

## Formulier Klantprofiel zakelijk vastgoed natuurlijke personen

### Waarom moet je dit formulier invullen?

Wanneer je zakelijk vastgoed bezit, dan brengt dat een hoger risico op fraude en wit- wassen met zich mee. Daarom heeft de Nederlandsche Bank een beleidsregel uitgebracht. Deze beleidsregel verplicht Nederlandse financiële instellingen zoals Moneyou om te onderzoeken hoe jij, als bezitter van zakelijk vastgoed, de integriteitsrisico's beheerst. Daarom willen we meer informatie van je hebben over je zakelijke vastgoedactiviteiten.

### Hoe gebruik je dit formulier?

1. Vul het formulier in op je computer of tablet.
2. Print het formulier.
3. Zet je handtekening met pen op het geprinte formulier.
4. Scan het formulier. Een duidelijke foto mag ook.
5. Mail of stuur de scan of foto naar je adviseur.

### Let op

- Deze vragenlijst is een inventarisatie op hoofdlijnen. Het kan zijn dat we aanvullende informatie van je nodig hebben. In dat geval vragen we je om een extra uitleg te geven, of om eventuele onderliggende documenten toe te sturen.
- We vragen je deze vragenlijst en de daarbij horende toelichtingen in te vullen en ondertekend aan ons terug te sturen.

### Je gegevens

Voorletter(s) en achternaam \_\_\_\_\_

Woonplaats \_\_\_\_\_

Ben je ook belanghebbende<sup>1</sup> van één of meerdere rechtspersonen, personenvennootschappen of andere juridische constructies die vastgoed in eigendom hebben dat niet voor eigen bewoning<sup>2</sup> is bedoeld?

### Is je antwoord hier 'ja'? Vul dan hieronder de rechtspersonen/juridische constructies in:

Voorletter(s) en achternaam \_\_\_\_\_

Vestigingsplaats \_\_\_\_\_

Voorletter(s) en achternaam \_\_\_\_\_

Vestigingsplaats \_\_\_\_\_

Voorletter(s) en achternaam \_\_\_\_\_

Vestigingsplaats \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Dit gaat in ieder geval over een natuurlijke persoon die (in)direct meer dan 25% van de aandelen/stemrechten/ eigendomsbelang houdt of feitelijke zeggenschap uitoefent.

<sup>2</sup> Zie voor eigen bewoning ook vraag 1 op pagina 2 van dit formulier.

## Vragenlijst integriteitsbeleid zakelijke vastgoedactiviteiten natuurlijke personen

**1. Heb je vastgoedobjecten in je bezit die niet voor eigen bewoning zijn (onder eigen bewoning wordt ook verstaan verhuur of in gebruik gegeven aan eerstegraads familieleden)?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord 'nee' op vraag **1**? Dan hoef je dit formulier niet verder in te vullen.  
Is je antwoord 'ja' op vraag **1**? Ga dan verder naar vraag **2**.

**2a. Heb je meer dan 2 vastgoedobjecten in je bezit die niet voor eigen bewoning zijn?**

- Ja
- Nee

**2b. Ontvang je uit deze vastgoedobjecten die niet voor eigen bewoning zijn meer dan € 35.000 huurinkomsten per jaar?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord 'nee' op vragen **2a** en **2b**? Dan hoef je dit formulier niet verder in te vullen.  
Is je antwoord 'ja' op vragen **2a** en **2b**? Ga dan verder naar vraag **3**.

**3. Vermeld per vastgoedobject dat niet voor eigen bewoning is het adres en de indicatieve waarde<sup>3</sup> van het object in euro's**

### Object 1

Adres \_\_\_\_\_  
Postcode \_\_\_\_\_  
Plaats \_\_\_\_\_  
WOZ-waarde in euro's € \_\_\_\_\_

### Object 2

Adres \_\_\_\_\_  
Postcode \_\_\_\_\_  
Plaats \_\_\_\_\_  
WOZ-waarde in euro's € \_\_\_\_\_

### Object 3

Adres \_\_\_\_\_  
Postcode \_\_\_\_\_  
Plaats \_\_\_\_\_  
WOZ-waarde in euro's € \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Het aantal vastgoedobjecten gaat over het aantal kadastrale eenheden en de indicatieve waarde is de WOZ-waarde.

Bezit je meer dan 4 vastgoedobjecten? Stuur dan een overzicht van alle vastgoedobjecten mee met dit formulier.

Toelichting

**4. Wat is het belangrijkste doel van de vastgoedobjecten in je bezit?**

- Geld opzij zetten door gekochte vastgoedobjecten na een waardeinstijging weer te verkopen
- Geld opzij zetten door het kopen van vastgoedobjecten met als doel deze na verbouwing/ renovatie weer te verkopen
- Realiseren van een regelmatige inkomstenstroom uit huurinkomsten, waarbij vastgoedobjecten voor de langere termijn worden aangehouden
- Anders, namelijk

**5. Hoeveel vastgoedobjecten heb je in de afgelopen 4 jaar gekocht en verkocht?**

- Aantal vastgoedobjecten gekocht
- Totale omvang van de transactie(s)
- Aantal vastgoedobjecten verkocht
- Totale omvang van de transactie(s)

Toelichting

**6. Heb je maatregelen<sup>4</sup> genomen om de reputatie (integriteit/moraliteit) in beeld te brengen van (potentiële) partijen<sup>5</sup> waarmee je zaken doet als onderdeel van je vastgoedobjecten?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'ja'? Zet dan in de toelichting een korte beschrijving van de maatregelen die je getroffen hebt. Of stuur jouw integriteitsbeleid mee met dit formulier.

Toelichting

<sup>4</sup> Voorbeelden (niet-limitatief):

- Wordt de identiteit vastgesteld van alle betrokken partijen?
- Wordt er een screening, cliëntenonderzoek of antecedentenonderzoek gedaan naar de partijen die zijn betrokken bij een transactie?
- Zijn er duidelijke criteria opgesteld over partijen waarmee je een zakelijke relatie aangaat? Bijvoorbeeld integriteitseisen, lidmaatschap van relevante brancheorganisaties e.d.?
- Wordt er bij gereede twijfel aan de integriteit van een relatie nader onderzoek verricht? Bijvoorbeeld door aanvullende vragen te stellen of door andere mitigerende maatregelen te nemen?
- Stel je vast of de externe partij een integere bedrijfsvoering heeft? Zoals een integriteitsbeleid, een gedragscode, etc.?

<sup>5</sup> Onder partijen verstaan wij: Tussenpersonen, kopers, verkopers, leveranciers, notarissen, taxateurs, accountants, makelaars, advocaten, milieubureaus, aannemers, onderaannemers, architecten, huurders, beleggers, beheerders, uiteindelijk belanghebbenden, etc.

**7a. Weiger je partijen vanwege een mogelijk integriteitsrisico?**

- Ja
- Nee

**7b. Leg je op gestructureerde wijze vast in welke gevallen (en waarom) je een (potentiële) partij niet selecteert dan wel weigert?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'nee'? Geef dan in de toelichting aan waarom je deze gegevens niet vastlegt.  
Is je antwoord hier 'ja'? Geef dan in de toelichting aan hoe deze vastlegging plaatsvindt.

Toelichting

**8. Loopt al het betalingsverkeer, dat voortvloeit uit de zakelijke vastgoedtransacties, via een in Nederland gevestigde notaris, en via een in Nederland gevestigde bank?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'nee'? Geef dan in de toelichting aan via welke financiële instellingen/partijen, inclusief hun land van vestiging, de transacties worden afgewikkeld.

Toelichting

**9. Ontvang je opbrengsten uit verhuur via een bankrekening bij een in Nederland gevestigde bank?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'nee'? Geef dan in de toelichting aan via welke financiële instellingen/partijen, inclusief hun land van vestiging, de transacties worden afgewikkeld.

Toelichting

**10. Ontvang/betaal je bedragen, voortvloeiende uit zakelijke vastgoedtransacties of opbrengsten uit verhuur, in contant geld?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'ja'? Geef dan in de toelichting aan bij welk soort transacties dit gebeurt. Geef daarbij aan hoeveel procent van het totaal (ontvangsten/betalingen) in contanten wordt afgewikkeld, en waarom dat zo is.

Toelichting

**11. Stel je nader onderzoek in als je betrokken wordt bij een opmerkelijke transactie? Bijvoorbeeld bij een ABC-transactie<sup>6</sup> met grote waardeverschillen?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'nee'? Geef dan in de toelichting aan waarom een dergelijk verzoek niet plaatsvindt.  
Is je antwoord hier 'ja'? Geef dan in de toelichting aan welk onderzoek dan wordt verricht.

Toelichting

**12. Controleer je altijd of de ontvangen/te versturen nota's:**

- een duidelijke en correcte omschrijving hebben,
- een omschrijving hebben die past bij de prestatie die hoort bij de nota,
- aansluiten bij de door jou aangegane overeenkomsten?

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'nee'? Geef dan in de toelichting aan waarom een dergelijke controle niet plaatsvindt.

Toelichting

<sup>6</sup> Een ABC-transactie (of meer specifiek een A-B, B-C transactie) gaat over 1 vastgoedobject dat minimaal 2 keer binnen een periode van 6 maanden wordt verkocht.

**13. Leg je gegevens van transacties en relaties (inclusief de relevante documenten) schriftelijk en op gestructureerde wijze vast?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'nee'? Geef dan in de toelichting aan waarom een dergelijk principe niet wordt toegepast.  
Is je antwoord hier 'ja'? Geef dan in de toelichting aan hoe deze vastlegging plaatsvindt.

Toelichting

**14. Maak je gebruik van een professionele beheerder/partij die je vastgoedobjecten beheert?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'ja'? Geef dan in de toelichting aan welke partij deze rol vervult en op welke wijze dit plaatsvindt.

Toelichting

**15. Controleert een externe, geregistreerde<sup>7</sup> accountant jouw cijfers?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'ja'? Vul dan hier de naam en het adres in van de accountant

**16. Heb je in de laatste 5 jaren met één of meerdere integriteitsincidenten<sup>8</sup> te maken gehad en hoe heb je destijds gehandeld?**

- Ja
- Nee

Is je antwoord hier 'ja'? Geef dan in de toelichting aan waaruit dit integriteitsincident bestond en welke maatregelen er zijn genomen.

Toelichting

<sup>7</sup> Ingeschreven in het register van de Nederlandse beroepsorganisatie van accountants (NBA).

<sup>8</sup> Onder een integriteitsincident vallen zaken als fraude, omkoping, belangenverstrengeling, prijsafspraken, irreële taxatiewaarden, etc.

**Ondertekening**

Plaats \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening

\_\_\_\_\_