



REAL ESTATE BUSINESS (REB)
INTEGRITEITSBEOORDELINGPROTOCOL

REB staat voor het realiseren van mooie duurzame creaties op een eerlijke en transparante manier. REB creëert in de Amsterdamse markt de beste mogelijkheden tot het herontwikkelen, aankopen of huren van vastgoed, of het investeren in vastgoed. Hierbij zijn langdurige samenwerkingen uiterst waardevol. Amsterdam groeit en ontwikkelt zich snel, waarbij de stad steeds meer een internationaal karakter krijgt. REB vindt het noodzakelijk om de grootst mogelijke zorgvuldigheid, transparantie en integriteit te waarborgen. Dit heeft met zich meegebracht dat REB een integriteitsprotocol heeft opgesteld.

Aan de hand van dit protocol beoordeelt REB de integriteit van haar partners en klanten en wordt er een risicoanalyse gemaakt. Uiteindelijk dient de integriteitrisicoanalyse voor het bestuur van REB als sturingsdocument en voor de business als duidelijk overzicht van risico's waar REB mee te maken krijgt. Aan de hand van het risico wordt er een beoordeling gemaakt tot het daadwerkelijke 'netto-risico'. Indien de kans op de verwezenlijking van het 'netto-risico' groot is, zal het bestuur passende maatregelen treffen om het risico te verminderen, te vermijden of in zijn geheel afzien van samenwerking of (ver)koop. In een snel veranderende maatschappij is vertrouwen nog steeds van groot belang, maar is goede controle noodzakelijk. Wij gaan uit van ieders begrip hiervoor.



Integriteitsrisicoanalyse:

STAP 1: IDENTIFICATIE

Basisonderzoek door interne dan wel externe jurist. Hierbij wordt een eerste indruk en een globale organisatieschets gemaakt. Daarbij wordt een inventarisatie gemaakt van de gegevens uit het register van de Kamer van Koophandel, het Kadaster, creditmanagement bedrijven en openbare bronnen via internet. Daarnaast zullen ook de gegevens uit het UBO register worden gebruikt als het UBO register definitief is ingevoerd.

STAP 2: ANALYSE

Aan de hand van deze gegevens worden punten gegeven door de interne jurist, dan wel externe jurist, van REB aan bepaalde risicofactoren. Deze risicofactoren zijn onderhavig aan verandering en niet limitatief opgesteld. Dit komt doordat de diversiteit bij de opdrachten en de klanten van REB groot is en steeds kan veranderen. Gelet op het vorenstaande kan worden gedacht aan de volgende categorieën:

- **Geen face to face dienstverlening**
Dit kan aantrekkelijk zijn voor witwassers omdat zij zich zo eenvoudiger achter valse identiteiten kunnen verschuilen of stromannen kunnen zijn.
- **Complexe (buitenlandse) bedrijfsstructuren**
Zoals bijvoorbeeld het gebruik maken van buitenlandse trusts en vennootschappen zonder activiteiten om economische eigenaren te distantiëren van hun fondsen of vermogen.
- **Bepaalde beroepen**
Zoals bijvoorbeeld een bordeelhouder of een coffeeshophouder waarbij vaker dan gebruikelijk sprake lijkt te zijn van zwart geld of die meer dan gemiddeld met criminele activiteiten in verband worden gebracht.
- **Risico landen**
Hierbij moet gedacht worden aan landen die worden beschouwd als een hoog risico vanuit een perspectief van witwassen of terrorismefinanciering.
- **Verzoek**
Personen die om een speciale behandeling verzoeken vanuit hun positie als bijzonder persoon. Denk hierbij aan bij het publiek bekende personen. Hierbij bestaat een risico dat er minder kritisch zal worden gekeken naar een aan die cliënt gelieerde onderneming.
- **Bijzondere transacties**
Indien er bijzondere transacties plaatsvinden. Bijvoorbeeld met contant geld.



STAP 3: CONCLUDEREN

Op basis van deze score wordt het project geplaatst binnen een van de risicoprofielen. De risicoprofielen zijn:

1. • Low risk - Low probability
2. • Low risk - High probability
3. • High risk - Low probability
4. • High risk - High probability

Op basis van het risicoprofiel wordt door het bestuur een definitieve keuze gemaakt voor het aanvaarden van een opdracht c.q. project. Indien een project wordt geplaatst binnen een van de High Risk profielen, dient er door het bestuur te worden gemotiveerd welke maatregelen zij zal treffen om het risico te beperken of te vermijden.

STAP 4: EVALUEREN

Dit houdt in dat er een periodieke controle zal plaatsvinden. Hierbij wordt gecontroleerd of de gegevens nog steeds actueel zijn en de risicofactoren nog steeds relevant zijn voor het project. Deze stap zal een aantal malen worden herhaald tijdens het project. REB streeft er naar om minimaal twee evaluatiemomenten in te bouwen voor een project. Dit is afhankelijk van de duur van het project en de kwalificatie die tijdens de conclusiefase is toegekend aan het project. Men kan zich voorstellen dat er bij een 'low risk/low probability'-project weinig behoefte bestaat om meermaals de risicofactoren bij te stellen. Hetzelfde geldt voor projecten die relatief in een korte tijd kunnen worden gerealiseerd. Het heeft bijvoorbeeld weinig zin om na een aantal weken risicofactoren opnieuw af te wegen waar in een kort tijdbestek niet of nauwelijks veranderen kunnen zijn opgetreden. Indien de evaluatie reden geeft om nieuwe risicofactoren te beoordelen zal er een volledige heroverweging worden gemaakt. Aan de hand van deze heroverweging wordt vervolgens bekeken of het project binnen een ander risicoprofiel moet worden geplaatst.

