



RICS professionele standaarden en
richtlijnen, wereldwijd

**Bestrijding van omkoping
en corruptie, witwassen en
terrorismedfinanciering**

Eerste editie, februari 2019

Bestrijding van omkoping, corruptie, witwassen en terrorismedfinanciering

RICS professionele verklaring

Eerste editie, februari 2019



Gepubliceerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

Londen

SW1P 3AD

www.rics.org

Noch de auteurs, noch RICS accepteren enige aansprakelijkheid voor verlies of schade geleden door personen die handelen of nalaten te handelen naar aanleiding van het in deze publicatie opgenomen materiaal.

Opgesteld door de RICS Commercial Property Professional Group.

ISBN 978 1 78321 387 0

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) februari 2019. Het auteursrecht op deze publicatie en delen daarvan berust bij RICS. Tenzij en voor zover zulks in dit document uitdrukkelijk wordt toegestaan, mag niets uit dit werk worden overgenomen of gebruikt in welke vorm of op welke manier dan ook, waaronder grafisch, elektronisch of mechanisch met inbegrip van fotokopie, registratie, bandopname of distributie via internet, zonder de schriftelijke toestemming van RICS of in overeenstemming met de regels van een bestaande licentie.

RICS heeft alles in het werk gesteld om contact op te nemen met de houders van het auteursrecht op het in deze publicatie opgenomen materiaal. Voor vragen over het auteursrecht kunt u zich met RICS in verbinding stellen via bovenstaande contactgegevens.

Inhoudsopgave

Dankwoord	iv
RICS professionele standaarden en richtlijnen	1
RICS professionele verklaringen.....	1
Verklarende woordenlijst	3
Voorwoord	5
Deel 1: Voorschriften	6
1.1 Overzicht	6
1.2 Toepassing	6
1.3 Omkoping en corruptie	6
1.4 Witwassen en terrorismefinanciering.....	7
Deel 2: Richtlijnen	9
2.1 Omkoping en corruptie	9
2.2 Witwassen en terrorismefinanciering.....	10
Deel 3: Aanvullende richtlijnen	12
3.1 Risico's van omkoping en corruptie.....	12
3.2 Risico's van witwassen en terrorismefinanciering	12
3.3 Vertrouwen	14
3.4 Afwijkingen	14
3.5 Risicogebaseerde benadering	15
3.6 Uitgebreide en vereenvoudigde due diligence	15
3.7 Compliance- en ethiekfunctionaris	16
3.8 Gedragscode.....	17
3.9 Politiek prominente personen (PEP's)	17
3.10 Economische eigendom	17
3.11 Klokkenluiden	18
Verwijzingen	19
Verder lezen	20
Bijlagen	21
Bijlage A	22
Model klantenonderzoeksformulier.....	22
Bijlage B	23
Concept van de door het bedrijf uit te voeren compliance controles.....	23
Concept van het onderzoek naar de economische eigendom.....	23
Checklist ter voorkoming van witwassen.....	25
Bijlage C	26
Model reliance letter	26

Dankwoord

RICS bedankt de volgende personen voor hun bijdrage aan deze professionele verklaring:

Technisch auteur

Alex Ktorides (Inces Gordon Dadds)

Met dank aan Benjamin Atkins en James Fraser

Werkgroep

Andrea Amadesi FRICS (APREA)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Nigel Astbury MRICS (Christie and Co)

Peter Bolton-King FRICS (RICS)

Caitriona de Burca (Sherry Fitzgerald)

Gillian Dixon (Gerald Eve)

Frances Forsyth (Arcadis)

Raquel Loll (RICS)

Vicky Moss (BNP Paribas Real Estate)

Ilana Rosenzweig (RICS)

Thijs Stoffer (ICREA)

Cyril Troyanov (Altenburger Ltd)

Jo Upton MRICS (Pegasi)

Richard Watson MRICS

Leiding RICS Professional Group

Nigel Sellars FRICS (RICS)

Met dank aan

Jon Bowey MRICS

RICS Publishing

Standards Publishing Manager: Antonella Adamus

Project Manager: Ellie Scott

Editor: Sean Agass

Translations Manager: Georgia Brambilla

RICS professionele standaarden en richtlijnen

RICS professionele verklaringen

Definitie en toepassingsgebied

De RICS professionele verklaringen (*professional statements*) bevatten de beroepseisen voor RICS-leden en door RICS gereguleerde bedrijven. Een professionele verklaring is een professionele of persoonlijke standaard in de zin van de RICS gedragscode.

Verplichte bepalingen versus 'good practice'-bepalingen

In onderdelen van de professionele verklaringen waarin het woord 'moet' wordt gebruikt, worden verplichte professionele, technische, gedrags- en/of bekwaamheidseisen gesteld waarvan de leden niet mogen afwijken.

Onderdelen van de professionele verklaringen waarin het woord 'dient' wordt gebruikt, worden als good practice aangemerkt. RICS erkent dat zich uitzonderlijke omstandigheden kunnen voordoen waarin een lid van deze bepalingen mag afwijken. In dergelijke situaties kan RICS verlangen dat het lid zijn beslissingen en handelingen rechtvaardigt.

Toepassing van deze bepalingen in juridische en tuchtprocedures

In regelgevings- en tuchtprocedures neemt RICS de relevante professionele verklaringen in aanmerking bij de beslissing of een lid professioneel, correct en met redelijke bekwaamheid heeft gehandeld. Het is tevens waarschijnlijk dat een rechter, arbiter of vergelijkbare functionaris in een juridische procedure rekening zal houden met de beroepseisen van RICS.

RICS erkent dat sommige wettelijke eisen of regionale, nationale of internationale standaarden voorrang kunnen hebben op een RICS professionele verklaring.

Opmerking inzake deze vertaling

Dit document geeft een letterlijk vertaling weer van het Engelse origineel. Hierbij is geen rekening gehouden met Nederlandse Wet- en regelgeving.

Definitie documentstatus

De volgende tabel bevat de categorieën RICS professionele content en hun definities.

Soort document	Definitie
<i>RICS Gedragsregels voor leden (RICS Rules of Conduct for Members) en RICS Gedragsregels voor bedrijven (RICS Rules of Conduct for Firms)</i>	Deze regels bevatten de gedrags- en beroepsstandaarden die worden verwacht van leden en bedrijven die voor regulering door RICS zijn geregistreerd.
Internationale standaard	Een hoge standaard die is ontwikkeld in samenwerking met andere relevante organisaties.
RICS professionele verklaring	Verplichte eisen voor RICS-leden en door RICS geregleerde bedrijven
RICS richtlijn (guidance note – GN)	Een document dat gebruikers aanbevelingen geeft of een benadering biedt voor aanvaarde good practice, zoals gehanteerd door competente en consciëntieuze beroepsbeoefenaren.
RICS praktijkcode (code of practice – CoP)	Een document dat in samenwerking met andere beroepsorganisaties en belanghebbenden is ontwikkeld en dat de status van een professionele verklaring of richtlijn heeft.
RICS jurisdictieleidraad	Deze leidraad verschaft relevante lokale marktinformatie in verband met een internationale RICS standaard of een RICS professionele verklaring. Deze informatie omvat lokale wetgeving, verenigingen en beroepsorganisaties, en andere nuttige informatie die een gebruiker helpt inzicht te verwerven in de lokale voorschriften in verband met de standaard of de verklaring. Daarbij gaat het niet om richtlijnen of 'best practice'-materiaal, maar om informatie ter ondersteuning van de vaststelling en uitvoering van de standaard of de verklaring op lokaal niveau.

Verklarende woordenlijst

De volgende definities hebben betrekking op deze professionele verklaring en omvatten geen juridische of andere zaken zoals gedefinieerd ten aanzien van lokale vereisten op grond van wet- of regelgeving.

Aanleiding gevende gebeurtenis: een gebeurtenis die een bedrijf dwingt tot een herbeoordeling van het risiconiveau van een afnemer, cliënt, partner, externe leverancier of werknemer, en mogelijk tot het uitvoeren van een uitgebreide due diligence.

Corruptie: misbruik van een openbaar ambt of openbare macht voor particulier gewin, of misbruik van private macht met betrekking tot de bedrijfsvoering en bedrijfsresultaten.

Economische eigendom/eigenaar: eenieder die de vruchten trekt van de eigendom van effecten of goederen en al dan niet als eigenaar is geregistreerd. Daaronder vallen ook personen die uiteindelijk de feitelijke zeggenschap over een rechtspersoon of juridische constructie uitoefenen. In veel jurisdicties wordt onder de economische eigenaar een persoon verstaan die 25% of meer van de aandelen of winsten van een juridische entiteit bezit of daarover zeggenschap uitoefent.

Klantenonderzoek ‘customer due diligence’ (CDD)/ken uw klant ‘know your customer’ (KYC): het nemen van passende maatregelen om vast te stellen wie de afnemer of cliënt en, indien relevant, zijn economische eigenaar en daarmee de tegenpartij is. Dit kunnen vrij eenvoudige controles zijn om de identiteit van de afnemer/cliënt vast te stellen, maar er kan ook diepgaander onderzoek nodig zijn. In veel landen is deze verplichting vastgelegd in wet- en regelgeving.

Monopolistisch kartel met prijsafspraken: een groep formeel onafhankelijke producenten van goederen of diensten die zich tot doel stellen hun gezamenlijke winst te verhogen door de prijs van een product zo hoog mogelijk op te drijven (of prijzen vast te stellen, te bevriezen, te stabiliseren of daarop een korting te verlenen), hetgeen in het algemeen resulteert in winst voor alle verkopers.

Omkoping: het aanbieden, toezeggen, geven, eisen of aanvaarden van een voordeel als aansporing tot een handeling die illegaal of onethisch is of een schending van vertrouwen vormt.

Persoon met aanzienlijke zeggenschap ‘person of significant control’ (PSC): personen of juridische entiteiten met aanzienlijke zeggenschap over of invloed op een onderneming. Deze zeggenschap en invloed kunnen op verschillende manieren worden uitgeoefend, bijvoorbeeld doordat de persoon een absoluut vetorecht heeft over beslissingen in verband met de bedrijfsvoering van de onderneming.

Politiek prominente persoon ‘politically exposed person’ (PEP): personen en familieleden van deze personen die een prominente publieke functie bekleden in een land of bij een internationale organisatie. Hieronder vallen staatshoofden en regeringsleiders, hooggeplaatste politici, hoge rijksambtenaren en gerechtelijke en militaire functionarissen, leidinggevende functionarissen van staatsbedrijven, en directeurs, onderdirecteurs en leden van de raad van bestuur of soortgelijke functies bij internationale organisaties. PEP's die hun functie neerleggen en hun familieleden die ophouden familielid te zijn (bv. door echtscheiding) worden twaalf maanden daarna niet langer als PEP beschouwd.

Professionele witwassers: degenen die criminelen in staat stellen waarborgen en sancties ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering te ontduiken en daarvoor een vergoeding of provisie ontvangen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om belastingadviseurs, advocaten of accountants die fungeren als professionele facilitatoren voor criminelen.

Schijnconstructie: een specifieke operatie of specifiek geval van witwassen of terrorismefinanciering waarbij verschillende technieken, mechanismen en instrumenten tot een enkele constructie worden samengevoegd.

‘Steekpenningen’: een betaling aan een overheidsfunctionaris met als doel een routinematige administratieve handeling te bespoedigen. Dergelijke betalingen zijn in sommige landen gebruikelijk en wettig, maar in veel jurisdicties strafbaar.

Terrorisme: het gebruik van of de dreiging met ideologisch gemotiveerd geweld door regeringen, niet-overheidsactoren of onderfunctionarissen in dienst van regeringen. Terrorisme gaat verder dan de direct beoogde slachtoffers en is ook gericht tegen doelen die een breder spectrum van de maatschappij vertegenwoordigen. Diverse nationale wetgevingen bevatten hun eigen definities van terrorisme en lijsten van groepen die als terroristische organisatie zijn bestempeld.

Terrorismefinanciering: het werven, verzamelen of verstrekken van fondsen met de bedoeling die te gebruiken om terroristische daden of organisaties te ondersteunen. Fondsen die direct of indirect voor dit doel zijn toegewezen, worden als terrorismefinanciering aangemerkt.

Toepasselijke wetgeving: de lokale en internationale wet- en regelgeving die van toepassing is op bedrijven en personen. Deze kan afhankelijk zijn van de plaats waar de hoofdactiviteiten van het bedrijf worden verricht, de plaats waar de vermeende corruptie heeft plaatsgevonden of de steekpenningen zijn betaald of ontvangen, en het land waar een moedermaatschappij is geregistreerd.

Verslaglegging: het treffen van de nodige maatregelen om de aandacht te vestigen op bekende of vermoede activiteiten in verband met witwassen, omkoping, corruptie en/of terrorismefinanciering. De verslaglegging kan de vorm aannemen van interne of externe procedures, en moet ten minste aan de toepasselijke wetgeving voldoen.

Vertrouwen: de mate waarin de vereiste controles bij personen of bedrijven door een derde partij naar tevredenheid zijn uitgevoerd, hetgeen betekent dat deze controles niet hoeven te worden gedupliceerd.

Voldoende kennis: voldoende inzicht in de vraagstukken en reacties in verband met omkoping, corruptie, witwassen en terrorismefinanciering, zodat de individuele taxateur de vereisten van deze professionele verklaring in zijn werk kan toepassen. Dit kennisniveau varieert per sector, organisatie en functie waarin de taxateur werkzaam is. De kennis kan worden verworven door het volgen van opleiding of door privéstudie of werkervaring.

Waarschuwingssignalen: gemeenschappelijke kenmerken die individueel of in combinatie kunnen wijzen op mogelijk misbruik van de vastgoedsector voor doeleinden in verband met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme.

Witwassen van geld: het versluieren van de herkomst van de opbrengsten van criminele activiteiten om hun illegale oorsprong te verhullen. Dit kan geschieden door het verbergen, overdragen en/of recyclen van illegale geldmiddelen of andere betaalmiddelen via een of meer transacties, of door het omzetten van criminele opbrengsten in ogenschijnlijk legale vermogensbestanddelen.

Voor nadere informatie over deze definities wordt verwezen naar de Financial Action Task Force (FATF) – zie www.fatf-gafi.org.

Voorwoord

Transparency International (TI) wil als anticorruptie-ngo het publiek bewust maken van de sociale, economische en politieke kosten van corruptie en bepleit concrete maatregelen om deze te verminderen. In de 25 jaar sinds de oprichting van TI is het besef gegroeid dat grootschalige corruptie een grensoverschrijdend fenomeen is. Bij corruptie zijn niet alleen overheidsfunctionarissen en particuliere betalers van steekpenningen betrokken. Vaak is ook toegang tot het financiële stelsel vereist en moeten anonieme lege vennootschappen en professionele facilitatoren worden ingeschakeld om de opbrengsten te helpen witwassen.

Corruptie is allesbehalve een misdrijf zonder slachtoffers. Zij berooft overheidsinstellingen van dringend noodzakelijke middelen, middelen die onder andere kunnen worden gebruikt voor investeringen in gezondheidszorg, onderwijs en infrastructuur.

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat witwassen via vastgoed niet slechts een risico, maar ook een feit is. Uit onderzoek dat in 2016 door de Britse afdeling van TI is gepubliceerd, blijkt dat in Londen 986 eigendomstitels met links naar politiek prominente personen (PEP's) zijn verworven waarbij het vastgoed op naam staat van een vennootschap die is geregistreerd in een belastingparadijs. In Canada is bij 46 van de 100 duurste woningen in Vancouver onduidelijk wie de eigenaar is, doordat gebruik is gemaakt van lege offshorevennootschappen, trusts en gevolmachtigden.

Niet alleen bevatten de juridische kaders ter voorkoming van witwassen zwakke punten die deze en andere vormen van ondoorzichtige eigendom mogelijk maken, ook hebben in veel landen overheidsinstellingen onvoldoende middelen om toezicht te houden. Bij landenbeoordelingen die sinds 2014 in meer dan 50 landen zijn uitgevoerd door de wereldwijde normsteller FATF (Financial Action Task Force), zijn bij herhaling institutionele en juridische leemten vastgesteld.

In deze context zijn proactieve maatregelen van de vastgoedsector ter versterking van de standaarden, zoals deze professionele verklaring van RICS, meer dan welkom. Met name is de in deze verklaring uitgesproken verwachting dat RICS-leden en door RICS gereguleerde bedrijven verder dienen te gaan dan de wetgevende en regelgevende eisen van cruciaal belang, juist vanwege de structurele zwakke punten in de juridische kaders. Bij een consistente uitvoering leiden maatregelen om de transparantie te vergroten, het risico te verminderen en het vertrouwen te bevorderen, ook tot een verbetering van de bedrijfsresultaten op sectorniveau.

In 2017 en 2018 heeft TI rechtstreeks geprofiteerd van de input van RICS voor een project ter versterking van de dialoog tussen de autoriteiten, de sector en de burgermaatschappij met betrekking tot de doeltreffende uitvoering van maatregelen ter voorkoming van witwassen. TI kijkt uit naar een voortzetting van de samenwerking met RICS en naar het delen van de ervaringen met de uitrol van deze professionele verklaring naar de RICS-leden.

– Transparency International, december 2018



Deel 1: Voorschriften

1.1 Overzicht

Deze professionele verklaring heeft betrekking op *omkoping*, *corruptie*, *witwassen* en *terrorismefinanciering* en bestaat uit drie delen:

- 1 verplichte voorschriften ter voorkoming van *omkoping* en *corruptie* en van *witwassen* en *terrorismefinanciering*;
- 2 richtlijnen voor de ondersteuning van good practice ter voorkoming van *omkoping* en *corruptie* en *witwassen* en *terrorismefinanciering*;
- 3 aanvullende richtlijnen voor enkele van de in deel 1 en 2 beschreven concepten.

Controles ter beperking van *omkoping* en *corruptie* hebben meestal betrekking op het monitoren van de activiteiten van uw eigen organisatie. De risico's van *witwassen* en *terrorismefinanciering* kunnen alleen doeltreffend worden beheerd wanneer men alert is op de activiteiten van externe partijen waarmee RICS-leden en door RICS gereguleerde bedrijven zaken doen, zoals cliënten en introducerende derden.

Omkoping, *corruptie*, *witwassen* en *terrorismefinanciering* zijn illegaal en onethisch. Het is echter mogelijk dat meer dan een van deze activiteiten plaatsvindt in een enkele transactie. U dient alert te zijn op dit soort activiteiten zowel binnen als buiten uw eigen organisatie, bij cliënten en derden, en u dient over procedures te beschikken om deze activiteiten te identificeren, te monitoren, te melden en te voorkomen.

In deze professionele verklaring worden termen gedefinieerd die in de *Verklarende woordenlijst* worden gebruikt. De gedefinieerde termen zijn cursief weergegeven wanneer ze elders in het document worden gebruikt.

1.2 Toepassing

Deze professionele verklaring is van toepassing op alle RICS-leden en door RICS gereguleerde bedrijven die betrokken zijn bij werkzaamheden waarbij het risico van *omkoping*, *corruptie*, *witwassen* en/of *terrorismefinanciering* aanwezig is. Als de verklaring strijdig is met de lokale wetgeving, heeft de wetgeving voorrang.

1.3 Omkoping en corruptie

1.3.1 Met betrekking tot omkoping en corruptie **moeten door RICS gereguleerde bedrijven:**

- zich onthouden van het direct of indirect aanbieden en accepteren van alles wat als *omkoping* kan worden beschouwd;
- over plannen beschikken om aan de toepasselijke wetgeving inzake *omkoping* en *corruptie* te voldoen en erop toezien dat deze worden nageleefd;
- alle hun bekende activiteiten waarmee de wetgeving ter bestrijding van *omkoping* en *corruptie* wordt overtreden, aan de betreffende instanties *melden* (zoals bepaald in

de lokale wetgeving). Als er geen lokale wetgeving is, dienen de activiteiten te worden geregistreerd en zo mogelijk aan een senior manager te worden gemeld;

- zorgvuldig handelen bij het uitvoeren van periodieke schriftelijke evaluaties van de risico's die het bedrijf loopt en die tot het faciliteren van *omkoping* of *corruptie* kunnen leiden. Bij het bepalen van de passende mate van zorgvuldigheid kan het bedrijf rekening houden met het soort bedrijfsactiviteiten dat het verricht en de omgeving waarin het opereert;
- gegevens bewaren over de wijze waarop het bedrijf heeft voldaan aan de vereisten van deze professionele verklaring.

1.3.2 Met betrekking tot omkoping en corruptie **moeten RICS-leden:**

- zich onthouden van het direct of indirect aanbieden en accepteren van alles wat als *omkoping* kan worden beschouwd;
- ervoor zorgen dat zij beschikken over *voldoende kennis* van *omkoping* en *corruptie* om aan de vereisten van deze professionele verklaring te kunnen voldoen;
- alle hun bekende activiteiten waarmee de toepasselijke wetgeving ter bestrijding van *omkoping* en *corruptie* wordt overtreden, aan de betreffende instanties melden (zoals bepaald in de lokale wetgeving). Als er geen lokale wetgeving is, dienen de activiteiten te worden geregistreerd en zo mogelijk aan een senior manager te worden gemeld.

1.4 Witwassen en terrorismefinanciering

1.4.1 Met betrekking tot witwassen en terrorismefinanciering **moeten door RICS gereguleerde bedrijven:**

- zich onthouden van het faciliteren van en het meewerken aan activiteiten op het gebied van *witwassen* en *terrorismefinanciering*;
- beschikken over systemen en opleidingen om aan deze wetgeving te voldoen en erop toezien dat deze wordt nageleefd;
- vermoedens van activiteiten op het gebied van *witwassen* en *terrorismefinanciering* aan de betreffende instanties *melden* (zoals bepaald in de lokale wetgeving). Als er geen lokale wetgeving is, dienen de activiteiten te worden geregistreerd en zo mogelijk aan een senior manager te worden gemeld;
- de risico's die bestaande en toekomstige zakelijke relaties vormen ten aanzien van strafbare feiten in verband met *witwassen* en *terrorismefinanciering* periodiek evalueren en herzien;
- erop toezien dat de gesignaleerde risico's op passende wijze worden aangepakt en passende controles op cliënten en afnemers uitvoeren;
- alleen *vertrouwen* aanwenden wanneer de kwaliteit van de door de derde verstrekte informatie voldoende betrouwbaar is. *Vertrouwen* is alleen gerechtvaardigd in het geval van derden die standaarden hanteren welke aan de wettelijke vereisten voldoen en die de meldingsplichtige marktdeelnemer de mogelijkheid bieden tot volledige uitwisseling van alle wettelijk vereiste antiwitwasinlichtingen over de geïdentificeerde partij, en alleen door bevestiging van de identiteit en verificatie van de identiteit van de cliënt of tegenpartij in kwestie. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de beoordeling van het risico en de op basis daarvan getroffen maatregelen blijft berusten bij het lid of het gereguleerde bedrijf;
- passende maatregelen nemen om de cliënt en het doel van de transactie te begrijpen;
- de identiteit van hun cliënt verifiëren door elementaire identiteitscontroles uit te voeren;

- informatie registreren en bewaren over de wijze waarop het bedrijf aan de vereisten van deze professionele verklaring heeft voldaan.

1.4.2 Met betrekking tot *witwassen* en *terrorismefinanciering* **moeten RICS-leden:**

- zich onthouden van het faciliteren van en het meewerken aan activiteiten op het gebied van *witwassen* en *terrorismefinanciering*;
- alle vermoedens van activiteiten op het gebied van *witwassen* en *terrorismefinanciering* aan de betreffende instanties *melden* (zoals bepaald in de lokale wetgeving). Als er geen lokale wetgeving is, dienen de activiteiten te worden geregistreerd en zo mogelijk aan een senior manager te worden gemeld.

Deel 2: Richtlijnen

2.1 Omkoping en corruptie

2.1.1 Met betrekking tot *omkoping* en *corruptie* dienen **door RICS gereguleerde bedrijven**:

- een schriftelijk beleid ter voorkoming van *omkoping* en *corruptie* op te stellen met een risicobeoordeling waarin wordt ingegaan op de aard en impact van de risico's voor het bedrijf. Dit beleid dient waar nodig periodiek te worden herzien en geactualiseerd;
- over adequate governance- en systeemcontroles te beschikken die zijn afgestemd op het soort activiteiten dat het bedrijf verricht;
- transparantie binnen de organisatie te bevorderen door een register bij te houden voor onder andere:
 - geschenken,
 - gastvrijheid, entertainment en onkosten,
 - klantenreizen en gastvrijheid,
 - politieke bijdragen,
 - charitatieve giften en sponsoring,
 - potentiële belangenconflicten;
- de werknemers duidelijke richtlijnen te geven, zodat zij begrijpen wat hun rol is in het voorkomen van omkoping en corruptie en zich ervan bewust zijn dat het volgende niet wordt getolereerd:
 - zogeheten '*steekpenningen*'. Hoewel dergelijke betalingen mogelijk niet illegaal zijn in het land waar de betaling wordt gedaan, mogen deze betalingen alleen worden gedaan met de uitdrukkelijke toestemming van het hoofdkantoor,
 - smeergeld,
 - prijsafspraken om een monopolie- of kartelregeling te creëren,
 - het niet melden van een belangenconflict;
- een contactpersoon binnen de onderneming of de lokale vestiging aan te wijzen om ethische en compliancekwesties te bespreken. De grootste gereguleerde bedrijven kunnen formeel een lokale compliance- en ethiekfunctionaris aanwijzen, hetgeen 'best practice' is voor de grootste gereguleerde bedrijven. Kleinere bedrijven kunnen ook een dergelijke functionaris aanwijzen, afhankelijk van de budgettaire gevolgen;
- een gedragscode te publiceren en aan het personeel te verstrekken;
- voldoende grondig due diligence-onderzoek bij derde-leveranciers te verrichten om ervoor te zorgen dat zij gepast handelen. Als het onderzoek in de lokale wetgeving tegen omkoping en corruptie is voorgeschreven, moet overeenkomstig deze voorschriften worden gehandeld.

2.1.2 Met betrekking tot *omkoping* en *corruptie* dienen **RICS-leden**:

- bepaalde zaken aan hun werkgever te melden, waaronder maar niet beperkt tot:
 - geschenken,
 - gastvrijheid, entertainment en onkosten,
 - klantenreizen en gastvrijheid,
 - charitatieve giften en sponsoring;
- door hun werkgever of een toezichthouder aangeboden relevante opleiding te volgen waarin aandacht wordt besteed aan *omkoping* en *corruptie*;
- op de hoogte te zijn van en te handelen naar het beleid, de procedure en de gedragscode van hun werkgever met betrekking tot *omkoping* en *corruptie*;
- als zij een functie in het hogere kader bekleden, het voortouw te nemen in het streven naar invoering van een passende regeling bij hun werkgever om de risico's van *omkoping* en *corruptie* aan te pakken.

2.2 Witwassen en terrorismefinanciering

2.2.1 Met betrekking tot *witwassen* en *terrorismefinanciering* dienen **door RICS gereguleerde bedrijven**:

- te beschikken over een schriftelijk beleid voor de aanpak van de risico's van *witwassen* en *terrorismefinanciering*, waarin de volgende kwesties aan de orde komen:
 - in risicovolle situaties waarin een uitgebreide due diligence nodig is, inzicht verwerven in de herkomst van de met een transactie gemoeide gelden,
 - identificeren van PEP's, PSC's en mogelijke schendingen van sancties,
 - de te volgen procedure voor *klantenonderzoek*,
 - de situaties waarin een vereenvoudigde due diligence, een standaard/gewone due diligence of een uitgebreide due diligence passend is (zie 3.6);
- over adequate governance- en systeemcontroles te beschikken die zijn afgestemd op het soort activiteiten dat het bedrijf verricht;
- de werknemers passende, periodieke opleiding te bieden om hen bekend te maken met de risico's die aan *witwassen* en *terrorismefinanciering* zijn verbonden en met de systemen van het bedrijf om deze risico's af te wenden;
- meldingen van een vermoeden van activiteiten op het gebied van *witwassen* en *terrorismefinanciering* vertrouwelijk te houden (zie 3.11 voor richtlijnen omtrent klokkenluiden);
- de *economische eigenaar* van een bij een transactie betrokken onderneming/cliënt te identificeren;
- een leidinggevende verantwoordelijk te stellen voor het invoeren en naleven van beleid ter voorkoming van *witwassen* en *terrorismefinanciering*.

2.2.2 Met betrekking tot *witwassen* en *terrorismefinanciering* dienen **RICS-leden**:

- zich op de hoogte te houden van de huidige opleidingen/voorschriften van hun werkgever of van een toezichthouder met betrekking tot *witwassen* en *terrorismefinanciering*;

- het beleid en de procedure van hun werkgever ten aanzien van *witwassen* en *terrorismedinanciering* na te leven;
- meldingen van een vermoeden van activiteiten op het gebied van *witwassen* en *terrorismedinanciering* vertrouwelijk te houden;
- als zij een functie in het hogere kader bekleden, het voortouw te nemen in het streven naar invoering van een passende regeling bij hun werkgever om de risico's van *witwassen* en *terrorismedinanciering* aan te pakken.

Deel 3: Aanvullende richtlijnen

3.1 Risico's van omkoping en corruptie

Het is belangrijk dat bedrijven en individuele taxateurs zich bewust zijn van de risico's van *omkoping* en *corruptie* waarmee zij tijdens hun normale werkzaamheden worden geconfronteerd. De risicobeoordeling kan beginnen met een analyse van de soorten risico's die het meest relevant zijn voor het bedrijf. Dergelijke risico's worden doorgaans uitgesplitst in een risicoregister en geclassificeerd naar de industriestandaarden die van toepassing zijn op de belangrijkste activiteiten van het bedrijf (met name geaccepteerde manieren voor het verwerven en uitvoeren van opdrachten).

Het risiconiveau hangt vaak af van het land waar zaken worden gedaan en van de mate waarin nationale controles beschikbaar zijn en/of worden toegepast. In sommige landen en sectoren is het risico aanzienlijk hoger dan in andere landen en sectoren (zie bijvoorbeeld de corruptieperceptie-index van Transparency International en door de FATF gepubliceerde lijsten van risicovolle landen). Wanneer u zaken doet in landen of sectoren met een hoger risico, zorg er dan voor dat u een plan hebt om de daarmee samenhangende kwesties aan te pakken. Het is zinvol om na te gaan hoe informatie over een gemeenschappelijke transactie of cliënt kan worden gedeeld tussen kantoren en bijkantoren om te waarborgen dat risico's naar behoren worden geïdentificeerd.

Bedrijven die hebben vastgesteld dat hun activiteiten zeer geringe risico's van *omkoping* en *corruptie* met zich meebrengen, vergen minder controles dan bedrijven met grotere risico's, mogelijk door het scala van activiteiten die zij verrichten, de landen waar zij werkzaam zijn en de sectoren waarin zij actief zijn.

Het verdient aanbeveling dat bedrijven die naar hun mening grotere risico's lopen, een persoon of team belasten met de beoordeling van deze risico's alvorens controles ter beperking ervan te ontwerpen en te testen. Ook bedrijven met geringere risico's moeten hun risico's beoordelen en monitoren om eventuele wijzigingen te kunnen signaleren. Er is een periodieke evaluatie nodig om te waarborgen dat de risico's en de controles nog steeds in overeenstemming zijn met de beoordeling.

Ongeacht de risicoblootstelling wordt van alle bedrijven verwacht dat zij over duidelijke regels beschikken voor wat aanvaardbaar is en op passende wijze grenzen vaststellen waarmee alle werknemers bekend zijn en waartoe zij gemakkelijk toegang hebben.

Bedrijven met een geringer risico hebben niet noodzakelijkerwijs zeer uitgebreide beleidslijnen en procedures nodig. Het herinneren van de werknemers (en functionarissen) aan wat in het bedrijfsproces van hen wordt verwacht en het vaststellen van een duidelijke drempel door het topmanagement van elk bedrijf zijn voor veel bedrijven voldoende, behalve voor bedrijven met hogere risico's.

3.2 Risico's van witwassen en terrorismefinanciering

Witgewassen gelden zijn vaak 'gelaagd' via individuele of een reeks betalingen of overmakingen/transacties, zodat de opbrengsten kunnen worden verborgen en later door de dader kunnen worden gebruikt.

Een typisch voorbeeld is het gebruik van de opbrengsten van misdrijven voor de aankoop van een legaal vermogensbestanddeel zoals onroerend goed op naam van een persoon of een meer complexe constructie, zoals een wettelijke trust of een concern. Het vermogensbestanddeel wordt aangehouden en uiteindelijk gebruikt voor leefstijlgebonden doeleinden of verkocht en in contanten omgezet. Op deze manier recyclen criminelen hun opbrengsten en daarom staan bedrijven en personen in de vastgoedsector bloot aan hoge risico's.

Weten met wie je zaken doet, is een belangrijke eerste stap in de bestrijding van *witwassen* en *terrorismefinanciering*. Eisen op het gebied van 'ken uw cliënt' (*know your client* – KYC) en klantenonderzoek (*customer due diligence* – CDD) zijn inmiddels gangbaar en in veel landen voorgeschreven in wet- en regelgeving. Deze eisen bepalen dat alvorens een nieuwe cliënt of transactie aan te nemen, passende maatregelen moeten worden genomen om vast te stellen wie de cliënt is en, indien relevant, wie de uiteindelijke *economische eigenaar* van de cliënt en waar van toepassing de tegenpartij is. Daarbij kan het om vrij eenvoudige identiteitscontroles gaan, maar er kan ook diepgaander onderzoek nodig zijn wanneer de omstandigheden dit vereisen (bv. als er bezorgdheid is over de achtergrond van een introducerende partij of als de KYC-documenten niet worden verstrekt wanneer daarom wordt verzocht, zonder dat daarvoor een redelijke rechtvaardiging bestaat). KYC- en CDD-procedures vormen een goede basis voor een antiwitwasprogramma voor alle bedrijven.

Soms zijn bij een transactie andere beroepsbeoefenaren betrokken. In sommige beperkte gevallen kan het feit dat een koper of verkoper al door een advocaat of accountant 'aan boord is genomen', een aanwijzing opleveren dat een minder strenge procedure kan worden toegepast bij het uitvoeren van de stappen van een CDD. Dit is aanvaardbaar, maar bedrijven worden aangemoedigd om op elk geval een risicogebaseerde benadering toe te passen (zie 3.5). Bedrijven en personen dienen bij de beoordeling van dit risico ten minste rekening te houden met:

- de betrouwbaarheid van de beroepsbeoefenaar;
- de vraag of de andere beroepsbeoefenaar in een vergelijkbare jurisdictie is gevestigd;
- de aard van de transactie;
- de sector waarin de cliënt actief is en
- de vraag of een uitgebreide due diligence (EDD) nodig is (zie 3.6), bijvoorbeeld wanneer er een PEP bij de eigendoms- of financieringsketen is betrokken.

Andere bij de aankoop-/verkoopcyclus betrokken beroepsbeoefenaren kunnen ook het doelwit van witwassers zijn. Het enkele feit dat een advocaat, financier, makelaar of andere taxateur bij de keten is betrokken, betekent niet dat de afnemer, cliënt of transactie legitiem is. Bedrijven en personen mogen niet uit het oog verliezen dat:

- de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de risicobeoordeling van de cliënt en de daarmee samenhangende maatregelen van het bedrijf nooit aan een andere partij kunnen worden uitbesteed;
- *waarschuwingssignalen* voor *witwassen* niet mogen worden genegeerd.

Bedrijven met buitenlandse vestigingen moeten nagaan hoe zij bij al hun vestigingen een gezamenlijke aanpak van *witwassen* kunnen toepassen. Het is echter minder waarschijnlijk dat een zeer uitgebreid programma ter voorkoming van *witwassen* nodig is bij kleinere en middelgrote bedrijven met lokale, bekende cliënten die actief zijn in landen met een laag risico.

Dit in tegenstelling tot multiservicebedrijven met buitenlandse vestigingen die actief zijn in landen met hogere risico's.

Elk bedrijf is gebaat bij een doeltreffende opleiding die geschikt is voor zijn personeelsleden en functionarissen. De opleiding moet praktisch en toegankelijk zijn. Ook het rondsturen van geanonimiseerde beslissingen over *witwassen* is een goede manier om het personeel vertrouwd te maken met de kwesties waarmee het bedrijf in zijn dagelijkse activiteiten te maken heeft.

Van bedrijven wordt verwacht dat zij hun aanpak van *witwassen* en *terrorismefinanciering* documenteren. Bij alle bedrijven, met uitzondering van de kleinste bedrijven, wordt verwacht dat ten minste jaarlijks aan de raad van bestuur/senior managers wordt gemeld hoe het bedrijf het beheer van deze risico's aanpakt.

Het is belangrijk om zorgen die tot 'tippen' over strafbare feiten kunnen leiden of anderszins de betrokkenen kunnen schaden, niet in brede kring te melden. Onder 'tippen' wordt in het algemeen verstaan het doorgeven of laten weten aan een cliënt of een derde dat een melding is gedaan aan een lokaal bureau voor criminaliteit en/of dat er een onderzoek loopt. De meldingen moeten zeer discreet en aan een beperkt aantal personen worden gedaan. Vermoedens van *witwassen* moeten worden gemeld aan de aangewezen functionaris of de persoon die intern verantwoordelijk is en die de betrokkenen over vervolgstappen kan adviseren.

3.3 Vertrouwen

Vertrouwen moet worden beoordeeld aan de hand van een risicogebaseerde benadering. Wanneer de cliënt opdracht heeft gegeven voor de controles die worden verlangd door een gereguleerde entiteit in een aangewezen land, zoals een advocatenkantoor of een grote kredietinstelling, of wanneer de cliënt deze controles al heeft doorlopen, kan het aanvaardbaar zijn om op hun controles van de cliënt te vertrouwen. Dit houdt in dat de identificatie van de persoon die van de verificatie afhankelijk is, al is uitgevoerd door het gereguleerde kantoor of de gereguleerde instelling.

Deze aanpak zou echter niet aanvaardbaar zijn wanneer de herkomst van de gelden als verdacht wordt beschouwd. Wanneer bijvoorbeeld een niet-werkende jongere zonder contant geld een exclusief appartement koopt voor een bedrag van enkele miljoenen, zou het passend zijn om aanvullende controles op de herkomst van dit geld uit te voeren. In dergelijke situaties blijft de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de risicobeoordeling van de cliënt en de getroffen maatregelen bij het bedrijf berusten, ook wanneer het vertrouwt op controles die door een derde zijn uitgevoerd.

Mogelijk moet ook met specifieke gegevensbeschermingsvereisten rekening worden gehouden afhankelijk van het gebied/de regio, zoals de periode gedurende welke een derde de gebruikte gegevens moet of mag bewaren.

3.4 Afwijkingen

Een 'afwijking' is een omstandigheid waarin een specifiek wetgevend, regelgevend of rechterlijk besluit moet worden opgevolgd dat verschilt van een aantal vereisten van deze professionele verklaring. Van RICS-leden en bedrijven wordt verwacht dat zij een schriftelijke vastlegging maken van strijdigheden tussen de toepasselijke wetgeving en deze professionele verklaring, afwijkingen van deze professionele verklaring vanwege de strijdigheden, en

eventuele extra rapportages of controles die op basis van de toepasselijke wetgeving zijn uitgevoerd.

Het vereiste om van deze professionele verklaring af te wijken op grond van een wetgevend, regelgevend of rechterlijk besluit, heeft voorrang op alle andere vereisten van deze professionele verklaring.

3.5 Risicogebaseerde benadering

Een nuttig uitgangspunt voor een risicogebaseerde benadering kan zijn om bij de beoordeling van de risico's voor uw bedrijf rekening te houden met de drie w's: Wie is uw opdrachtgever, wat doet u en waarom wordt u gevraagd iets te doen?

Bij een risicogebaseerde benadering worden meer middelen uitgetrokken voor gebieden met een hoger risico, die zijn vastgesteld aan de hand van een risicobeoordeling.

Een risicogebaseerde benadering vereist een planning voor een proportioneel gebruik van de middelen om de risico's in een bedrijf aan te pakken. Daartoe moeten de risico's van *omkoping*, *corruptie*, *witwassen* en *terrorismefinanciering* worden beoordeeld voordat het plan wordt opgesteld.

3.6 Uitgebreide en vereenvoudigde due diligence

Bij een klantenonderzoek (*customer due diligence* – CDD) wordt standaardbewijs verzameld om de identiteit van verschillende soorten cliënten te verifiëren. Voorbeelden zijn onder meer vennootschappen, trusts, voor een bepaald doel opgerichte ondernemingen, personenvennootschappen en liefdadigheidsinstellingen.

De vereisten voor een CDD variëren van land tot land, maar omvatten altijd de volgende elementen:

- identificeren van de contracterende partij/partijen;
- verifiëren of de identificatie geldig is en
- zo nodig uitvoeren van aanvullende controles, overeenkomstig bepaalde risicofactoren.

Een vereenvoudigde due diligence (SDD) houdt in dat een volledige CDD niet nodig is. In een situatie waarin het risico van *witwassen* gering wordt geacht, kan het passend zijn alleen een basisverificatie uit te voeren. In intern beleid en interne procedures moet zijn vastgelegd (met inachtneming van de lokale wetgeving) wanneer een SDD kan worden uitgevoerd. Bewijs van de status van de cliënt kan voldoende zijn, zoals inzage in het lokale handelsregister, controle van de status van een onderneming of bewijs van een beursnotering.

Een uitgebreide due diligence (EDD) is nodig in situaties (zie 3.9 voor het voorbeeld van PEP's) waarin op grond van uw beleid en beoordelingen, of de toepasselijke wetgeving, meer controle en toezicht is vereist om het cliëntprofiel te voltooien en de cliënt of de transactie continu moet worden beoordeeld.

Elk bedrijf moet zijn eigen benadering van CDD vaststellen en op consistente wijze toepassen. In sommige gevallen is in de toepasselijke wetgeving bepaald wanneer een SDD en wanneer een EDD moet worden uitgevoerd, en daarnaar moet worden gehandeld. In het Verenigd Koninkrijk bijvoorbeeld is een SDD niet langer in elke situatie vanzelfsprekend en moeten bedrijven altijd alert zijn op *waarschuwingssignalen* die kunnen wijzen op een verhoogd risico van *witwassen* en op de noodzaak om een diepgaander due diligence-onderzoek uit te voeren.

Controles op de herkomst van de gelden en de herkomst van het vermogen sluiten ook nauw aan bij het risico van *witwassen* dat aan een transactie of cliëntactiviteit is verbonden. Bedrijven moeten begrijpen hoe een transactie wordt gefinancierd en nagaan of de omvang en het commerciële nut van een bepaalde deal in overeenstemming zijn met de verkregen financieringsinformatie.

Sommige situaties rechtvaardigen een controle op de herkomst van de gelden, bijvoorbeeld wanneer de herkomst van het vermogen duidelijk niet in overeenstemming is met de commerciële aspecten van de transactie. Er kan informatie nodig zijn zoals bankafschriften, trustakten of bewijs van een bonusbetaling en deze informatie kan weer verdere vragen oproepen.

Weten wanneer de herkomst van de gelden moet worden gecontroleerd en een grondig inzicht in de achtergrond van het vermogen zijn een kwestie van ervaring en dit moet in het algemeen aan de orde worden gesteld in de procedures van een bedrijf en in de opleiding.

Beroepsbeoefenaren moeten zich tevens bewust zijn van de noodzaak om de CDD bij hun bestaande cliënten en afnemers van tijd tot tijd te herhalen en worden geacht over een beleid daarvoor te beschikken. In veel situaties kan het passend zijn de gegevens om de drie jaar te actualiseren. Er kunnen zich risico's voordoen wanneer cliënten met een laag risico voor een bepaalde zaak worden geaccepteerd en 'in het systeem' blijven voor een transactie met een beduidend hoger risico die later volgt. Het risico bestaat dan dat het bedrijf zijn due diligence-onderzoek niet uitbreidt omdat de cliënt al interne controles met een lagere drempel heeft doorlopen. Het zou 'best practice' zijn om actuele identificatiedocumenten te verzamelen aan het begin van elke nieuwe transactie of met regelmatige, frequente tussenpozen in geval van een langdurige relatie met de cliënt (zoals niet zelden voorkomt bij commerciële transacties).

3.7 Compliance- en ethiekfunctionaris

De aanwijzing van een compliance- en ethiekfunctionaris kan een zeer effectieve manier zijn om te helpen bij het integreren van systemen waarmee *witwassen* en *terrorismefinanciering*, *omkoping* en *corruptie* kunnen worden opgespoord en bestreden. Deze functie wordt meestal toegewezen aan een senior manager die met het bedrijf bekend is en een afdeling of vestiging kan overzien. Het kan echter voorkomen dat bedrijven met een beperkte omvang en/of beperkte middelen deze functie niet aan een senior manager kunnen toewijzen, maar dergelijke bedrijven moeten wel over passende maatregelen beschikken.

Compliance- en ethiekfunctionarissen kunnen toezicht uitoefenen op de personen die bij een bedrijf verantwoordelijk zijn voor CDD en ethiek. Zij kunnen good practice helpen bevorderen en staan dicht bij de dagelijkse risico's, waardoor zij beter in staat zijn om senior managers over nieuwe risico's te informeren en praktische aanbevelingen over geschikte controles te doen. Ook interne onderzoeken kunnen waar nodig worden beheerd door dergelijke functionarissen, die van onschatbare waarde zijn voor interne en externe advocaten en complianceprofessionals.

Bedrijven met meer middelen hebben waarschijnlijk al een functionaris die verantwoordelijk is voor CDD en kunnen deze functie dus formaliseren in het kader van de aanpak van *witwassen*. Voor bedrijven met beperkte middelen kan een dergelijke functionaris een kosteneffectieve manier zijn om de toegenomen vraag op te vangen.

3.8 Gedragscode

Een gedragscode is een formeel en doorgaans beknopt document waarin is vastgelegd dat het bedrijf zich verbindt tot een goede ethiek en wat wordt verwacht van degenen die optreden namens het bedrijf. In zulke documenten kan het correcte gedrag in bepaalde situaties of de contactpersoon in geval van problemen zijn vermeld.

Of een schriftelijke gedragscode nodig is, hangt net als bij een aantal van de voorgestelde maatregelen af van de omvang, de complexiteit en de locatie van elk bedrijf. Een bedrijf met een of twee vestigingen met in totaal minder dan 25 werknemers mag een dergelijk document niet verlangen. Van grotere bedrijven wordt verwacht dat zij zelf bepalen of een gedragscode zinvol is.

3.9 Politiek prominente personen (PEP's)

PEP's vormen een hoog risico vanuit het oogpunt van *witwassen* en *corruptie*, omdat zij invloedrijke posities bekleden. In veel jurisdicties bestaat daarvoor specifieke wetgeving. Opgemerkt moet worden dat het enkele feit dat een persoon als PEP is geïdentificeerd, niet betekent dat van bedrijven wordt verwacht dat zij automatisch weigeren om met deze persoon zaken te doen of zijn transactie als verdacht beschouwen.

Een correcte benadering van de omgang met een PEP is om een beleid te hanteren waarmee een PEP kan worden opgespoord op basis van een risicobeoordeling. Veel bedrijven hebben een geautomatiseerde bevragsingsprocedure voor alle nieuwe cliënten (en leveranciers en functionarissen in landen met een hoog risico), waarbij naar voren komt of iemand een PEP is. Kleinere bedrijven kunnen zoeken op basis van vooraf vastgestelde risicocriteria en de cliënt rechtstreeks vragen of hij een PEP is.

Indien wordt vastgesteld dat een afnemer of cliënt, of een potentiële afnemer of cliënt, een PEP is, dient dit te worden beschouwd als een *aanleiding gevende gebeurtenis* om EDD toe te passen op de afnemer of cliënt. In het kader daarvan moet vervolgens een diepgaandere beoordeling van het soort transactie en mogelijk van de herkomst van de gebruikte gelden plaatsvinden. De beslissingen omtrent een PEP moeten worden gedocumenteerd. Van senior managers wordt verwacht dat zij zijn betrokken bij de beslissing om al dan niet door te gaan met een transactie waarbij een PEP als partij is betrokken, dan wel of zij externe financiering verstrekken (zoals een ouder die een aankoop voor zijn of haar kinderen financiert).

Dezelfde procedures gelden voor de omgang met vennootschappen en andere rechtspersonen wanneer een *economische eigenaar* een PEP is.

3.10 Economische eigendom

Bij de meeste entiteiten (personenvennootschappen, vennootschappen en trusts) is de *economische eigenaar* de persoon die uiteindelijk een wettelijk vastgesteld minimumpercentage van de aandelen of stemrechten in die entiteit bezit of daarover de zeggenschap uitoefent. In sommige rechtsstelsels is een percentage van 25 procent of meer vastgelegd, in andere 10 procent of meer. In geval van een trust heeft dit betrekking op een belang van een vastgesteld minimumpercentage van het kapitaal van de trust of – wanneer er geen specifieke begunstigde is – de persoon die de zeggenschap over de trust uitoefent of in wiens belang deze trust hoofdzakelijk werd opgericht.

De *economische eigenaar* van de organisatie van een cliënt kan worden geïdentificeerd door nuttige documenten op te vragen, zoals een recente oprichtingsakte of een uittreksel uit het handelsregister in het geval van een vennootschap, of een schriftelijke verklaring van een advocaat waarin is vermeld wie de *economische eigena(ar)(en)* is/zijn in het geval van een trust.

3.11 Klokkenuiden

Het kan wenselijk zijn dat door RICS gereguleerde bedrijven afhankelijk van hun omvang een formeel klokkenluidersbeleid hebben waarin is vastgelegd wanneer en hoe de werknemers zorgen dienen te melden en hoe deze meldingen worden behandeld. In geval van kleine en middelgrote ondernemingen kan een formeel klokkenluidersbeleid een buitensporige uitgave vormen en is een dergelijk beleid dan ook niet vereist. Voor grotere bedrijven is het echter moeilijk te rechtvaardigen waarom zij niet over een klokkenluidersbeleid beschikken. Indien relevant moet dit beleid als leidraad fungeren voor klokkenluiders die om dwingende lokale redenen (zoals oorlog, politieke instabiliteit en natuurrampen) geen melding kunnen doen via de gebruikelijke kanalen, en moeten daarin alternatieve veilige kanalen voor meldingen worden aangegeven.

Verwijzingen

Financial Action Task Force (FATF). *Money laundering FAQ (Veelgestelde vragen over witwassen)*. Te vinden op: www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/ (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

RICS (2017). *Conflicts of interest, global (Belangenconflicten, wereldwijd)* eerste editie. Londen: RICS.

RICS (2007). *RICS Rules of Conduct for Firms (RICS Gedragsregels voor bedrijven)*, versie 6, geldig met ingang van 25 april 2017. Londen: RICS.

RICS (2007). *RICS Rules of Conduct for Members (RICS Gedragsregels voor leden)*, versie 6, geldig met ingang van 1 januari 2013. Londen: RICS.

Transparency International (2017). *Corruption Perceptions Index (Corruptieperceptie-index)*. Te vinden op: <https://www.transparency.org/research/cpi/overview> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

Verder lezen

Dit materiaal bevat geen belangrijke lokale richtsnoeren van nationale overheden, toezichthoudende en regelgevende instanties, aangezien deze professionele verklaring wereldwijd van toepassing is.

Deloitte (2015). *Building world class ethics and compliance programs (Ontwikkelen van eersteklas programma's voor ethiek en compliance)*. Te vinden op: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/no/Documents/risk/Building-world-class-ethics-and-compliance-programs.pdf> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

FATF (2018). *Concealment of beneficial ownership (Verhulling van de economische eigendom)*. Te vinden op: <http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/concealment-beneficial-ownership.html> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

FATF (2018). *Consolidated assessment ratings (Geconsolideerde beoordelingsscores)*. Te vinden op: <http://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/documents/assessment-ratings.html> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

FATF (2018). *Professional money laundering (Beroepsmatig witwassen)*. Te vinden op: <http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/professional-money-laundering.html> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

ISO 37001: 2016. *Anti-bribery management systems – Requirements with guidance for use (Anti-omkopingssystemen – Eisen met richtlijnen voor gebruik)*. Genève: ISO.

OESO (2018). *OECD due diligence guidance for responsible business conduct (OESO Due Diligence Handreiking voor IMVO)*. Te vinden op: <https://www.oecd.org/investment/due-diligence-guidance-for-responsible-business-conduct.htm> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

Transparency International (2017). *FAQs on corruption (Veelgestelde vragen over corruptie)*. Te vinden op: https://www.transparency.org/whoweare/organisation/faqs_on_corruption (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

Wereldbank (2009). *Combating money laundering and the financing of Terrorism – A comprehensive training guide (Bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme – Een uitgebreide trainingshandleiding)*. Te vinden op: <http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/CombatingMLandTF.pdf> (geraadpleegd op 24 oktober 2018).

RICS (2017). *Rules of conduct (Gedragsregels)*. <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/rules-of-conduct/>

RICS (2017). *Conflicts of interest (Belangenconflicten)*. <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/conflicts-of-interest/>

Bijlagen

- 1 Deze modellen zijn bedoeld als hulpmiddel voor door RICS geregeerde bedrijven en RICS-leden, maar zijn geen formele RICS-richtlijnen. De modellen zijn niet bedoeld en mogen niet worden beschouwd als een uitgebreide handleiding voor alle vereiste en/of gewenste maatregelen.
- 2 Het gebruik van deze modellen geschiedt op eigen risico.
- 3 De mate van relevante detaillering is grotendeels afhankelijk van het soort en de omvang van het betrokken bedrijf en dit overzicht moet dan ook flexibel worden gebruikt in de context van het bedrijf.
- 4 Sommige aspecten van het model zijn mogelijk niet van toepassing op of niet relevant voor een bepaald bedrijf.
- 5 Het staat aan het door RICS geregeerde bedrijf of het RICS-lid om te bepalen of een nadere detaillering en controles die verder gaan dan de in deze modellen opgenomen controles passend zijn.

Bijlage A

Model klantenonderzoeksformulier

Aan: [persoon of entiteit die aan een klantenonderzoek wordt onderworpen]

[Voor personen]

Verstrek voor elke persoon een officieel identiteitsbewijs met foto, bijvoorbeeld een geldig paspoort of rijbewijs met een recent bewijs van adres.

[Voor andere entiteiten dan personen (bv. een vennootschap, personenvennootschap of trust)]

Verstrek een unieke identificator voor de entiteit, bijvoorbeeld het handelsregisternummer of het SSIP-registratienummer.

Verschaf bewijs dat u bent gemachtigd om namens deze entiteit te handelen.

Vermeld het adres van uw statutaire zetel en, indien dit afwijkt, het adres van uw hoofdvestiging.

Bent u of is uw controlerende vennootschap/moedermaatschappij beursgenoteerd, verschaf dan bewijsstukken. Zo niet, verstrek dan een structuurkaart met vermelding van de huidige eigendom, de zeggenschapsstructuur (met inbegrip van alle entiteiten tussen de cliënt en de uiteindelijke economische eigenaar) en de identiteit van elke persoon/entiteit die meer dan een vastgesteld percentage [bv. 25%] van uw stemrechten en/of zeggenschapsrechten bezit.

Verstrek een recent uittreksel van uw registratiedocumenten, bijvoorbeeld een uittreksel uit het handelsregister, de oprichtingsakte, een verklaring omtrent het gedrag, de statuten, een afschrift van de jaarrekening of het trustdocument.

Bijlage B

Concept van de door het bedrijf uit te voeren compliance controles

Degenen die binnen het bedrijf zijn belast met het uitvoeren van klantenonderzoeken, dienen de volgende controles te verrichten om de door de potentiële afnemer of cliënt op het klantenonderzoeksformulier verstrekte gegevens te verifiëren:

- de potentiële afnemer of cliënt persoonlijk ontmoeten;
- een fysiek exemplaar van het identiteitsbewijs van de potentiële afnemer of cliënt of een door een bevoegde rechtsbeoefenaar gewaarmerkt afschrift daarvan valideren;
- de geldigheid van door een andere entiteit dan een persoon verstrekte documenten verifiëren;
- controleren of de potentiële afnemer of cliënt (of zijn uiteindelijke economische eigenaar) een politiek prominente persoon (PEP) is of nauwe banden heeft met of familie is van een PEP;
- controleren of de potentiële afnemer of cliënt (of zijn uiteindelijke economische eigenaar) onderworpen is aan relevante sancties op grond waarvan u geen zakelijke relatie met hem mag aangaan;
- het doel en de beoogde aard van de potentiële zakelijke relatie en de transactie vaststellen;
- controleren waar de activiteiten van de potentiële afnemer of cliënt hoofdzakelijk plaatsvinden en als dat in het buitenland is, of dat een derde land met een hoog risico is;
- controleren in welke sector de potentiële afnemer of cliënt voornamelijk actief is en welke activiteiten hij hoofdzakelijk uitoefent.

Stel op basis van deze controles vast of de potentiële afnemer of cliënt aan een uitgebreide due diligence (EDD) moet worden onderworpen.

Concept van het onderzoek naar de economische eigendom

Aan: [complex of offshoreconstructie naar de economische eigendom waarvan u onderzoek doet]

[De relevante wet- en regelgeving] verlangt van ons dat wij vaststellen wie de economische eigena(a)r(en) van de bij een transactie betrokken partijen is/zijn, waaronder degenen die handelen als vennootschap, personenvennootschap, trust of een andere entiteit (of een combinatie daarvan). Vaststellen wie de economische eigenaar is, betekent in de praktijk nagaan welke persoon of personen meer dan een vastgesteld percentage [bv. 25%] van een entiteit bezitten en wie de entiteit behe(e)r(t)(en) of daarover zeggenschap uitoefen(t)(en) wanneer dit niet de eigena(a)r(en) is/zijn.

Wanneer wij niet op eenvoudige wijze ons eigen onderzoek kunnen verrichten (om de economische eigendom vast te stellen) via het doorzoeken van nationale databanken van economische eigendom, en in de volgende situaties:

- een vennootschap is in het buitenland geregistreerd

- bij de transactie is een trust betrokken
- bij de transactie is een vorm van personenvennootschap betrokken,

verzoeken wij u de benodigde documenten te verstrekken om het bewijs van uw structuur te leveren en aan te tonen wie uiteindelijk uw economische eigenaren zijn. De terminologie kan verschillen, maar de volgende soorten documenten kunnen van nut zijn:

- **Vennootschappen:** recente oprichtingsakte, recent uittreksel uit het handelsregister of een soortgelijk document (met bijzonderheden over de identiteit van de aandeelhouders), aan de hand waarvan wij de individuele aandeelhouders kunnen identificeren die aan de vereiste drempel voldoen (bv. 25% of meer van de aandelen/stemrechten bezitten);
- **Trust:** schriftelijke verklaring van een advocaat (die ook een trustee kan zijn) of een trustee waarin de identiteit van de economische eigena(a)r(en) van de trust is vermeld, in het algemeen de begunstigen of trustees. Als deze nog niet bekend zijn of geen specifieke personen zijn, worden de trustees doorgaans als economische eigenaren beschouwd;
- **Personenvennootschap:** vennootschapsovereenkomst, laatste jaarrekening of brief van advocaat of accountant waarin de economische eigendom wordt bevestigd.

Deze documenten zijn ook vereist voor elke structuurlaag 'onder' de economische eigenaren.

Checklist ter voorkoming van witwassen

Opdrachtidentificatie:..... **Naam cliënt:**

Naam onroerend goed:

Bewijs van eigendom: Nationaal kadaster: Kopie huurcontract:

Anders:

Machtigingsbrief voor opdracht (indien vereist):

Mate van due diligence (KYC): Normaal: Vereenvoudigd: Uitgebreid:

Indien vereenvoudigd of uitgebreid, leg uit waarom:

.....

Economische eigenaren (personen)

Naam: ID met foto: Bewijs van adres: Internetcontrole:

Naam: ID met foto: Bewijs van adres: Internetcontrole:

Naam: ID met foto: Bewijs van adres: Internetcontrole:

Eigendomsstructuur (vermeld naam van de entiteiten, eigendomspercentage en hiërarchie):

.....

IK VERKLAAR DAT

ik de identiteit van de cliënt heb geverifieerd en de originele documenten heb gezien en ik kan bevestigen dat een eventuele bijgevoegde foto van de cliënt een goede gelijkenis met de cliënt vertoont EN/OF dat eventuele gewaarmerkte afschriften zijn ondertekend. Mijn antiwitwascontroles zijn uitgevoerd overeenkomstig het antiwitwasbeleid en de antiwitwasprocedures van de onderneming en ik verklaar dat ik voor de juistheid en de volledigheid daarvan verantwoordelijk ben.

Naam onderhandelaar: **Handtekening:**

Vestiging: **Datum:**

Bijlage C

Model reliance letter

Van: [naam en adres van de persoon op wie u vertrouwt]

Aan:

Datum:

Geachte [naam]

Hierbij [bevestig/bevestigen] [ik/wij] de ontvangst van uw brief van [datum] betreffende uw verzoek om te mogen vertrouwen op [mijn/ons] klantenonderzoek met betrekking tot [cliënt], dat is uitgevoerd overeenkomstig [de relevante wet- en regelgeving].

In reactie op uw verzoek:

[bevestig/bevestigen] [ik/wij] dat [ik/wij] [vastgoedmakelaar] [ben/zijn] in de zin van [lokale wetgeving];

[bevestig/bevestigen] [ik/wij] dat [ik/wij] klantenonderzoeksmatregelen [heb/hebben] toegepast met betrekking tot [cliënt] zoals vereist op grond van [de relevante wet- en regelgeving];

[stem/stemmen] [ik/wij] ermee in dat op [mij/ons] wordt vertrouwd voor de doeleinden die zijn omschreven in uw brief en die zijn beperkt tot de klantenonderzoeksmatregelen die worden voorgeschreven door [de relevante wet- en regelgeving];

[bevestig/bevestigen] [ik/wij] dat [ik/wij] de vermelde gegevens met betrekking tot [mijn/ons] klantenonderzoek [zal/zullen] bewaren gedurende de periode die is vereist op grond van [de relevante wet- en regelgeving];

[ga ik/gaan wij] ermee akkoord alle informatie en kopieën van identificatie- en verificatiegegevens met betrekking tot [cliënt] [en de economische eigena(a)r(en)] die [ik/wij] bij de toepassing van klantenonderzoeksmatregelen [heb/hebben] verkregen, op uw verzoek zo snel als redelijkerwijs mogelijk is aan u beschikbaar te stellen; en

[bevestig ik/bevestigen wij] dat [mijn/onze] toezichthouder voor witwasdoeleinden [naam, bv. de belastingdienst] is/zijn of dat wij standaarden volgen die gelijkwaardig zijn aan de standaarden in EER-landen.

U stemt ermee in en garandeert dat informatie die wij overeenkomstig deze brief en [de relevante wet- en regelgeving] aan u verstrekken, uitsluitend wordt gebruikt voor uw verplichtingen op grond van [de relevante lokale wetgeving van de vertrouwende partij] en niet voor andere doeleinden en dat door ons overeenkomstig deze brief aan u verstrekte persoonlijke of gevoelige gegevens betreffende cliënten, personen of entiteiten dienovereenkomstig worden behandeld. U bevestigt tevens dat u bij de verwerking en behandeling van de verstrekte gegevens alle relevante van kracht zijnde gegevensbeschermingswetten zult naleven.

Met de acceptatie van deze brief bevestigt u dat wij tegenover u of enige derde partij niet aansprakelijk zijn voor de bevestigingen in deze brief en dat wij evenmin andere aansprakelijkheid aanvaarden. De naleving van de relevante wet- en regelgeving is en blijft uw eigen verantwoordelijkheid.

[Naam van de persoon op wie u vertrouwt en zijn/haar functie in het bedrijf]



Delivering confidence

Wij zijn RICS. Alles dat we doen is gericht op positieve verandering in de bebouwde en natuurlijke omgeving. Via onze gerespecteerde wereldwijde normen, toonaangevende professionele verbeteringen en betrouwbare gegevens en inzichten, bevorderen en handhaven we de hoogste professionele standaarden voor het ontwikkelen en beheren van grond, vastgoed, bouw en infrastructuur. Onze samenwerking met anderen biedt de grondslag voor een zelfverzekerde markt, maakt de weg vrij voor betere wonen werkomgevingen en vormt de aandrijfkraft voor een positieve sociale impact.

Noord- en Zuid-Amerika

Latijns-Amerika

ricsamericalatina@rics.org

Noord-Amerika

ricsamericas@rics.org

Azië-Pacific

Groot-China (Hong Kong)

ricshk@rics.org

Groot-China (Shanghai)

ricschina@rics.org

Japan

ricsjapan@rics.org

Oceanië

australasia@rics.org

Zuid-Azië

ricsindia@rics.org

Zuidoost azië

sea@rics.org

EMEA

Afrika

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Ierland

ricsireland@rics.org

Midden-Oosten

ricsmiddleeast@rics.org

**Verenigd Koninkrijk
(RICS Hoofdkantoor)**

contactrics@rics.org