(model)

**CLIËNTACCEPTATIEBELEID**

VASTGOEDMAKELAAR

Het **cliëntacceptatiebeleid** van de vastgoedmakelaar  voorziet erin dat cliënten die mogelijk een specifiek risico vormen, pas als cliënt worden aanvaard na een grondig onderzoek en nadat ter zake op een passend hiërarchisch niveau een beslissing is genomen:

* Wanneer zij een zakelijke relatie aangaan met of een verrichting uitvoeren voor een cliënt die bij de identificatie niet fysiek aanwezig is;
* de verkoop of de aankoop van een onroerend goed tegen een veel lagere prijs dan zijn verkoopswaarde;
* aanzienlijke investeringen in vastgoed uitgevoerd door personen of vennootschappen gevestigd in een land of een gebied dat door de FATF wordt gekwalificeerd als een land of een gebied dat niet aan de witwasbestrijding meewerkt, of ten aanzien waarvan de FATF tegenmaatregelen of een verhoogde waakzaamheid aanbeveelt;
* de belangrijke investeringen in vastgoederen door personen of vennootschappen op de « EU consolidation sanction list »;
* verrichtingen met een wanverhouding tussen de uitgevoerde vastgoedtransactie en de sociaal-economische situatie van de cliënt;
* verrichtingen door natuurlijke personen die op afstand zijn geïdentificeerd aan de hand van een kopie van een bewijsstuk;
* verrichtingen van wie de uiteindelijke begunstigden personen zijn van wie de identiteit niet kon worden geverifieerd, en/of van wie de geboorteplaats en -datum niet kon worden geïdentificeerd, en/of in verband met wie geen pertinente informatie kon worden verzameld over hun adres, en/of die handelingsonbekwaam of algemeen bekend zijn als delinquent;
* verrichtingen met politiek prominente personen, hun directe familieleden of naaste geassocieerden;
* de verrichtingen met rechtspersonen waarvan het eigen vermogen lager is dan de koopprijs van het pand;
* de geografische afstand tussen de verblijfplaats van de cliënt of de ligging van het betrokken pand enerzijds en het kantoor of de verblijfplaats van de door hem gekozen vastgoed-makelaar anderzijds;
* het feit dat de cliënt een niet-ingezetene is;
* het feit dat de cliënt actief is in een economische sector die vatbaar is voor witwassen van geld of terrorismefinanciering;
* het feit dat de cliënt een vennootschap is waarvan een aanzienlijk deel van het kapitaal wordt vertegenwoordigd door aandelen aan toonder die gemakkelijk van eigenaar kunnen veranderen zonder dat de vastgoedmakelaar daarvan op de hoogte is;
* het feit dat de cliënt een trust, een feitelijke vereniging of een andere juridische structuur is waarvan een goede kennis een meer diepgaande analyse vereist;
* het feit dat de cliënt een vennootschap in oprichting is;
* het feit dat de cliënt een VZW is of een buitenlandse non profit organisatie;
* het feit dat de cliënt ongebruikelijke kenmerken vertoont voor de vastgoedmakelaar.

-----