

# AML/KYC beheersen - 15 Power Q&A's voor vastgoedprofessionals

## V1: Wat is AML (Anti-Witwaspraktijk) en waarom is het cruciaal?

AML verwijst naar wetten, beleidslijnen en procedures die voorkomen dat criminelen illegale fondsen als legitiem vermommen. Het beschermt de integriteit van financiële systemen en vastgoedtransacties. Vastgoedbedrijven zijn sinds december 2001 verplichte entiteiten en tegenwoordig is directe auditbaarheid vereist, waardoor deze bedrijven goed georganiseerd moeten worden voor AML-naleving en ondersteund worden door een AVG-conforme oplossing.

## V2: Wat is KYC (Know Your Customer)?

Een proces om de identiteit van de klant te verifiëren met behulp van documenten, biometrie en risicocontroles vóór onboarding.

## V3 Wat zijn CDD (Customer Due Diligence) en EDD (Enhanced Due Diligence)?

CDD = Standaard identiteits-/risicocontroles. EDD = Diepgaand onderzoek voor hoogrisicoklanten zoals Politically Exposed Persons (PEP's).

## V4 Wat zijn rode vlaggen voor verdachte transacties?

Ongebruikelijke transactiegrootte of -frequentie, structurering, offshore overdrachten, of een mismatch tussen transactiegedrag en het klantprofiel.

## V5: Wat is het verschil tussen een STR en een SAR?

STR = Verdachte transactierapport. SAR = Rapport over Verdachte Activiteiten. Beide zijn mechanismen om toezichthouders en Financial Intelligence Units te informeren over mogelijke risico's van financiële criminaliteit.

## V6 Wat is de rol van AI in AML-compliance?

AI detecteert verborgen patronen in grote datasets, vermindert vals-positieven bij screeningsalerts en automatiseert transactiemonitoring — waardoor verdachte activiteiten sneller en nauwkeuriger kunnen worden geïdentificeerd.

## V7: Wat is KYB (Know Your Business)?

Een verplichte procedure voor elk vastgoedbedrijf, ongeacht de omvang, dat een grondige zelfanalyse en risicobepaling inhoudt. Het omvat het definiëren van het interne AML-beleid en -procedures, zodat deze gemakkelijk toegankelijk zijn voor elk lid van uw bedrijf (ongeacht contractstatus), evenals een AML-trainingsprogramma met bewijs van voltooiing (via certificering).

# AML/KYC beheersen - 15 Power Q&A's voor vastgoedprofessionals

## V8: Wat zijn sanctiescreening en PEP-controles?

Screening tegen wereldwijde waarschuwingslijsten (zoals EU-, VN- en OFAC-sanctielijsten) en het identificeren van Politically Exposed Persons — om onboarding en service van risicovolle accounts te voorkomen. Er zijn meer dan 2000 bronnen beschikbaar, dus voldoende due diligence is nodig voor een groot aantal van dergelijke bronnen.

## V9 Wat is transactiemonitoring?

Continue surveillance van klantransacties om ongewone of risicovolle patronen te detecteren — zoals structurering, snelle fondsbewegingen of transacties die niet overeenkomen met het klantprofiel.

## V10: Wat is Beneficial Ownership en waarom is het belangrijk?

Uiteindelijke eigenaar identificeert de echte natuurlijke persoon die uiteindelijk eigenaar is van een rekening, bedrijf of activum. Het verifiëren van uiteindelijke eigendom voorkomt misbruik van brievenbusbedrijven en nominee-structuren om strafrechtelijke opbrengsten te verbergen. Iedereen die een aanzienlijk bedrag bezit (= minimaal 25%) wordt als een aandeelhouder beschouwd.

## V11 Wat is de risicogebaseerde aanpak (RBA)?

Het toewijzen van AML-compliance-inspanningen in verhouding tot het risiconiveau van klanten en producten, in plaats van een one-size-fits-all-aanpak toe te passen. Relaties met hoger risico krijgen verbeterde due diligence; relaties met minder risico krijgen evenredig lichtere controle.

## V12 Hoe handhaven toezichthouders AML/KYC-naleving?

Door audits, financiële boetes, rijbewijsintrekkingen, publieke afkeuring en verplichte herstelmaatregelen. Het senior management kan persoonlijke strafrechtelijke aansprakelijkheid krijgen voor systemische nalevingsfouten.

## V13: Wanneer moeten vastgoedbedrijven het AML-proces starten?

Sinds de laatste richtlijn update bepaalt artikel 19 duidelijk dat het vastgoedbedrijf dat enige relatie heeft met personen in de transactie, de AML-procedures moet starten zodra de koper (of huurder) een serieuze interesse toont in transacties. Dit gebeurt vaak op het moment dat een verkoopproces wordt gestart (contractondertekening, aanbetaling van aanbetaling,...).

## V14 Kan een vastgoedbedrijf zijn AML-verplichtingen uitbesteden?

Vastgoedbedrijven kunnen door derden worden geholpen om ervoor te zorgen dat hun AML-verplichtingen worden uitgevoerd volgens de strikte regels. Ze kunnen echter niet zomaar de sleutels aan een derde partij overdragen, omdat de verplichtingen duidelijk de verantwoordelijkheden in de management- en eigenaarstructuur van het bedrijf plaatsen, waarbij ook iedereen die in of voor dit bedrijf werkt volledig betrokken moet zijn bij de AML-procedures, bewustwording en training over AML van het bedrijf.

## AML/KYC beheersen - 15 Power Q&A's voor vastgoedprofessionals

### Q15 Is de omvang van een vastgoedbedrijf belangrijk voor AML-verplichtingen?

De grootte maakt niet uit als het gaat om de verplichting om aan de AML-wetgeving te voldoen. Er zijn nuances waarbij bijvoorbeeld een eenmansvastgoedbedrijf duidelijk alle verantwoordelijkheden en verplichtingen bij die ene persoon concentreert. Zodra er twee of meer personen actief zijn in de vastgoedsector, kan de AML-compliance-functie aan elk van hen worden toegewezen. Typisch verschillen de interne auditstructuren en audits van middelgrote en grotere organisaties in complexiteit en intensiteit, omdat kruiscontrole tussen personen relevanter wordt.

