

Financial Intelligence Unit Curaçao

VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

voor dienstverleners betrokken bij de aan-
en verkoop van onroerende zaken en
rechten waaraan onroerende zaken zijn
onderworpen (bemiddelaars, makelaars)



TER UITVOERING EN INTERPRETATIE VAN DE
LANDSVERORDENING IDENTIFICATIE BIJ
DIENSTVERLENING (LID) EN DE LANDSVERORDENING
MELDING ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIES (LvMOT)

Augustus 2016

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN	4
1.2. FIU CURAÇAO	4
1.3. OP WIE ZIJN DE LID EN DE LVMOT VAN TOEPASSING?	5
1.4. ACHTERGROND	5
1.5. REGISTRATIEVERPLICHTING	6
2. HET CLIËNTENONDERZOEK	7
2.1. CLIËNTENONDERZOEK VERPLICHT	7
2.2. WIE IS DE CLIËNT	7
2.3. RISICO PROFIEL VAN DE CLIËNT	7
2.4. MOMENT VAN HET CLIËNTENONDERZOEK	8
2.5. VORMEN VAN CLIËNTENONDERZOEK	8
2.5.1. Standaard cliëntenonderzoek	8
2.5.1.1. <i>Identificatie en Verificatie</i>	9
2.5.1.2. <i>De UBO</i>	10
2.5.1.3. <i>Doel en beoogde karakter van de zakelijke relatie</i>	11
2.5.1.4. <i>Monitoren van de zakelijke relatie en vaststellen herkomst vermogen</i>	11
2.5.2. Vereenvoudigd cliëntenonderzoek	12
2.5.3. Verscherpt cliëntenonderzoek	12
2.5.3.1. <i>Dienstverlening aan PEPs</i>	13
2.5.3.2. <i>Niet fysiek aanwezig zijn van de cliënt</i>	13
2.5.3.3. <i>Verhoogd risico van witwassen of terrorismefinanciering</i>	14
2.6. IDENTIFICATIE VERRICHT DOOR TUSSENPERSONEN OF DERDEN	14
2.7. VERBOD VERLENEN DIENST, BEËINDIGEN VAN DE ZAKELIJKE RELATIE EN HET MELDEN ALS ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIE AAN DE FIU	15
3. VASTLEGGING EN BEWAARPLICHT GEGEVENS	16
4. DE MELDINGSPLICHT	17
4.1. ALGEMEEN	17
4.2. WITWASSEN	17
4.3. TERRORISMEFINANCIERING	18
4.4. ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIE	18
4.4.1. Objectieve indicatoren	18
4.4.2. Subjectieve indicator	19
4.5. VOORGENOMEN TRANSACTIE	20
4.6. WANNEER MELDEN	20
4.7. TE MELDEN GEGEVENS	21
4.8. MELDPROCEDURE	22
5. OVERIGE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	23
5.1. GEHEIMHOUDING VAN DE MELDING	23
5.2. CIVIELRECHTELIJKE VRIJWARING	23
5.3. STRAFRECHTELIJKE VRIJWARING	23
5.4. WIE WORDEN GEVRIJWAARD	23
5.5. MELDING NIET ANONIEM	23
5.6. BEWAARPLICHT VAN DE GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE MELDING	23
5.7. IMPLEMENTEREN 'COMPLIANCE REGIME'	24
6. COMPLIANCE REGIME	25
6.1. DE AANSTELLING VAN EEN 'COMPLIANCE OFFICER'	25
6.2. COMPLIANCE BELEID EN INTERNE PROCEDURES	26
6.3. HET OPSTELLEN VAN EEN DOORLOPEND TRAININGSPROGRAMMA	27
6.4. EEN EVALUATIE VAN HET BELEID EN DE INTERNE PROCEDURES	28

7. HANDHAVING	29
7.1. ALGEMEEN	29
7.2. ZELF MELDEN.....	29
7.3. SANCTIES.....	29
8. BIJLAGE: RICHTSNOEREN VOOR HET HERKENNEN VAN ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIES	30
A. HERKOMST QUA LAND VAN DE CLIËNT EN/OF HET GELD	30
B. CLIËNTRISICO'S.....	30
C. ONROERENDE ZAKEN EN OVERIGE	31



1. INLEIDING

1.1. VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

Voor u liggen de Voorschriften en Richtlijnen die de Financial Intelligence Unit Curaçao (de FIU) uitvaardigt in haar hoedanigheid van Toezichthouder op tussenpersonen bij de aan- en verkoop van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Deze onder toezicht gestelde organisaties zijn verplicht deze voorschriften en richtlijnen na te leven, indien de Landsverordening identificatie bij dienstverlening (LID) en Landsverordening melding ongebruikelijke transacties (LvMOT) van toepassing zijn. In het onderhavige document worden deze onder toezicht gestelde organisaties verder aangeduid als: bemiddelaar(s).

De FIU geeft met deze voorschriften en richtlijnen invulling aan haar bevoegdheid welke voortvloeit uit de artikelen 2, achtste lid, juncto 11, derde lid, LID. Voor wat betreft de LvMOT berust de bevoegdheid van de FIU voor het geven van bindende richtlijnen op artikel 22mm, derde lid, van die landsverordening. Daarnaast zijn deze richtlijnen expliciterend en ter bevordering van de naleving van de landsverordeningen. Zij dienen als handreiking voor de uitleg en de toepassing van de wettelijke verplichtingen. Hierna wordt uitgegaan van situaties waarin de LID en LvMOT van toepassing zijn.

De FIU besteedt uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de informatie die in dit document wordt verstrekt. Echter, wijzen wij u erop dat de inhoud van deze voorschriften en richtlijnen aan wijziging onderhevig is, onder meer ten gevolge van verandering in nationale en/of internationale wet- en regelgeving alsmede door gewijzigde inzichten van de Toezichthouder. Het is dan ook raadzaam om regelmatig de website van de FIU Curaçao (www.fiucuracao.cw) te bezoeken om op de hoogte te blijven van de meest recente ontwikkelingen en/of wijzigingen van deze voorschriften en richtlijnen alsmede andere documenten op het gebied van het tegengaan van witwassen en financiering van terrorisme.

1.2. FIU CURAÇAO

Bij de laatste herziening van de LvMOT heeft er een naamswijziging van het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties (MOT) plaatsgevonden. Het MOT staat sinds 5 december 2015 bekend als de Financiële Inlichtingen Eenheid Curaçao, dan wel de Financial Intelligence Unit Curaçao (hierna: de FIU).

De FIU is op grond van de LID en de LvMOT aangewezen als toezichthouder op de naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit deze landsverordeningen. Daartoe is binnen de FIU een afdeling toezicht geïnstitutionaliseerd, die met het toezicht is belast op verschillende sectoren, waaronder die van de bemiddelaars. De FIU kan (op elk moment) een onderzoek bij een bemiddelaar instellen. Hierbij wordt nagegaan of de onderhavige voorschriften en richtlijnen alsmede de verplichtingen voortvloeiende uit de LID en de LvMOT worden nageleefd. De FIU zal hiertoe onder meer een aantal dossiers controleren.

Het is van belang de afdeling Toezicht te onderscheiden van het operationele gedeelte van de FIU, dat sinds de inwerkingtreding van de LvMOT in 1997, als belangrijkste taak heeft het ontvangen, registreren en analyseren van ongebruikelijke transacties die worden gemeld door de (op grond van de LvMOT) meldplichtige sectoren. Het operationele gedeelte van de FIU (de afdeling Analyse) en de afdeling Toezicht zijn twee strikt gescheiden en autonome afdelingen, die onafhankelijk van elkaar functioneren, met ieder hun eigen taken en bevoegdheden. Beide afdelingen staan onder verantwoordelijkheid van het Hoofd FIU.

1.3. OP WIE ZIJN DE LID EN DE LvMOT VAN TOEPASSING?

De LID en de LvMOT gelden voor bemiddelaars wanneer deze betrokken zijn bij de aan- of verkoop van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn verbonden. Hierbij is de hoogte van het bedrag dat gemoeid is met de aan- of verkoop van de onroerende zaak en/of een recht dat aan een onroerende zaak is verbonden **niet** van belang.

De LID en de LvMOT zijn niet van toepassing op het verhuren van onroerend goed, taxatiewerkzaamheden en projectontwikkeling, dit laatste echter tenzij projectontwikkeling onderdeel is van het verkoopproces, in welk geval de LID en de LvMOT wel van toepassing zijn.

1.4. ACHTERGROND

De LID en de LvMOT zijn respectievelijk op 1 november 1997 en 1 oktober 1997 voor de toenmalige Nederlandse Antillen in werking getreden. De genoemde landsverordeningen bevatten (toen) voor financiële instellingen regels op grond waarvan personen werkzaam in de financiële sector alert moesten zijn op het witwassen van uit misdaad verkregen gelden en terrorisme financiering.

De verscherpte controle in de financiële sector heeft witwassers ertoe aangezet uit te kijken naar alternatieve methoden om de oorsprong van de opbrengsten van misdrijven te verhullen. De vrije beroepsbeoefenaren en de niet-financiële bedrijfstakken kunnen, al dan niet bewust, betrokken worden bij witwassen en de financiering van terrorisme.

Dit heeft ertoe geleid dat de Financial Action Task Force (FATF)¹ - waarvan het Koninkrijk der Nederlanden lid is - haar 40 aanbevelingen in 2003 heeft herzien. Bij deze herziening vond er tevens een uitbreiding plaats van de anti-witwas maatregelen naar de vrije beroepsbeoefenaren (zoals accountants, advocaten, belastingadviseurs, (kandidaat) notarissen, onafhankelijke juridische-, fiscale- en administratieve dienstverleners) en enkele niet-financiële bedrijfstakken (juweliers). De aanbevelingen van de FATF zijn laatstelijk in februari 2012 opnieuw gewijzigd. Landen dienen de aanbevelingen in hun wetgeving te implementeren.

¹ De FATF is in 1989 opgericht als internationaal samenwerkingsverband van landen om de strijd tegen het witwassen te coördineren.

De bemiddelaar(s) vallen dientengevolge sinds 15 mei 2010 onder de reikwijdte van de LID (P.B. 2010, no. 40) en LvMOT (P.B. 2010, no. 41). Bij de laatste wijzigingen van de LID en de LvMOT die respectievelijk op 1 januari 2016 (P.B. 2015, no. 69) en 5 december 2015 (P.B. 2015, no. 68) in werking zijn getreden, zijn ook de handelaren in bouwmaterialen onder de werkingsfeer van genoemde landsverordeningen gebracht. Daarnaast zijn bij deze laatste wijziging de landsverordeningen aangepast naar aanleiding van de evaluatie van Curaçao door de Caribbean Financial Action Task Force, die in 2011 plaatsvond.

De belangrijkste wettelijke elementen waaraan de dienstverlener dient te voldoen zijn de verplichting tot het uitvoeren van een cliëntenonderzoek en het melden van verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties aan de FIU.

1.5. REGISTRATIEVERPLICHTING

De bemiddelaars die onder de reikwijdte van de LvMOT vallen dienen zich te registreren bij de afdeling Toezicht en het operationele gedeelte (afdeling Analyse) van de FIU. Met andere woorden, instellingen dienen zich **twee keer** te registreren bij de FIU. Dit houdt direct verband met het feit dat de afdeling Toezicht en het operationele gedeelte van de FIU twee gescheiden onderdelen van de FIU zijn met zeer verschillende taken en bevoegdheden. Op de website van de FIU (www.fiucuracao.cw) kunnen de registratieformulieren worden gedownload voor elk onderdeel.



2. HET CLIËNTENONDERZOEK

2.1. CLIËNTENONDERZOEK VERPLICHT

Ingevolge Aanbeveling 10 van de FATF is het verlenen van diensten aan anonieme cliënten niet toegestaan. In verband hiermee is in artikel 2 LID gesteld dat de bemiddelaar (hierna: de dienstverlener) verplicht is om voorafgaand aan de dienstverlening cliëntenonderzoek uit te voeren.

Het cliëntenonderzoek dient ter herkenning en beheersing van risico's van het witwassen of de financiering van terrorisme. De dienstverlener dient door middel van het cliëntenonderzoek inzicht te krijgen wie de cliënt is met wie hij zaken doet. Het cliëntenonderzoek omvat de identificatie en verificatie van de cliënt en de uiteindelijk belanghebbende (UBO), indien die er is, en het treffen van overige CDD maatregelen. Deze overige CDD maatregelen houden in dat de dienstverlener zich moet vergewissen van de structuur van de eventuele groep waartoe een cliënt behoort, het doel en de beoogde aard van de zakelijke relatie vast te stellen en de herkomst van het vermogen vast te stellen. Ook controleert de dienstverlener de activiteiten van de cliënt gedurende de relatie en toetst periodiek of de cliënt nog voldoet aan het risicoprofiel.

Er zijn drie soorten cliëntenonderzoek t.w.:

1. standaard onderzoek;
2. vereenvoudigd onderzoek;
3. verscherpt onderzoek.



In de volgende paragrafen wordt aangegeven wat deze verschillende cliëntenonderzoeken inhouden.

2.2. WIE IS DE CLIËNT

Een cliënt wordt in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, LID gedefinieerd als een ieder aan wie een dienst wordt verleend. Dit kan zijn een natuurlijke persoon of een rechtspersoon. Een cliënt in het kader van een vastgoedtransactie kan zowel de koper als de verkoper van het onroerend goed zijn, alsmede diens UBO, indien van toepassing.

Het is van belang om vast te stellen of de natuurlijke persoon die voor u verschijnt voor zichzelf optreedt dan wel voor een derde (een natuurlijke persoon of rechtspersoon). Indien de persoon die voor u verschijnt optreedt voor een derde dan dient zowel de persoon die voor u verschijnt als de derde aan een cliëntenonderzoek te worden onderworpen.

2.3. RISICO PROFIEL VAN DE CLIËNT

Elke cliënt of transactie brengt een bepaald risico met betrekking tot witwassen en het financieren van terrorisme met zich mee. Dit risico kan uiteenlopen van (zeer)

laag tot (zeer) hoog. Risico's van witwassen kunnen worden ingeschat door gebruik te maken van verschillende risico indicatoren. De meest gebruikte risico indicatoren zijn: Landelijke of geografische indicatoren, cliëntindicatoren, productindicatoren en dienstindicatoren. In de bijlage behorende bij het Werkdocument LID worden de verschillende risico indicatoren toegelicht. Dat document is te raadplegen op de website van de FIU (www.fiucuracao.cw), onder de rubriek 'supervision'.

Het type cliëntenonderzoek waarvoor u kiest (standaard, verscherpt of vereenvoudigd) is afhankelijk van deze risico's. Voor sommige cliënten is een verscherpt cliëntenonderzoek bij wet echter verplicht gesteld of is juist bij wet een vereenvoudigd onderzoek toegestaan.

2.4. MOMENT VAN HET CLIËNTENONDERZOEK

Het is niet toegestaan om een zakelijke relatie met uw cliënt aan te gaan en diensten te verrichten zonder het doen van het cliëntenonderzoek. Het cliëntenonderzoek moet dus worden ingesteld **voorafgaand** aan de dienstverlening of de transactie. De dienstverlener dient dan ook de cliënt te identificeren en overige CDD maatregelen te treffen voordat met de bemiddelingswerkzaamheden wordt aangevangen.

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

2.5. VORMEN VAN CLIËNTENONDERZOEK

De LID onderscheidt drie vormen van cliëntenonderzoek: het standaard cliëntenonderzoek, het vereenvoudigd cliëntenonderzoek en het verscherpt cliëntenonderzoek.

2.5.1. Standaard cliëntenonderzoek

Het standaard cliëntenonderzoek houdt in dat de dienstverlener:

1. de identiteit van de cliënt vaststelt en verifieert; en
2. indien de cliënt een rechtspersoon is, de identiteit van de UBO vaststelt en op risico gebaseerde en adequate maatregelen neemt om dit te verifiëren, alsmede inzicht verkrijgt in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de cliënt; en
3. het doel en de beoogde aard van de zakelijke relatie vaststelt; en
4. een voortdurende controle op de zakelijke relatie en de verrichte transacties uitvoert teneinde te toetsen of de cliëntengegevens nog aan het gemaakte risicoprofiel voldoen; en
5. onderzoek doet naar de bron van de middelen die bij de zakelijke relatie of transactie gebruikt worden.

2.5.1.1. Identificatie en Verificatie

Identificatie

In artikel 1, eerste lid, onderdeel m LID wordt 'identificeren' gedefinieerd als het opgave van de identiteit laten doen. Bij het identificeren verstrekt de cliënt gegevens over zijn identiteit.

De dienstverlener dient vast te stellen of de natuurlijke persoon die voor hem verschijnt voor zichzelf optreedt of voor een derde.

Indien uw cliënt *voor zichzelf* optreedt, dan dient deze cliënt opgave te doen van zijn identiteit.

Indien uw cliënt geen natuurlijke persoon is maar een *rechtspersoon*, dan dient opgave te worden gedaan van de identiteit van de rechtspersoon en de directeuren, alsmede de gemachtigden en/of vertegenwoordiger(s) van de rechtspersoon en de identiteit van de UBO. Voor informatie met betrekking tot de UBO, wordt u verwezen naar paragraaf 2.5.1.2.

Vertegenwoordiging

Indien uw cliënt handelt *voor een derde*, dan bent u als dienstverlener verplicht om zowel de identiteit van de natuurlijke persoon die voor u verschijnt (de vertegenwoordiger) als de derde vast te stellen met behulp van documenten die door de natuurlijke persoon moeten worden overlegd. Indien de derde optreedt voor een andere derde, is de dienstverlener verplicht de identiteit van die andere derde op dezelfde wijze vast te stellen. Ingevolge artikel 5, vierde lid, LID dient de dienstverlener redelijke maatregelen te nemen om de identiteit van de derde te achterhalen.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, onderdeel f LID dient de dienstverlener vast te stellen of de natuurlijke persoon die namens de derde handelt, daartoe bevoegd is. Met andere woorden, de vertegenwoordigingsbevoegdheid moet komen vast te staan. Dit kan bijvoorbeeld door het tonen van een overeenkomst of van een opdracht waaruit dit blijkt. U dient vast te leggen hoe u de bevoegdheid heeft vastgesteld.

Methoden van identificatie

De wijze van identificatie van een cliënt en de UBO zijnde een natuurlijk persoon of (publiekrechtelijk) rechtspersoon is neergelegd in artikel 3 LID. In bijlage 1 behorende bij het Werkdocument LID zijn de methoden van identificatie nader toegelicht. Dat document is te raadplegen op de website van de FIU (www.fiucuracao.cw), onder de rubriek 'supervision'. De dienstverlener dient op de kopie van het identiteitsbewijs van de cliënt aan te tekenen door wie en wanneer identificatie heeft plaatsgevonden.

Verificatie

In artikel 1, eerste lid, onderdeel n LID wordt 'verifiëren' gedefinieerd als het vaststellen dat de opgegeven identiteit overeenkomt met de werkelijke identiteit. De dienstverlener dient met andere woorden de juistheid te controleren van de door de cliënt aangedragen gegevens met gebruikmaking van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare en onafhankelijke bronnen (artikel 3, vijfde lid, LID).

Enkele voorbeelden:

- raadplegen van de (internationale) telefoongids;
- het opvragen van een originele (of gecertificeerde kopie van een) elektriciteitsrekening waarop de naam en het volledige adres van de betrokken persoon staat vermeld;
- belastingaanslag/teruggave waarop de naam en het volledige adres van de betrokken persoon staat vermeld;
- originele en officiële documenten waarmee de identiteitsvaststelling heeft plaatsgevonden;
- het vergelijken van de handtekening op het legitimatiedocument met een andere handtekening van de cliënt;
- vergelijking cliënt in persoon met pasfoto op het legitimatiebewijs;
- de verificatie van de identiteit van rechtspersonen geschiedt bijv. door middel van het gebruik maken van de bronnen die de Kamer van Koophandel ter beschikking stelt. Het raadplegen van buitenlandse handelsregisters kan on-line gebeuren. Een voorbeeld van een on-line buitenlands handelsregister is www.kvk.nl.

2.5.1.2. De UBO

Indien de cliënt een rechtspersoon is, dan is de dienstverlener verplicht om vast te stellen wie de UBO van de cliënt is.

Een UBO is een natuurlijke persoon die:

- een belang houdt van 25 procent of meer in het nominaal kapitaal van de cliënt;
- 25 procent of meer van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de cliënt;
- een zeggenschap heeft van 25 procent of meer over het vermogen van de cliënt;
- activa heeft ingebracht in een trust of stichting particulier fonds;
- begunstigde is van het vermogen van een trust of stichting particulier fonds.

Het vorenstaande brengt met zich mee dat de dienstverlener bij een cliënt, zijnde een rechtspersoon, inzicht moet hebben in de aandeelhoudersstructuur.

Enkele voorbeelden om de UBO te achterhalen:

- vragen aan de cliënt wie de UBO is en het laten ondertekenen van een verklaring door de UBO;

- het aandeelhoudersregister opvragen;
- het raadplegen van de website van de rechtspersoon of het internet raadplegen.

Identificatie van een UBO

Indien u heeft vastgesteld wie de UBO is dan dient u deze te identificeren. In bijlage 1 behorende bij het Werkdocument LID is opgenomen de wijze van identificatie van een UBO. Dat document is te raadplegen op de website van de FIU (www.fiucuracao.cw), onder de rubriek 'supervision'.

Verificatie van een UBO

De identiteit van de UBO dient te worden geverifieerd, maar de wijze waarop dat gebeurt, is risico gebaseerd (artikel 2, tweede lid, onderdeel b LID). De identiteit wordt geverifieerd aan de hand van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare onafhankelijke bronnen. Dienstverleners kunnen daartoe gebruik maken van openbare registers en openbare bronnen; de cliënt om relevante gegevens of documenten (contracten, akten) vragen.

Inzicht in eigendoms- en zeggenschapsstructuur

Bij een cliënt die een rechtspersoon is, dient door de dienstverlener inzicht te worden verkregen in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de cliënt. Uitgangspunt is dat de dienstverlener deze structuur kent en ook begrijpt.

2.5.1.3. Doel en beoogde karakter van de zakelijke relatie

De dienstverlener dient het doel en het beoogde karakter van de zakelijke relatie vast te stellen (artikel 2, tweede lid, onderdeel d LID).

Uit de door de cliënt afgenomen diensten of producten zal blijken wat het doel van de relatie is. Vragen van de dienstverlener kunnen zich richten op het verkrijgen van duidelijkheid over de gebruiker van het product dan wel het afnemen van de dienst.

2.5.1.4. Monitoren van de zakelijke relatie en vaststellen herkomst vermogen

Bij bemiddelaars is er in beginsel sprake van een zakelijke relatie die van korte duur is en die verband houdt met de verkoop of aankoop van een onroerende zaak. Niettemin dient zo'n dienstverlener bij het cliëntacceptatieproces een risicoprofiel van de cliënt op te stellen en een verwacht transactiepatroon. Zolang deze relatie duurt is het van belang dat de dienstverlener periodiek toetst of de cliënt nog steeds aan het risicoprofiel voldoet.

Het uitgangspunt is dat de dienstverlener de herkomst van de middelen die bij de (zakelijke) transactie gebruikt worden, kent. De dienstverlener stelt hierover vragen en legt verklaringen en bewijsstukken in het cliëntendossier vast.

2.5.2. Vereenvoudigd cliëntenonderzoek

Voor bepaalde cliënten kan de dienstverlener volstaan met een vereenvoudigd cliëntenonderzoek. In artikel 2e LID zijn typen cliënten aangegeven die in aanmerking komen voor een vereenvoudigd cliëntenonderzoek. In het Werkdocument LID genoemd onder punt 5 is aangegeven om welke cliënten het gaat.

Ingevolge artikel 2e LID dient de dienstverlener voldoende gegevens te verzamelen om te kunnen beoordelen of de voorwaarden als bedoeld in voornoemd artikel zijn vervuld. Hiertoe kan de dienstverlener vragen naar een uittreksel uit de Kamer van Koophandel, of ook in sommige gevallen het internet raadplegen. Bijvoorbeeld op de website van de Stichting Bureau Toezicht en Normering Overheidsentiteiten (www.sbtno.org) is een overzicht opgenomen van alle overheidsvennootschappen.

Indien een van de instellingen genoemd in artikel 2e LID als cliënt optreedt, dan dient de dienstverlener wel vast te stellen of de persoon die beweert op te treden namens deze cliënt daartoe bevoegd is en tevens de identiteit van die persoon (de vertegenwoordiger) vast te stellen.

Enige vorm van monitoring van deze type zakelijke relaties blijft noodzakelijk. Indien er bijvoorbeeld indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of terrorismefinanciering, dan voert de dienstverlener alsnog een verscherpt cliëntenonderzoek uit (artikel 2, derde lid, LID).

2.5.3. Verscherpt cliëntenonderzoek

Het verscherpt cliëntenonderzoek houdt naast het doorlopen van de stappen bij een standaard cliëntenonderzoek (zie paragraaf 2.5.1.) in:

- Diepgaander verificatie van identiteitsgegevens, beoordeling van de overgelegde documenten op echtheid;
- Nadere kritische vragen stellen ten aanzien van de achtergrond, groepsstructuur, branche van de cliënt, feiten en omstandigheden van het concrete geval;
- Diepgaander onderzoek naar de herkomst van het geldverkeer of betrokken geldstromen (verplicht bij PEP/zie *art. 5a, onderdeel c LID*);
- Doorlopend extra controle uitoefenen op de zakelijke relatie (verplicht bij PEP/zie *art. 5a, onderdeel d LID*);
- Beslissing tot het aangaan van zakelijke relatie of transactie voorbehouden aan personen die belast zijn met de algehele leiding (verplicht bij PEP/zie *art. 5a, onderdeel b LID*).

Een verscherpt cliëntenonderzoek is verplicht in de volgende drie gevallen:

- bij dienstverlening aan Politiek Prominente Personen (PEPs) (artikel 5a LID)
- indien cliënt niet fysiek aanwezig is (artikel 5e LID)
- als er sprake is van een verhoogd risico van witwassen of terrorismefinanciering.

2.5.3.1. Dienstverlening aan PEPs

Dienstverlening aan PEPs heeft internationaal en lokaal bijzondere aandacht in het kader van het beleid inzake de bestrijding van corruptie.

In bijlage 1 behorende bij het Werkdocument LID is op pagina 13 aangegeven welke personen als PEP moeten worden aangemerkt. Een PEP blijft tenminste gedurende één jaar na de beëindiging van de politiek prominente functie aangemerkt als PEP en dient aldus onder verscherpt cliënttoezicht bij de dienstverlener te staan.

Er zijn verschillende methoden om te bepalen of iemand PEP is, zoals het raadplegen van openbare bronnen (Google e.d.) en betaalde bronnen (bijvoorbeeld www.transparency.org en www.world-check.com). In veel gevallen zal echter de informatie die de cliënt verstrekt in antwoord op vragen die doorgaans worden gesteld voorafgaand aan het verlenen van de dienst, een indicatie moeten geven.

Indien de cliënt een rechtspersoon is, dan dient de dienstverlener na te gaan of de UBO een PEP is.

Het kan voorkomen dat destijds bij acceptatie van een cliënt of UBO een standaard cliëntenonderzoek heeft plaatsgevonden en dat gedurende de zakelijke relatie de desbetreffende cliënt of UBO een PEP status verkrijgt. In zulk een geval verandert het risicoprofiel van de cliënt. De cliënt die vanwege de PEP status een hoger dan gemiddeld risico profiel verkrijgt, dient vervolgens door de dienstverlener aan een verscherpt cliëntenonderzoek te worden onderworpen.

2.5.3.2. Niet fysiek aanwezig zijn van de cliënt

Een hoger risico levert ook een zakelijke relatie of transactie zonder persoonlijk contact. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het gebruik van het internet, waardoor er diensten kunnen worden aangeboden waarbij geen fysiek cliëntencontact bestaat.

Indien een cliënt fysiek niet aanwezig is dan dient de dienstverlener een aantal specifieke maatregelen te nemen, teneinde de risico's te compenseren die samenhangen met zakelijke relaties of transacties zonder persoonlijk contact.

Deze maatregelen zijn ingevolge artikel 5e LID:

- a. verificatie van de identiteit aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of informatie, waarbij de overgelegde documenten worden beoordeeld op echtheid; of
- b. een eerste betaling door de cliënt vanaf een bankrekening in een staat, waarvan de dienstverlener zich ervan heeft vergewist dat het de FATF aanbevelingen naleeft en de gebruikte bancaire instelling onder toezicht van gelijke strekking staat ten aanzien van het identificeren en verifiëren.

Bij verificatie aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of inlichtingen gaat het om aanvullende documentatie, dus in aanvulling op een kopie van het identiteitsbewijs, of een combinatie van verschillende documenten. Gedacht kan worden aan bankafschriften, gas- en elektriciteitsrekeningen, salarisstroken, en/of arbeidsovereenkomsten.

De dienstverlener dient de aanvullende documenten, die door de cliënt worden overlegd, te beoordelen op echtheid. De dienstverlener kan bijvoorbeeld de cliënt vragen om bepaalde kopieën van documenten te certificeren, of bij bepaalde documenten de originelen op te sturen (en deze natuurlijk nadien weer te retourneren).

2.5.3.3. Verhoogd risico van witwassen of terrorismefinanciering

Indien er sprake is van een verhoogd risico op witwassen en terrorismefinanciering is de dienstverlener gehouden een verscherpt cliëntenonderzoek toe te passen. De dienstverlener dient, gelet op zijn individuele ervaring en redelijk oordeel, zelf onafhankelijk te bepalen in welke gevallen er sprake is van een verhoogd risico op witwassen en terrorismefinanciering.

Risico's van witwassen kunnen worden ingeschat door gebruik te maken van verschillende risico-indicatoren. De meest gebruikte risico-indicatoren zijn: Landelijke of geografische indicatoren, cliënt-indicatoren, productindicatoren en dienstindicatoren.

In de bijlage behorende bij het Werkdocument LID worden de verschillende risico-indicatoren toegelicht.

Daarnaast dient de dienstverlener bijzondere aandacht te geven aan risico's die ontstaan door het gebruik van nieuwe of bestaande technologieën die anonimiteit zouden kunnen bevorderen (artikel 5d LID). Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan dienstverlening via internet.

De dienstverlener dient ingevolge artikel 5i LID ook aandacht te besteden aan cliënten of transacties met natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen, die gevestigd of woonachtig zijn in een land met strategische tekortkomingen in de bestrijding van witwassen en de financiering van terrorisme.

De strekking van voornoemde bepalingen houdt direct verband met de risico's die sterk gerelateerd zijn aan de kenmerken van de cliënt, van het product en van de dienst(en) die de dienstverlener aanbiedt. Hoe hoger de risico's, des te meer inspanningen van de dienstverlener om deze risico's te beheersen vereist zijn.

2.6. IDENTIFICATIE VERRICHT DOOR TUSSENPERSONEN OF DERDEN

Op grond van artikel 2c LID en met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in de onderdelen a tot en met d van dit artikel, kan een dienstverlener

toestaan dat de identificatie en verificatie van een cliënt wordt verricht door een tussenpersoon of derde. De voorwaarden zijn:

- de dienstverlener zal zich ervan moeten vergewissen dat de tussenpersoon of derde ook onderworpen is aan de identificatie- en verificatieplicht;
- de dienstverlener zal zich ervan moeten vergewissen dat het toezicht op deze regelgeving in het betreffende land ook effectief is²;
- de dienstverlener dient onmiddellijk, doch niet langer dan 48 uur, de nodige informatie van de tussenpersoon of derde te verwerven met betrekking tot de verrichte maatregelen die ter uitvoering strekken van de identificatie- en verificatieplicht;
- de dienstverlener dient kopieën van de originele identiteitsgegevens en andere relevante documentatie met betrekking tot de identificatie- en verificatieplicht in zijn dossier te hebben. Uit de relevante kopieën moet blijken dat de cliënt in persoon door de derde dan wel tussenpersoon is geïdentificeerd.

Uit de voorwaarden kan worden afgeleid dat het monitoren van de zakelijke relatie alleen door de dienstverlener zelf kan worden uitgevoerd, dus niet door een tussenpersoon of derde. Monitoren van de zakelijke relatie mag dus niet aan een tussenpersoon of derde worden uitbesteed.

2.7. VERBOD VERLENEN DIENST, BEËINDIGEN VAN DE ZAKELIJKE RELATIE EN HET MELDEN ALS ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIE AAN DE FIU

Op grond van artikel 2a, tweede lid LID is het verboden een dienst te verlenen, indien er geen cliëntenonderzoek is verricht, of indien het cliëntenonderzoek, inclusief het onderzoek naar de UBO, niet heeft geleid tot het bedoelde resultaat. Daarnaast is de dienstverlener op grond van artikel 2a, derde lid LID, verplicht om de zakelijke relatie, indien deze er reeds is, te beëindigen wanneer niet voldaan kan worden aan de wettelijke verplichtingen van het cliëntenonderzoek. In deze gevallen dient ingevolge artikel 2d, eerste lid, LID door de dienstverlener een melding te worden gedaan aan de FIU.

² De dienstverlener dient zich goed te informeren welke jurisdicties geschikt bevonden worden, rekening houdend met de informatie die beschikbaar is of die jurisdicties de FATF aanbevelingen voldoende naleven.

3. VASTLEGGING EN BEWAARPLICHT GEGEVENS

De dienstverlener dient ingevolge het bepaalde in artikel 7 LID, de gegevens bedoeld in artikel 6 LID, en overige gegevens met betrekking tot cliënten en transacties te bewaren. Het betreft gegevens die zijn verkregen tijdens het cliëntenonderzoek, zoals kopieën van de identiteitsdocumenten, contactinformatie, risicoprofiel van de cliënt, zakelijke correspondentie en transacties van die cliënt. Uit het dossier moet ook blijken hoe het besluitvormingsproces rond de cliëntacceptatie tot stand is gekomen, bijvoorbeeld in geval van hoogrisico cliënten. Indien de cliënt een PEP is, dan is de beslissing tot het aangaan van de zakelijke relatie of transactie wettelijk voorbehouden aan personen die belast zijn met de algehele leiding.

De dienstverlener bewaart al deze gegevens voor tenminste vijf jaar tot na het beëindigen van de zakelijke relatie. De dienstverlener kan van het Hoofd FIU een aanwijzing krijgen om de bewaartermijn op tien jaar te stellen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om transacties die door de FIU zijn doorgemeld aan de instanties die belast zijn met opsporing en vervolging van strafbare feiten.

De dienstverlener dient de gegevens van het cliëntenonderzoek op een toegankelijke wijze te bewaren zodat zij op elk moment beschikbaar zijn voor inzage door de Toezichthouder. Hierbij maakt het niet uit of de gegevens in elektronische vorm of fysiek worden bewaard.

In de bijlage behorende bij het Werkdocument LID (pagina's 11 en 12) treft u een overzicht aan van de gegevens die op grond van artikel 6 LID moeten worden vastgelegd. Deze gegevens dienen te worden vastgelegd, naast de overige gegevens die zijn verkregen tijdens het cliëntenonderzoek.

4. DE MELDINGSPLICHT

4.1. ALGEMEEN

Ingevolge artikel 11 LvMOT bent u verplicht om verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties onverwijld te melden aan de FIU. Of een transactie ongebruikelijk is wordt beoordeeld aan de hand van de voor uw sector geldende indicatorenlijst (zie hierover paragrafen 4.4.1. en 4.4.2).

Op grond van artikel 2d, eerste lid LID bent u bovendien verplicht een melding te doen indien het cliëntenonderzoek niet kan worden uitgevoerd en er indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of financieren van terrorisme, en de zakelijke relatie op grond hiervan wordt beëindigd.

De FIU heeft als taak de ontvangen ongebruikelijke transacties te analyseren en is op grond van artikel 12 LvMOT bevoegd om nadere gegevens of inlichtingen bij de dienstverlener op te vragen. De FIU beoordeelt of een ongebruikelijke transactie als verdachte transactie moet worden aangemerkt, die vervolgens moet worden doorgemeld naar de bevoegde autoriteiten belast met opsporing en vervolging. Het is dan ook niet aan de dienstverlener voorbehouden om te beoordelen of een transactie als verdacht kan worden aangemerkt. Immers, de dienstverlener moet alleen in staat zijn om ongebruikelijke transacties te herkennen.

4.2. WITWASSEN

Bij landsverordening van de 2^{de} november 2011 houdende vaststelling van een nieuw Wetboek van Strafrecht (P.B. 2011, no. 48) is het witwassen strafbaar gesteld in de artikelen 2:404 (opzetwitwassen), 2:405 (gewoontewitwassen) en 2:406 (schuldwitwassen). Bij witwassen van geld wordt getracht de bron van crimineel vermogen te verhullen zodat het crimineel vermogen in de legale economie wordt geïntegreerd en hierdoor een legale status verkrijgt. De oorsprong van het vermogen moet dus ogenschijnlijk legitiem worden. Hierbij kan het gaan om het witwassen van de opbrengsten van drugshandel, wapenhandel, overvallen, ontvoeringen, diefstallen, diverse vormen van fraude etc.

Uit een arrest van de Hoge Raad is duidelijk geworden dat ook legaal verkregen geld waarover geen belasting wordt betaald eveneens kan worden gezien als "afkomstig (...) van enig misdrijf". Het ontduiken van belasting kan aldus een onderliggend misdrijf zijn voor witwassen.

Bij witwassen gaat het doorgaans om 3 fasen:

- 'placement (plaatsing/inbreng)': het in het girale geldverkeer brengen van door misdrijf verkregen geld. Meestal in de vorm van contant geld.
- 'layering (versluiting/circulatie)': het versluiten van de herkomst van het geld door het op elkaar stapelen van (financiële) transacties. Deze fase omvat bijvoorbeeld transacties zoals het veelvuldig overboeken, opnemen en splitsen van gelden, het aangaan van schijnleningen of schijncontracten. Het oogmerk van deze fase is om de 'paper trail' te doorbreken.
- 'integration (integratie/investering)': het integreren van het vermogen in de legale economie. In deze fase wordt het 'zwarte geld' feitelijk gewit. Het

crimineel vermogen wordt in deze fase aangewend om bijvoorbeeld luxe goederen aan te kopen, aandelen of onroerend goed aan te kopen en/of te verkopen.

4.3. TERRORISMEFINANCIERING

Bij landsverordening van de 2^{de} november 2011 houdende vaststelling van een nieuw Wetboek van Strafrecht (P.B. 2011, no. 48) is terrorismefinanciering strafbaar gesteld in artikel 2:55. Bij het financieren van terrorisme hoeft het geld niet altijd afkomstig te zijn uit enig misdrijf, maar wordt het geld wel aangewend om terroristische bewegingen financieel te ondersteunen. Witwassen en financiering van terrorisme hebben een gezamenlijk raakvlak, namelijk misbruik van het financiële stelsel.

4.4. ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIE

Een verplichting tot melden bestaat als er sprake is van een ongebruikelijke transactie. Of een transactie ongebruikelijk is wordt beoordeeld aan de hand van de indicatorenlijst.

De indicatoren worden onderscheiden in objectieve en subjectieve indicatoren. De indicatoren voor bemiddelaars zijn vastgesteld in bijlage K behorende bij de Beschikking indicatoren ongebruikelijke transacties (P.B. 2015, no. 73).

4.4.1. Objectieve indicatoren

Bij de objectieve indicatoren is uitsluitend de transactie bepalend bij de vraag of er gemeld dient te worden. Indien op een transactie de objectieve indicator van toepassing is, moet de transactie zonder meer gemeld worden. Er is geen ruimte voor een eigen beoordeling van de transactie en de situatie waarin deze plaatsvindt door de dienstverlener.

Voor de bemiddelaars zijn drie (3) objectieve indicatoren vastgesteld, zijnde:

- Een transactie die in verband met witwassen of met de financiering van terrorisme aan de politie of justitie wordt gemeld.

Voorbeelden:

- ✓ het betalen met vervalste biljetten
- ✓ bij ontdekking van het gebruik van een vals identiteitsdocument
- Een voorgenomen transactie verricht door of ten behoeve van een natuurlijke persoon, rechtspersoon, groep of entiteit die is vermeld op een krachtens de Sanctielandsverordening vastgestelde lijst.

Uitleg: Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen (sanctiebesluit), of bij ministeriële regeling, met algemene werking, (een sanctieregeling) wordt door Curaçao uitvoering gegeven aan de Resoluties van de Veiligheidsraad. Deze sanctiebesluiten en sanctieregelingen kunnen op de homepage van de website van de FIU Curaçao worden geraadpleegd. De resoluties zelf kunt u

raadplegen op de website van de Verenigde Naties (www.un.org/sc). De instellingen dienen zelfstandig op de hoogte te blijven over wijzigingen die door de Veiligheidsraad worden aangebracht, aangezien de sanctiebesluiten en sanctieregelingen automatisch verwijzen naar de besluitvorming van de Veiligheidsraad. Een wijziging van een VN-lijst zal dus niet lijden tot een wijziging van de sanctieregeling of het sanctiebesluit.

Het vorenstaande brengt voor u als dienstverlener met zich mee dat u gehouden bent om uw nieuwe cliënt en uw cliëntenbestand te leggen naast de lijst. Indien u constateert dat de identiteit van een cliënt overeenkomt met een (rechts) persoon of entiteit op de lijsten, met andere woorden er is sprake van een match, dan mag een transactie met deze cliënt niet worden uitgevoerd. Een zodanige transactie moet wel op grond van de objectieve indicator als voorgenomen transactie onverwijld worden gemeld aan de FIU. Daarnaast dient u uw Toezichthouder onmiddellijk in kennis te stellen van de match. U dient dus aan de afdeling Toezicht van de FIU de gegevens van de cliënt te overleggen.

- Een contante transactie ter waarde van Naf 20.000,-- of meer, waarbij de dienstverlener direct of indirect betrokken is.

Uitleg: Onder een contante transactie wordt verstaan een financiële transactie met contant ofwel cash geld (t.w. chartaal geld: munten en bankbiljetten) van een bedrag van NAF. 20.000,-- of meer. Het maakt hierbij niet uit of de betaling in één keer plaatsvindt, of in gedeelten.

Ook de situatie waarbij de dienstverlener de contanten niet accepteert maar de cliënt doorverwijst naar de bank om daar het geld op de rekening van de dienstverlener te storten valt onder deze indicator.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat alle soorten cheques, effecten, alsmede giraal geld, digitaal geld en alle overige niet-chartale middelen niet onder de definitie van contante transactie vallen. Het vorenstaande betekent niet dat een transactie waarbij met een cheque wordt betaald, niet onder de meldplicht kan vallen. Immers de *subjectieve* indicator (zie hierna onder 4.4.2) is dermate flexibel dat *alle* typen financiële transacties hieronder kunnen vallen.

4.4.2. Subjectieve indicator

Er geldt voor alle sectoren één en dezelfde subjectieve indicator. Bij de subjectieve indicator is het bestaan van een meldingsplicht in een concrete situatie afhankelijk van het eigen oordeel van de dienstverlener.

De subjectieve indicator houdt in dat een transactie als ongebruikelijk moet worden aangemerkt indien er aanleiding is om te veronderstellen dat de transactie verband kan houden met witwassen of de financiering van terrorisme. Bij de subjectieve indicator dient de dienstverlener aan de hand van concrete omstandigheden een afweging te maken.

In de bijlage behorende bij deze voorschriften en richtlijnen is een lijst van aandachtsgebieden (richtsnoeren) met voorbeelden opgenomen aan de hand waarvan kan worden beoordeeld of een transactie als ongebruikelijk moet worden aangemerkt onder de subjectieve indicator. Deze aandachtsgebieden met voorbeelden zijn niet uitputtend van karakter. In de praktijk kunnen zich ook andere situaties voordoen. Indien één van deze situaties zich voordoet, leidt dat niet automatisch tot de verplichting tot melding. De dienstverlener dient evenwel alert te zijn indien zich een van de gevallen voordoet genoemd in deze bijlage. De dienstverlener dient aan de hand van de op dat moment bekende feiten en omstandigheden te bekijken of er aanleiding is om te veronderstellen dat de (voorgenomen) transactie verband kan houden met witwassen of terrorismefinanciering. Van de afweging om in dergelijke gevallen geen melding te doen dient in het cliëntendossier aantekening te worden gehouden.

4.5. VOORGENOMEN TRANSACTIE

Ingevolge artikel 11 LvMOT is de dienstverlener verplicht om naast de verrichte ongebruikelijke transacties ook voorgenomen ongebruikelijke transacties onverwijld te melden aan de FIU. Onder voorgenomen transacties worden transacties verstaan, waarover de besluitvorming heeft plaatsgevonden en is afgerond, maar de uitvoering uiteindelijk niet heeft plaatsgevonden.

Voorbeeld: een cliënt die bij u een onroerend goed wil kopen, in onderhandeling is en ineens de onderhandelingen afbreekt. Indien er rond het afbreken van de onderhandelingen bepaalde vermoedens bij u aanwezig zijn die mogelijk op witwassen of terrorismefinanciering kunnen duiden, dan dient deze transactie als voorgenomen transactie aan de FIU te worden gemeld. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het geval dat de cliënt ook niet wil ingaan op uw vragen over de (herkomst van de) financiering.

Indien u in zo'n geval nog niet beschikt over de identiteitsgegevens van een cliënt (koper en verkoper), wordt u verzocht om de minimale gegevens waarover u wel beschikt (bijvoorbeeld lokaal dan wel buitenlands persoon, taal, schatting leeftijd, etc.), in uw melding op te nemen.

4.6. WANNEER MELDEN

Op grond van artikel 11, eerste lid, LvMOT dient een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie onverwijld te worden gemeld. De term 'onverwijld' houdt in het kader van de meldingsplicht in, dat de transactie zo spoedig mogelijk - nadat de dienstverlener tot het oordeel komt dat er sprake is van een ongebruikelijke transactie - moet worden gemeld bij de FIU. De FIU geeft als volgt invulling aan de term 'onverwijld':

- **Objectieve meldingen (meldingen gebaseerd op een objectieve indicator)**
De dienstverleners dienen hun uitgevoerde of voorgenomen ongebruikelijke transacties binnen 48 uur nadat de transactie is uitgevoerd of nadat er een voornemen tot een transactie is geweest, melden. In individuele gevallen kan de FIU deze periode tot een maximum van 5 werkdagen verlengen. Een verzoek tot

dispensatie dient schriftelijk gericht te worden aan het Hoofd van de FIU, met vermelding van de reden van de verlenging. Het Hoofd FIU zal de dienstverlener binnen 24 uur schriftelijk informeren over haar besluit.

- **Subjectieve meldingen (meldingen gebaseerd op de subjectieve indicator)**

De periode tussen de uitvoering van de transactie (of de intentie om een transactie uit te voeren) en het moment waarop de Compliance Officer het rapport ontvangt, mag niet meer dan 24 uur zijn. Vanaf het moment dat de Compliance Officer het transactie rapport ontvangt, zal de Compliance Officer over 10 werkdagen beschikken om het onderzoek te doen naar het mogelijk witwassen van geld/ financiering van terrorisme (ML/TF).

Indien uit de onderzoeksperiode (maximaal 10 werkdagen), er een vermoeden van ML/TF ontstaat, moet de Compliance Officer de transactie binnen 48 uur melden aan de FIU.

In het geval voorzien wordt dat de hierboven genoemde meldtermijnen absoluut niet haalbaar zijn, dan zal de dienstverlenertijdig een verzoek tot verlenging schriftelijk indienen bij het Hoofd FIU, met vermelding van de redenen voor de gewenste verlenging. Het Hoofd FIU zal de dienstverlener dan binnen 48 uur schriftelijk berichten van zijn besluit terzake.

Daarnaast is het van belang om op te merken dat er een mogelijkheid bestaat dat een ongebruikelijke transactie niet in het kader van uw dienstverlening heeft plaatsgevonden maar bijvoorbeeld is of wordt uitgevoerd bij een ander en dat bij u het vermoeden ontstaat dat deze transactie mogelijk verband kan houden met witwassen of terrorismefinanciering. Ook deze transactie bent u verplicht te melden. Met andere woorden een direct causaal verband tussen de ongebruikelijke transactie en de werkzaamheden van u als dienstverlener is geen vereiste. Het is voor de meldingsplicht ook niet relevant *wanneer* een zodanige ongebruikelijke transactie heeft plaatsgevonden. Het gaat er om dat u kennis heeft genomen van een zodanige transactie bij de uitoefening van uw dienstverlening.

4.7. TE MELDEN GEGEVENS

Op grond van artikel 11, tweede lid LvMOT bevat een melding, voor zover mogelijk, de volgende gegevens:

- a. de identiteit van de cliënt;
- b. de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt;
- c. de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie;
- d. de omvang, bestemming en herkomst van de bij de transactie betrokken gelden, effecten, edele metalen of andere waarden;
- e. de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt.

Indien u het cliëntenonderzoek op grond van de LID niet heeft kunnen uitvoeren, dan wel dit cliëntenonderzoek niet heeft geleid tot het bedoelde resultaat en op grond hiervan een eventuele zakelijke relatie is verbroken, dan moet u bij de melding

daarvan, naast de hierboven vermelde gegevens, aangeven waarom het cliëntenonderzoek niet kon worden uitgevoerd, dan wel niet heeft geleid tot het bedoelde resultaat.

4.8. MELDPROCEDURE

Meldingen worden gedaan aan het operationele gedeelte van de FIU. U bent verplicht zich ook bij deze afdeling te registreren. Op de website van de FIU (www.fiucuracao.cw) kunnen de betreffende registratieformulieren voor deze afdeling worden gedownload.

U ontvangt na succesvolle registratie uw 'log-in' gegevens per mail. In deze mail ontvangt u als dienstverlener instructies hoe u zich met het online meldsysteem CORSYS (Curaçao Online Reporting System) kan verbinden. Vervolgens kunnen de transacties digitaal via de website van de FIU worden gemeld.

Van een melding ontvangt de dienstverlener een ontvangstbevestiging dat als bewijs dient dat de transactie is gemeld. De dienstverlener dient deze ontvangstbevestiging derhalve goed te bewaren.



5. OVERIGE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

5.1. GEHEIMHOUDING VAN DE MELDING

Alle gegevens en inlichtingen die krachtens de LvMOT worden verstrekt of ontvangen zijn geheim. Degene die een melding doet is verplicht tot geheimhouding daarvan.

De dienstverlener mag ook niet aan de cliënt mededelen dat een melding is of zal worden gedaan. Dit wordt het zogenaamde 'tipping off' verbod genoemd.

Als u dit toch doet, dan levert dit een strafbaar feit op.

5.2. CIVIELRECHTELIJKE VRIJWARING

De dienstverlener is niet civielrechtelijk aansprakelijk voor de schade die een cliënt of een derde als gevolg van de melding leidt. Voorwaarde hierbij is dat gehandeld is in de redelijke veronderstelling dat uitvoering is gegeven aan de verplichtingen ingevolge artikel 11 en 12 LvMOT.

5.3. STRAFRECHTELIJKE VRIJWARING

De gegevens of inlichtingen die aan de FIU zijn verstrekt kunnen niet worden gebruikt tegen de dienstverlener in een opsporingsonderzoek of strafrechtelijke vervolging wegens witwassen of terrorismefinanciering. Hierbij geldt als voorwaarde dat de melding te goeder trouw moet zijn verricht.

5.4. WIE WORDEN GEVRIJWAARD

Gevrijwaard, als hierboven onder 5.2 en 5.3 bedoeld, wordt de dienstverlener, waaronder begrepen zijn wettelijke vertegenwoordigers, gemachtigden en personen die werkzaam zijn voor de dienstverlener die een melding hebben gedaan of gegevens hebben verstrekt of daaraan hebben meegewerkt.

5.5. MELDING NIET ANONIEM

Als de melding door de FIU als verdacht is aangemerkt en na doorzending aan het Openbaar Ministerie uiteindelijk onderdeel wordt van een strafdossier is het niet volledig uitgesloten dat de naam van de instelling die de melding heeft gedaan in het strafdossier terechtkomt. In de praktijk zal uw melding veelal deel uitmaken van meerdere meldingen door andere dienstverleners en ander bewijsmateriaal waarover het Openbaar Ministerie beschikt.

5.6. BEWAARPLICHT VAN DE GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE MELDING

Naast de bewaarplicht met betrekking tot gegevens van het cliëntenonderzoek (zie hierover hoofdstuk 3), moeten de gegevens betreffende een melding gedurende vijf jaar na het tijdstip van de melding worden bewaard op een toegankelijke wijze, zodat zij op elk moment beschikbaar zijn voor inzage door de daartoe bevoegde autoriteiten. De dienstverlener kan van het Hoofd FIU een aanwijzing krijgen om de

bewaartermijn op tien jaar te stellen. Het gaat hierbij om transacties die door de FIU zijn doorgemeld aan de instanties die belast zijn met opsporing en vervolging van strafbare feiten.

5.7. IMPLEMENTEREN 'COMPLIANCE REGIME'

De dienstverlener is verplicht om ter uitvoering van de LID en de LVMOT een 'compliance regime' op te stellen en deze in haar organisatie te implementeren. In hoofdstuk 6 van deze voorschriften en richtlijnen zal aangegeven worden uit welke onderdelen dit 'compliance regime' moet bestaan.



6. COMPLIANCE REGIME

De FIU in haar hoedanigheid van Toezichthouder kan (op elk moment) een onderzoek bij de dienstverlener instellen. De FIU zal uiteraard de data voor het te houden onderzoek in onderling overleg met de instelling vaststellen. De FIU controleert bij een onderzoek of de dienstverlener aan de verplichtingen ingevolge de LID en de LvMOT heeft voldaan. De instelling dient, teneinde aan haar verplichtingen te voldoen, een compliance regime te implementeren.

Een compliance regime omvat de volgende elementen:

1. De aanstelling van een compliance officer;
2. Het ontwikkelen en toepassen van het compliance beleid en de interne procedures;
3. Het opstellen van een doorlopend trainingsprogramma; en
4. Een evaluatie van het compliance beleid en interne procedures teneinde deze op hun effectiviteit te toetsen.

De bovengenoemde elementen worden hieronder uitgewerkt.

6.1. DE AANSTELLING VAN EEN 'COMPLIANCE OFFICER'

Voor wat betreft het houden van toezicht op de naleving van de geldende wet- en regelgeving, de onderhavige richtsnoeren, het (interne) beleid en geldende procedures binnen de instelling, is een belangrijke rol weggelegd voor de 'compliance officer'.

Van een kleine instelling³ kan niet verwacht worden dat zij over de geldelijke middelen beschikken een persoon 'full time' in deze functie te benoemen. Bij dergelijke instellingen kan dan ook een medewerker (functionaris) worden aangewezen die naast zijn/haar reguliere werkzaamheden mede de 'compliance' functie vervult. Bij een eenmanszaak is het veelal de eigenaar die de 'compliance' functie vervult. Gemakshalve zal bovenbedoelde functionaris tevens als 'compliance officer' worden aangemerkt.

De (hoofd) taak van een compliance officer is er voor zorg te dragen dat de instelling de wet- en regelgeving waaraan zij is onderworpen alsmede het beleid en procedures van de instelling op de juiste wijze naleeft. De compliance officer bereikt dit onder meer door het geven van advies en geven van richting aan werknemers op het terrein van terrorismefinanciering en witwassen en het verkrijgen van kennis en vaardigheden die benodigd zijn om de interne procedures binnen de instelling te verbeteren. Deze functionaris zal ook degene moeten zijn die intern ongebruikelijke transacties op hun volledigheid en nauwkeurigheid beoordeelt en een register c.q. administratie bijhoudt van de intern geïdentificeerde en extern gemelde ongebruikelijke transacties. Daarnaast fungeert de compliance officer tevens als aanspreekpunt voor de FIU. De compliance officer zal op grond van artikel 5f LID ook een belangrijke rol moeten vervullen bij de screening van nieuwe medewerkers. Op grond van voornoemd artikel dient de instelling te beschikken over adequate

³ minder dan 10 werknemers.

screening procedures teneinde strenge normen te waarborgen bij het aanstellen van medewerkers.

De compliance officer kan taken delegeren naar andere werknemers. Dit kan zich voordoen bij een instelling die over meerdere filialen beschikt. Het zij evenwel opgemerkt dat wanneer er een dergelijke delegatie van compliance werkzaamheden plaatsvindt, de compliance officer verantwoordelijk blijft voor de implementatie van het compliance regime.

Het is niet de compliance officer, doch het management van de instelling dat eindverantwoordelijk is voor de naleving van de diverse regels binnen de instelling. De compliance officer dient wel zo veel mogelijk zelfstandig te kunnen opereren ten opzichte van de organisatie teneinde zijn compliance functie te kunnen vervullen. Het vorenstaande houdt o.m. in dat de compliance officer ter uitvoering van zijn taken vrije toegang dient te hebben tot relevante informatie (bijv. de centrale cliëntenadministratie). Het is van belang dat de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de compliance officer schriftelijk worden vastgelegd. De FIU kan bij een onderzoek uw instelling verzoeken een document over te leggen waarin de verantwoordelijkheden van de compliance officer zijn neergelegd.

6.2. COMPLIANCE BELEID EN INTERNE PROCEDURES

Een effectief compliance regime bestaat mede uit het beleid en de interne compliance procedures van de instelling en er kan mee worden aangetoond dat de instelling zich inzet voor het voorkomen en bestrijden van witwassen en terrorismefinanciering door middel van het naleven van de LID, de LvMOT en de door de Toezichthouder uitgevaardigde voorschriften en richtlijnen. De gewenste mate van detail van het beleid en de procedures is onder meer afhankelijk van de complexiteit van de bedrijfsactiviteiten en het risico van blootstelling aan witwassen en terrorismefinanciering.

Het beleid en de interne procedures van de instelling dienen schriftelijk te zijn vastgelegd en actueel te worden gehouden. Verschillende factoren kunnen ertoe bijdragen dat op elk moment het beleid en de interne procedures van de instelling aangepast moeten kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan wijziging van wetgeving of de constatering dat beleid en procedures niet worden nageleefd.

Binnen een organisatie dienen het beleid en de procedures te worden goedgekeurd door het senior management. Met 'senior management' wordt bedoeld personen van het management die als zodanig zijn aangewezen en eindverantwoordelijkheid dragen voor het beleid van de organisatie.

Het is belangrijk dat het personeel goed is voorgelicht over de inhoud van het beleid en de interne procedures van de instelling, in het bijzonder het personeel dat werkzaamheden verricht op het gebied van cliëntenonderzoek, het vastleggen van gegevens en het melden van transacties.

De interne compliance procedures dienen de volgende aspecten te bevatten:

- Het aanwijzen van de personen binnen de instelling die verantwoordelijk zijn voor de implementatie van het 'compliance' regime alsmede het opnemen van de (specifieke) taken van een ieder.

- Het informeren van de directie en/of het senior management over de tekortkomingen die op het gebied van 'compliance' zijn geconstateerd, ongebruikelijke transacties die zijn gemeld en van corrigerende maatregelen die worden voorgesteld.
- Het voldoen aan de verplichting tot het melden van ongebruikelijke transacties en het vastleggen en archiveren van gegevens met betrekking tot cliëntenonderzoek en melden.
- Het voldoen aan de verplichting dat er binnen de instelling systemen zijn ontwikkeld om ongebruikelijke transacties tijdig te herkennen. Hierbij kan gedacht worden aan een systeem om twee of meer cash transacties van een persoon te herkennen die elk onder het bedrag van NAF. 20.000,-- liggen maar samen NAF. 20.000,-- of meer bedragen.
- Het voldoen aan de verplichting tot het opstellen van een doorlopend trainingsprogramma voor het personeel, teneinde het personeel bewust te maken van de verplichtingen ingevolge de LID en de LvMOT alsmede het beleid en de procedures van de instelling met betrekking tot bestrijden van witwassen en terrorismefinanciering.
- Het ontwikkelen en implementeren van een evaluatiesysteem teneinde de effectiviteit van het 'compliance regime' van de instelling te toetsen. Deze evaluatie staat uiteraard los van de door de FIU uitgevoerde onderzoeken.

6.3. HET OPSTELLEN VAN EEN DOORLOPEND TRAININGSPROGRAMMA

De instelling dient mede te beschikken over een doorlopend trainingsprogramma aangezien het personeel kennis moet hebben van gebruikte methodieken voor witwassen en terrorisme financiering.

Het trainingsprogramma dient op schrift te zijn gesteld en zich te richten tot het personeel dat werkzaamheden verricht op het gebied van cliëntenonderzoek, het vastleggen van gegevens en het melden van transacties.

Bij een trainingsprogramma kan onder meer gedacht worden aan het volgen van cursussen, het participeren aan seminars en het gebruik van communicatiemiddelen welke ertoe strekt het personeel te informeren en bewust te maken, zoals e-mails, nieuwsbrieven en periodieke vergaderingen.

De instelling dient een lijst bij te houden van het personeel dat trainingen op het gebied van bestrijding van witwassen en terrorismefinanciering volgt.

Een randvoorwaarde voor een effectief trainingsprogramma is onder andere het identificeren van sleutelpersoneel binnen de instelling. Met sleutelpersoneel wordt bedoeld:

- het personeel dat werkzaamheden verricht op het gebied van Customer Due Diligence (hieronder valt het identificeren van cliënten), het vastleggen van gegevens en het melden van transacties;
- de compliance officer;
- de directie en het senior management.

Een effectief trainingsprogramma bestaat uit de volgende basis elementen:

- het identificeren van de onderwerpen van de training. Een training dient tenminste de volgende onderwerpen te omvatten:

- algemene informatie: wat is witwassen en terrorismefinanciering, waarom is de bestrijding van witwassen en terrorismefinanciering belangrijk;
 - het juridisch kader: wat is de huidige anti-witwaswetgeving, wat zijn de door de FIU uitgevaardigde voorschriften en richtlijnen die gebaseerd zijn op de anti-witwaswetgeving;
 - wat zijn de sancties die opgelegd kunnen worden. Wat zijn de eventuele disciplinaire maatregelen die opgelegd kunnen worden;
 - het beleid en de procedures die binnen de instelling van kracht zijn;
 - wat zijn de verplichtingen van de instelling met betrekking tot het vastleggen en bewaren van gegevens van het cliëntenonderzoek en het melden van ongebruikelijke transacties;
 - de taken en verantwoordelijkheden van het personeel; het herkennen van ongebruikelijke transacties.
- het bepalen van de wijze waarop de training gegeven moet worden.
Daartoe dienen eerst de onderwerpen waarvoor training wenselijk wordt geacht in kaart te worden gebracht. Soms kan een memo of een e-mail aan de desbetreffende werknemer voldoende zijn. In andere gevallen kan het klassikaal behandelen van een onderwerp de beste methode zijn.

6.4. EEN EVALUATIE VAN HET BELEID EN DE INTERNE PROCEDURES

De instelling dient er ook voor zorg te dragen dat er een evaluatie plaatsvindt van het beleid en procedures binnen de instelling. Deze evaluatie dient om de twee jaar plaats te vinden. Tijdens een dergelijk onderzoek dient geverifieerd te worden of in de praktijk wordt gewerkt, conform het beleid en procedures. Daarnaast kan een onderzoek uitsluitend geven of er kwaliteitsverbeteringen in gang dienen te worden gezet. De resultaten van een onderzoek waarin eventueel tekortkomingen worden geconcludeerd dienen schriftelijk te worden vastgelegd en aan het management van de instelling te worden voorgelegd, met het verzoek om binnen een kort tijdsbestek corrigerende maatregelen te nemen.

7. HANDHAVING

7.1. ALGEMEEN

De FIU in haar hoedanigheid van Toezichthouder op naleving van de LID en de LvMOT is bevoegd bindende voorschriften en richtlijnen te geven aan de onder haar toezicht gestelde dienstverleners, ter bevordering van de naleving van genoemde landsverordeningen. Het onderhavige document bevat zulke voorschriften en richtlijnen voor de daarin genoemde bedrijfssectoren.

De door de FIU als Toezichthouder aangewezen functionarissen kunnen alle inlichtingen vragen en inzage vorderen in zakelijke gegevens en bescheiden van dienstverleners en daarvan kopieën maken. Zij kunnen elke plaats betreden, met uitzondering van een woning, zonder toestemming van de gebruiker/eigenaar. Zo nodig verschaft de Toezichthouder zich toegang met behulp van de sterke arm.

De dienstverlener is verplicht deze aangewezen functionarissen van de FIU alle medewerking te verlenen.

7.2. ZELF MELDEN

De toezichthoudende functionarissen van de FIU kunnen, indien bij hun taakuitoefening feiten aan het licht komen die mogelijk zouden kunnen duiden op witwassen of het financieren van terrorisme, ook zelf het operationele gedeelte van de FIU inlichten. Dit ontslaat de dienstverlener overigens niet van zijn meldplicht terzake.

7.3. SANCTIES

De LID en de LvMOT kennen verschillende mogelijkheden voor handhaving en sanctionering; bestuursrechtelijke en strafrechtelijke. De keuze voor bestuursrechtelijke sanctionering is afhankelijk van de aard, ernst en omvang van de overtreding en zal bijvoorbeeld dan plaatsvinden als er sprake is van zodanige normoverschrijding dat strafrechtelijke sanctionering niet op zijn plaats is. Het is echter aan de Toezichthouder in deze om het beleid te bepalen. Wanneer gekozen is voor een bestuurlijke boete is de weg naar de strafrechter afgesloten en andersom. De FIU is gehouden gedragingen die zij bestuursrechtelijk wenst te sanctioneren eerst voor te leggen aan het Openbaar Ministerie.

Op de website van de FIU, www.fiucuracao.cw, is op de pagina Supervision het handhavingsbeleid van de Toezichthouder gepubliceerd.

8. BIJLAGE: RICHTSNOEREN VOOR HET HERKENNEN VAN ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIES

De richtsnoeren hierna zijn niet uitputtend opgesomd. In geval zich een van onderstaande situaties voordoet betekent niet dat er automatisch sprake is van een ongebruikelijke transactie die gemeld moet worden. Van een meldingsplicht zal in het algemeen alleen sprake zijn indien voor de aanwezigheid van een of meer van de richtsnoeren geen acceptabele verklaring kan worden gevonden. Van de afweging om in dergelijke situaties niet te melden dient in het cliëntendossier aantekening te worden gehouden.

A. HERKOMST QUA LAND VAN DE CLIËNT EN/OF HET GELD

1. De cliënt en/of het geld is afkomstig uit landen of gebieden die door de FATF worden aangemerkt als landen die onvoldoende actie nemen tegen het witwassen van geld en terrorismefinanciering en daarmee naar het oordeel van de FATF de integriteit van het financiële stelsel in diskrediet brengen. Deze lijsten van high risk en non-coöperatieve jurisdicties worden op de website van de FATF (www.fatf-gafi.org) en de FIU gepubliceerd.
2. De cliënt en/of het geld is afkomstig uit een land dat onderworpen is aan sancties, embargo's of soortgelijke maatregelen die opgelegd worden door bijvoorbeeld de Verenigde Naties en de Europese Unie.
3. De cliënt en/of het geld is afkomstig uit een land dat door betrouwbare bronnen wordt aangemerkt als een land dat kwetsbaar is voor corruptie of andere criminele activiteiten⁴.
4. De geldstroom komt uit een land met een bankgeheim.

B. CLIËNTRISICO'S

1. Het is moeilijk de identiteit van de cliënt of de belanghebbende vast te stellen.
2. De cliënt maakt kennelijk gebruik van de diensten van een stroman.
3. Er is onduidelijkheid omtrent het (reguliere) adres van de cliënt. Cliënt gebruikt wisselend of onduidelijk vestigingsadres zonder dat hiervoor een verklaring aanwezig is.
4. Personen die formeel geen in het handelsregister geregistreerde functie bekleden, blijken niettemin de feitelijke leiding te hebben over een rechtspersoon.
5. De cliënt die afziet omdat u naar zijn identiteit of die van de UBO vraagt.
6. De cliënt ontwijkt vragen en/of geeft onduidelijke antwoorden.
7. Er worden onverwacht nieuwe partijen geïntroduceerd.

⁴ De volgende bronnen kunnen worden geraadpleegd voor het verkrijgen van informatie over landen die als hoog risico landen worden aangemerkt: www.fatf-gafi.org; the Office of Foreign Asset Control (OFAC); www.transparency.org (voor landen welke kwetsbaar zijn voor corruptie). Daarnaast kan ook de Corruption Perceptions Index op het internet center for corruption research worden geraadpleegd (www.icgg.org).

8. De cliënt beschikt over vermogen waarvan de herkomst onduidelijk is of er zijn verschillende geldstromen.
9. De cliënt geeft vermoedelijk verkeerde of onjuiste informatie.
10. De cliënt is recentelijk bij een faillissement betrokken.
11. De cliënt maakt gebruik van (mogelijk) vervalste of valse ID-bewijzen.
12. De cliënt beschikt over buitenlandse bankrekeningen.
13. De cliënt maakt gebruik van een complexe juridische bedrijfsstructuur (bijv. buitenlandse vennootschappen of trusts).
14. De cliënt wil betalingen (koopsom of courtage) in contanten verrichten.
15. De cliënt is aan te merken als een politiek prominente persoon.

C. ONROERENDE ZAKEN EN OVERIGE

1. De koopsom van een onroerende zaak ligt niet in lijn met de normale marktontwikkeling of wijkt sterk af van de vraagprijs, of de taxatiewaarde.
2. Een onroerende zaak wordt in zeer korte tijd meer keren verhandeld met ongebruikelijke hoge winstmarges (ABC transacties) of verliezen.
3. Bij ABC transacties is een niet draagkrachtige partij betrokken.
4. Transacties uitgevoerd door cliënten ten aanzien waarvan duidelijke aanwijzingen zijn dat zij de economische capaciteit niet bezitten om tot aankoop van een onroerend goed over te gaan.
5. Een onroerende zaak staat op naam van een buitenlandse eigenaar.
6. Een onroerende zaak staat op naam van een pas opgericht bedrijf.
7. Transacties waarbij personen betrokken zijn die in het verleden zijn veroordeeld voor financiële misdrijven of waarvan jegens betrokken personen verdenkingen zijn van hun vermeende betrokkenheid terzake. Hierbij kan gedacht worden aan misdrijven die verband houden met diefstal, corruptie of fraude.
8. Transacties waarbij er aanwijzingen zijn dat de cliënt niet voor zichzelf optreedt en daarmee tracht de identiteit te verhullen van de werkelijke cliënt.
9. Transacties waarbij de cliënt niet zelf het onroerend goed komt bezichtigen maar zich laat vertegenwoordigen, waarbij weinig of geen contact wordt gelegd.
10. Transacties waarbij de cliënt geen bijzondere interesse toont in de karakteristieken van het onroerend goed (bijv. kwaliteit van de bouw, ligging).
11. Transacties waarbij de cliënt een uitgesproken interesse toont om de transactie binnen een niet gebruikelijk korte termijn zo spoedig mogelijk te voltooien, zonder dat hiervoor een goede reden aan ten grondslag ligt.
12. Transacties waarbij rechtspersonen zijn betrokken en er geen verband lijkt te zijn tussen de transactie (de aankoop) en de bedrijfsactiviteiten van de onderneming.
13. Transacties waarbij een stichting of vereniging zijn betrokken, terwijl de transactie niet overeenstemt met de doelomschrijving van de entiteit.
14. Transacties waarbij de cliënt geen interesse toont om een gunstige prijs te bedingen (dus: de kosten/waarde van de transactie lijkt niet relevant).
15. De financiering van het onroerend goed komt uit een ongebruikelijke bron, bijv. een onbekende geldverstrekker.
16. De financiering van het onroerend goed vindt plaats via geldverstrekking of leningen vanuit het buitenland.
17. De financiering vindt (tegen hoge rente) plaats door de verkoper.