



## WERKDOCUMENT LANDSVERORDENING IDENTIFICATIE BIJ DIENSTVERLENING (LID) VOOR MAKELAARS

*Dit werkdocument kan gebruikt worden als een hulpmiddel bij de stappen te nemen ter uitvoering van de LID. Aan dit werkdocument kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een uitvoerige beschrijving van de verplichtingen conform de LID wordt u verwezen naar de betreffende wetstekst alsmede naar de Voorschriften en Richtlijnen van de Toezichthouder die zijn vastgesteld voor uw sector. U vindt deze informatie op de website van FIU Curaçao: [www.fiucuracao.cw](http://www.fiucuracao.cw).*

1. Stel vast dat de dienstverlening van het dossier onder de LID verplichting valt. De LID is van toepassing indien de dienstverlener in of vanuit Curaçao als tussenpersoon optreedt bij de aan of verkoop van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen (artikel 1, eerste lid, onderdeel b, sub 12° LID)

Indien er geen sprake is van bovenomschreven diensten dan is de LID niet van toepassing.

Voorbeelden van diensten die NIET onder de LID vallen:

- In principe projectontwikkeling, tenzij de projectontwikkeling onderdeel is van het verkoopproces
- Verhuren van onroerend goed
- Taxatiewerkzaamheden

Neem bij twijfel of vragen of een bepaalde dienst onder de reikwijdte van de LID valt, altijd contact op met FIU Curaçao (afdeling Toezicht).

Indien er wel sprake is van bovenomschreven dienst, dan is de LID van toepassing en moet er een LID dossier beschikbaar zijn. Ga door naar 2.



## 2. Cliëntenonderzoek uitvoeren:

Er zijn drie vormen van cliëntenonderzoek, t.w. het standaard cliëntenonderzoek, het vereenvoudigd cliëntenonderzoek en verscherpt cliëntenonderzoek.

Het type cliëntenonderzoek waarvoor de dienstverlener kiest is afhankelijk van de risico's die een bepaalde cliënt of transactie met zich meebrengt. Een verscherpt cliëntenonderzoek moet worden uitgevoerd bij verhoogd risico transacties en cliënten (zie punt 4 van het werkdocument). Een vereenvoudigd cliëntenonderzoek kan alleen worden toegepast voor de in de LID bedoelde cliënten, zoals ook in punt 5 van het werkdocument genoemd, en een standaard cliëntenonderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van cliënten en transacties met een geringer risico (Zie punt 4 van het werkdocument).

## 3. Stel vast of er sprake is van een situatie, waarvoor de LID een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht stelt.

Een verscherpt cliëntenonderzoek is verplicht in de volgende drie gevallen:

- Bij dienstverlening aan Politiek Prominente Personen (PEP's)
- Indien cliënt niet fysiek aanwezig is.
- Als er sprake is van een verhoogd risico van witwassen of terrorismefinanciering.

Voor informatie met betrekking tot een van bovengenoemde gevallen waarvoor de LID een verplicht cliëntenonderzoek verplicht stelt, wordt u verwezen naar: LID artikelen 2, 5a (vwb PEPs), 5 e LID (vwb cliënt niet fysiek aanwezig) en bijlage 1 bij dit werkdocument.



4. Bij een standaard cliëntenonderzoek en verscherpt cliëntenonderzoek dient de dienstverlener altijd het volgende te doen:

Stap 1: identiteit van de cliënt vaststellen en deze verifiëren.

Stel hierbij vast of de natuurlijke persoon die voor je verschijnt voor zichzelf optreedt of voor een derde.

Indien uw cliënt *voor zichzelf* optreedt, dan vragen naar een geldig identiteitsbewijs en hiervan de gegevens vastleggen (zie voor vastlegging punt 6 van het werkdocument). Verificatie van de gegevens uitvoeren.

Indien uw cliënt handelt *voor een derde*, dan moet zowel de identiteit van de natuurlijke persoon die voor u verschijnt vastgesteld en geverifieerd te worden, als die van de derde. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging moet door de vertegenwoordiger worden aangetoond.

Indien uw cliënt geen natuurlijke persoon is maar een rechtspersoon, dan dient naast de identiteit van de rechtspersoon ook de identiteit van de directeuren, gemachtigden en/of zijn vertegenwoordiger(s) die voor de dienstverlener verschijnen, ook de identiteit van de Ultimate Beneficial Owner (UBO) van de rechtspersoon te worden vastgesteld en geverifieerd, alsmede inzicht te worden verkregen in de eigendom- en zeggenschapsstructuur van de rechtspersoon.

Voor de wijze van identificatie van een natuurlijk persoon en een rechtspersoon en wat de LID onder UBO verstaat, wordt u verwezen naar bijlage 1 bij dit werkdocument.

Stap 2: het doel en de beoogde aard van de zakelijke transactie vaststellen.



Stap 3: zakelijke relatie en verrichte transacties voortdurend monitoren, nagaan of risicoprofiel van de cliënt is gewijzigd, zo nodig onderzoek uitvoeren naar de bron van het vermogen.

Naast het doorlopen van bovengenoemde stappen dient in het geval er sprake is van een situatie zoals opgenomen onder punt 3 waarvoor de wet een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht stelt, de dienstverlener het volgende te doen:

- 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*);
- Doorlopend extra controle uitoefenen op de zakelijke relatie (verplicht bij PEP/zie *art. 5a, onderdeel d*);
- 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*);

**5.** De dienstverlener kan alleen een vereenvoudigd cliëntenonderzoek uitvoeren voor de in artikel 2 e van de LID genoemde cliënten. Het gaat om de volgende cliënten:

- een onderneming of instelling die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2 van de Landsverordening toezicht bank- en kredietwezen 1994 of een verzekeringsbedrijf die over een vergunning als bedoeld in artikel 9 van de Landsverordening Toezicht Verzekeringsbedrijf beschikt, of een beleggingsinstelling of een administrateur die over een vergunning als bedoeld in artikel 3 respectievelijk 14 van de Landsverordening toezicht beleggingsinstellingen en administrateurs beschikt, of een trustkantoor dat over een vergunning als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Landsverordening



toezicht trustwezen beschikt ofwel een assurantiebemiddelaar die is ingeschreven in het register, bedoeld in artikel 4 van de Landsverordening assurantiebemiddelingsbedrijf.

Kortom: hierbij gaat het om instellingen die onder het toezicht van de Centrale Bank van Curaçao en Sint Maarten vallen en die met vergunning opereren;

- Een naamloze vennootschap, waarvan *alle* aandelen in handen zijn van het Land Curaçao. Op de website van de Stichting Bureau Toezicht en Normering Overheidsentiteiten ([www.sbtno.org](http://www.sbtno.org)) is een overzicht opgenomen van alle overheidsvennootschappen;
- Curaçaose publiekrechtelijke rechtspersonen;
- Rechtspersonen die effecten hebben uitgegeven die zijn toegelaten tot de handel op een effectenbeurs die lid is van de World Federation of Exchanges en die gevestigd is in een door de Minister van Financiën aan te wijzen land.

Bij een vereenvoudigd cliëntenonderzoek dient de dienstverlener het volgende te doen:

- De dienstverlener dient voldoende gegevens te verzamelen om aan te tonen dat er sprake is van een cliënt, waarvoor een vereenvoudigd cliëntenonderzoek is toegestaan en deze informatie vast te leggen (zie punt 6 van het werkdocument).
- 6.** Vastlegging van de gegevens van het cliëntenonderzoek op een toegankelijke wijze voor de Toezichthouder.

Het gaat hierbij om gegevens met betrekking tot de identificatie en verificatie van de cliënt (natuurlijke persoon of rechtspersoon, gemachtigden en/of vertegenwoordiger(s), UBO, het risicoprofiel van de cliënt, contactinformatie en de



kopieën van officiële legitimatiebewijzen en paspoorten, identiteitskaarten, rijbewijzen of vergelijkbare documenten, rekeningsoverzichten en zakelijke correspondentie).

De gegevens van het cliëntenonderzoek dienen te worden bewaard voor tenminste vijf jaar na het uitvoeren van de betreffende transacties.



Bijlage 1 behorende bij het werkdocument LID

## METHODEN VAN IDENTIFICATIE

Voor **natuurlijke persoon** met behulp van een in het land van uitgifte:

- geldig rijbewijs; of
- geldig identiteitskaart; of
- geldig reis reisdocument- of paspoort; of
- het origineel van een geldige verblijfsvergunning vergezeld van een geldig paspoort. In geval de originele verblijfsvergunning respectievelijk het geldig paspoort niet kan worden overlegd, kan onder overlegging van en verklaring van de bevoegde autoriteiten ter zake worden volstaan met een kopie van deze documenten (artikel 3 LID).

Voor **natuurlijke personen die zich in het buitenland bevinden** met behulp van:

- een kopie van een geldig rijbewijs, mits de kopie vergezeld wordt van een gewaarmerkt afschrift of uittreksel van de Burgerlijke Stand van de woon- of verblijfplaats van de cliënt; of
- een kopie van een geldig identiteitskaart, mits de kopie vergezeld wordt van een gewaarmerkt afschrift of uittreksel van de Burgerlijke Stand van de woon- of verblijfplaats van de cliënt; of
- een kopie van een geldig reisdocument- of geldig paspoort, mits de kopie vergezeld wordt van een gewaarmerkt afschrift of uittreksel van de Burgerlijke Stand van de woon- of verblijfplaats van de cliënt; of
- een kopie van een geldige verblijfsvergunning, mits de kopie vergezeld wordt van een gewaarmerkt afschrift of uittreksel van de Burgerlijke Stand van de woon- of verblijfplaats van de cliënt; of



- o het via elektronische weg ontvangen van een kopie van een geldig rijbewijs, mits binnen 2 weken na elektronische ontvangst een gewaarmerkt afschrift van het toegezonden document wordt ontvangen<sup>1</sup>; of
- o het via elektronische weg ontvangen van een kopie van een geldige identiteitskaart, mits binnen 2 weken na elektronische ontvangst een gewaarmerkt afschrift van het toegezonden document wordt ontvangen; of
- o het via elektronische weg ontvangen van een kopie van een geldig reisdocument of paspoort, mits binnen 2 weken na elektronische ontvangst een gewaarmerkt afschrift van het toegezonden document wordt ontvangen.

Om tegemoet te komen aan de dienstverlener, is voor zover het de identificatie van niet-ingezetenen (buitenlandse natuurlijke personen) betreft, geen gewaarmerkt afschrift of uittreksel van de Burgerlijke Stand van de woon- of verblijfplaats van de cliënt nodig, indien deze niet-ingezetene in persoon door de dienstverlener is geïdentificeerd met behulp van een van de documenten genoemd in artikel 3, eerste lid. Indien dit geval zich in de praktijk voordoet dan is het dus niet nodig dat de dienstverlener in zijn file een gewaarmerkt afschrift of uittreksel van de Burgerlijke Stand van de woon- of verblijfplaats van deze cliënt (niet-ingezetene) dient te bewaren. De dienstverlener dient in zijn dossier o.m. wel aangetekend te hebben wat de werkelijke woon- en verblijfplaats is van de cliënt, voor zover dit niet uit het gebruikte identificatiedocument blijkt (artikel 3, zevende lid LID).

---

<sup>1</sup> De dienstverlener kan niet eerder een dienst verlenen dan na ontvangst van het gewaarmerkte afschrift. De ontvangst van het document via e-mail stelt de dienstverlener wel in staat in afwachting van het gewaarmerkte afschrift voorlopig alvast de ontvangen informatie na te trekken.





Voor **rechtspersonen of vennootschappen** met behulp van:

- o een gewaarmerkt uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Nijverheid of een soortgelijke instelling als die van de Kamer van Koophandel en Nijverheid; of
- o een door de dienstverlener op te maken identificatiedocument; of

Voor **Curaçaose publiekrechtelijke rechtspersonen** met behulp van:

- o een gewaarmerkt uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Nijverheid of een soortgelijke instelling als die van de Kamer van Koophandel en Nijverheid; of
- o een door de dienstverlener op te maken identificatiedocument; of
- o een verklaring van de directie.

Voor **buitenlandse publiekrechtelijke rechtspersonen** met behulp van:

- o een gewaarmerkt uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Nijverheid of een soortgelijke instelling als die van de Kamer van Koophandel en Nijverheid; of
- o een door de dienstverlener op te maken identificatiedocument; of
- o een verklaring van het bevoegde gezag

### UBO

Ga bij de identificatie van een rechtspersoon na of er sprake is van een of meer UBO's. Een UBO is altijd een natuurlijk persoon.

Tevens geldt hier: op risico gebaseerde maatregelen treffen om de identiteit van de UBO te verifiëren en het in kaart brengen van de eigendom en zeggenschapsstructuur van de cliënt.

Een UBO is een natuurlijk persoon met een kapitaal belang of stemrecht van 25 procent of meer, dan wel daarmee vergelijkbare feitelijke zeggenschap in een rechtspersoon, of de begunstigde van het vermogen van een stichting particulier



fonds of een trust, of degene die het vermogen van een stichting particulier fonds of trust heeft ingebracht.

Indien er sprake is van een UBO, dan dient deze UBO overeenkomstig de bepalingen van de LID (artikel 3) te worden geïdentificeerd.



## VASTLEGGING IDENTIFICATIE GEGEVENS

### **Cliënt is Rechtspersoon:**

- rechtsvorm
- statutaire naam
- handelsnaam (indien aanwezig)
- adres
- plaats van vestiging
- land van statutaire zetel
- registratienummer bij een Kamer van Koophandel of soortgelijke instantie en plaats van vestiging van de Kamer van Koophandel of soortgelijke instantie

### **Degenen die de rechtspersoon vertegenwoordigen\*:**

#### **(\*directeuren, gemachtigden en vertegenwoordigers)**

- achternaam
- voornamen
- geboortedatum
- document aan de hand waarvan identificatie heeft plaatsgevonden
- adres
- woonplaats danwel vestiging van de cliënt

### **Van de cliënt, natuurlijke persoon, UBO en diens wettelijke vertegenwoordiger(s)**

#### **(artikel 6, eerste lid, onderdeel a, LID)**

- achternaam;
- voornamen;
- geboortedatum
- document aan de hand waarvan identificatie heeft plaatsgevonden
- adres;
- woonplaats danwel plaats van vestiging



**Van het document waarmee identiteitsvaststelling heeft plaatsgevonden (artikel 6, eerste lid, onderdeel b, LID):**

- aard van het document;
- nummer van het document;
- datum van het document;
- plaats van uitgifte van het document

De dienstverlener wordt in overweging gegeven om uit praktische overwegingen een kopie te maken van het identiteitsbewijs omdat deze de meeste bovenstaande gegevens omvat. De instelling dient zich ervan te overtuigen dat de cliënt zich legitimeert aan de hand van een geldig identiteitsbewijs. Op de kopie van het identiteitsbewijs dient door de dienstverlener aangetekend te worden door wie en wanneer identificatie heeft plaatsgevonden. In dit geval kan worden vastgesteld dat de identificatie heeft plaatsgevonden vóór dienstverlening.

**Aard van de dienst (artikel 6, onderdeel c):**

Bij een dienst die samenhangt met het aan- of verkopen van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen (artikel 6, eerste lid, onderdeel d, sub 9 LID):

- aard van de onroerende zaak (woning, grond)
- andere unieke kenmerken van de betrokken onroerende zaken (kadastrale gegevens)
- het met de transactie gemoeide bedrag



## DIENSTVERLENING AAN POLITIEK PROMINENTE PERSONEN (PEP's)

Een cliënt dient als "Politically Exposed Person" (PEP) te worden aangemerkt indien zij lokaal dan wel in het buitenland een prominente publieke functie vervult (of heeft vervuld) alsmede hun directe familieleden, en naaste geassocieerden. Voor PEP's is een verscherpt cliënten onderzoek verplicht.

De volgende personen worden als PEP aangemerkt:

- a. staatshoofden en regeringsleiders;
- b. ministers;
- c. parlementsleden;
- d. leden van gerechtshoven;
- e. directies van centrale banken;
- f. ambassadeurs;
- g. hoge legerofficieren;
- h. directeuren van overheidsbedrijven;
- i. hooggeplaatste ambtenaren en met ambtenaren gelijkgestelden;
- j. zaakgelastigden van de onder a t/m i genoemde personen; en
- k. de directie familieleden van de onder a t/m i genoemde personen.



## DIENSTVERLENING BIJ VERHOOGD RISICO VAN WITWASSEN OF TERRORISMEFINANCIERING

In geval van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering is een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht. Risico's van witwassen kunnen worden ingeschat door gebruik te maken van verschillende risico indicatoren. De meest gebruikte risico indicatoren zijn:

- **Geografisch risico:** transacties met landen die door betrouwbare bronnen worden aangemerkt als landen die kwetsbaar zijn voor corruptie of andere criminele activiteiten (mensenhandel, drugshandel, prostitutie e.d.), landen waar terroristische groeperingen actief zijn, landen die een bankgeheim kennen, transacties met landen die onderworpen zijn aan sancties, embargo's of soortgelijke maatregelen die opgelegd worden door bijvoorbeeld de Verenigde Naties, transacties met landen die door de FATF worden aangemerkt als landen die onvoldoende actie nemen tegen het witwassen van gelden en daarmee naar het oordeel van de FATF de integriteit van het financiële stelsel in diskrediet brengen.

De Toezichthouder geeft de melders die onder het toezicht vallen, de actuele stand van zaken van landen door, die door de FATF als 'high risk jurisdiction' worden aangemerkt. Deze landen worden aldus op de website van de FIU vermeld. De dienstverlener dient ten aanzien van cliënten en transacties die afkomstig zijn uit dan wel gerelateerd zijn aan bedoelde "high risk jurisdictions" altijd een verscherpt cliëntenonderzoek uit te voeren.

- **Cliëntenrisico:** dienstverlening aan cliënten en UBO's die aangemerkt worden als Politically Exposed Persons (PEPs), dienstverlening aan cliënten die niet fysiek voor de identificatie aanwezig zijn en ook niet in persoon kunnen worden geïdentificeerd door een derde, dienstverlening aan een cliënt die geen



woonadres heeft dan wel geen vast woonadres, cliënten waarbij de structuur of aard van de entiteit of relatie het moeilijk maakt om de uiteindelijke belanghebbende te identificeren.

- **Dienstenrisico:** dienstverlening aan cliënten die bereid zijn een hoge vergoeding te betalen voor dienstverlening, betaling van advieskosten door een ander dan cliënt, dienstverlening is gericht om de identiteit van de UBO te verhullen, diensten die door de cliënt worden gevraagd passen niet in de normale bedrijfsuitoefening van de cliënt, opvallend gebruik van volmachten.
  
- **Bijzondere aandacht vereist voor ontwikkelingen:**  
U wordt voorts geattendeerd op de artikelen 5d en 5i van de LID. De dienstverlener dient op grond van deze bepalingen bijzondere aandacht te besteden aan de risico's van witwassen en financiering van terrorisme voor wat betreft:
  - ✓ de ontwikkeling van nieuwe of bestaande technologieën die anonimiteit zouden kunnen bevorderen;
  - ✓ 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 boven geschetste risico's zijn gerelateerd aan de kenmerken van de cliënt, van het product en van de diensten die de instelling aanbiedt. Hoe hoger de risico's des te meer inspanningen er nodig zijn om de risico's te beheersen.