

Vragenlijst Gedragscode en Integriteit Zakelijk Vastgoed



Oktober 2025

De Nederlandsche Bank N.V. of 'DNB' heeft de Beleidsregel Integriteitsbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten uitgevaardigd. Banken staan onder toezicht van DNB en zijn op grond van deze Beleidsregel verplicht om verscherpt klantenonderzoek uit te voeren bij klanten die actief zijn in zakelijk vastgoed. Een onderdeel van dit verscherpte klantenonderzoek is het beoordelen van de gedragscode en het integriteitsbeleid van deze klanten.

Wij vragen u om deze vragenlijst naar waarheid in te vullen, waar nodig aanvullende informatie te verstrekken en deze rechtsgeldig ondertekend terug te sturen.

Houd er rekening mee dat wij u, afhankelijk van uw antwoorden, aanvullende vragen kunnen stellen.

Gegevens van de onderneming

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)

In te vullen door een wettelijk vertegenwoordiger van de onderneming¹

Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)

In te vullen door een wettelijk vertegenwoordiger van de onderneming

Andere entiteiten binnen uw organisatie die klant van de bank zijn en waarop deze vragenlijst van toepassing is
Vermeld in Bijlage A alle entiteiten waarop deze vragenlijst van toepassing is

De onderneming en de werknemers

1. **Wat doet uw onderneming om de integriteit van medewerkers, senior management, bestuurders en indien van toepassing commissarissen te controleren, te waarborgen en te bevorderen?**

Neem bij de beantwoording van de vraag (bijvoorbeeld) de volgende maatregelen in overweging:

- Welke controles voert uw organisatie uit bij het aannemen van nieuw personeel? Beschrijf deze controles.
- Heeft uw organisatie een Gedragscode?
- Heeft uw organisatie een procedure die de maatregelen beschrijft die zijn genomen om integriteit te bevorderen en te bewaken?

Antwoord:

¹ Wettelijk vertegenwoordigers zijn personen die een rechtspersoon of een natuurlijk persoon rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen op grond van een wettelijke bepaling, statuten of oprichtingsakte (bijv. bestuurders).

2. Heeft uw onderneming of één of meerdere senior managers, bestuurders, commissarissen of aandeelhouders (>25%) de afgelopen vijf jaar een aanwijzing, boete, veroordeling of schikking van een Nederlandse of een buitenlandse autoriteit² gekregen vanwege een mogelijke integriteitschending³ op financieel/economisch gebied?

Ja Nee

Zo **ja**, vermeld:

- Of de inbreuk betrekking had op een persoon, de onderneming of beide. Vermeld het aantal betrokken personen, hun namen, hun functies en de aard van de inbreuk.
- Of de inbreuk heeft geleid tot het nemen van formele maatregelen door uw onderneming. Zo ja, geef een globaal overzicht van deze maatregelen en of deze zijn doorgevoerd.

Antwoord:

3. Heeft uw onderneming de afgelopen vijf jaar te maken gehad met één of meerdere integriteitsincidenten?⁴

Ja Nee

Zo **ja**, vermeld waaruit dit integriteitsincident bestond en welke maatregelen er zijn genomen.

Antwoord:

4. Heeft uw instelling een procedure voor het vastleggen van gegevens van transacties en commerciële relaties, inclusief bijbehorende documenten? Wordt deze procedure toegepast?

Ja Nee

Zo **nee**, vermeld waarom uw onderneming een dergelijke procedure niet heeft of toepast of, indien van toepassing, waarom er in zijn algemeenheid geen vastlegging plaatsvindt.

Zo **ja**, licht de procedure toe.

Antwoord:

² Zoals de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het Openbaar Ministerie, FIOD/ECD, Belastingdienst, Douane of een andere overheidsinstantie.

³ Een boete die is opgelegd door de overheid zou kunnen worden aangemerkt als 'inbreuk op de integriteit', ook als deze is voldaan.

⁴ Als integriteitsincidenten kwalificeren onder andere fraude, omkoping, belangenverstrengeling, prijsafspraken, onrealistische waarderingen.

5. A. Voldoet uw onderneming aan geldende wet- en regelgeving?

Ja Nee

Zo **nee**, licht toe.

B. Indien van toepassing: Is uw vergunning voor het uitoefenen van uw onderneming in de afgelopen vijf jaar geweigerd of ingetrokken?

Ja Nee

Zo **ja**, licht toe.

Antwoord:

6. Heeft uw onderneming een interne functionaris of afdeling⁵ die belast is met het vastleggen van gegevens, het toezicht op de naleving van lokale regelgeving en het toezicht op de integriteit en professionaliteit van uw onderneming?

Ja Nee

Zo **ja**, beschrijf de werkwijze en het mandaat / taak van de functionaris / afdeling.

Zo **nee**, licht toe waarom uw onderneming een dergelijke functionaris / afdeling niet heeft en hoe uw onderneming zorgdraagt voor de naleving van lokale regelgeving en vastlegging van gegevens.

Antwoord:

7. A. Past uw onderneming het vier-ogen-principe toe, d.w.z. worden documenten die uw onderneming juridisch binden ondertekend door twee daartoe bevoegde personen?

Ja Nee

Zo **nee**, licht toe waarom dit niet wordt toegepast.

B. Controleert uw onderneming altijd of ontvangen en verstuurd facturen een nauwkeurige en correcte omschrijving van de dienst of het product bevatten, die in overeenstemming is met het factureringsbeleid van uw onderneming?

Ja Nee

Zo **nee**, licht onderstaand bij 'Antwoord' toe waarom dit niet wordt gecontroleerd.

Antwoord:

⁵ Bijvoorbeeld: compliance, risicomanager, accountant etc.

8. A. Wat is het belangrijkste doel van de vastgoedportefeuille van uw onderneming?

Vink alle opties aan die voor uw onderneming van toepassing zijn.

☐ **Vermogensgroei realiseren door de verkoop van vastgoedobjecten/portefeuille na waardeestijging.**

☐ **Vermogensgroei realiseren door vastgoedobjecten te kopen en deze na verbouwing en renovatie te verkopen.**

☐ **Realiseren van regelmatige inkomstenstroom uit huurinkomsten waarbij de vastgoedobjecten voor lange termijn (>5 jaar) worden aangehouden.**

☐ **Anders:**

Licht zo nodig toe bij 'Antwoord'

B. Geef onder 'Antwoord' een korte samenvatting van de samenstelling van uw vastgoedportefeuille, toegespitst op locatie en type vastgoedobjecten.

Indien deze informatie al eerder verstrekt is als onderdeel van een kredietaanvraag, verwijst dan naar de relevante documenten.

Antwoord:

Derde Partijen⁶

9. Heeft een externe accountant/auditor de afgelopen drie jaar een oordeel gegeven over de jaarrekening van uw onderneming?

☐ **Ja** ☐ **Nee**

Zo **ja**, wat voor opinie is er gegeven?

☐ **Goedkeurende verklaring** (het oordeel van een onafhankelijke accountant/auditor dat de financiële overzichten van een bedrijf eerlijk en correct zijn weergegeven, zonder geïdentificeerde uitzonderingen, en in overeenstemming met algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP)).

☐ **Verklaring met beperking** (de accountant/auditor heeft vastgesteld dat er een materieel probleem is met betrekking tot de grondslagen voor financiële verslaggeving; hij/zij heeft onvoldoende informatie om bepaalde aspecten van de gecontroleerde transacties en verslagen te verifiëren).

☐ **Afkeurende verklaring** (de accountant/auditor is van mening dat de jaarrekening geen getrouw beeld geeft van de financiële positie van de onderneming).

☐ **Verklaring van oordeelonthouding** (de accountant/auditor kan geen oordeel geven over de jaarrekening omdat iets hem/haar verhindert om voldoende informatie te verzamelen).

☐ **Anders:**

⁶ Onder derde partijen wordt onder andere verstaan partijen zoals kopers, verkopers, investeerders, huurders, leveranciers, notarissen, taxateurs, accountants, makelaars, advocaten, adviseurs, aannemers, onderaannemers, architecten, tussenpersonen en vermogensbeheerders.

Geef een toelichting, tenzij er een goedkeurende verklaring is gegeven.

Antwoord:

10. Geef aan welke maatregelen uw onderneming heeft genomen om inzicht te krijgen in de integriteit en reputatie van derde partijen.

Licht toe indien niet van toepassing.

Antwoord:

Betalingen en Transacties

11. Verloopt het gehele betalingsverkeer dat gerelateerd is aan de commerciële vastgoedtransacties van uw onderneming via een financiële instelling gevestigd in dezelfde jurisdictie waar uw onderneming is gevestigd of, al dan niet rechtstreeks, via een notaris?

Ja Nee

Zo **nee**, vermeld onder 'Antwoord' de financiële instellingen of partijen, inclusief het land van registratie, via wie de betalingstransacties worden afgewikkeld.

Antwoord:

12. Staat uw onderneming vastgoedgerelateerde betalingen in contanten en/of virtuele activa⁷ toe?

Ja Nee

Zo **ja**, geef aan om wat voor soort transactie(s) het gaat, de reden voor de transactie(s) en het percentage van het totaal aan ontvangsten en betalingen in contanten en/of virtuele valuta.

Antwoord:

⁷ De term "virtuele activa" verwijst naar elke digitale vertegenwoordiging van waarde die digitaal kan worden verhandeld, overgedragen of gebruikt voor betaling (bijv. blockchain, bitcoin, crypto-activa, virtuele valuta).

13. Welke maatregelen neemt uw onderneming om mogelijk ongebruikelijke commerciële vastgoedtransacties te detecteren, te onderzoeken en op te volgen?

Antwoord:

Ondertekening

Ondergetekende verklaart dat de gegevens in dit formulier en eventuele bijlagen naar waarheid zijn verstrekt.

Naam tekenbevoegde
(Voor- en achternaam)

Naam tekenbevoegde
(Voor- en achternaam)

Datum (dd-mm-jjjj)

Datum (dd-mm-jjjj)

Handtekening

Handtekening

Bijlage A

Vermeld hieronder alle entiteiten waarop deze vragenlijst van toepassing is. In het geval van andere tekenbevoegden dan voorgaande ondertekenaars, dient per entiteit door de tekenbevoegde van de betreffende entiteit te worden bijgetekend.

Entiteit 1

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 2

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 3

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 4

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 5

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 6

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 7

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 8

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 9

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 10

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 11

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	

Entiteit 12

Naam van de onderneming (Volledige juridische tenaamstelling)	Vestigingsplaats (Land en plaats van vestiging)
Naam van de wettelijk vertegenwoordiger	Datum (dd-mm-jjjj)
Handtekening	