomt met de door de wetgever gestelde vereisten, adviezen en controles. U kunt deze functie ook uitbesteden.



Stap 7: Leg uw controlewerkzaamheden vast in een audit trail

De Belastingdienst controleert periodiek en steekproefsgewijs of u voldoet aan de verplichtingen van de Wwft. Daarom kunt u het best uw controlewerkzaamheden gestructureerd vastleggen in een audit trail. Hierin legt u ook uw risicoafwegingen en uiteindelijke conclusies vast. Verder is het zaak om voor een duidelijk en uitgeschreven protocol te zorgen, waaraan iedereen zich houdt.

Stap 8: Voer een verscherpt cliëntonderzoek uit

Als u heeft vastgesteld dat uw cliënt een verhoogd risico vormt, dient u een verscherpt cliëntonderzoek uit te voeren. Hierin moet meer aandacht zijn voor de persoon, de relaties, de transactie, openbare bronnen, etc. Met de vierde anti-witwasrichtlijn bent u tevens verplicht om uw risicobeoordelingen actueel te houden. Dit betekent dat u uw cliënten regelmatig moet controleren.



Stap 9: Beoordeel de transactie

Nadat u de identiteit van uw cliënten heeft vastgesteld, moet u beoordelen of hun transacties mogelijk deel uitmaken van een witwasoperatie of het financieren van terrorisme. U beoordeelt dus het risico dat uw cliënten vormen. Onderzoek bijvoorbeeld of uw cliënt een Political Exposed Person (PEP) is en ga na of de cliënt verdachte producten of diensten levert. Kijk ook of uw cliënt werkzaam is in een land waaraan internationale sancties zijn opgelegd. Op die manier bepaalt u of de transactie een hoog, gemiddeld of laag risico vormt en maakt u de afweging of u zaken wilt doen met deze partij.



Stap 10: Meld ongebruikelijke en/of verdachte transacties bij FIU

Heeft u een ongebruikelijke of verdachte transactie geïdentificeerd? Dan moet u zich houden aan de meldingsplicht van de Wwft. Meldingen doet u bij de Financial Intelligence Unit Nederland (FIU). Ongebruikelijke transacties vanaf €10.000 moeten worden gemeld. Als u zich niet aan de meldingsplicht houdt en u een incident ten onrechte niet meldt, kan de FIU een sanctie, dwangsom of boete opleggen.



Bron: Werkboek WWFT / AML Practice Guide (2018), Birgit Snijder-Kuipers



Meer informatie?

Graydon en de NVM werken samen om de nieuwe Wwft te implementeren bij de NVM-makelaars. Met de oplossing 'Customer Due Diligence' (CDD) voert u het cliëntenonderzoek online uit en verzamelt u de vereiste gegevens in één dossier. Meer weten? Neem contact op via 020 567 97 50 of verkoop@graydon.nl.