

Toelichting cliëntenprofiel zakelijk vastgoed



Oktober 2025

De Nederlandsche Bank heeft de Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoed-activiteiten uitgevaardigd. Deze beleidsregel verplicht financiële instellingen het integriteitbeleid van uw onderneming vast te stellen en te beoordelen. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen verzoeken wij u deze vragenlijst naar waarheid in te vullen.

Bij iedere vraag wordt u om een toelichting gevraagd. Onderstaand treft u per vraag informatie aan die u helpt bij het invullen van de toelichting. In principe verzoeken wij u bij iedere vraag een toelichting te geven.

1. Heeft uw onderneming maatregelen getroffen om de integriteit en professionaliteit van de medewerkers, bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen te controleren, waarborgen en bevorderen?

Indien u hier “nee” antwoord graag toelichten waarom uw onderneming dergelijke maatregelen niet heeft getroffen. Indien uw antwoord “ja” is graag toelichten welke maatregelen uw onderneming heeft getroffen. Onderstaande niet-limitatieve lijst kan daar behulpzaam bij zijn.

- Wordt er voor het aanstellen van medewerkers, bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen een referentiecheck en/of antecedentenonderzoek uitgevoerd?
- Vraagt uw onderneming aan haar medewerkers, bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen een Verklaring Omtrent Gedrag?
- Is er een evenwichtige beloningsstructuur waarbij het variabele inkomen van medewerkers en bestuurders niet of zo min mogelijk afhankelijk

is van de hoogte van transacties (aan- en verkoopprijzen)?

- Heeft u onderneming een gedragscode ingesteld die toeziet op zaken als belangenverstrengeling, giften, omkoping etc. en op welke wijze wordt toegezien op de naleving ervan?
- Heeft u onderneming een klokkenluidersregeling en een meldpunt?
- Besteedt uw onderneming op regelmatige basis aandacht aan opleiding van medewerkers voor nieuw en bestaand beleid?
- Op welke wijze wordt er binnen de onderneming over de getroffen maatregelen gecommuniceerd?
- Worden uw medewerkers op regelmatige basis getraind om hun professionaliteit op peil te houden?
- Worden aspecten als integer handelen, integriteitdilemma's, belangenverstrengeling besproken in bijeenkomsten van directie/bestuur/ Raad van Commissarissen en van medewerkers?
- Worden integriteitrisico's van de onderneming en mitigerende maatregelen op regelmatige basis in kaart gebracht door de directie/Raad van Bestuur en worden deze met de Raad van Commissarissen besproken?

2. Is uw onderneming of één van haar medewerkers, bestuurders of leden van de Raad van Commissarissen de afgelopen vijf jaar in contact geweest met de AFM, DNB, Openbaar Ministerie, FIOD/ECD, Belastingdienst of andere overheidsinstantie vanwege een mogelijke integriteitschending?

Indien u hier “ja” antwoord graag toelichten hoeveel personen dit betreft, welk niveau betreffende personen binnen de onderneming werkzaam zijn en wat de aard van de schending was.

3a. Heeft uw onderneming maatregelen getroffen om de reputatie (integriteit/moraliteit) van de (potentiële) partijen waar uw onderneming een zakelijke relatie mee aangaat in beeld te brengen?

Indien u hier “nee” antwoordt graag toelichten waarom uw onderneming dergelijke maatregelen niet getroffen heeft. Indien u hier “ja” antwoordt graag toelichten welke maatregelen uw onderneming getroffen heeft. Onderstaande niet-limitatieve lijst kan daar behulpzaam bij zijn.

- Wordt de identiteit van alle betrokken partijen vastgesteld? Denk hierbij aan contractspartijen, tussenpartijen, uiteindelijk belanghebbende(n) (UBO's), kopers, verkopers, leveranciers, aannemers, onderaannemers, huurders, beheerders, taxateurs, notarissen, makelaars, beleggers etc.
- Screent/wordt er cliëntenonderzoek/antecedentenonderzoek verricht naar alle bij een transactie betrokken partijen?
- Checkt de onderneming de achtergrond van betrokken partijen?
- Inventariseert de onderneming de risico's in relatie tot de partijen waarmee zij zaken doet en worden er zo nodig mitigerende maatregelen genomen?
- Welke maatregelen zijn genomen om witwasrisico's te beperken?
- Zijn er duidelijke criteria opgesteld ten aanzien van partijen waarmee u een zakelijke relatie aangaat (bijv. integriteiteisen, lidmaatschap van relevante brancheorganisaties e.d.)
- Vraagt de onderneming zo nodig naar een Verklaring Omtrent het Gedrag van partijen waarmee zij zaken doet?
- Indien gerede twijfel aan de integriteit van een relatie bestaat, wordt er dan nader onderzoek verricht; bijvoorbeeld door het stellen van aanvullende vragen of andere mitigeren de maatregelen genomen?
- Bedingt de onderneming bij het afsluiten van contracten met de externe partij dat de mogelijkheid bestaat onderzoek uit te (laten) voeren in de administratie van de deze persoon, zodat verificatie kan worden uitgevoerd op de juistheid en volledigheid van de in rekening gebrachte kosten?

- Stelt de onderneming vast of de externe partij een integere bedrijfsvoering heeft (ofwel een integriteitbeleid, gedragscode etc. heeft)?

3b. Legt uw onderneming op gestructureerde wijze vast in welke gevallen (en waarom) een (potentiële) partij vanwege een mogelijk integriteitsrisico niet geselecteerd dan wel geweigerd wordt?

Indien u hier “ja” antwoordt graag toelichten hoe deze vastlegging binnen de onderneming plaatsvindt. Indien u hier “nee” antwoordt graag toelichten waarom u deze gegevens niet vastlegt.

4a. Ontvangt/betaalt uw onderneming de bedragen, voortvloeiende uit zakelijke vastgoedtransacties, uitsluitend via een rekening bij een in Nederlandse gevestigde financiële instelling dan wel notaris?

Indien u hier “nee” antwoordt graag toelichten via welke financiële instellingen/notarissen, inclusief hun land van vestiging, transacties worden afgewikkeld.

4b. Ontvangt/betaalt uw onderneming bedragen, voortvloeiende uit zakelijke vastgoedtransacties, in cash geld?

Indien u hier “ja” antwoordt graag toelichten bij welk soort transacties dit gebeurt en waarom.

5. Stelt uw onderneming nader onderzoek in als zij betrokken wordt bij een opmerkelijke transactie, zoals bijvoorbeeld een ABC-transactie met grote waardeverschillen?

Indien u hier “ja” antwoordt graag toelichten welk onderzoek dan wordt verricht. Indien u “nee” antwoordt graag aangeven waarom dergelijk onderzoek niet plaatsvindt.

- Worden dergelijke transacties zorgvuldig in kaart gebracht zodat er zicht is op alle partijen, hun betrokkenheid, achtergrond en doel van de transactie?
- Wordt de objecthistorie in openbare bronnen (kadaster) nagegaan?

- Is er een beleid om zoveel mogelijk transacties via inschrijvingen en tenderprocedures te laten plaatsvinden? Indien er zogeheten 1 :1 transacties plaatsvinden, wordt transparant gemotiveerd waarom?
- Is er een procedure om na een verkooptransactie in het register na te gaan of het betreffende vastgoedobject binnen zeer korte tijd is doorverkocht door de koper?
- Wordt er in verkoopcontracten een clausule opgenomen die doorverkoop binnen een (zeer) korte termijn van het vastgoed verbiedt?
- Zijn er duidelijke criteria opgesteld ten aanzien van transacties met grotere risico's zoals ABC-transacties maar ook transacties die betrekking hebben op provisies, commissies en advieskosten?
- Behoeven dergelijke transacties goedkeuring van hoger management?

6. Controleert uw onderneming te allen tijde dat de ontvangen (te versturen) nota's:

- een duidelijke en correcte omschrijving bevatten?
- een omschrijving bevatten die past bij de prestatie waar de nota betrekking op heeft?
- aansluiten bij de door uw onderneming aangegane overeenkomsten?

Indien u "nee" antwoordt graag toelichten waarom een dergelijke controle niet plaatsvindt.

7. Past uw onderneming het zogenoemde 'vier ogenprincipe' toe ofwel worden documenten die uw onderneming formeel met derden bindt door twee tekeningbevoegden getekend?

Indien u "nee" antwoordt graag toelichten waarom een dergelijk principe niet wordt toegepast.

8a. Legt uw onderneming gegevens, inclusief relevante documenten, van transacties en relaties schriftelijk en op gestructureerde wijze vast?

Indien u hier "ja" antwoordt graag toelichten wat er binnen uw onderneming onder gestructureerd wordt verstaan. Gaat het om een vaste opbouw en samenstelling van het dossier? Is op grond van het dossier te controleren welke transacties met welke

partijen heeft plaatsgevonden en waarom? Worden alle transacties vastgelegd? Bevat het dossier alle relevante documenten zoals vergunningen, taxatierapporten, CDD-onderzoeken naar relaties, interne goedkeuringen, nota's van onderhoud, beheer etc.?

Indien u "nee" antwoordt graag toelichten waarom deze (wijze) van vastlegging niet plaatsvindt.

8b. Is er een interne functionaris die toezicht houdt op de naleving?

Indien u "ja" antwoordt graag toelichten welke interne functionaris (boekhouder, interne controleafdeling, administrateur, risk manager, audit) deze rol vervult en op welke wijze het toezicht plaatsvindt.

Indien u "nee" antwoordt graag toelichten waarom de onderneming niet over een dergelijke functionaris beschikt.

9. Heeft uw onderneming een interne functionaris (bijv. risk manager, of een compliance officer) die toeziet op naleving van de getroffen maatregelen t.a.v. het waarborgen van de integriteit en professionaliteit van uw onderneming?

Indien u "ja" antwoordt graag toelichten welke interne functionaris deze rol vervult en op welke wijze het toezicht plaatsvindt.

Indien u "nee" antwoordt graag toelichten waarom de onderneming niet over een dergelijke functionaris beschikt.

10. Heeft uw onderneming van een externe (erkende) accountant in de laatste (3) jaren een goedkeurende controleverklaring gekregen?

Indien u "nee" antwoordt graag toelichten waarom uw onderneming deze niet heeft gekregen.

11. Heeft uw onderneming in de laatste (5) jaren met een integriteitincident te maken gehad en hoe heeft uw onderneming destijds gehandeld?

Indien u "ja" antwoordt graag toelichten waaruit dit integriteitincident bestond en welke maatregelen zijn er genomen?