



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

BEHEERSING VAN FRAUDERISICO'S IN DE INSTITUTIONELE VASTGOEDSECTOR





PROFIEL IVBN

De leden

IVBN is de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 juli 2008 30 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden met rond de 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed circa 85% van het Nederlands institutionele vastgoedvermogen. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen – zowel direct als indirect – voornamelijk in woningen (circa 43 procent), kantoren (circa 24 procent) en winkels (circa 28 procent). Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 140.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²) en bedrijfsruimte. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers, die minimaal 100 miljoen euro in Nederlands onroerend goed hebben geïnvesteerd. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code of Ethics te ondertekenen en de Model Interne Gedragcode te onderschrijven. Deze gedragscode ziet toe op ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragcode zijn te vinden op de IVBN-website.





INHOUD

VOORWOORD	4
LEESWIJZER	5

DEEL A

1	Gevoeligheid vastgoed voor fraude	6
2	Governance en cultuur van de organisatie	6
3	Algemeen control framework	7
4	Specifiek control framework: acquisitie en dispositie	8
4.1	Acquisitie	8
4.2	Dispositie	8
4.3	Structurering van aan- en verkooptransacties	9
5	Specifiek control framework: vastgoedexploitatie	9
5.1	Beheer	10
5.2	Verhuur en leegstand	10
5.3	Onderhoud en schades	11
5.4	Servicekosten	11
6	Specifiek control framework: taxeren van vastgoed	12

DEEL B

Relatie met de omgeving; beheersing frauderisico's in de keten

1	Inleiding	14
2	NEPROM	14
3	Taxateurs	14
4	De ROZ/IPD Vastgoedindex	15
5	RICS Nederland (Royal Institute of Chartered Surveyors)	15
6	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)	16
7	Notariskantoren met een grote vastgoedpraktijk	17
8	Vastgoedfinanciers	18
9	Makelaarspartijen	18
10	Accountantsorganisatie NIVRA	19
11	Het Kadaster	19
12	Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)	20
13	Particuliere vastgoedsector (maatschappen en CV's)	21

BIJLAGEN

1	IVBN Code of Ethics	23
2	IVBN Model Interne Gedragscode	26
2a	Toelichting op de belangrijkste wijzigingen van beide codes	29
3	Samenstelling van de IVBN Taskforce Toezicht	29
4	Notitie pensioenkoopels juli 2008 'Vastgoed en integriteit'	30
5	KNB Checklist ABC-transacties	34
6	Samenvatting publicatie PSI Bouw 'Bouwen aan integriteit'	39
7	Samenvatting studierapport Algemene Rekenkamer 'Signaleren van fraude'	42

De informatie in deze uitgave is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Evenmin kan IVBN aansprakelijk worden gesteld voor enigerlei schade geleden door het gebruik van de in deze uitgave gepubliceerde informatie. Voor vragen, opmerkingen of informatie kunt u zich wenden tot IVBN. Voor het overnemen van (delen van) deze uitgave is toestemming vooraf nodig en in geval van toestemming alleen met bronvermelding.

BEHEERSING VAN FRAUDERISICO'S IN DE INSTITUTIONELE VASTGOEDSECTOR

VOORWOORD

In november 2007 kwam naar buiten dat door de FIOD-ECD een fraude-onderzoek plaatsvindt naar vastgoedtransacties waarbij (ex-)medewerkers van een institutionele vastgoedbelegger en een ontwikkelaar zijn betrokken. Het bestuur van IVBN was, net als iedereen binnen de institutionele vastgoedbeleggingssector, geschokt. Ten aanzien van de verdachten gaat het om zware verdenkingen van samenspanning om fraude te kunnen plegen. Hoewel de schuld van de verdachten nog wel moet worden vastgesteld, raken alleen al deze verdenkingen het hart van de sector.

In deze publicatie gaat IVBN, als branchevereniging voor de institutionele vastgoedbeleggingssector, in op de beheersmaatregelen die professionele partijen in onze sector hanteren om de kans op fraude en de mogelijke gevolgen in te perken. De publicatie gaat in op de voor de beleggingssector meest kritische processen: de aan- en verkoop van vastgoed, de exploitatie van vastgoed en het taxeren. Dit overzicht van de (bij onze leden overwegend reeds bestaande) beheersmaatregelen biedt directies, aandeelhouders en (externe) toezichthouders van vastgoedbeleggingsondernemingen de mogelijkheid om hun organisatie aan te spiegelen en waar nodig aan te passen.

IVBN is van mening dat de professionele partijen in de institutionele vastgoedbeleggingssector binnen hun organisatie voldoende beheersmaatregelen hebben ingebouwd om het risico van fraude te minimaliseren. Dit geldt in ieder geval voor de opzet en het bestaan van deze maatregelen; de werking ervan zal vanzelfsprekend continu moeten worden getoetst. De directies van de lidorganisaties van IVBN hebben de verantwoordelijkheid om binnen hun eigen organisatie een gedegen integriteitbeleid te voeren, waarbij hun medewerkers hun eigen (grote) verantwoordelijkheid daarbij goed beseffen. De toezichthouders (waaronder Raden van Commissarissen/aandeelhouders/beleggers) hebben de verantwoordelijkheid de directie over het gevoerde integriteitbeleid regelmatig te laten rapporteren.

De overzichten in deze publicatie vormen overigens nadrukkelijk géén checklist om 'overal aan te voldoen'. Iedere institutionele belegger heeft immers zijn eigen

afweging te maken welke van de genoemde beheersmaatregelen zinvol en toepasbaar zijn ten opzichte van de risico's die er in die specifieke organisatie en context worden gelopen. Elke beheersmaatregel op zich is ook weer niet sluitend, het gaat om het samenstel van beheersmaatregelen, die een zo goed mogelijke bescherming bieden tegen fraude voor die specifieke organisatie. Dit zal veelal een combinatie zijn van harde maatregelen (procedures zoals Due Diligence, externe taxaties) en zachte maatregelen (bijvoorbeeld verhogen bewustwording voor fraude).

De hierna genoemde beheersmaatregelen zijn mede afhankelijk van het niveau waarop binnen of buiten de organisatie de uiteindelijke beslissingen worden genomen. Soms geschiedt dit door de directie (al dan niet tot een gemaximeerd bedrag), de Raad van Commissarissen, de beleggingscommissie of door een pensioenfondsbestuur. (In het vervolg van dit overzicht wordt dan ook gesproken over het relevante besluitnemende orgaan.) De keuze voor beheersmaatregelen hangt ook af van de omvang van de organisatie. Bij een kleinere organisatie is functiescheiding niet overal mogelijk. Een kleinere organisatie zal compenserende beheersmaatregelen moeten nemen om dat aanvullende risico te beperken, terwijl de interne en externe toezichthouders extra kritisch en oplettend moeten zijn.

Naar aanleiding van alle discussies rondom integriteit heeft IVBN besloten de sinds 2001 bestaande IVBN Code of Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode op enkele onderdelen aan te passen. De actuele codes treft u (zoals gebruikelijk) op de IVBN-website aan en zijn in de bijlagen van deze publicatie opgenomen. Daar is ook een toelichting gegeven op de belangrijkste veranderingen.

IVBN heeft de verschillende beheersmaatregelen toegelicht aan de brancheorganisaties van de pensioenfondsen (de Vereniging van Bedrijfstakpensioenfondsen (VB), de Stichting voor Ondernemingspensioenfondsen (OPF) en de Unie van Beroepspensioenfondsen) en de verzekeraars (Verbond van Verzekeraars). Tevens is De Nederlandsche Bank (DNB) uitvoerig geïnformeerd. De publicatie is voorts onder de aandacht gebracht van de Vaste Tweede Kamercommissie voor Justitie.

LEESWIJZER

De institutionele vastgoedbeleggingssector in Nederland opereert op een (inter-)nationale markt en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de hele waardeketen van vastgoed (van initiatief tot bouw en exploitatie en uiteindelijk tot herontwikkeling of sloop). IVBN heeft met relevante andere partijen, die operationeel betrokken zijn bij het institutionele vastgoed, een dialoog opgestart om frauderisico's verder te minimaliseren en de persoonlijke integriteit te bevorderen. Het gaat dan om de NEPROM, taxateurs, de ROZ/IPD Vastgoedindex, de RICS, (vastgoed) notarissen, (vastgoed)-financiers en makelaars. Voorts heeft IVBN contact gehad met de accountantsorganisatie NIVRA, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), het Kadaster en de ROZ. De resultaten van die gesprekken zijn in deel B van deze publicatie verwerkt.

Deze notitie is opgesteld door een door IVBN ingestelde Taskforce Toezicht (samenstelling zie bijlage), bestaande uit diverse disciplines, zoals acquisitie/dispositie, risicomanagement, compliance, juridische zaken, finance/accounting en control. Het bestuur van IVBN is de taskforce zeer erkentelijk voor hun bijdragen aan de totstandkoming van dit overzicht.

Zoals vermeld gaat deze publicatie in deel A in op de voor de beleggingssector meest kritische processen: de aan- en verkoop, het taxeren en de exploitatie van vastgoed. In de publicatie wordt een overzicht gegeven van (overwegend reeds bestaande) beheersmaatregelen in de institutionele vastgoedbeleggingssector. Deze publicatie kan behulpzaam zijn het bewustzijn te vergroten en het integriteitbeleid te concretiseren. In paragraaf 1 wordt ingegaan op de gevoeligheid van vastgoed voor fraude. Vervolgens wordt in paragraaf 2 ingegaan op de governance en de cultuur van de organisatie (waaronder regelingen voor zowel directie als personeel). Vervolgens komt in paragraaf 3 het algemene control framework van vastgoedondernemingen aan de orde. In de paragrafen 4, 5 en 6 staan specifieke control frameworks centraal; respectievelijk in paragraaf 4 rond acquisitie en dispositie, in paragraaf 5 rond exploitatie en in paragraaf 6 rond taxeren.

In deel B wordt verslag gedaan van de gevoerde gesprekken met de omgeving van de institutionele vastgoedbeleggingssector over het verder verkleinen van de risico's op fraude.

In de bijlagen is uiteenlopende informatie opgenomen, die mogelijk bruikbaar en/of relevant is voor het integriteitbeleid. Zo zijn de IVBN Code of Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode als bijlage in deze publicatie opgenomen. Relevant voor beleggers en andere bij transacties betrokken partijen is de door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie uitgegeven 'Checklist ABC-transacties'. Ook de notitie 'Vastgoed en integriteit' van de brancheorganisaties van pensioenfondsen is integraal opgenomen. Verder zijn in de bijlagen twee samenvattingen opgenomen. Het gaat om een samenvatting van de PSI Bouwpublicatie 'Bouwen aan integriteit' en om een samenvatting van het studierapport van de Algemene Rekenkamer over het 'Signaleren van fraude'.

DEEL A

1 GEVOELIGHEID VAN VASTGOED VOOR FRAUDE

Het algemene model voor fraude is niet vastgoed specifiek. Fraude kan ontstaan door:

- Gelegenheid
- Druk
- Rationalisatie

Gelegenheid

Vastgoed heeft enkele eigenschappen waardoor het gevoelig is voor fraude. Ten eerste leidt het ontbreken van een marktnotering tot minder transparantie. Het bepalen van de waarde door externe taxateurs is één van de maatregelen hier tegen. Daarbij moet wel worden bedacht dat taxeren niet leidt tot exactheid en dit geldt zeker voor minder courante vastgoedobjecten. Taxaties van verschillende taxateurs kunnen daarom van elkaar afwijken. Ten tweede is de kapitaalintensiteit van vastgoedtransacties groot zodat relatief geringe afwijkingen ten opzichte van een zuivere 'arm's length' transactie forse consequenties kunnen hebben in absolute zin. En ten derde is de vastgoedmarkt (eigenaren en adviseurs) makkelijk toegankelijk voor allerlei (ook minder professionele en integere) partijen.

Druk

Druk is te onderscheiden in zakelijke en persoonlijke druk. Voorbeelden van zakelijke druk zijn: beleggingsdwang, halen van targets, etc. Voorbeelden van persoonlijke druk zijn hebzucht, jaloezie, levensstijl, etc.

Rationalisatie

Partijen dienen zich bewust te zijn van de risico's van grote verschillen in de positie van individuele onderhandelingspartijen (een voor eigen rekening en risico opererende projectontwikkelaar tegenover bijvoorbeeld een ambtenaar of een vermogende vastgoedhandelaar tegenover degene die bij een belegger over disposities gaat). Ook het verschil in beloning van de bij een vastgoedtransactie betrokken individuen kan groot zijn. Dit vergroot de rationalisatie van frauduleus handelen en fraude dus 'goed te praten'.

IVBN hanteert een Code of Ethics, waaraan de leden moeten voldoen. De meeste leden hebben een eigen code of eigen business principles, die veelal verder zijn uitgewerkt in allerlei gedragsregels of voorschriften. Nog meer regels is echter geen sluitende oplossing, omdat het ook werkbaar moet blijven. Ondernemingen kunnen zich niet teveel op

hiërarchie en regels beroepen om het gedrag van mensen te sturen. Het gevolg zou kunnen zijn dat mensen zich juist minder verantwoordelijk voelen voor gedragingen en zich hoogstens verantwoordelijk voelen voor het zelf strikt naleven van de regels.

Persoonlijke integriteit van mensen binnen de organisatie is zowel het begin- als het sluitstuk van beheersmaatregelen tegen fraude. Een simpele vuistregel is dat als medewerkers over gebeurtenissen, gedragingen of bijvoorbeeld over gegeven/ontvangen geschenken niet met elkaar kunnen/durven spreken, er iets mis moet zijn. Er moet dan niet alleen een goede regeling zijn om dat te kunnen melden, er moet ook iets gebeuren aan de cultuur van de organisatie.

2 GOVERNANCE EN CULTUUR VAN DE ORGANISATIE

In deze paragraaf wordt ingegaan op de inrichting en aansturing en vooral de cultuur van de organisatie. De beheersmaatregelen zijn gerangschikt naar preventief (het voorkomen), detectief (het ontdekken) en reactief (het reageren), waarbij sommige maatregelen zowel een preventieve als een detectieve werking hebben.

Preventief:

- 'Tone at the top': de voorbeeldfunctie van de directie en het hoger management is uiterst belangrijk.
- Organisatie van voldoende omvang met professionals.
- Vastgelegde strategie, operationeel gemaakt in het beleggingsbeleid.
- Gedragscode op ethisch handelen (ofwel de IVBN Model Interne Gedragscode of een eigen (verderstrekkende) regeling); tevens een insider-regeling (regelt het niet of onder strikte voorwaarden zelf mogen handelen in vastgoed, c.q. het persoonlijk betrokken zijn bij activiteiten van de organisatie); maar ook bijvoorbeeld het omgaan met 'Chinese walls' binnen de organisatie en een beleid ten aanzien van nevenfuncties.
- Beleid ten aanzien van giften, (relatie-)geschenken, uitnodigingen (zowel het geven als het aannemen ervan).
- Beleid ten aanzien van de normen waaraan partijen met wie transacties worden gedaan moeten voldoen en waarop vervolgens wordt gescreend ('Customer Due Diligence').

- Informeren/trainen/jaarlijkse actualisering van gedragscodes en andere maatregelen om de bewustwording van de medewerkers van fraudegevoeligheid en vertrouwelijke informatie te vergroten.
- 'Pre employment screening' voor medewerkers, waarvan de diepgang van de screening afhankelijk is van de aard van de functie.
- Beleid inzake bonusregelingen, met daarin elementen van korte en lange termijn resultaten en van financiële en niet-financiële criteria.

Detectief:

- Toezicht door RvC, bestuur of opdrachtgever en externe controle door accountant, waarbij (een deel van de) betrokkenen kennis moeten hebben van de vastgoedmarkt.
- Vastgelegd risicomanagement en ingebed in de organisatie als onderdeel van de bedrijfsvoering. De mogelijke risico's worden periodiek geïnventariseerd en geëvalueerd.
- Besluitvorming aan de hand van beslisdocumenten en notulen.
- Toetsen van de ingestelde gedragscodes dient zowel te geschieden door het lijnmanagement als door de compliance officer.
- Toegankelijkheid informatie over afdelingen heen.
- Transparantie in (financiële) verslaglegging.
- 'During employment screening' voor medewerkers, waarvan de diepgang van de screening afhankelijk is van de aard van de functie.

Reactief:

- Incidentenregeling en klokkenluidersregeling voor het melden van incidenten binnen de organisatie.
- Beleid ten aanzien van fraude-onderzoek; hoe te handelen bij het ontdekken van mogelijke fraude en het in opdracht van de werkgever inschakelen van onderzoeksbureaus c.q. het verlenen van medewerking aan onderzoekende (semi-)overheidsinstanties.

3 ALGEMEEN CONTROL FRAMEWORK

In deze paragraaf komt het algemene control framework van vastgoedondernemingen aan de orde, waarmee de kans op fraude en de mogelijke (financiële) gevolgen daarvan zoveel mogelijk worden ingeperkt.

Preventief:

- Functiescheidingen (dus toepassing van vier ogen principe), bijvoorbeeld tussen initiëren, besluitvorming, uitvoering, registeren en controleren.
- Besluitvoorbereiding door meerdere disciplines, naast de asset- of portefeuillemanager, technisch manager en acquisiteur, ook door research, fiscaal-juridische zaken, administratie en controlling.
- Eventuele afwijkingen van regels worden goed beargumenteerd en gedocumenteerd; dat laatste geldt met name ook voor het besluit over die afwijking door het relevante besluitnemende orgaan.

Detectief:

- Procesbeschrijvingen van de kritische processen (gebaseerd op risico-assessments, zoals bijvoorbeeld bij SAS 70 of SOx), waarin opgenomen de besluitvorming, verantwoording en vastlegging; eveneens de inrichting van de interne beheersing; inclusief een regelmatige toetsing op bestaan en werking, dus ook inclusief periodiek interne en externe audits.
- Bewust zijn van de rol en van de zakelijke en persoonlijke belangen (inclusief nevenfuncties) van de bij transacties betrokken partijen en individuen.
- Verschillenanalyse van uitkomsten van het fonds met de benchmark ROZ/IPD Vastgoedindex.
- Taxatiebeleid: jaarlijkse externe taxaties.
- Naleven van de IVBN aanbevelingen voor de jaarverslaggeving, deze zijn in eerste instantie bedoeld voor externe verslagen, maar zijn ook toepasbaar voor rapportages van partijen die als onderdeel van een groter geheel slechts intern behoeven te rapporteren.
- Risicogerichte controles uitvoeren door controller, interne en externe accountant, waaronder controle op facturen en declaraties.

4 SPECIFIEK CONTROL FRAMEWORK: ACQUISITIE EN DISPOSITIE

In deze paragraaf komt het specifieke control framework rond acquisitie en dispositie aan de orde. Acquisitie en dispositie van vastgoed zijn centrale processen voor een vastgoedbelegger. Dit zijn kritische processen die goed ingericht en aangestuurd moeten worden om risico's op fraude te minimaliseren. De beheersmaatregelen bij acquisitie zijn overigens voor een deel vergelijkbaar met die bij dispositie. Ook hier is het onderscheid preventief, detectief en reactief gehanteerd.

4.1 ACQUISITIE

Preventief:

- Vanuit beleid moet geformuleerd zijn in welke specifieke markten en producten het fonds is geïnteresseerd en welke dus niet (toetsingskader moet hanteerbaar zijn en vooraf bepaald en vastgelegd).
- Financiële criteria waaraan een acquisitie moet voldoen zijn helder en worden volgens een vaste methodiek geactualiseerd (en besef van de gevoeligheid van de inputvariabelen op de uitkomst).
- Intern waarderingsmodel voor acquisities is verankerd met vaste formules en met uitgangspunten die corresponderen met de acquisitiecriteria.
- Functiescheiding (vier ogen principe) tussen:
 - a deal sourcing/onderhandeling
 - b toetsen marktconformiteit huren en rendement (research)
 - c oordeel over gewenstheid van het object en de geprognosticeerde kasstromen (portefeuillemanagement)
 - d contractuele vastlegging (bedrijfsjurist)
 - e financiële vastlegging (F&A)
 - f nacalculatie (controller)
 - g investeringsbesluit (besluitnemende orgaan)
- Bij het maken van verbindende afspraken de onderhandelingen door meer dan één persoon te voeren.
- Screening / Customer Due Diligence (CDD) van contractspartijen, tussenpersonen en de Ultimate Beneficial Owner (UBO), teneinde alleen transacties te doen met te goeder naam en faam bekend staande partijen; het gaat om eigen marktkennis, eigen long- and shortlists, het raadplegen van beschikbare

bronnen (KvK-Handelsregister; Kadaster, internet) en/of het laten verrichten van gericht onderzoek naar contractspartijen door gespecialiseerde bureaus.

- Gefaseerde besluitvorming van initiatief tot investering.

Detectief:

- Objecthistorie nagaan in Kadaster: naast controle op objectgegevens vooral ook welke eigenaar, en andere transactiegegevens, extra aandacht indien er ABC-transacties waren.
- Vastlegging van de gehele transactie en de objectgegevens in een investeringsvoorstel ten behoeve van de goedkeuring door het relevante besluitnemende orgaan.
- Nieuwbouw en bestaande objecten worden getoetst aan Programma van Eisen (PvE) van de betreffende belegger.
- Contractuele vastlegging geschiedt door bedrijfsjurist (of onder zijn regie door een externe jurist).
- Periodieke nacalculaties van verworven objecten na de oplevering op basis van externe taxaties en exploitatieresultaten, inclusief terugkoppeling naar besluitvormend orgaan en bij transactie betrokken functionarissen.

4.2 DISPOSITIE

Preventief:

- Periodieke screening (hold-sell analyse) of de objecten in de portefeuille nog voldoen aan de beleidsuitgangspunten en de rendement- en risicocriteria.
- Uitkomsten van hold sell analyses bespreken in breder management verband.
- Screening/Customer Due Diligence (CDD) van contractspartijen, tussenpersonen en de Ultimate Beneficial Owner (UBO) teneinde alleen transacties te doen met te goeder naam en faam bekend staande partijen.
- Hanteren van een antispeculatiebeding met boete of het bij verkoop stellen van de voorwaarde dat voor een doorverkoop binnen een bepaalde periode (bijvoorbeeld zes maanden) toestemming nodig is van de verkoper.

Detectief:

- Dispositievoorstellen inclusief verkoopstrategie worden door portefeuillemanagement opgesteld met onderliggende berekeningen en overwegingen waarom het object niet meer voldoet.

- Goedkeuring dispositievoorstel is conform een investeringsvoorstel. Procesgang gelijk aan die van acquisities.
- Contractuele vastlegging geschiedt door bedrijfsjurist (of onder zijn regie door een externe jurist).

Zoals aan het begin van deze paragraaf al is aangegeven, zullen de meeste beheersmaatregelen die bij acquisitie zijn genomen, ook bij het dispositieproces voorkomen. Bij zowel acquisitie als dispositie van individuele objecten of (delen van) portefeuilles is het van belang hoe het aan- of verkoopproces en de prijsstelling zijn gestructureerd. Daarover gaat de volgende paragraaf.

4.3 STRUCTURERING VAN AAN- EN VERKOOPTRANSACTIES

Er zijn verschillende mogelijkheden om aan- en verkoopprocessen in te richten en de verkopende partij kiest, afhankelijk van de situatie, een van deze vormen:

- Onderhands (één-op-één).
- Onderhands, bijvoorbeeld drie partijen selecteren en de gelegenheid geven tot een prijsindicatie en daarna met één verder.
- Tenderen in één fase (onherroepelijke – en onvoorwaardelijke bieding) met voorselectie van kandidaten of zonder voorselectie.
- Tenderen in twee fasen (eerst voorwaardelijk/indicatief en met kleiner gezelschap naar onvoorwaardelijke/onherroepelijke bieding), kan ook met of zonder voorselectie.

De keuze voor de gebruikte procedure dient te worden gedocumenteerd, dit geldt in het bijzonder voor onderhandse transacties. Van belang is tevens dat de verkoopprocedure van de eerste tot de laatste fase op transparante wijze wordt opgevolgd. Het tenderen zonder voorselectie is minder gewenst. Er worden immers alleen transacties nagestreefd met partijen van goede naam en faam. Het inschakelen in deze processen van een notaris draagt bij tot een transparante procesgang, prijsvaststelling en gunning. Indien toch een tenderproces zonder voorselectie wordt gevolgd, worden er uiteraard wel van tevoren voorwaarden gesteld op basis waarvan de uiteindelijke gunning zal plaatsvinden; ook dan zal (zij het laat in het proces) een screening van de overgebleven kandidaat of kandidaten plaatsvinden.

Indien voldoende biedende partijen worden verwacht is verkoop via tender veelal een geëigende weg om de 'more than willing buyer' te vinden en daarmee het verkoopresultaat te maximaliseren. Bij een naar verwachting beperkt aantal biedende partijen (bijvoorbeeld bij objecten met herontwikkelingspotentieel of leegstaande objecten) kan een onderhandse transactie worden gekozen.

Bij een tender in twee fasen vindt IVBN dat het, uit het oogpunt van transparantie voor alle betrokken partijen, de voorkeur verdient dat de notaris in het biedingsproces is ingeschakeld.

Bij verkoop van woningen geldt overigens specifiek voor IVBN-leden de IVBN Gedragscode bij verkoop van (complexen) woningen, waarin specifieke voorwaarden aan de opvolgend eigenaar worden gesteld ten aanzien van voortzetting van goed verhuurderschap of (bij uitpanden) een zorgvuldig proces van individuele verkoop aan zittende huurders.

5 SPECIFIEK CONTROL FRAMEWORK: VASTGOEDEXPLOITATIE

In deze paragraaf komt de exploitatiefase van vastgoed aan de orde. Daarbij is een onderverdeling gemaakt naar de volgende deelprocessen:

- Beheer
- Verhuur en leegstand
- Onderhoud en schades
- Servicekosten

Hoewel de omvang van de geldstromen in de exploitatiefase relatief minder groot is dan bij acquisitie en dispositie, zijn ook in de exploitatiefase maatregelen nodig om frauderisico te beperken. In deze fase is sprake van veel uitbesteding van werkzaamheden. In de exploitatiefase kan de fraude doorgaans op een lager hiërarchisch niveau plaatsvinden. In dit kader is het van belang om op te merken dat sommige vastgoedbeleggers grote delen van het exploitatieproces uitbesteden aan externe vastgoedmanagers, andere vastgoedbeleggers kiezen ervoor om het geheel zelf ter hand te nemen. Het risico van fraude hoeft niet te verschillen in deze varianten, wel kunnen er andere personen bij betrokken zijn. Zie hiervoor het deelproces Beheer. De vastgoedexploitatie

vindt zijn financiële weerslag in de nettohuuropbrengsten en het direct vastgoedrendement. Het vastgoedrendement en de daarin begrepen exploitatiekosten (per kostensoort, zowel in procenten van de huur als de kosten per vierkante meter) kunnen getoetst worden aan de ROZ/IPD Vastgoedindex en aan de exploitatiebudgetten en prognoses. Substantiële afwijkingen vergen dan een verklaring.

5.1 BEHEER

Preventief:

- Inschakelen te goeder naam en faam bekend staande partijen voor vastgoedmanagement door middel van Customer Due Diligence (CDD).
- Bij extern vastgoedmanagement werken met een standaard beheerovereenkomst, bijvoorbeeld IVBN Model Vastgoedmanagementovereenkomst. Hierin zijn ook maatregelen opgenomen over toepassing van Wet KetenAansprakelijkheid, aanbestedingsprocedure, incassoprocedure etc.
- Opzetten van een efficiënt stelsel van bankrekeningen met waarborgen voor functiescheidingen en controles op het betalingsverkeer.
- Vaststellen of de in te schakelen externe vastgoedmanager werkt met een gedragscode die al dan niet gebaseerd is op de code van een branchevereniging.
- De vastgoedmanager dient professioneel en integer gedrag te verlangen van door of namens hem in te schakelen dienstverleners en (onder-)aannemers.
- Bij de keuze van de in te schakelen externe vastgoedmanager aandacht geven aan de onafhankelijkheid indien onderdelen van de organisatie (waar de externe vastgoedmanager deel van uit maakt) betrokken zijn bij andere werkzaamheden voor de eigenaar of de huurder(s).

Detectief:

- Toetsen dat de bepalingen in de beheerovereenkomst worden nageleefd inclusief controle op facturen en betalingsverkeer. Dit kan geschieden door controles op locatie door de eigenaar, eventueel aan te vullen met externe controle door een accountant (al dan niet op basis van SAS 70).
- Systematische beoordeling van de dienstverlening van de externe vastgoedmanager op basis van vaste meetpunten (commercieel, technisch, administratief) en het expliciet waarderen van de prestaties; in de toekomst wellicht mede via de NVM VGM vastgoed-

managementbenchmark.

5.2 VERHUUR EN LEEGSTAND

Preventief:

- Beschikbaarheid van NEN-meetstaten voor alle objecten in belegging.
- Standaard modellen voor huurcontracten (ROZ modellen).
- Het bijhouden van een register voor klachten die betrekking hebben op de relatie huurder en (de vertegenwoordiger(s) van) de eigenaar.
- Registratie van de verhuurde of te verhuren meters en mutaties controleren (met name van belang bij commercieel vastgoed).
- Functiescheiding tussen:
 - a onderhandeling met (potentiële) huurders over huur overeenkomsten (portefeuillemanager).
 - b ondertekening huurovereenkomst (directie).
 - c registratie van de huuropbrengsten (administratie en/of externe vastgoedmanager).
 - d verschillenanalyses tussen realisatie en budget, contractmeters en NEN-meters etc. (controller).
- Beschikbaarheid van actuele externe referenties voor de markthuur en incentives (de externe taxatie kan hier een bron voor zijn).
- Eigen normenkader voor markthuur en aan huurders te verstrekken incentives ter toetsing van beoogde transacties.
- Huurpenningen incasseren op bankrekeningen van de eigenaar, waarbij de externe vastgoedmanager slechts inzage heeft voor registrerende doeleinden.
- Customer Due Diligence op potentiële huurders en nagaan wat voor soort activiteiten zullen plaats vinden in de te verhuren ruimtes (diepgang afhankelijk van financieel belang van de transactie).
- Inschakelen te goeder naam en faam bekend staande partijen voor verhuuropdrachten en vaststellen dat de ingeschakelde partij geen bijzondere belangen heeft bij de voorgestelde huurder.

Detectief:

- Het controleren op feitelijke leegstand van als leegstaand verantwoorde ruimten.
- De in de administratie verantwoorde huur aansluiten op de contractregistratie.
- Marktconformiteit toetsen van voorgelegde concept huurovereenkomsten door de betrokken portefeuille-

manager en een ander, bijvoorbeeld directie/management.

- Customer Due Diligence op bestaande huurders en nagaan voor wat voor soort activiteiten de verhuurde ruimtes worden gebruikt (diepgang afhankelijk van financieel belang van de transactie en ruimtetype).

5.3 ONDERHOUD EN SCHADES

Preventief:

- Meerjaren onderhoudsbegroting per object en onderhoudsbudget per object voor het komende jaar volgens een eenduidige indeling.
- Beoordeling van onderhoudsbudget mede door medewerkers (bijvoorbeeld een controller) die niet rechtstreeks verantwoordelijk zijn voor de opdracht-aanbesteding.
- Offerteprocedure aan de hand van eenduidige project-definiëring, bestek etc.
- Selectie van de leverancier op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria (waaronder naast prijs ook kwaliteit) en goedkeuring eigenaar. Met externe vastgoedmanager afspraken maken hoe om te gaan met volumekortingen die kunnen ontstaan door opdrachten van andere eigenaren (kortingen mogen niet rechtstreeks ten gunste komen van de externe vastgoedmanager). Aantal offertes voor de selectie van de leverancier is mede afhankelijk van de omvang van de aanbesteding.
- Schriftelijk vastgelegde opdrachtaanbesteding binnen vastgelegde bevoegdheden.
- Normenkader van prijzen voor standaard werkzaamheden.
- Nagaan of in te schakelen partijen lid zijn van brancheverenigingen die werken met gedragscodes (bijvoorbeeld SBIB code voor de uitvoerende bouw en installatiebedrijven).
- Indien gebruik wordt gemaakt van preferred suppliers, dan meerdere preferred suppliers per soort activiteit.
- Gebruik maken van geblokkeerde rekeningen G-rekeningen) of depotrekeningen ter beperking van het risico van loonheffingfraude door (onder-) aannemers.
- Bij gebruikmaking van externe vastgoedmanagers: separate bankrekeningen voor de exploitatiekosten met een saldo afgestemd op de verwachte uitgaven.

- Afwikkeling van verhaalbare schades op basis van onafhankelijke schade-expertise.

Detectief:

- Controle op juiste uitvoering van de offerteprocedure voor onderhoud en reparatie van schades over alle fasen (van preselectie tot aan de aanbesteding en de uiteindelijke facturering inclusief meer-minder werk), hierbij alert zijn op vaste patronen bij de aanbesteding (indicaties voor onregelmatigheden).
- Indien gebruik wordt gemaakt van preferred suppliers dan periodiek toetsen aan de hand van objectieve criteria of partijen nog aan de eisen voldoen en of voldoende preferred suppliers in de gelegenheid zijn gesteld om offertes in te dienen.
- Systematische, periodieke controle op de uitgevoerde werkzaamheden. Indien kennis niet beschikbaar in eigen organisatie dan externe bouwmanager inschakelen.
- Nacalculatie op individuele onderhoudsprojecten.
- Beoordeling onderhoudskosten (te onderscheiden naar bijvoorbeeld planmatig en correctief) aan de hand van benchmarking en eigen normen.
- Controleren van de verantwoorde kosten.

5.4 SERVICEKOSTEN

Preventief:

- Gebruik maken van standaardmodellen voor huur-overeenkomsten voor eenduidige definitie welke kosten als servicekosten worden aangemerkt.
- Normenkader voor servicekosten per kostensoort en per vierkante meter.
- Budgettering van servicekosten per object.
- Tijdige afrekeningen.
- Offerteprocedure en opdrachtaanbesteding: zie paragraaf 5.3.
- Gebruik maken van geblokkeerde rekeningen (G-rekeningen) of depotrekeningen ter beperking van het risico van loonheffingfraude door onderaannemers.

Detectief:

- Vergelijking servicekosten met normen.
- Verschillenanalyse gebudgetteerde en gerealiseerde servicekosten.
- Controleren van de verantwoorde kosten (deelwaarneming).

6 SPECIFIEK CONTROL FRAMEWORK: TAXEREN VAN VASTGOED

Een gedegen taxatiebeleid is een belangrijke waarborg voor de marktconformiteit van disposities en acquisities. Ook levert het informatie op voor de exploitatiefase.

Voor acquisities en disposities biedt een taxatierapport een toets van de marktconformiteit van transacties (ex-ante en ex-post). Voor de exploitatiefase geeft een taxatierapport een externe referentie van onder meer de markthuur, wederverhuurtijd en incentives. Een externe taxatie geeft vanwege de onpartijdigheid van de betrokken taxateur(s) meer waarborgen voor een objectieve waardebeoordeling dan een interne taxatie. Voorts heeft de externe taxateur toegang tot vele referenties van transacties die onder meer via de makelaarsafdeling van zijn bureau zijn gelopen.

Een gedegen taxatiebeleid omvat:

- Jaarlijkse externe taxatie (volledige taxatie, hertaxatie of update) volgens een vooraf opgestelde planning, op basis van een schriftelijke opdrachtbevestiging, inclusief consistentie in de te hanteren waarderingsgrondslagen, definities en waardebegrippen.
- Het hanteren van (minimale) vereisten waar taxateur en taxatieorganisatie aan moeten voldoen, zoals inschrijving bij de Stichting VastgoedCert of RICS geaccrediteerd zijn, en tevens praktijkervaring hebben met taxeren volgens de ROZ/IPD taxatierichtlijnen.
- Externe taxateurs rouleren periodiek over een ander deel van de portefeuille en/of regelmatige wisseling van externe taxateur.
- Externe taxaties (van een deel van de portefeuille) worden aangestuurd door en in opdracht van een andere functionaris dan degene die rechtstreeks verantwoordelijk is voor de te taxeren objecten.
- Beoordeling van de taxatierapporten mede door research en portefeuillemanagement.
- Terugkoppeling van taxaties door de externe taxateur aan een brede kring van betrokken functionarissen.
- Het honorarium van de taxateur mag niet of slechts in beperkte mate afhankelijk zijn van de getaxeerde waarde.
- Interne taxaties volgens vaste, gevalideerde modellen.
- Interne taxaties vergelijken met externe taxaties en belangrijke verschillen verklaren.
- Inzicht hebben in de gevoeligheid van de waardering voor de resterende huurtermijnen en leegstand.



DEEL B

1	Inleiding	14
2	NEPROM	14
3	Taxateurs	14
4	De ROZ/IPD Vastgoedindex	15
5	RICS Nederland (Royal Institute of Chartered Surveyors)	15
6	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)	16
7	Notariskantoren met een grote vastgoedpraktijk	17
8	Vastgoedfinanciers	18
9	Makelaarspartijen	18
10	Accountantsorganisatie NIVRA	19
11	Het Kadaster	19
12	Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)	20
13	Particuliere vastgoedsector (maatschappen en CV's)	21

1 INLEIDING

De institutionele vastgoedbeleggingssector in Nederland opereert op een (inter-)nationale markt en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de hele waardeketen van vastgoed (van initiatief tot bouw en exploitatie en uiteindelijk tot herontwikkeling of sloop). IVBN heeft met relevante andere partijen, die operationeel betrokken zijn bij het institutionele vastgoed, een dialoog opgestart om fraude-risico's verder te minimaliseren en de persoonlijke integriteit te bevorderen. Het gaat dan om de NEPROM, taxateurs, de ROZ/IPD Vastgoedindex, de RICS, (vastgoed-) notarissen, (vastgoed-)financiers en makelaars. Voorts heeft IVBN contact gehad met de accountantsorganisatie NIVRA, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), het Kadaster en de ROZ. De resultaten van die gesprekken zijn in dit deel van de publicatie verwerkt.

Diverse partijen hebben overigens na het bekend worden van het fraudeonderzoek op 13 november 2007 suggesties gedaan om door extra maatregelen frauderisico's te minimaliseren. IVBN heeft die suggesties bekeken op hun bijdrage aan het voorkomen van fraude in de institutionele sector. Het is overigens wel van belang om onderscheid te maken tussen de diverse (mogelijke) fraudezaken die in verschillende segmenten van de vastgoedmarkt spelen. Zo spelen momenteel (mogelijke) fraudezaken rondom (buitenlandse) vastgoedmaatschappen en CV's, terwijl er in Rotterdam een fraude speelt rondom particuliere woningen en hypotheek. Via de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft IVBN de andere brancheorganisaties in het vastgoed opgeroepen dat iedere organisatie zich voor zijn segment van de vastgoedmarkt beraadt op maatregelen.

Zoals al in het voorwoord beschreven heeft IVBN de in februari uitgebrachte publicatie uitvoerig toegelicht onder meer bij de Vereniging van Bedrijfstakpensioenfondsen (VB) en de Stichting voor Ondernemingspensioenfondsen. Deze brancheorganisaties voor de pensioensector hebben inmiddels een notitie opgesteld en aan alle leden toegezonden. Daarin hebben zij onderscheid gemaakt naar beheersmaatregelen voor indirecte beleggingen in beursgenoteerd of niet-beursgenoteerd vastgoed en voor direct vastgoed. Voor die laatste categorie verwijzen de pensioenkoepels naar de publicatie van IVBN. In de bijlagen is de notitie van de pensioenkoepels ter informatie opgenomen.

2. NEPROM

Binnen de NEPROM wordt door een werkgroep gewerkt aan de voorbereiding van acties binnen de NEPROM om te komen tot het vergroten van de integriteit en moraliteit in de ontwikkelingssector. Er komt een document waarin de verschillende integriteit- en frauderisico's in het vastgoedproces vanuit het perspectief van de ontwikkelaar worden geïnventariseerd en waarin preventieve maatregelen en remedies worden gepresenteerd. Het is de bedoeling dat het document medio 2008 in concept gereed komt en daarna allereerst met de NEPROM-leden wordt besproken. Tevens wordt gewerkt aan aanpassingen in de NEPROM-gedragscode en wordt de oprichting van een gedragscodecommissie voorbereid.

3 TAXATEURS

Het zeer grote belang van taxaties (en de rol van de ROZ/IPD Vastgoedindex daarbij) is in deel A van deze notitie al aan de orde geweest. De waardebepaling van het vastgoed in de portefeuille van een institutionele vastgoedbelegger vindt plaats door taxaties. Een taxatie vormt immers de referentie voor de marktwaaarde. Taxateurs voor een institutionele belegger in het kader van de ROZ/IPD Vastgoedindex (hierna: ROZ VGI) moeten werken op basis van de ROZ/IPD taxatierichtlijnen. Het taxatieproces moet goed gestructureerd zijn. Van tevoren moeten duidelijk de uitgangspunten voor de taxatie door de taxateur kenbaar worden gemaakt, evenals het te hanteren model, waarin de taxateur de rendementen (yields) en de markthuurwaarden hanteert.

Aan een aantal taxatiebureaus is de vraag voorgelegd, welke aanbevelingen externe taxateurs kunnen doen om tot verdere kwaliteitsverbetering en aanscherping van taxatieprocedures te komen om de risico's op fraude verder te minimaliseren.

De taxateurs hebben gezamenlijk op 9 mei 2008 een reactie opgesteld, waarover op 5 juni 2008 tussen taxateurs, financiers en de leden van IVBN is gediscussieerd. De ROZ VGI trad daar ook als spreker op. Tevens waren de Stichting VastgoedCert en de RICS bij de discussie vertegenwoordigd. Op basis van de reactie van de taxateurs en de gevoerde discussie trekt IVBN enkele conclusies:

- a De taxateurs onderschrijven de door IVBN beschreven risico's rondom taxaties en de daarvoor geldende beheersmaatregelen, zoals die in deze publicatie zijn opgenomen. Dat geldt met name voor de onafhankelijkheid waarmee de taxateur zijn werk moet kunnen doen en de terugkoppeling aan meerdere personen binnen de organisatie.
- b Op haar beurt onderschrijft IVBN de door de taxateurs in hun reactie van 9 mei 2008 op een aantal onderdelen verder uitgewerkte maatregelen. Ook de taxatiebureaus moeten aandacht geven aan integriteitsmanagement. Mocht een taxateur binnen de organisatie van de opdrachtgever een incident vermoeden (of daar zelf in betrokken raken) dan zal de taxateur primair het directielid binnen de organisatie van de opdrachtgever aanspreken, die onafhankelijk staat van de inhoud van de uitgevoerde taxaties.
- c De genoemde taxateurs zullen het initiatief nemen om een set gedrags- en beroepsregels te ontwikkelen. Volgens de taxateurs vormt de taxatiewaarde van een vastgoedobject of -portefeuille een oordeel, dat aan minimale eisen moet voldoen ten aanzien van de deskundigheid, de onafhankelijkheid en de objectiviteit van de taxateur. Zij wijzen erop dat hun beroepsgroep ook voor niet-institutionele opdrachtgevers werkzaam is, zodat de gedrags- en beroepsregels voor een bredere groep opdrachtgevers moet kunnen gelden of – waar nodig – toegesneden wordt op specifieke opdrachtgevers.
- d Voor het ontwikkelen van deze set regels (de eerste resultaten zijn voorzien begin 2009) gaan de taxateurs gebruik maken van de Code of Conduct van de International Valuation Standards (IVS). Deze set gedrags- en beroepsregels moet in een overkoepelende organisatie worden verankerd. Volgens de taxateurs zou dat de Stichting VastgoedCert kunnen zijn.
- e Vanuit IVBN is gewezen op de algemene ethische principes van het RICS-lidmaatschap en de internationaal aanvaarde en vooraanstaande RICS-deskundigheid op het gebied van taxaties. (RICS staat voor het internationaal opererende Royal Institute of Chartered Surveyors.)
- f De genoemde taxateurs, ROZ VGI, VastgoedCert, RICS én IVBN zullen samen deze verdere professionaliseringslag maken, zodat er zo goed mogelijke waarborgen komen op de onafhankelijkheid, de deskundigheid en de objectiviteit van taxateurs die werken voor de institutionele vastgoedbeleggingssector.

4 DE ROZ/IPD VASTGOEDINDEX

Vrijwel alle institutionele vastgoedbeleggers, verenigd in IVBN, nemen deel aan de ROZ/IPD Vastgoedindex. Deze benchmark wordt uitgebracht door ROZ Performance-meting en IPD (Investment Property Databank) uit het Verenigd Koninkrijk. De benchmark is dus op internationale (IPD) leest geschoeid en is gestart in 1995. Ieder jaar in maart worden de resultaten van de jaarlijkse benchmark gepubliceerd. Daarnaast worden ieder kwartaal de resultaten van de kwartaalindex gepubliceerd. De kwartaalindex is op dit moment nog een schattingsindex, maar deze wordt getransformeerd naar een volledige kwartaalindex (aanlevering 100% van de van de objecten met kwartaal-taxaties). De dekkingsgraad van de kwartaalindex is in 2008 in belangrijke mate verbeterd naar 56% t.o.v de reguliere jaarindex.

De ROZ/IPD Vastgoedindex hanteert strakke richtlijnen voor zowel interne als externe taxaties en bewaakt de kwaliteit van de taxaties, onder meer door een toets op de marktconformiteit van de taxatiegegevens (vooraangaand aan de berekening van de index) en een steekproefsgewijze controle van de taxatierapporten.

Tussen IVBN en de ROZ Vastgoedindex (hierna ROZ VGI) vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats. IVBN hecht zeer grote waarde aan het proces van verdere professionalisering van het taxatieproces dat de ROZ VGI in overleg met externe taxateurs nastreeft. IVBN is er voorstander van dat op geaggregeerd niveau de vertrouwelijk verstrekte gegevens binnen de ROZ/IPD database door de participanten en de analisten van de ROZ VGI maximaal benut worden, om de transparantie verder te vergroten. De grote kracht van de ROZ VGI is immers de zeer grote database met gegevens over institutioneel vastgoed.

Hoewel tussen IVBN en de ROZ VGI regelmatig bestuurlijk overleg wordt gevoerd, is ook de ROZ VGI verzocht om te reageren op de in februari door IVBN gedane tekstvoorstellen. De ROZ VGI heeft in een reactie van 30 mei 2008 onder meer gemeld zich zeer goed te kunnen vinden in de beschrijving van de beheersmaatregelen rondom het taxatiebeleid. ROZ VGI stelt in die reactie ook voor om de enkele IVBN-leden die (om uiteenlopende inhoudelijke redenen) niet met de ROZ VGI benchmark mee doen, wel te verplichten zich aan de ROZ/IPD taxatierichtlijnen te conformeren. Dit voorstel zal binnen de IVBN-ledenkring nog worden besproken.

De reactie van de ROZ VGI bevat nog een aantal maatregelen en aanbevelingen, die reeds zijn ingevoerd of die de ROZ VGI van plan is in te voeren na overleg met de participanten, zoals:

- a jaarlijkse externe taxaties.
- b rolatie van taxateurs.
- c functiescheiding portefeuillemanagers en opdrachtgever van de taxaties.
- d medebeoordeling van de taxatie door staf en lijnfunctionarissen.
- e taxaties binnen de organisatie in brede kring bekendmaken.
- f controles voor de meest belangrijke parameters van de taxatiemodellen aan de hand van statistische bandbreedtes.
- g continuering in 2008 van de periodieke inhoudelijke controle op de taxaties, zoals die in 2002 en 2005 zijn uitgevoerd.
- h verplichte deelname van taxateurs aan de door de ROZ/IPD georganiseerde cursus over de ROZ/IPD taxatierichtlijnen voor interne en externe taxateurs.

IVBN zal overleg voeren met ROZ VGI om op enkele onderdelen tot verdere aanscherping te komen.

Eind mei 2008 is een studie verschenen “International Valuation Standards” van het Nyenrode Real Estate Center, waarin de gangbare Nederlandse waardebegrippen en -standaarden ten aanzien van vastgoed zijn vergeleken met de waardebegrippen en -standaarden van de International Valuation Standards (IVS). De studie heeft het karakter van een inventarisatie en vooral een consultatie van de markt over de mogelijkheden om tot een internationale standaard te komen. IVBN steunt een dergelijke uniformering en zal uiteraard inhoudelijk reageren op het consultatiedocument.

5 RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)

RICS is een internationaal in het vastgoed zeer bekende organisatie van meer dan 140.000 leden. De leden zijn werkzaam volgens dezelfde waarden en normen. Het netwerk is sterk ontwikkeld. Zeker in het Verenigd Koninkrijk geldt de RICS als een vooraanstaande vastgoedautoriteit, die op onafhankelijke wijze en in het algemeen belang van de gehele vastgoedsector en bovendien vanuit een internationaal perspectief haar opinie uitdraagt. Inmiddels zijn er in

33 landen over de wereld RICS-organisaties opgezet, onder meer in Nederland. De RICS is nauw betrokken bij het werk van International Valuation Standards Committee (IVSC). Was de RICS oorspronkelijk vooral een organisatie van gecertificeerde taxateurs, inmiddels kunnen ook leden op basis van andere kwalificaties lid worden. RICS kent ook de mogelijkheid om als bedrijf gecertificeerd te worden.

Om toegelaten te worden als lid moeten aspirant-leden een ‘assessment of personal competence’ afleggen. De RICS hanteert naast kwaliteitseisen, ook een set van principes voor persoonlijke integriteit, waaraan de leden moeten voldoen. De RICS kent tevens een stelsel van disciplinaire regels, waarbij klachten over RICS-leden voor een eigen tuchtcollege kunnen worden gebracht. Uitspraken in klachtprocedures worden gepubliceerd.

Vanuit de leden van de Nederlandse RICS-organisatie zijn de internationale RICS taxatiestandaarden vertaald in het RICS ‘red book’ Taxatiestandaarden Nederlandse Editie, geactualiseerd in maart 2007.

RICS Nederland is de laatste jaren sterk in aantal leden gegroeid. Eén van de doelstellingen van de RICS in Nederland is om de persoonlijke integriteit van vastgoedprofessionals in Nederland te bevorderen. In het tussen IVBN en RICS gevoerde overleg is gesproken over het invullen van een op de Nederlandse praktijk gericht klachten- en tuchtsysteem.

6 KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE (KNB)

De notaris vervult een cruciale rol in het transactieproces. De KNB kan aan het notariaat richtlijnen en regels opleggen. Het Bureau Financieel Toezicht waakt over de integriteit van het notariaat. De KNB is met het Kadaster, het Ministerie van Justitie en het parlement in overleg over (mogelijke) wetwijzigingen die frauderisico's met vastgoed inperken en de opsporing van fraude door de daartoe bevoegde instanties verder te vergemakkelijken. Tussen het Kadaster en de KNB vindt overleg plaats over het (verder) verkorten van termijnen waarbinnen aktes worden ingeschreven en het actualiseren van gegevens, waardoor in de nabije toekomst de door de notaris te raadplegen bestanden bij het Kadaster nog sneller toegankelijk zijn (praktisch “real time”).

Met de KNB is overleg gevoerd en IVBN heeft met

instemming kennis genomen van de diverse door de KNB uitgevaardigde maatregelen:

- Eind december 2007 heeft de KNB afgekondigd dat er door de notarissen nog slechts in beperkte mate betalingen mogen worden gedaan aan derden.
- De KNB heeft eerder al richtlijnen gepubliceerd inzake ABC-transacties, die overigens meestal volkomen legitiem plaatsvinden. IVBN beveelt een grotere bekendheid met deze richtlijnen aan bij alle partijen die professioneel bij vastgoedtransacties betrokken zijn. De door de KNB uitgebrachte checklist ABC-transacties is in de bijlagen opgenomen.
- De KNB is voorstander van het verplicht opmaken van de koopakte door de notaris. IVBN is van mening dat professionele en deskundige partijen in het vastgoed zelf hun koopakte moeten kunnen blijven opstellen.

Om fraude door opsporingsinstanties beter te kunnen detecteren is in de media geopperd de vrijstelling overdrachtsbelasting bij ABC-transacties te laten vervallen en te vervangen door het verrekenen via de Belastingdienst. Dit in plaats van onderlinge verrekening via de notaris. Bij ABC-transacties is de verschuldigde overdrachtsbelasting voor de Belastingdienst echter nu al goed te volgen. IVBN ziet dan ook geen aanleiding hierin verandering aan te brengen.

In november 2007 verscheen het Rotterdamse rapport 'De Fraude Voorbij' met daarin voorstellen voor een integrale aanpak van vastgoed- en hypotheekfraude rondom particuliere woningen. Deze voorstellen hebben echter bij het voorkómen van fraude in de professionele vastgoedbeleggingssector minder betekenis.

7 NOTARISKANTOREN MET EEN GROTE VASTGOEDPRAKTIJK

IVBN heeft (overigens samen met de NEPROM) twee maal intensief overlegd met enkele (ook internationaal werkende) notariskantoren met een grote Nederlandse vastgoedpraktijk, die ook veel voor IVBN-leden werkzaam zijn. Deze kantoren zijn, net als IVBN, zeer beducht voor de imago-schade die de hele vastgoedsector lijdt als gevolg van verschillende affaires. Bijvoorbeeld de fraude rond woning-hypotheeken in Rotterdam doet de naam van het notariaat

geen goed. Beheersing van de fraude moet volgens IVBN én de notarissen plaatsvinden door alle betrokken partijen. De notarissen hebben daarbij een eigen en ook publieke rol en verantwoordelijkheid bij de transportakte. Naast de verkopende partij en de kopende partij hebben ook de taxateurs, de makelaars én de financiers een rol. Met de notariskantoren is onder meer intensief gesproken over de waardeveranderingen die zich in achtereenvolgende vastgoedtransacties kunnen voordoen.

IVBN trekt de volgende conclusies uit dat overleg:

- a Aangezien de financiers de achtergrond van de te financieren partij goed kennen, is het goed om als verkopende partij te informeren bij welke financier(s) de kopende partij zijn financiering denkt te regelen.
- b Via de wettelijk voorgeschreven Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) moeten de bij een transactie betrokken partijen worden geïdentificeerd. Dat betekent dat de juridisch eigenaar dan bekend is. Dat houdt dan nog niet automatisch in dat ook de economisch rechthebbende bekend is. Mocht er twijfel bestaan over wie de Ultimate Beneficial Owner (UBO) is, kan de betrokken verkopende partij (eventueel op voorstel van de notaris) apart besluiten tot het doen van een zo ver mogelijk reikend onderzoek naar de uiteindelijke eigenaar. Indien de antwoorden niet tot tevredenheid stemmen kan besloten worden de transactie niet door te laten gaan.
- c Steeds vaker worden "legal opinions" gevraagd over buitenlandse rechtspersonen en hun structuur. Een (ambtsedig opgemaakte) verklaring van een notaris of advocaat ter plekke is dan veelal het maximaal haalbare.
- d De Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (MOT) schrijft voor dat onverklaarbare transacties moeten worden gemeld. De ABC-checklist van de KNB geeft aan dat zeer forse waardeveranderingen door de betrokken partij(en) aan de notaris moeten worden toegelicht. Het kan dan gaan om een samenvatting van de overwegingen die er bij de betrokken partij of partijen hebben gespeeld om de transactie te verklaren. Als (in de ogen van de notaris) de toelichting tekort schiet, is de notaris zelfs verplicht niet mee te werken aan het transport. Notarissen kunnen immers geen commerciële afweging maken. Een waardeverandering dient voor de notaris naar min of meer objectieve maatstaven inzichtelijk te worden gemaakt. Taxatierapporten zijn daarbij een essentieel hulpmiddel.

- e Bij een snelle (d.w.z. binnen zes maanden) doorverkoop van een vastgoedobject, dat onderdeel uitmaakt van een recent aangeschafte portefeuille, heeft de notaris geen referentiekader van de prijs van dat specifieke object. Hij kan dan ook niet beoordelen of dat object met een forse waardeverandering wordt doorverkocht. De notaris kan dan om een specifiek taxatierapport vragen. Mocht de notaris nog steeds twijfels houden, dan vraagt de notaris aan de eerder bij de transactie van de portefeuille betrokken partijen om een opgave te doen van de individuele waarde van de objecten uit die portefeuille. Het nagaan of er bij een dergelijke individuele doorverkoop geen forse waardeveranderingen aan de orde zijn, doet de notaris overigens óók in zijn taak als inner van de overdrachtsbelasting, omdat hij wil voorkomen dat er overdrachtsbelasting wordt ontdoken. IVBN vindt dat partijen aan een dergelijk verzoek van de notaris medewerking dienen te verlenen.
- f De notarissen denken dat het verplicht openbaar moeten maken van koopakten (via het Kadaster) niet zal werken. Het voorstel om bij ABC-transacties toch óók B op te nemen in de akte van levering, via een samenvatting/uittreksel van de essentiële gegevens van de A-B transactie, kan worden ondersteund. Professionele, bonafide partijen zouden daar geen problemen mee moeten hebben.
- g De notarissen beamen dat het zogenaamde Amsterdamse model (het verplicht inschakelen van een notaris bij een kooptransactie) niet nodig is voor professionele marktpartijen.
De notarissen zijn het ook eens met de kritiek van IVBN op het eventueel toepassen van het zogenaamde Belgische model voor de overdrachtsbelasting. Notarissen zijn verplicht reeds bij de eerste transactie van A naar B toe te zien op de afdracht van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Daarnaast heeft de Belastingdienst nu al voldoende mogelijkheden tot controle, eventueel via de op te vragen nota van afrekening van zowel koper als verkoper. Het (later) terugvragen van overdrachtsbelasting betekent gedurende meerdere maanden een forse en onnodige liquiditeitsbeperking. Toepassen van het Belgisch model helpt niet tegen fraude.
- h De notarissen stellen voor om in plaats van een anti-speculatiebeding bij een verkoop te bepalen dat een doorverkoop binnen een bepaalde periode na levering, slechts toegestaan kan worden na goedkeuring van de

verkoper. Dit blijkt overigens ook bij de leden van IVBN een al toegepast alternatief. IVBN heeft deze maatregel dan ook toegevoegd als beheersmaatregel tegen fraude.

- i Over het inschakelen van de notaris bij tenderprocedures: de rol van de notaris moet in de tenderdocumenten duidelijk worden geformaliseerd. De regie mag bij de makelaar liggen als de tendervoorwaarden maar transparant zijn en de notaris toezicht kan houden op de hele tenderprocedure. Meer in het algemeen adviseren de notarissen om als professionele verkopende partij het hele veilingproces scherper en objectiever in te steken en tevens bij een veiling als verkopende partij veel meer en ook objectieve informatie te geven over de te verkopen portefeuille.

8 VASTGOEDFINANCIERS

Uit de contacten met grote vastgoedfinanciers is naar voren gekomen dat vastgoedfinanciers ten aanzien van het voorkomen van fraude in de professionele vastgoedsector uiteraard ook beheersmaatregelen hebben getroffen om de kans op fraude zo klein mogelijk te maken. Het zal duidelijk zijn dat de screening van partijen aan wie een financiering wordt verstrekt intensief is. Vastgoedfinanciers kunnen overigens bij de screening van partijen gebruik maken van extra mogelijkheden die voor de bancaire sector open staan. Het gaat dan om bepaalde databanken. Financiers verkrijgen uiteraard ook zekerheden en beoordelen de algemene financiële positie van de klant. Verder beschikken met name de grotere vastgoedfinanciers veelal over een eigen taxatieafdeling.

De vastgoedfinanciers beschouwen de IVBN-publicatie als een zeer goede bijdrage in de discussie over maatregelen inzake frauderisico's in de vastgoedbeleggingssector. In september wordt het overleg tussen IVBN en de vastgoedfinanciers voortgezet.

9 MAKELAARSPARTIJEN

Voor wat betreft de activiteiten van makelaars voor institutionele beleggers in vastgoed moet onderscheid worden gemaakt tussen de aan- en verkoopbemiddeling door makelaars bij beleggingstransacties (dus bij aan- en verkoop van (onderdelen) van vastgoedportefeuilles), hun rol als makelaar bij aan- en verhuurtransacties bij commercieel onroerend goed of bijvoorbeeld hun rol als verkopende

makelaar van uit te ponden huurwoningen. In dat laatste geval gaat het dus om de rol van de makelaar op de consumentenmarkt; bij de overige makelaarsactiviteiten gaat het om de professionele markt.

In de publicatie van eind februari 2008 zijn als gespreks-onderwerpen met de makelaars inzake de bestrijding van fraude genoemd:

- Makelaars moeten de partijen waaraan zij diensten verlenen kennen en screenen op integriteit
- IVBN wil met makelaars in gesprek over de systematiek van courtages en provisies en meer transparantie daarin, om mogelijke risico's op frauduleus handelen te minimaliseren
- Opdrachtgevers voor verkoop van een object voorzien de voor hen optredende makelaar(s) van een schriftelijke verkoopopdracht en de hoogte van de courtage wordt vooraf overeengekomen

IVBN heeft contacten gehad met vier grote (ook internationaal werkende) makelaars. Deze internationale organisaties voeren uiteraard ook een eigen integriteitsbeleid, met gedragscodes en procedures. Ook daarin is het kennen van de klant van groot belang. Voor deze makelaarsorganisaties geldt net als voor IVBN dat de fraude in de professionele vastgoedsector als een zeer betreurenswaardig incident wordt gezien, waarbij helaas ook individuele makelaars betrokken lijken te zijn. Deze kantoren zijn graag bereid mee te werken aan het, samen met marktpartijen en notariaat optimaliseren van de omstandigheden waaronder aan- en verkooptransacties plaatsvinden om het frauderisico te minimaliseren. Daarover moet nog verder tussen IVBN en makelaarsorganisaties gesproken worden.

10 CONTACTEN MET ACCOUNTANTSORGANISATIE NIVRA

Op verzoek van IVBN heeft het NIVRA gereageerd op de eind februari 2008 verschenen publicatie. Het NIVRA geeft aan dat de publicatie een goede basis biedt voor het doorvoeren van maatregelen op het gebied van de beheersing van processen en organisaties om daarmee het frauderisico te mitigeren. Aangezien het NIVRA geen inzicht heeft in de mate waarin de beheersmaatregelen zijn ingevoerd en als zodanig functioneren, stelt het NIVRA voor dat nader te onderzoeken. IVBN zal de leden bij het verschijnen van de herziene en uitgebreide publicatie er nogmaals op wijzen

dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de werking van de maatregelen die zij genomen hebben om in hun organisatie de kans op fraude te minimaliseren. De lidorganisaties maken een eigen afweging, afhankelijk van hun omvang en positie welke maatregelen zij toepassen. De publicatie laat zien welke maatregelen er in de sector aanwezig zijn; het is geen checklist 'om overal aan te voldoen' en dient dan ook niet als zodanig gebruikt te worden.

De reactie van het NIVRA is aanleiding geweest de IVBN-publicatie op een aantal punten aan te passen en aan te vullen. Zo is onder meer aan de rol van de interne auditoren het uitvoeren van risicogerichte controles meer aandacht besteed.

De werkzaamheden inzake frauderisico's van de accountant in het kader van de jaarrekeningcontrole zijn door het NIVRA vastgelegd in Standaard 240 'De verantwoordelijkheid van de accountant voor het onderkennen van het risico van fraude in het kader van de controle van financiële overzichten'. In de accountantsverklaring is dit onderwerp als volgt verwoord: 'De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.' Bij het ontbreken van serieuze indicaties zal de accountant geen gedetailleerd onderzoek naar fraude verrichten zoals wel het geval is in een specifiek fraudeonderzoek. Het stelsel van maatregelen om het risico van fraude te beperken is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van de directie. De accountant geeft geen oordeel over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem. IVBN benadrukt derhalve dat de verantwoordelijkheid voor het beperken van het frauderisico primair ligt bij de directie van de onderneming.

11 OVERLEG MET HET KADASTER

Het Kadaster biedt zeer goede mogelijkheden om kadastrale recherche te (laten) doen naar de objecthistorie. De bekendheid daarvan kan verder worden verbeterd. Reden voor IVBN om op 5 september 2008 een aparte bijeenkomst met het Kadaster te organiseren.

Kadaster-on-line is voor een ieder (tegen betaling) elektronisch raadpleegbaar en wordt meer dan een miljoen keer per jaar bezocht door het notariaat, deurwaarders, overheden, opsporingsinstanties, particulieren en allerlei andere

partijen, betrokken bij vastgoed. De professionele klantgroepen zijn op de hoogte van de diverse zoekmogelijkheden in Kadaster-on-line (via 'Mijn Kadaster'). Op korte termijn worden de mogelijkheden uitgebreid met een systeem op grond waarvan het notariaat en de deurwaarders door middel van het sluiten van een abonnement op perceelsniveau geautomatiseerd meldingen ontvangen. Deze abonnementsvorm ontstaat door de invoering van een systeem dat in samenwerking met het notariaat en de deurwaarders wordt ontwikkeld. Hierdoor wordt geautomatiseerde verwerking van akten en beslagen mogelijk. Wijzigingen in bijvoorbeeld de eigendomsverhoudingen worden sneller zichtbaar. De tijd die een fraudeur heeft om tweemaal een hypotheekrecht te vestigen binnen een aantal uren wordt hiermee verder beperkt.

Het Kadaster heeft eind december 2007 enkele aanbevelingen gedaan rondom het beperken van frauderisico's in vastgoed, waarbij uiteraard ook de Rotterdamse vastgoed- en hypotheekfraude rondom woningen een grote rol heeft gespeeld.

- Zo beveelt het Kadaster aan om alle WOZ-gegevens openbaar te maken waardoor het eenvoudiger wordt afwijkingen te constateren in vraag- of koopprijs en werkelijke waarde. Deze afwijking zou een indicatie kunnen zijn voor een mogelijk geval van fraude. Volgens IVBN levert openbaarmaking van WOZ-gegevens voor woningen wellicht een bijdrage om hypotheekfraude te voorkomen. Hierover is nog een debat gaande tussen makelaars en notariaat, waarbij betrokken zijn de Ministeries van Justitie, VROM en Financien. Openbaarmaking van WOZ-gegevens voor de professionele vastgoedmarkt en met name voor commercieel vastgoed heeft volgens IVBN vooralsnog minder betekenis om fraude in de professionele vastgoedsector te bestrijden. Dit aangezien de in de markt gehanteerde waardebegrippen te veel uiteenlopen van de WOZ-waarderingsgrondslag. Ook de manier waarop een WOZ-taxatie wordt uitgevoerd is onvergelijkbaar met bijvoorbeeld een taxatie volgens de ROZ/IPD-richtlijnen.
- Het Kadaster bepleitte in de media tevens dat koopaktes in de openbare registers verplicht moeten worden ingeschreven. Dubbele verkoop van een registergoed tussen dezelfde partijen is dan niet meer mogelijk,

doordat de inschrijving van de eerste verkoop binnen enkele seconden zichtbaar zal zijn. Door het verplicht inschrijven van koopaktes ontstaat er volgens het Kadaster tevens meer inzicht bij ABC-transacties in de tussenpartij B. De (recherche)werkzaamheden voor het notariaat worden hierdoor vereenvoudigd.

Ook hier geldt weer dat dat waarschijnlijk een bijdrage levert om hypotheekfraude op de particuliere woningmarkt te bestrijden. Het eerder genoemde debat tussen makelaars en notariaat gaat ook over het verplicht laten opmaken van de koopakte door de notaris (het zogenaamde 'Amsterdamse model'). Het verplicht inschakelen van een notaris bij een kooptransactie voor professionele marktpartijen vindt IVBN overigens niet nodig.

IVBN is geen voorstander van een verplichting tot inschrijving van alle koopaktes en daarmee dus ook van koopaktes van commercieel vastgoed. Dergelijke koopaktes kunnen immers vertrouwelijke bedrijfsinterne informatie bevatten. IVBN kan zich erin vinden de rol van de notaris te vergroten door bij ABC-transacties de notaris een standaard samenvatting/uittreksel te laten opstellen van de essentiële gegevens van de A-B transactie. Daarin komen dan de betrokken partijen, een omschrijving van het registergoed en de koopsom tot uiting. Daarmee wordt dus óók partij B transparant in de akte van levering van A naar C.

12 OVERLEG BINNEN DE RAAD VOOR ONROERENDE ZAKEN (ROZ)

In de ROZ zijn vertegenwoordigd IVBN, Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging Eigen Huis (VEH), de VvE Belang (vereniging van appartementseigenaren), NEPROM, de NVB (vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers), twee makelaarsverenigingen NVM en VBO, de Vereniging van Register Taxateurs (RVT) en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

IVBN heeft binnen de ROZ gewezen op de verschillende fraudezaken die er spelen en voorgesteld dat partijen rondom die zaken samen actie nemen; rondom de mogelijke fraude bij een institutionele belegger en een ontwikkelaar ligt er een taak voor IVBN en NEPROM, samen met KNB en de taxateurs.

De samenwerkende branche-organisaties van makelaars

NVM, VBO, LMV en RVT werken aan het initiatief van een Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Grote hypotheekverstrekkers, het hypotheekintermediair en de overheid steunen het initiatief. Het NWWI levert in de nabije toekomst gevalideerde waardebepalingen van vastgoed objecten in de woningmarkt voor hypothecaire financiers, hypotheekadviseurs en particulieren.

De ROZ heeft inmiddels een werkgroep ingesteld die zich richt op de gemeenschappelijke facetten van de aanpak van de verschillende soorten fraudegevallen door de verschillende lidorganisaties van de ROZ.

13 PARTICULIERE VASTGOEDSECTOR (MAATSCHAPPEN EN CV'S)

Rondom enkele (buitenlandse) vastgoed maatschappen en CV's spelen momenteel mogelijke fraudezaken, die door het OM worden onderzocht. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in 2005 een waarschuwend rapport uitgebracht over vastgoedmaatschappen en CV's; in maart 2007 gevolgd door een tussenbalans. De Nederlandse wetgever heeft er overigens voor gekozen om vastgoed-CV's met participaties boven de € 50.000 niet vergunningplichtig te laten zijn. In de ogen van IVBN is deze grens te laag en zou het aanbeveling verdienen als de Nederlandse wetgever die grens optrekt naar € 250.000. Het beleid van de AFM is erop gericht dat de vastgoed CV-sector zichzelf professionaliseert en met zelfregulering komt. Deze zelfregulering heeft inmiddels gestalte gekregen via de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) en de Vereniging van Vastgoed Fondsen (VVF).



BIJLAGEN

BIJLAGEN

1	IVBN Code of Ethics	23
2	Model IVBN Interne Gedragscode	26
2a	Toelichting op de belangrijkste wijzigingen van beide codes	29
3	Samenstelling van de IVBN Taskforce Toezicht	29
4	Notitie pensioenkoepels juli 2008 'Vastgoed en integriteit'	30
5	KNB Checklist ABC-transacties	34
6	Samenvatting publicatie PSI Bouw 'Bouwen aan integriteit'	39
7	Samenvatting studierapport Algemene Rekenkamer 'Signaleren van fraude'	42

1

1 IVBN CODE OF ETHICS/IVBN GEDRAGSCODE OP ZORGVULDIG, ETHISCH EN INTEGER HANDELEN

1.1 DOEL

De IVBN streeft naar verdere professionalisering en betere positionering van de branche in het maatschappelijk verkeer door haar leden te binden aan een gedragscode.

De gedragscode geeft aan welke normen en waarden IVBN-leden bij hun functioneren in acht dienen te nemen. Als lid van de IVBN kunnen vastgoedbeleggers worden aangesproken op zorgvuldig, ethisch (maatschappelijk aanvaardbaar) en integer (rechtschapen, onkreukbaar) handelen zoals van een professionele beroepsgroep mag worden verwacht.

1.2 WERKING

De IVBN hanteert haar Code of Ethics als minimum maatstaf voor de toets op zorgvuldig, ethisch en integer handelen in de sector. Door toetreding tot de IVBN verbinden vastgoedbeleggers zich tot naleving van de code.

1.3 INHOUD

a Ethisch gedrag algemeen

IVBN-leden gedragen zich in hun bedrijfsvoering ethisch, tegenover elkaar en tegenover derden, en zullen zich niet inlaten met praktijken die het imago en de belangen van de bedrijfstak specifiek en de maatschappij in den brede kunnen schaden.

Ter versterking van de bewustwording hiervan hanteren de IVBN-leden een interne gedragscode die minimaal de regelingen bevat van het Model Interne Gedragscode van de IVBN. IVBN-leden hebben dus de keus tussen het IVBN-model 'Interne Gedragscode', een naar eigen idee aangevuld model of een code bestaande uit eigen regels en voorwaarden. Eigen regelingen dienen minimaal het niveau te hebben van het IVBN-model. De IVBN is bevoegd de van toepassing zijnde interne gedragscode bij leden op te vragen.

b Gedrag jegens de klant

Als klant van de institutionele vastgoedbeleggers worden beschouwd de gebruikers van het onroerend goed enerzijds en de kapitaalverstrekkers anderzijds, wier belangen

overigens uiteen kunnen lopen. De IVBN-leden zullen al het mogelijke doen de belangen van beide groepen klanten goed te dienen, optimale dienstverlening te bieden en bij conflicten verantwoorde keuzes te maken. De leden streven voor gebruikers en kapitaalverstrekkers naar een optimaal rendement, respectievelijk in gebruiksgenot en in opbrengsten.

Huurders nemen ten opzichte van verhuurders in sommige gevallen een afhankelijke positie in en dienen vanwege deze positie beschermd te worden. Daarom worden voor huurders enkele extra basisprincipes in acht genomen. De leden laten zich leiden door respect ten opzichte van de huurder en gedragen zich zorgvuldig bij het behandelen van klachten, zorgen of problemen die door huurders onder hun aandacht worden gebracht. Zij zijn zich bewust van de gevolgen van hun acties op het imago van de professionele verhuurindustrie. De IVBN-leden doen moeite om een goede relatie met hun huurders te verkrijgen en te behouden.

Ten behoeve van contractvorming maken IVBN-leden gebruik van een huurcontract waarin evenwicht is nagestreefd tussen de belangen van huurder en verhuurder en waarbij dus rekening is gehouden met de belangen van de huurder. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vervaardigde modelcontracten; al of niet aangevuld met eigen contractvoorwaarden. Ten aanzien van woningen verplichten zij zich (vanzelfsprekend) tot naleving van de Wet op het Overleg Huurder-Verhuurder, die de omgang regelt tussen een verhuurder en een huurdersorganisatie. Daarbij hebben zij oog voor integriteit en service.

Ook verplichten zij zich tot nakoming van de IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007), die de belangen van zittende huurders beschermt bij verkoop van huurwoningen (hetzij bij het (zelf) uitponden, hetzij bij complexgewijze verkoop aan een andere (professionele) verhuurder). De IVBN Gedragscode Verkoop ziet toe op voortzetting van goed verhuurderschap en/of op een zorgvuldige verkoopprocedure.

c Gedrag jegens derden

De IVBN-leden verplichten zich tot een correcte omgang met derden, zoals vastgoedmanagers, onderaannemers, leveranciers en andere bedrijven en organisaties waarmee zij een zakelijke relatie hebben. Leden moeten zich, voorzover mogelijk, ervan vergewissen dat door hen ingeschakelde (uitvoerende) bedrijven bonafide (te goeder trouw, betrouwbaar) en vakbekwaam zijn.

Wanneer vastgoed in verhuurde staat wordt verkocht, moeten leden zich, voorzover mogelijk, ervan vergewissen dat de koper bonafide is en de intentie heeft en in staat is om zijn wettelijke en contractuele verplichtingen als verhuurder volledig na te komen. Dit om de huurders te beschermen en hen ook na verkoop te laten rekenen op voortzetting van goed verhuurderschap door de nieuwe eigenaar.

IVBN-leden zijn alert op en onthouden zich van het doen van 'vreemde' onroerend goed transacties, die niet gebruikelijk zijn of die niet door marktomstandigheden te verklaren zijn. IVBN-leden vallen niet onder de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties, zoals die geldt voor (kandidaat-)notarissen of makelaars in onroerende zaken als zij diensten verlenen bij een onroerende zaak transactie. IVBN-leden zijn zich bewust van deze wetgeving, die bedoeld is om witwaspraktijken van door criminele activiteiten verkregen gelden te voorkomen. IVBN-leden handelen zoveel mogelijk in de geest van deze wetgeving.

Bij twijfel over een onroerend goedtransactie of de partijen die daarbij betrokken zijn, die niet in voldoende mate door aanvullend onderzoek weggenomen kan worden, onthouden IVBN-leden zich van die transactie. Extern toezicht. Enkele IVBN-leden zijn beursgenoteerd en staan daarmee onder direct toezicht van de beurs. Andere leden staan onder toezicht van de De Nederlandsche Bank. Voorts houdt de Autoriteit Financiële Markten toezicht op het gedrag van financiële organisaties. Het is vanzelfsprekend dat IVBN-leden de verplichtingen die voortvloeien uit extern toezicht naleven.

IVBN-leden hechten aan maatschappelijk verantwoord ondernemingsgedrag en zullen in hun bedrijfsbeleid rekening houden met de gangbare opvattingen over wat in het Nederlandse bedrijfsleven onder 'corporate governance' wordt verstaan.

d Gedrag leden onderling

Indien een IVBN-lid bij een ander IVBN-lid een constatering doet van een incident of een misstand, maakt hij daarvan melding bij de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit. Deze commissie behandelt de melding vertrouwelijk, maakt een eigen afweging en beoordeelt zelf of de melding zal worden besproken met het betreffende management of de toezichthouder (bijvoorbeeld Raad van Commissarissen). Wel stelt de commissie de melder daarvan in kennis. De commissie zal tenminste één keer per jaar vertrouwelijk aan het bestuur terugmelden of er meldingen bij de commissie zijn binnengekomen en of de commissie op grond daarvan meldingen heeft doorgegeven.

Mocht het aangesproken lid van IVBN niet of onvoldoende reageren op de melding en de commissie niet (voldoende) op de hoogte stellen van de afwikkeling van de melding, zal de commissie het bestuur van IVBN informeren. Het bestuur is bevoegd sancties op te leggen aan het betreffende lid.

Mocht een persoon, werkzaam bij een van de leden van IVBN, naar het oordeel van het bestuur in opspraak komen en deze persoon heeft zitting in een door of vanuit IVBN ingestelde werkgroep, commissie of hij vervult een vertegenwoordigende functie namens IVBN, dan verzoekt het bestuur deze persoon (in ieder geval tijdelijk) terug te treden uit die positie of vertegenwoordiging, waarin de persoon pas kan terugkeren als zijn onschuld voor het bestuur van IVBN in voldoende mate is komen vast te staan. De persoon kan ook uit eigener beweging besluiten zijn vertegenwoordigende functie namens IVBN of zijn lidmaatschap van een IVBN-werkgroep of commissie (in ieder geval tijdelijk) neer te leggen totdat zijn onschuld voor het bestuur van IVBN in voldoende mate is komen vast te staan.

IVBN-leden onthouden zich van alle handelingen die in strijd zouden kunnen zijn met de Wet Mededinging.

IVBN-leden zullen, voorzover dat in redelijkheid verlangd kan worden, statistische gegevens ter beschikking stellen voor door de IVBN te houden enquêtes wanneer deze gegevens nodig zijn voor de IVBN om haar taak als belangenbehartiger goed te kunnen uitvoeren.

e Convenanten

De IVBN-leden zullen zich ervoor inspannen dat de doelstellingen van door de IVBN of door henzelf met overheidsinstellingen of andere organisaties overeengekomen convenanten gehaald worden. De door de IVBN (en eventueel ook door haar leden) overeengekomen en nog geldende convenanten worden opgenomen in een bijlage bij deze code. (NB In juni 2008 zijn er géén nog geldende convenanten door IVBN afgesloten.)

f Milieu

De IVBN-leden zullen, binnen de randvoorwaarden van een verantwoorde bedrijfsvoering, bij hun beleidsbeslissingen aandacht schenken aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving alsmede aan de duurzaamheid (duurzaamheid in de zin van integraal ketenbeheer, energie-extensivering en kwaliteitsbevordering) van het vastgoed.

Deze code, evenals het IVBN-Model Interne Gedragscode (juni 2008), de IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007) worden op de website van IVBN vermeld.

1.4 HANDHAVING VAN DE CODE OF ETHICS

Door ondertekening verplichten de IVBN-leden zich tot naleving van de Code of Ethics. Zij zullen daartoe de code in hun organisatie bekend maken, een interne gedragscode instellen en verder alle maatregelen nemen die nodig zijn voor een goede naleving. De directies verplichten zich stappen te ondernemen wanneer blijkt dat de codes binnen de organisatie niet goed worden nageleefd.

Wanneer één van de leden in een situatie terecht komt die conflicteert met de inhoud van de Code of Ethics, zal het bestuur van de IVBN actie ondernemen. Het bestuur kan hierover op de hoogte worden gebracht door het IVBN-bureau, andere leden van de IVBN of door externe partijen. Het betreffende lid zal door het bestuur van de IVBN worden aangesproken op haar verantwoordelijkheden, waarbij passende sancties worden opgelegd. Dit ter beoordeling van het bestuur en met goedkeuring

van de ledenvergadering. Inbreuk op de regels van deze Code of Ethics kan ertoe leiden dat het betreffende lid wordt beboet, geschorst en eventueel wordt geroyeerd, conform de regeling in de statuten.

1.5 TOETSING DOOR DE COMMISSIE VAN TOELATING EN INTEGRITEIT

Het bestuur van IVBN heeft de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit gevraagd om namens haar het feitelijke toezicht uit te oefenen op de naleving van IVBN Code of Ethics. Aangezien IVBN-leden onder meer verplicht zijn een interne gedragscode in te stellen, is de commissie eveneens belast met de controle daarop. Als leden een eigen interne gedragscode hanteren moet de inhoud en strekking minimaal gelijkwaardig zijn aan het Model Interne Gedragscode van de IVBN. Dit ter beoordeling van de commissie.

1.6 AKKOORDVERKLARING

Door ondertekening van (een eerdere versie van) de Code of Ethics hebben de leden van IVBN zich akkoord verklaard met de tekst van de code. Nieuwe leden dienen de code te ondertekenen.

Eventuele wijzigingen in de Code of Ethics kunnen worden aangebracht via de in de statuten opgenomen procedure tot wijziging van statuten en huishoudelijk reglement, waarbij een tweederde meerderheid van het aantal leden vertegenwoordigd is en tenminste tweederde van de aanwezigen zich uitspreekt vóór de wijzigingen.

Na wijziging van de Code of Ethics op deze manier geldt de Code of Ethics voor alle leden van IVBN; waarbij zij herbevestigen de regelingen waarnaar in deze code wordt verwezen zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

De ondergetekende verklaart de Code of Ethics en de regelingen waarnaar in deze code wordt verwezen zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

Naam

Bedrijfsnaam

Plaats

Datum

Bijlage I: Overzicht Gedragscodes en eventuele convenanten

- IVBN Model Interne Gedragscode (juni 2008).
- Modelcontracten ROZ (zie www.roz.nl).
- IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007).

2 IVBN MODEL INTERNE GEDRAGSCODE

2.1 DOEL

Deze interne gedragscode beoogt directie en (tijdelijke) medewerkers van IVBN-leden meer bewust te maken van zorgvuldig, ethisch en integer handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. Het gaat dan om de volgende hoofdzaken:

Ten eerste moet een (schijnbaar) afhankelijke positie door vermenging van zakelijke en privé-belangen worden voorkomen. Dit is niet alleen in het belang van de aandeelhouders en klanten, maar ook de betrokkene zelf wordt beschermd door regels voor zorgvuldig, ethisch en integer handelen.

Ten tweede mag van directie en medewerkers van IVBN-leden professioneel gedrag worden verwacht. Ook dat is in dit model uitgewerkt. Het gaat bijvoorbeeld om hoe te handelen bij het aanvaarden en hebben van nevenfuncties; hoe te handelen bij belangrijke informatie, die alleen aan insiders bekend is of het melden van incidenten of misstanden, die zich in de organisatie van het desbetreffende IVBN-lid kunnen voordoen.

Ten derde moeten IVBN-leden meldingen vanuit de medewerkers over incidenten of misstanden op een zorgvuldige manier in behandeling nemen.

2.2 STATUS

De verplichting tot instelling van een interne gedragscode vloeit voort uit ondertekening van de Code of Ethics van de IVBN. De IVBN heeft dit model beschikbaar gesteld dat onverkort overgenomen kan worden, dan wel kan worden aangevuld met meer specifieke regelingen. Indien IVBN-leden kiezen voor een eigen regeling dient deze minimaal van het niveau te zijn van het IVBN-model.

2.3 INHOUD

a Toepassingsgebied

De Interne Gedragscode is van toepassing op de directie en door de directie aan te wijzen medewerkers, beide categorieën hierna te noemen: medewerkers. Indien dat uitdrukkelijk uit de tekst blijkt, is de regeling ook van toepassing op personen met wie de dienstbetrekking is beëindigd.

b Toezichthouder

De directie benoemt een toezichthouder. Deze houdt niet alleen toezicht op de naleving van de interne gedragscode, maar functioneert ook als vertrouwenspersoon en adviseur voor de organisatie. Met de benoeming van de toezichthouder worden diens taken en bevoegdheden bekend gemaakt (NB In grotere organisaties is meestal een aparte functionaris aangesteld, de compliance officer of integriteitsmanager.)

De toezichthouder vervult een vertrouwensfunctie en neemt dus de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht met betrekking tot onder zijn aandacht gebrachte zaken. Als toezichthouder kan worden benoemd iemand uit de directie zelf, dan wel iemand uit de kring van personen die direct aan de directie rapporteren. Het is ook mogelijk een toezichthouder te benoemen uit de kring van de commissarissen, dan wel een externe onafhankelijke vertrouwenspersoon.

De toezichthouder legt verantwoording af aan het daartoe binnen de organisatie aangewezen orgaan.

c Geschenken/giften

Relatiegeschenken kunnen worden uitgewisseld om de goede verstandhouding te verstevigen. De schijn moet worden vermeden dat ze als tegenprestatie voor een bepaalde dienst worden gezien. Gelet hierop wordt nooit contant geld en ook geen cheques of, waardebonnen, met een tegenwaarde van méér dan € 100,- als relatiegeschenk gegeven of geaccepteerd.

Relatiegeschenken (en daaronder vallen ook uitnodigingen voor reizen en het bijwonen van evenementen) moeten binnen redelijke grenzen blijven, of ze nu worden gegeven of ontvangen. Wanneer iemand door een relatiegeschenk in verlegenheid kan worden gebracht, meldt hij dit aan de toezichthouder, die vervolgens bepaalt hoe te handelen.

Relatiegeschenken die worden toegestuurd, worden uitsluitend aan het zakelijk adres van de relatie gericht.

d Vermenging privé met zakelijke belangen

Medewerkers mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de toezichthouder geen privé-trans-

acties aangaan met relaties met wie zij in de uitoefening van hun functie contacten onderhouden. Onder privé-transacties worden ook verstaan transacties ten behoeve van partners en bloed- en aanverwanten t/m de derde graad. De toezichthouder kan ter voorkoming van de schijn van belangenverstrengeling nadere voorwaarden stellen aan de transactie. Indien de toezichthouder toestemming verleent tot privé-transacties worden hieraan voor iedere betrokkene dezelfde en binnen de organisatie openbaar gemaakte voorwaarden verbonden, zodanig dat belangenverstrengeling wordt voorkomen en interne openheid en controle mogelijk is.

e Handel in vastgoed/voorwetenschap

Medewerkers mogen zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van de toezichthouder geen vastgoed-transacties voor eigen rekening en risico verrichten. (NB Toestemming is niet nodig voor vastgoed dat dient om zelf in te gaan wonen. Indien het echter gaat om een woning die eigendom is van de eigen organisatie (bestaand, nieuw of in herontwikkeling) moet die toestemming wel worden verkregen.) Onder vastgoed wordt tevens verstaan vastgoedeffecten in de meest ruime zin; onder transacties wordt verstaan verwerven, ontwikkelen, vervreemden of participeren.

In alle gevallen is het verboden te handelen met voorkennis in de zin van de Wet op het Financieel Toezicht.

f Geheimhoudingsplicht

Medewerkers zijn verplicht tot volledige geheimhouding tegenover derden van alle vertrouwelijke bedrijfsaangelegenheden voor zover dit niet in strijd komt met een wettelijke plicht tot openbaarmaking. De geheimhoudingsplicht blijft ook na beëindiging van het dienstverband van kracht. De toezichthouder kan schriftelijk ontheffing verlenen.

g Nevenactiviteiten

Alleen met toestemming van de toezichthouder mogen medewerkers een (betaalde of onbetaalde) nevenfunctie aanvaarden waarvan de uitoefening daarvan de schijn zou kunnen wekken van een conflicterend belang met de belangen van hun werkgever.

h Melding van overtredingen

Wanneer medewerkers op de hoogte zijn van overtreding van de gedragscode door anderen, moeten zij dit melden aan de toezichthouder. Het melden van dergelijke over-

tredingen wordt gezien als professioneel handelen. Uitlokking tot overtreding moet eveneens worden gemeld. De toezichthouder behandelt meldingen conform artikel 2.4.

i Sancties

De directie of het toezichthoudende orgaan zal bij overtreding van de interne gedragscode tot sancties overgaan die, afhankelijk van de ernst van het geval, kunnen variëren van berisping tot ontslag op staande voet.

j Onvoorziene gevallen

Wanneer een bepaalde situatie niet is beschreven, maar in strijd is met de geest van de interne gedragscode, beslist de toezichthouder over de toepasselijkheid van de code en adviseert de werkgever zonodig tot sancties over te gaan.

2.4 MELDEN VAN INCIDENTEN EN MISSTANDEN

a Verplichting tot melden

Medewerkers moeten melding doen van niet zorgvuldig, ethisch of integer handelen van personen in de betreffende organisatie. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen melding van incidenten of van misstanden. Van een incident is sprake als er geen opzet in het spel is (geweest). Van een professionele medewerker wordt verwacht dat hij het incident zelf meldt. Als dat echter niet gebeurt, dienen andere medewerkers, dat te melden. Bij een misstand is er wel sprake van opzettelijk handelen van een of meerdere personen.

b Vertrouwelijkheid, zorgvuldigheid en verantwoordelijkheid van zowel melder als de organisatie

Om het niet melden van een incident of een misstand te voorkomen moet de medewerker erop kunnen vertrouwen dat de melding zeer zorgvuldig en vertrouwelijk in behandeling wordt genomen, op een voldoende hoog niveau en uiteindelijk tot een beslissing leidt. Dit zonder dat een melding (die te goeder trouw wordt gedaan) voor de melder negatieve consequenties heeft.

De melder ontvangt altijd de hoofdconclusies van het uiteindelijke onderzoek. Dat gebeurt ook als blijkt dat er een onterechte melding is gedaan. Indien uit de hoofd-

conclusies van het onderzoek blijkt dat de melder te kwader trouw heeft gehandeld en bewust een misplaatste melding heeft gedaan, volgt een disciplinaire sanctie.

c Melden bij wie

Een melding zal bij voorkeur bij de vertrouwenspersoon plaatsvinden, maar dat kan eventueel ook bij de direct leidinggevende of een hoger geplaatste leidinggevende. Deze zal -in overleg met de melder- de vertrouwenspersoon bij de melding betrekken.

d Anoniem melden niet mogelijk

Anonieme meldingen van incidenten of misstanden zijn moeilijk te verwerken, omdat er geen mogelijkheid bestaat om in overleg te treden met de melder. Vanwege het risico op misplaatste meldingen, zal een melder tenminste bekend moeten zijn bij de persoon, die de melding in ontvangst neemt of de vertrouwenspersoon.

e Klokkenluiderregeling

Medewerkers die een melding doen moeten een beroep kunnen doen op een klokkenluiderregeling als zij vrezen voor hun positie binnen de organisatie. In dat geval moet geheimhouding van de melder verzekerd worden door degene(n) aan wie de melding is gedaan. De (in te schakelen) vertrouwenspersoon moet op dat moment vastleggen wat de huidige positie van de melder binnen de organisatie is, alsmede het salaris en bijkomende regelingen, eventuele reeds gedane toezeggingen en/of het eventuele reeds vaststaande loopbaanperspectief binnen de organisatie. De melder krijgt daardoor de verzekering dat (bij een te goeder trouw gedane melding), zijn/haar toekomstperspectief veilig gesteld is.

f Procedure bij een melding; register

Zodra een melding van een incident of een misstand bij de vertrouwenspersoon bekend wordt gemaakt, stelt de vertrouwenspersoon de melding op schrift in een (bedrijfsintern en vertrouwelijk) incidentenregister.

Hij gaat daarbij zeer zorgvuldig om met gegevens over de melder. In het geval de melder een beroep doet op de klokkenluiderregeling, wordt ook dat in het register

opgenomen en staat de vertrouwenspersoon garant voor geheimhouding van de melder. De voortgang van het onderzoek, waaronder gespreksverslagen, de namen van de bij de zaak betrokken personen, de genomen beslissingen tijdens het onderzoek en de (hoofd-)conclusies worden in het register opgenomen. Tenminste één keer per jaar legt de vertrouwenspersoon verantwoording af aan het daartoe binnen de organisatie aangewezen orgaan.

g Intern of extern onderzoek

De vertrouwenspersoon verricht het onderzoek naar de melding zelf of stelt een onderzoeksaanpak op (al of niet met inschakeling van derden). Afhankelijk van de ernst van de melding en het binnen de organisatie geformuleerde beleid daaromtrent, betreft de vertrouwenspersoon externe opsporingsinstanties bij het onderzoek. De vertrouwenspersoon beslist, conform het beleid van de organisatie bij misstanden, of er sprake zal zijn van een civielrechtelijk of een strafrechtelijk traject of een combinatie van beiden en de volgorde daarvan.

2.5 HANDHAVING VAN DE INTERNE GEDRAGSCODE

De directie van de vastgoedbelegger is jegens de IVBN verantwoordelijk voor de naleving van de interne gedragscode. Het zal dientengevolge tenminste zorgen voor informatie van alle medewerkers over de inhoud en strekking ervan.

2.6 TOETSING DOOR DE COMMISSIE VAN TOELATING EN INTEGRITEIT

Het bestuur van IVBN heeft de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit gevraagd om namens haar het feitelijke toezicht uit te oefenen op de naleving van de verplichting van de leden van IVBN een interne gedragscode te hebben. Als leden een eigen interne gedragscode hanteren moet de inhoud en strekking minimaal gelijkwaardig zijn aan het Model Interne Gedragscode van de IVBN. Dit ter beoordeling van de commissie.

2a TOELICHTING OP DE BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN VAN BEIDE CODES

In de IVBN Code of Ethics was al opgenomen dat IVBN-leden alert zijn op, en zich onthouden van, het doen van 'vreemde' onroerend goed transacties, die niet gebruikelijk zijn of die niet door marktomstandigheden te verklaren zijn. Twijfel over een onroerend goedtransactie wordt met de betrokken (kandidaat-)notaris of makelaar besproken. Deze laatste zin is in de huidige code geschrapt: ook bij twijfel is het zaak dat IVBN-leden zich onthouden van een dergelijke transactie.

Voorts is het wenselijk gevonden dat er binnen de institutionele vastgoedbeleggingssector zélf ook een meldingsmogelijkheid komt voor eventuele incidenten, misstanden of 'vreemde' vastgoedtransacties, als die (onverhoopt) binnen de ledenkring zouden worden geconstateerd. In de Code of Ethics is opgenomen dat IVBN-leden vertrouwelijk een melding kunnen doen aan een IVBN-commissie die als neutrale tussenpartij de melding kunnen overnemen in de richting van het desbetreffende management of RvC van het andere IVBN-lid in kwestie. Deze commissie doet overigens zelf geen onderzoek, maar bespreekt naar eigen beoordeling de

melding met het daartoe meest aangewezen niveau bij het desbetreffende lid van IVBN. Het door de commissie aangesproken lid van IVBN wordt geacht de commissie op de hoogte te stellen van de afwikkeling van de melding. De commissie zal het bestuur van IVBN informeren als er een melding is gedaan en hoe daar op gereageerd is. De bestaande IVBN Commissie van Toelating en Integriteit, die een lidmaatschapsaanvraag van nieuwe leden op een aantal aspecten toetst, zal die extra taak op zich nemen.

De belangrijkste wijziging in de Model Interne Gedragscode is de volgende. De meeste lidorganisaties van IVBN beschikken over een regeling voor de eigen medewerkers om incidenten of misstanden binnen de organisatie te melden. Veelal is er ook een klokkenluiderregeling om de melders te beschermen en worden meldingen bijgehouden in een (bedrijfsintern) incidentenregister. In de Model Interne Gedragscode is het hebben van dergelijke regelingen opgenomen.

3 SAMENSTELLING VAN DE IVBN TASKFORCE TOEZICHT

Voorzitter	drs. R.J.M. Hogenboom MRICS	voorzitter IVBN, algemeen directeur Altera Vastgoed
Secretaris	drs. F.J.W. van Blokland MRICS	directeur IVBN
Leden	drs. G.J. Iemhoff RC ing. J. Gaasenbeek MRE MRICS drs. J.W. Hekkenberg drs. C.J.M. van den Hoogen RA MRE G.F. van Hooydonk MRICS mr. F.J. Pickkers drs. A.W. Rozendaal	senior controller BPF Bouwinvest directeur portfoliomanagement Delta Lloyd Vastgoed hoofd operational risk management ING Real Estate financieel directeur Altera Vastgoed hoofd onroerend goed Mn Services hoofd Juridische Zaken Syntrus Achmea Vastgoed financieel directeur Bouwfonds Asset Management

4 NOTITIE PENSIOENKOEPELS JULI 2008 VASTGOED EN INTEGRITEIT



Advies vastgoed en integriteit

De Beleggingscommissies van OPF en VB hebben naar aanleiding van het onderzoek naar fraude bij vastgoedtransacties een werkgroep samengesteld om pensioenfondsbestuurders en directieleden te adviseren hoe zij de kans op fraude bij het beleggen in vastgoed en het risico van belangenverstrengeling kunnen minimaliseren. Dit advies vult de bestaande compliance regeling binnen de organisatie aan.

Te nemen beheersmaatregelen hangen af van de manier waarop uw pensioenfonds in vastgoed belegt. Daarom heeft de werkgroep drie groepen beheersmaatregelen uitgewerkt.

- Belegt uw pensioenfonds in direct vastgoed? Bijlage A beschrijft de belangrijkste beheersmaatregelen, dit mede op basis van de betreffende publicatie van de IVBN.
- Belegt uw pensioenfonds in vastgoed via beursgenoteerde aandelen? Bijlage B beschrijft de belangrijkste beheersmaatregelen.
- Belegt uw pensioenfonds in vastgoed via private vastgoedfondsen? Bijlage C beschrijft de belangrijkste beheersmaatregelen.

Uw pensioenfonds kan de beheersmaatregelen zelf uitvoeren, maar vaak zal de uitvoeringsorganisatie of (fiduciair) vermogensbeheerder dit voor u doen als er sprake is van uitbesteding. In dat geval adviseren wij u om de beschreven beheersmaatregelen op te nemen in de service level agreement met uw uitvoeringsorganisatie (of dit op te nemen met de partijen die u bij het vermogensbeheer inschakelt). Cruciaal is om vast te stellen dat de beheersmaatregelen nageleefd worden en dat daarover gerapporteerd wordt. Dit geldt ook voor de compliance regeling. Bij voorkeur worden de bevindingen gerapporteerd in een SAS 70 type II rapportage of een soortgelijke rapportage met accountantsverklaring.

De werkgroep heeft beoogd om de belangrijkste beheersmaatregelen te noemen. Het is geen uitputtende lijst van *alle* mogelijke beheersmaatregelen en fraude blijft mogelijk ook na het implementeren van de goede beheersmaatregelen. Wij willen benadrukken dat ieder pensioenfonds zelf een inschatting dient te maken van mogelijke (fraude) risico's in verhouding tot de genomen beheersmaatregelen.

De werkgroep hoopt dat dit document u als pensioenfondsbestuurder of directielid handvatten biedt om op een weloverwogen wijze beslissingen te kunnen nemen over het investeren in vastgoed.

De Werkgroep Vastgoedbeleggingen en Integriteit bestaat uit de volgende personen:

- Hans Bakker, Risk Manager bij PGGM Investments
- Renske Biezeveld, Beleidsmedewerker bij de Vereniging van Bedrijfstakpensioenfondsen
- Piet van der Graaff, Secretaris toezicht en financiële markten bij de Stichting OPF
- Theo Jeurissen, Hoofd Beleggingen bij Pensioenfonds Metaal en Techniek
- Tom Jongerius, Strategie & Ontwikkeling bij SPF Beheer B.V.
- Rob Vroom, Financieel Directeur bij BPF Bouwinvest

Bijlage A Beleggen in direct vastgoed

Voor beleggers in direct vastgoed heeft de IVBN (Vereniging van Institutionele Vastgoedbeleggers in Nederland) op 14 februari 2008 de notitie 'Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector' uitgebracht over de beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector. Deze notitie kunt u downloaden via de website van IVBN (www.ivbn.nl/publicaties). Begin september 2008 volgt een herziene en uitgebreidere versie. De Werkgroep Vastgoedbeleggingen en Integriteit van OPF en VB vindt dat voor direct vastgoed de IVBN-notitie goede uitgangspunten biedt. De werkgroep adviseert daarom om de in deze notitie genoemde beheersmaatregelen te implementeren in de eigen organisatie of die van de uitvoeringsorganisatie.

De IVBN-notitie gaat in op de voor de beleggingssector meest kritische processen: de aan- en verkoop van vastgoed en het taxeren. In de 'septemberversie' zal dat aangevuld worden met het exploitatieproces. De notitie bevat het kader met risicobeheersmaatregelen die professionele partijen in de institutionele vastgoedbeleggingssector hanteren om de kans op fraude te minimaliseren. Het gaat overwegend om reeds bestaande beheersmaatregelen. Het kader biedt ook aan pensioenfondsen de mogelijkheid de eigen of vastgoedvermogensbeheerder hieraan te spiegelen. Het kader is nadrukkelijk géén checklist om 'overall aan te voldoen'. Iedere institutionele belegger in vastgoed maakt immers zijn eigen afweging welke van de genoemde beheersmaatregelen nog aanvullend zinvol en toepasbaar zijn. De beheersmaatregelen worden gerangschikt naar de gangbare indeling van preventieve, detectieve en reactieve maatregelen.

Een aantal belangrijke beheersmaatregelen bij beleggingen in direct vastgoed is:

- De interne governance structuur geeft voldoende waarborgen voor een betrouwbare besluitvorming door meerdere personen (gedragscode, bevoegdheden, rol comités, bestuursorganen etc.);
- Elke koop en verkoop doorloopt een vastgesteld proces waarin voldoende functiescheiding en controlemaatregelen zijn opgenomen;
- Werk met vaste en intern goedgekeurde uitgangspunten (o.a. beleggingsplan, taxatiebeleid, rendementseisen);
- Voer onderhandelingen over aan- en verkopen met minimaal 2 personen;
- Laat de waarde van een object minimaal een maal per jaar vaststellen door een onafhankelijke taxateur en laat de taxateurs regelmatig rouleren;
- Zorg voor een lage drempel om fraude te melden (anonimiteit, vertrouwenspersoon etc.);
- Voorkomen is beter dan genezen. Voer een pre-employment screening bij het aanstellen van nieuw personeel.

Bijlage B Beleggen in vastgoed via beursgenoteerde vastgoedfondsen

De werkgroep reikt een aantal best practices aan die van toepassing zijn op het beleggen in aandelen in het algemeen. Deze best practices zijn in lijn met de Modelgedragscode die in december 2007 door de drie pensioenkoepels is gepubliceerd.

Regel de Corporate Governance

Zorg voor een goed corporate governance beleid en maak duidelijk op welke manier het pensioenfonds gebruik maakt van haar zeggenschap (stembeleid, engagement etc.). Voor het beleggen in beursgenoteerd vastgoed zijn er geen mogelijkheden om onderzoek te doen bij het vastgoedfonds zelf. Wel kan in voorkomende gevallen bijvoorbeeld worden getoetst of wordt deelgenomen aan de ROZ-IPD-index. Beleggers hebben belang bij goed geleide bedrijven en bij serieuze naleving van aandeelhoudersrechten. Transparantie, toezicht en verantwoording zijn kernbegrippen waar het in de huidige discussie over corporate governance om draait.

Voorkom verkrijgen van koersgevoelige informatie

De werkgroep adviseert het pensioenfonds er voor te zorgen dat er geen koersgevoelige informatie wordt verworven. Bij contacten met vastgoedondernemingen mag door de onderneming enkel informatie worden verstrekt die publiekelijk bekend is. Voor de volledigheid is hieronder aangegeven wat door de toezichthouder wordt gezien als koersgevoelige informatie:

- Informatie waarvan een significante invloed op de koers zou kunnen uitgaan;
- Informatie die concreet is en die rechtstreeks betrekking heeft op de onderneming;
- Informatie die nog niet openbaar is gemaakt.

Het pensioenfonds is in ieder geval verplicht om elk bekend feit van koersgevoelige informatie te melden. Als institutionele belegger valt het pensioenfonds onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Het gebruik maken van voorwetenschap bij transacties die het pensioenfonds verricht is bij wet verboden (Wet Marktmisbruik). Het verkrijgen van koersgevoelige informatie tijdens bedrijfscontacten kan dan ook zeer schadelijk zijn voor het pensioenfonds. Als gevolg van het verkrijgen van dergelijke informatie mag het pensioenfonds niet handelen in effecten van de organisatie in kwestie. Dit kan leiden tot het verlies van goede investeringskansen en andere beperkingen.

Regeling privé-effectentransacties

Benoem de personen die mogelijk kunnen beschikken over koersgevoelige informatie (de insiders). Voor insiders adviseert de werkgroep om de volgende regels te hanteren:

- Het is de insider niet toegestaan een privé-effectentransactie te verrichten, indien daardoor redelijkerwijs de schijn kan worden gewekt dat hij daarbij beschikte of kon beschikken over koersgevoelige informatie;
- Bij uitbesteding van het vermogensbeheer zorgt de insider voor een verklaring waarin staat dat de vermogensbeheerder bekend is met de voor de insider geldende gedragsregels van het pensioenfonds;
- Naast de plicht tot geheimhouding dient de insider gelieerde derden (zie artikel 1.3 van de modelgedragscode voor een definitie) te informeren over de verplichtingen voortvloeiende uit de gedragscode en alles te doen om handelen in strijd met de code te voorkomen.

Conform de genoemde Modelgedragscode meldt de insider iedere verrichte privé-effectentransactie aan de Compliance Officer van het pensioenfonds/uitvoerder.

Transparantie/regelgeving

Ieder beursgenoteerd vastgoedfonds valt onder een nationale toezichthouder en dient te voldoen aan de (nationale) beursregels. In sommige landen is de regelgeving nog minder goed uitgewerkt dan in andere landen. Bijvoorbeeld op het gebied van transparantie zijn er verschillen. De mate van transparantie die het vastgoedfonds geeft bepaalt in belangrijke mate of u voldoende informatie krijgt voor het nemen van een beleggingsbeslissing. Bij buitenlandse investeringen is het belangrijk om rekening te houden met deze omstandigheden omdat de kans op fraude groter is in landen met een beperkte regelgeving.

Bijlage C Beleggen in vastgoed via niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen

Bij beleggingen in vastgoed via niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen dient een integrale risicoanalyse uitgevoerd te worden op de organisatie aan wie een mandaat wordt verstrekt.

Om inzicht te krijgen in het risico op fraude bij het beleggen in vastgoed met niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen kunnen in het kader van zo'n integrale risicoanalyse de volgende vragen gesteld worden:

- Hoe werkt de governance structuur van het fonds en/of de manager? Hoe komen beslissingen tot stand (functiescheiding, rol comités etc.)?
- Belegt de manager zelf ook een substantieel bedrag in het fonds (alignment of interest)?
- Is er een onafhankelijke compliance officer die toezicht houdt op naleving van wet- en regelgeving, code of ethics, conflicts of interest e.d.?
- Is er een integriteit-check uitgevoerd op de belangrijkste personen van de fondsmanager?
- Krijgt u voldoende inzicht in de beslissingen die het fonds neemt en de tegenpartijen en adviseurs waarmee het fonds werkt? Dit kan bijvoorbeeld geregeld worden via een adviescommissie.
- Is de fondsmanager verzekerd voor fraude, opzettelijk onrechtmatig handelen e.d. (Director & Officer Insurance, Fidelity Bond) en is dit vastgelegd in de fondsdocumentatie?
- Onder welke condities kan het contract (eventueel) worden beëindigd? Bijvoorbeeld in het geval van fraude?
- Is de kostenstructuur transparant en vindt u een 'performance fee' acceptabel? Een performance fee over ongerealiseerde resultaten kan een reden zijn om het vastgoed te hoog te waarderen.
- Heeft u voldoende vertrouwen in de onafhankelijke waardebeoordeling van de vastgoedbeleggingen van het fonds?
- Heeft u voldoende vertrouwen in de controles rond de besteding van de kasmiddelen die door u als belegger aan het fonds zijn toevertrouwd?
- Is er een te goeder naam en faam bekend staande accountant aangesteld en is het detecteren van frauderisico onderdeel van de opdracht?
- Is uw interne monitoringproces op orde om signalen, die kunnen duiden op fraude, in een vroeg stadium te ontdekken?

Pensioenfondsen die veel via niet-beursgenoteerde (vastgoed)fondsen beleggen kunnen het beste vergeleken worden met een Fund of Fund manager. Voor selectie en beoordeling van een vastgoedfonds en een vastgoedmanager kan gebruik worden gemaakt van de INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles, www.inrev.org) questionnaire. De INREV geeft ook richtlijnen voor de inhoud van rapportages.

Belangrijkste best practice beheersmaatregelen voor selectie en monitoring zijn;

- Duidelijke governance structuur voor het nemen van beleggingsbeslissingen (vast stramien voor het behandelen van voorstellen, duidelijke rol voor bestuursorganen en comités etc.);
- Investment due diligence door beleggingsspecialisten (haalbaarheid, marktonderzoek, investeringsproces etc);
- Voldoende waarborgen t.a.v. operationele risico's, zoals risico's op het gebied van eigendom, background screening, waardering, cash management, administratie, rapportage eisen, audit, IT etc.). Dit kan bijvoorbeeld door een SAS 70 type II-verklaring te vragen;
- Juridische en belastingspecialisten worden ingezet voor het opzetten en/of beoordelen van juridische documentatie en structuren (diversiteit aan fondsstructuren en jurisdicties, gelijke rechten voor alle beleggers in het fonds (most favored nation clause);
- Periodiek monitoringproces (beoordelen inhoud rapportages, overleg, periodiek onderzoek, analyse risico/rendement enz.)

Voor het uitvoeren van due diligence kan gebruik gemaakt worden van externe specialisten indien de kennis bij het pensioenfonds of de uitvoerder niet aanwezig is. Dit geldt ook voor de juridische en belastingspecialisten.

5 KNB CHECKLIST ABC-TRANSACTIES

Door de vertrouwensnotarissen van de KNB is een checklist samengesteld voor ABC-transacties. Deze checklist is als hulpmiddel bedoeld voor de notariële praktijk. Het gebruik van deze lijst wordt door het bestuur van de KNB van harte aanbevolen. De lijst is niet uitputtend en slechts bedoeld om aandachtspunten aan te geven. Noch de KNB noch de vertrouwensnotarissen kunnen aansprakelijkheid aanvaarden voor de toepassing in individuele gevallen.

ILLUSTRATIES: TRUUS VAN GOG





CHECKLIST A-B-C- EN A-B- EN B-C TRANSACTIES

Waarop dient de notaris in ieder geval te letten?

Prijsverschil

1. Is de koopakte B-C gedateerd vóór of na de koopakte A-B?
2. Is het verkochte steeds precies hetzelfde?
3. Wat is de WOZ-waarde?
4. Zijn er relevante taxatierapporten?
5. Welk percentage van de laagste koopsom is de winst?
6. Is er een *redelijke* verklaring voor de gemaakte winst? Zoals:
 - een verbouwing;
 - een nieuwe vergunning;
 - een bestemmingswijziging;
 - een afgekochte canonverplichting;
 - een nieuw huurcontract of einde huur.
7. Indien A-B meerdere percelen omvat en B-C één of enkele daarvan, moet worden nagegaan voor welk deel van de koopsom A-B het verkochte B-C in redelijkheid is begrepen.

Andere omstandigheden

8. Zijn er makelaars/tussenpersonen betrokken bij één of meer transacties?
9. Kent u de betrokken partijen en hun achtergrond?
10. Van wie zal de te ontvangen koopsom afkomstig zijn?
11. Zijn er buitenlandse (rechts)personen betrokken en/of een buitenlandse bank?
12. Licht het verkochte in een achterstands- of probleemwijk?
13. Is B mogelijk een stroman, die er ten nadele van A is tussen geschoven?
14. Treedt een betrokken makelaar of tussenpersoon, al of niet openlijk, op voor meer dan één van partijen?
15. Komen partijen van buiten de regio waar uw kantoor gevestigd is?

Indien de koopsom A-B te laag is, kan het zijn dat door A gekocht is met zwart geld,

dat nu (gedeeltelijk) wordt witgewassen en/of dat A gedeeltelijk zwart betaald wordt.

Indien de koopsom A-B te hoog is, kan het zijn dat B met zwart geld betaalt.

Indien de koopsom B-C te laag is, kan er sprake zijn van zwarte betaling door C en indien de koopsom B-C te hoog is: van hypotheekfraude en/of witwassen.

De notaris heeft een informatieplicht bij een groot prijsverschil jegens de financierende instelling (Hof Amsterdam 23 februari 2006, nummer 1083/2005 NOT).

De notaris hoeft de bank niet te informeren, indien de door de bank te financieren koopsom min of meer overeenkomt met een ten behoeve van de financiering opgemaakt taxatierapport, uit welk rapport het grote prijsverschil blijkt (Hof Amsterdam 8 maart 2007, nummer 1553/2006 NOT).



Schematisch overzicht

	MOT melden	Weigeren van diensten	Bank(en) informeren	A, B en/of C inlichten
Prijsverschil is:				
Groot doch verklaarbaar	O	O	O	O
Groot en niet verklaarbaar:				
• koopsom A-B te laag	XX	X	O	X
• koopsom B-C te hoog	XX	X	XX	X
Klein doch:				
• B blijkt stroman	XX	XX	X	X
• herkomst koopsom dubieus	XX	XX	O	X
• makelaar/tussenpersoon treedt op onoorbare wijze op voor meer partijen	X	XX	O	X
• enzovoort				
O : geen actie XX : wel actie X : mogelijk actie, afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval. In de laatste kolom kan het voorkomen dat de ene partij moet worden geïnformeerd en de andere(n) niet.				

TOELICHTING

Algemeen

ABC-transacties¹ staan op dit moment volop in de belangstelling. Dat heeft verschillende oorzaken. Uit onderzoek van de hoogleraar Brigitte Unger (Utrecht School of Economics)² blijkt dat in Nederland jaarlijks minimaal 18,5 miljard euro wordt witgewassen, waarvan zo'n tachtig procent afkomstig is van in het buitenland gepleegde criminaliteit. Vermoed wordt dat met name de vastgoedmarkt aantrekkelijk is voor witwassen. Het rapport *Malafide activiteiten in de vastgoedsector*³ tracht meer inzicht te geven in de omvang van onregelmatigheden bij handelen in onroerend goed.

Daarnaast blijkt uit contacten met het Bureau Financieel Toezicht dat ABC-transacties op dit moment de bijzondere aandacht hebben van Justitie en daarmee ook van het BFT in het kader van de controle op de naleving van de Wet identificatie bij dienstverlening (WID) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet MOT).

Verder komt het steeds vaker voor dat financiële instellingen klachten indienen bij de Kamers van Toezicht. Daarbij is meestal het verwijt dat de notaris de betrokken bank had moeten informeren over onverklaarbare prijs- of waardeverschillen.⁴ Aanvankelijk was het oordeel dat de notaris zich terecht op zijn geheimhoudingsplicht kan beroepen. Inmiddels zijn het Hof en de Kamers van Toezicht van mening dat de notaris gezien zijn rol in het maatschappelijk verkeer en zijn plicht om met de belangen van alle partijen rekening te houden, gehouden is de bank of derdebelanghebbenden uitdrukkelijk op uitzonderlijke prijsverschillen te wijzen.



Problemen met ABC-transacties kunnen zich echter in velerlei vormen voordoen.

Voorbeelden:⁵

- A. De koopsom in de transactie A-B is laag, doordat de koopprijs gedeeltelijk onder de tafel betaald wordt met zwart geld. Dit zwarte geld wordt met behulp van de transactie B-C (gedeeltelijk) witgewassen.
- B. Van witwassen van zwart geld kan ook sprake zijn wanneer B in de elkaar opvolgende transacties verlies lijdt.

- C. Verkoper (V) schakelt een makelaar (M) in voor de verkoop van zijn huis. M vindt een koper (K), die het huis niet rechtstreeks koopt, maar M draagt bij V een tussenpersoon (T) aan als koper. T levert dezelfde dag of kort nadat hijzelf het huis geleverd heeft gekregen, het huis aan K, tegen een hogere prijs. T en M verdelen het prijsverschil (al dan niet door tussenkomst van de betrokken notaris).

De vertrouwensnotarissen merken dat ABC-transacties tot veel vragen en onzekerheid binnen het notariaat leiden. Daarom is het van belang een leidraad te ontwikkelen die als handvat kan dienen in de dagelijkse praktijk. Aangezien, zoals hiervoor al aangegeven, ABC-transacties zich in allerlei vormen kunnen voordoen, is het onmogelijk een sluitende checklist te maken waarin alle mogelijke situaties worden ondervangen.

De vertrouwensnotarissen kunnen uitsluitend aanwijzingen geven. De eigen oordeelsvorming en alertheid blijven cruciaal.

Uitwerking

Hierna zal allereerst worden aangegeven wat de vertrouwensnotarissen in dit verband verstaan onder een ABC-transactie. Vervolgens wordt ingegaan op: wat te doen in geval van een ABC-transactie?, dienstweigering en geheimhoudingsplicht, en wat is de relatie met de Wet MOT?

Wat is een ABC-transactie?

ABC-transacties zijn elkaar opvolgende transacties met registergoederen. Dat komt in de praktijk heel geregeld voor en in het merendeel van de gevallen is daar niets mee aan de hand. Dit stuk gaat over de ABC-transacties waar mogelijk wel wat mee aan de hand is.

Ten behoeve van deze checklist wordt dan ook onder een ABC-transactie verstaan:

Twee of meer elkaar opvolgende transacties met betrekking tot registergoederen, waarbij in de elkaar opvolgende transacties sprake is van op het eerste oog niet verklaarbare prijs- of waardeverschillen.

Toelichting:

Onder transacties dienen rechtshandelingen als koop, levering, veiling maar in

¹ ABC-transacties zijn transacties waar twee elkaar opvolgende rechtshandelingen (de AB en BC obligatoire overeenkomst, gevolgd door levering AC) worden vastgelegd in één akte. Over deze transacties gaat dit stuk niet. In dit stuk gaat het om elkaar opvolgende transacties met betrekking tot hetzelfde object. Beter is om dan te spreken van AB-, BC-transacties. Aangezien in het spraakgebruik ook deze transacties worden aangeduid als ABC-transacties, is daar ook in dit stuk voor gekozen.

² *Notariaat Magazine* nummer 4, april 2006, p. 15: 'Onderzoek: Nederland is ideaal witwasland'. Zie voor een verdere beschrijving van het onderzoek genoemd artikel.

³ WODC-rapport van de onderzoekers Hans Ferwerda (criminoloog en directeur van Advies en Onderzoeksgroep Beke), Richard Staring (universitair hoofddocent criminologie Erasmus Universiteit Rotterdam), Edo de Vries Robbé (Advies- en Onderzoeksgroep Beke) en Joris van de Bunt (Loyens & Loeff) (besproken in *Notariaat Magazine* april 2007, nummer 4, integrale tekst is opgenomen op KNB-Intranet).

⁴ Kamer van Toezicht Amsterdam, 17 februari 2006 en 16 juni 2005, nr. 24/2004 (*Notariaat Magazine* februari 2006, nummer 2), Hof Amsterdam, 23 februari 2006 nr. 1083/2005 (LJN nr. AV3044, *Notariaat Magazine* maart 2006, nummer 3) en 8 maart 2007 (m1553/2006 NOT) en Kamer van Toezicht Rotterdam, 15 mei 2006, nrs. resp. 25/05, 24/05 en 26/05 (*Notariaat Magazine* juni/juli 2006, nummer 6/7).

⁵ Voor meer voorbeelden wordt verwezen naar het rapport *Malafide activiteiten in de vastgoedsector* (zie noot 3).

voorkomende gevallen ook hypotheek te worden begrepen. Te denken valt daarbij aan situaties waarin sprake is van hypotheekfraude.

Over het algemeen zal het gaan om transacties die zich binnen een vrij korte tijdspanne afspelen. In verband met de overdrachtsbelasting ligt het voor de hand te veronderstellen dat met elkaar samenhangende transacties plaatsvinden binnen een halfjaar. Afhankelijk van de betrokken belangen, behoeft deze termijn van een halfjaar geen belemmering te zijn.

De omschrijving beperkt zich tot transacties met betrekking tot registergoederen. Er kan echter ook sprake zijn van criminele activiteiten of benadeling van belanghebbenden bij transacties die betrekking hebben op andere vermogensbestanddelen zoals obligaties of aandelen. Daarom zal het notariaat ook alert moeten zijn op dergelijke transacties.

Wat te doen in geval van een ABC-transactie?

Wanneer vastgesteld wordt dat sprake is van een ABC-transactie, zouden de volgende vragen gesteld moeten worden:

- a. Is er toch een verklaring voor het prijs- of waardeverschil?
Daarbij kunnen de volgende elementen een rol spelen:
 - Is er een redelijke verklaring voor de gemaakte winst, zoals een verbouwing, een nieuwe vergunning, een bestemmingswijziging, een afgekochte canonverplichting, een nieuw huurcontract of het beëindigen van huur, of een beter onderhandelingsresultaat?
 - Is het verkochte exact hetzelfde?
 - Wat is de WOZ-waarde?
 - Is er een taxatierapport, van wie is dat afkomstig (kent de taxateur de markt) en is dat van recente datum?
 - Zijn er makelaars betrokken bij één of meer transacties?
- b. Spelen er (andere) elementen in de betrokken zaak die maken dat er mogelijk benadeling van een van de betrokkenen of de Belastingdienst plaatsvindt?

Het is van belang dit na te gaan, zowel in het geval dat er wél als in het geval dat er géén verklaring is voor het prijs- of waardeverschil genoemd onder a.

Daarbij valt te denken aan het volgende:

- Wordt iemand anders bevoordeeld? Daarbij kan een indicatie zijn dat de koopovereenkomst B-C gedateerd is vóór de koopovereenkomst A-B.
- Is B mogelijk een stroman, die er ten nadele van A is tussen geschoven?
- Kent u de betrokken partijen en hun achtergrond?
- Van wie zal de te ontvangen koopprijs afkomstig zijn en is er een logische relatie tussen hem en de betrokken partijen?
- Zijn er buitenlandse (rechts)personen betrokken en/of een buitenlandse bank?
- Ligt het verkochte in een achterstands- of probleemwijk? (Raadpleeg eventueel de door de KNB opgestelde lijst.)
- Treedt een betrokken makelaar of tussenpersoon, al dan niet openlijk, op voor meer dan één van de partijen?

Wanneer het antwoord op de eerste vraag ontkennend is en/of het antwoord op de tweede vraag bevestigend, zal de betrokken notaris moeten overwegen:

- dienst te weigeren;
- de benadeelde te informeren;
- een MOT-melding te doen bij het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, thans Financial Intelligence Unit - Nederland genaamd.



Dienstweigering

Artikel 21 Wet op het notarisambt (Wna) bepaalt dat de notaris verplicht is de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten. Een belangrijk aspect van de taak van de notaris is immers zijn bijdrage aan de rechtszekerheid.⁶ Volgens artikel 21 Wna is de notaris echter verplicht zijn dienst te weigeren wanneer hij naar zijn redelijke overtuiging voor de werkzaamheid die van hem wordt verlangd een gegronde reden voor weigering heeft. Ingeval van een ABC-transactie brengt een zorgvuldige ambtsuitoefening mee dat de notaris nagaat of het prijsverschil tussen de transacties op goede gronden verklaarbaar is. Indien dit niet het geval is, geeft dit de notaris gegronde reden voor weigering.⁷

Geheimhoudingsplicht

Het informeren van de benadeelde druist in tegen de geheimhoudingsplicht van de notaris. Artikel 22 Wna bepaalt dat de notaris ten aanzien van al hetgeen waarvan hij uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig kennis neemt tot geheimhouding is verplicht. Er kan in de praktijk strijd ontstaan tussen enerzijds de geheimhoudingsplicht en anderzijds de belangen van derden. Waar de Kamer van Toezicht Amsterdam aanvankelijk nog oordeelde dat de notaris zich, bij een groot prijsverschil tussen kort op elkaar volgende leveringen van een onroerende zaak, jegens de bank kon beroepen op zijn geheimhoudingsplicht (*Notariaat Magazine* februari 2006, nummer 2), bepaalde Hof Amsterdam echter dat de notaris de bank dient te informeren omtrent een groot prijsverschil bij ABC-transacties en (zelfs) niet mag volstaan met het enkel toezenden van de koopovereenkomst en de (concept)nota van afrekening.⁸ Een notaris is immers, gezien zijn rol in het maatschappelijke verkeer en zijn plicht om met de belangen van alle partijen re-

⁶ J.C.H. Melis, bewerkt door B.C.M. Waaijer, *De Notariswet*, Kluwer 7e druk, Deventer-2003, blz. 58 e.v.

⁷ J.C.H. Melis, bewerkt door B.C.M. Waaijer, *De Notariswet*, Kluwer 7e druk, Deventer-2003, blz. 45.

⁸ Hof Amsterdam, 23 februari 2006, nr. 1083/2005 (LJN nr. AV3044, *Notariaat Magazine* maart 2006, nummer 3).

⁹ Hof Amsterdam, 8 maart 2007, nr. 1553/2006 NOT.

kening te houden, gehouden om de bank of derdebelanghebbende uitdrukkelijk op uitzonderlijke prijsverschillen te wijzen. Het Hof Amsterdam bepaalde echter dat de notaris de bank niet behoeft te informeren, indien de door de bank te financieren koopsom min of meer overeenkomt met de waarde conform een ten behoeve van de financiering opgemaakt taxatie-rapport, uit welk rapport het (grote) prijsverschil blijkt.⁹

De jurisprudentie spitst zich toe op de vraag of de bank geïnformeerd dient te worden. De vraag kan echter ook gesteld worden of in voorkomende gevallen de notaris de plicht heeft A, B of C te informeren. Ook hier zal een afweging gemaakt moeten worden tussen enerzijds de geheimhoudingsplicht en anderzijds de rol van de notaris in het maatschappelijk verkeer en zijn plicht om met de belangen van alle partijen rekening te houden.

Uit het oogpunt van aansprakelijkheid kan het zinvol zijn dat de notaris alvorens hij een beslissing neemt, overlegt met andere, terzake deskundige, collega's of de vertrouwensnotaris en de overwegingen om de dienst te weigeren vastlegt in het dossier.

Wat is de relatie met de Wet MOT?

Met de Wet MOT wordt beoogd de integriteit van de Nederlandse financiële dienstverlening, en daarmee het samenghangende vertrouwen van het publiek, te waarborgen. Artikel 9 van de Wet MOT verplicht een ieder die beroeps- of bedrijfsmatig een dienst verleent, een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie binnen veertien dagen te melden bij de Financial Intelligence Unit - Nederland (Postbus 3016, 2700 KX Zoetermeer, telefoon 079 3459681, e-mail: mot@euronet.nl, <http://www.justitie.nl/MOT>).

Onder het begrip 'transactie' wordt in het kader van de Wet MOT verstaan: een handeling of samenstel van handelingen van of ten behoeve van een cliënt in verband met het afnemen van een dienst. De wet bepaalt dat sprake is van een ongebruikelijke transactie als voldaan is aan een van de objectieve of subjectieve indicatoren van de Indicatorenlijst geldend vanaf 1 november 2005. Bij objectieve indicatoren is melding verplicht, terwijl bij sub-



jectieve indicatoren de notaris een eigen afweging dient te maken. Melding is in dat geval verplicht indien sprake is van één of meer richtsnoeren oftewel 'guidelines' en de notaris van oordeel is dat deze situatie aanleiding geeft tot het doen van een melding. De lijst met richtsnoeren bevat verschillende verwijzingen naar ABC-transacties. Om te bepalen of een melding op grond van de Wet MOT moet plaatsvinden, moet nagegaan worden of er een afdoende verklaring is voor de aanwezigheid van de/een richtsnoer(en). Wanneer een dergelijke verklaring er niet is, zal een melding op grond van de Wet MOT moeten plaatsvinden. Verwezen wordt naar de Handleiding voor de toepassing van de Wet MOT van de KNB (KNB-Intranet, rubriek NetNieuws onder Meldingsplicht notariaat). Voor de goede orde wordt op het volgende gewezen:

- artikel 19 Wet MOT verbiedt het de cliënt te informeren omtrent een melding;
- wanneer een melding wordt gedaan terwijl geen sprake is van een ongebruikelijke transactie (bijvoorbeeld in het geval dat de betrokken (kandidaat-)notaris een verkeerde afweging maakt) is sprake van overtreding van artikel

22 Wna (geheimhoudingsplicht). Het verdient dan ook aanbeveling voorafgaand aan de melding het advies van de vertrouwensnotaris in te winnen en de afwegingen om een melding al dan niet te doen goed vast te leggen in het dossier.

Tot slot

Wanneer in het kader van een transactie sprake is van oplichting en dit voor de notaris (redelijkerwijs) kenbaar is, kan de instrumenterende notaris medeplichtig zijn. Daarnaast kan er sprake zijn van schuldwitwassen (artikel 420quater Wetboek van Strafrecht (Sr.)) aan de zijde van de notaris.

Als medeplichtigen aan een misdrijf (medeplichtigheid aan overtreding is niet strafbaar (artikel 52 Sr.)) worden gestraft zij die opzettelijk behulpzaam zijn bij het plegen van een misdrijf of zij die opzettelijk gelegenheid, middelen of inlichtingen verschaffen tot het plegen van het misdrijf (artikel 48 Sr.). Het maximum van de hoofdstraffen op het misdrijf gesteld wordt bij medeplichtigheid met een derde verminderd (artikel 49 lid 1 Sr.). De notaris kan in dergelijke zaken ook ter verantwoording worden geroepen voor de tuchtrechter (artikel 98 Wna). Schuldwitwassen betreft niet alleen het verbergen en verhullen van uit misdrijf afkomstig geld (artikel 420quater lid 1a Sr.), maar onder andere ook het verwerven, voorhanden hebben, overdragen, omzetten of gebruikmaken van een voorwerp (waaronder ook geld valt), terwijl er redelijkerwijs een vermoeden moet zijn dat het geld middellijk of onmiddellijk uit misdrijf afkomstig is (artikel 420quater lid 1b Sr.). Wanneer geld dat afkomstig is van (gerealiseerd is met) oplichting binnenkomt op de kwaliteitsrekening van een notaris en de notaris is op de hoogte van de herkomst, dan overtreedt hij artikel 420quater Sr. wanneer hij het binnengekomen bedrag geheel of gedeeltelijk 'overdraagt' (door uitbetalingen te verrichten conform de nota van afrekening) of 'omzet' (door een deel als honorarium naar zijn eigen rekening over te maken). •

6 SAMENVATTING PUBLICATIE PSI BOUW BOUWEN AAN INTEGRITEIT

Deze bijlage betreft een door IVBN vervaardigde samenvatting van de publicatie 'Bouwen aan integriteit', in opdracht van PSIBouw geschreven door Van der Pol en Straathof en uitgegeven door Sdu Uitgevers; ISBN 90 12 111919.

In het voorjaar van 2004 hebben de ministers van EZ, V&W en VROM de Regieraad voor de Bouw geïnstalleerd. De opdracht van de Regieraad Bouw is om de (uitvoerende) bouwsector te ondersteunen bij een vernieuwingsoffensief. De bouwenquête had namelijk gedragspatronen in de bouwwereld aan het licht gebracht die als onmaatschappelijk kunnen worden beoordeeld. Een van de allerbelangrijkste dossiers is dat van 'cultuur en integriteit'. De Stichting Beoordeling Integriteit Bouwnijverheid (SBIB) stelde een bedrijfscode op, maar het ontbrak aan een hulpmiddel om een cultuurveranderingsproces door te voeren.

PSIBouw, het netwerk van innovatieve bouwers, toeleveranciers, dienstverleners, opdrachtgevers, kennisorganisaties en gebruikers, gaf opdracht tot het boek 'Bouwen aan integriteit' als een praktische handleiding om integriteit een centrale rol te laten spelen in de bouwsector en een cultuurverandering op gang te brengen. In het boek wordt onder meer een illustratieve casus van een fictieve bouwonderneming geïntroduceerd, waar zich integriteitkwesties in de organisatie voordoen.

In de publicatie gaan bouwers en opdrachtgevers in op het proces van integriteitontwikkeling. Bouwers en opdrachtgevers staan vaak tegenover elkaar. De sleutel tot een integere bouwpraktijk ligt bij de opdrachtgever die door zijn eigen handelen de markt kan disciplineren en zijn normen kan afdwingen, waarbij hij zich bewust moet zijn hoe zijn (al of niet professionele) handelen als opdrachtgever de bouwsector kan helpen een integere bedrijfsvoering te ontwikkelen. Ook van opdrachtgevers mag worden verwacht dat ze 100% integer werken.

NB In de institutionele vastgoedbeleggingssector is sprake van een (mogelijk) fraude-incident bij één institutionele vastgoedbelegger en bij een of twee ontwikkelaars. Dit is van een geheel andere aard en schaal dan de bouwfraude. Institutionele vastgoedbeleggers zijn er zich echter zeer van bewust dat naast de reeds bestaande beheersmaatregelen

om de kansen en de gevolgen van fraude te minimaliseren, er continu aandacht moet zijn voor fraudebewustzijn. Uit het boek kunnen ook voor beleggers enkele lessen worden getrokken, reden waarom het boek wordt aanbevolen en er hier een samenvatting van wordt gegeven.

Integriteit wordt relationeel bepaald

Het boek gaat in op verschillende definities van integriteit, waaronder 'onschendbaar', 'onkreukbaar', 'ongeschonden', 'rechtschapenheid' en 'onomkoopbaarheid'. Maar tevens is integriteit een aanduiding van een morele kwaliteit van mensen; het is een kwalificatie van het handelen van mensen. Er is dan ook geen absolute grens of een bepaald niveau van moraliteit, je bent nooit helemaal integer of helemaal niet. *Je bent integer in relatie tot anderen.* Integriteit is dan ook een morele kwaliteit en een sociale deugd die in de omgang met anderen wordt vormgegeven en gerealiseerd. Soms gaan mensen ernstig in de fout. Ze doen dingen die absoluut niet kunnen en waar andere de dupe van zijn: denk bijvoorbeeld aan bewakingspersoneel dat samenspanst met inbrekers en een deel van de buit opstrijkt of aan politiemensen die zich laten betalen om crimineel gedrag door de vingers te zien. Ze plegen strafbare feiten en schenden (overduidelijk) de integriteit van hun functie. Andere mensen gaan meer subtiel in de fout. Ze doen dingen die niet kunnen, maar waarbij we ook twijfelen. Is het echt verkeerd? Was het niet met de beste bedoelingen, maar met een slecht resultaat? De 'zware' variant staat vaak in de schijnwerpers, maar de 'lichte' variant komt veel meer voor. Het gaat om normafwijkingen, die niet zo opvallen, maar wel de kiemen vormen van zwaardere schendingen. Veel mensen herkennen het niet als inbreuken op de integriteit, maar wel als ongemakkelijk en vervelend. De rode draad die integriteitschendingen verbindt is het woord 'vertrouwen'. We verwachten dat mensen ergens voor staan, dat ze hun woord gestand doen en rekening houden met andere belangen.

In iedere fase van het bouwproces kunnen integriteitschendingen voorkomen, van marketing/acquisitie, offerte, contract tot uitvoering. Zowel bouwers als opdrachtgevers kunnen daarbij in de fout gaan. Integriteitschending komt van twee kanten: het is een relationeel probleem. Het begint ermee dat organisaties voor integriteit kiezen en dat kan niet halfslachtig. Voor integriteit staan betekent naar de

buitenwereld duidelijk maken wat je kernwaarden zijn en wat relaties van je mogen verwachten. Je bent dan transparant en je kunt consistent handelen.

Er zijn omstandigheden waarin niet-integer gedrag kan ontstaan. Bijvoorbeeld als een organisatie in isolement functioneert. Mensen komen tot eigen conclusies over wat een acceptabele oplossing is en wat niet, wat 'goed' is en wat 'fout'. Dat kan gebeuren als de organisatie en de mensen daarin ver af zijn komen te staan van het oordeel van mensen om hen heen. De rol van leidinggevend en de (impliciete) druk om te presteren speelt een grote rol, evenals procedures die niet op orde zijn.

Welke aanpak kies je bij integriteitbeleid?

Veel is mogelijk: intern bijvoorbeeld een gedragscode ontwikkelen, dilemmatrainingen, introductieprogramma's voor nieuwe medewerkers en risico-onderzoeken. Extern richting klanten, opdrachtgevers, onderaannemers en toeleveranciers. Als 'integriteit' betekent 'ergens voor staan', dan begint integriteitbeleid met het formuleren van de kern van het bedrijf: 'waar staat het bedrijf voor?' Vervolgens: 'Welke verleidingen bestaan er? Hoeveel is het bedrijf met het slechten van die kwetsbaarheden? Welke maatregelen zijn er genomen om aanvaardbare risico's over te houden?'

Een verstandige aanpak maakt gebruik van de eigen mensen binnen de organisatie bij het in beeld brengen van het integriteitsprofiel. Het boek beschrijft de Maatlatmethode, die bestaat uit een groot aantal mogelijke integriteitschendingen. In het boek staat een longlist voor 'kleinere gemeenten'. Deze 'longlist' is samengesteld uit voorbeelden die zich in de sector hebben voorgedaan. Uit die longlist wordt gezamenlijk een shortlist gemaakt van reële risico's. Het slechten van deze voornaamste risico's brengt de organisatie al een heel stuk verder, gebaseerd op de 80/20 regel dat deze risico's het meeste effect hebben op de integriteit van de organisatie. Vervolgens worden de reële risico's nader bekeken op de kans dat ze kunnen voorkomen en de schade die ze kunnen veroorzaken. Bij ieder risico kunnen vragen gesteld worden:

- **Verleiding:** biedt het werk of de omgeving een verleiding om over de schreef te gaan?
- **Mogelijkheid:** wie in de organisatie komt in aanmerking voor die verleiding?
- **Legitimatie:** hebben mensen een reden om toe te geven aan die verleiding? Is hun morele weerbaarheid hoog?
- **Vrijwaring:** wordt het opgemerkt als mensen over de schreef gaan?

KANS CATEGORIEËN

MAATREGELEN

Algemeen	■ Comittent van de top ■ Gedragscode
Verleiding tegengaan	■ Standaardiseren ■ Transparantie creëren ■ Second opinion
Toegang tot verleiding beperken	■ Functieroulatie ■ Functiescheiding ■ Protocol invoeren
Bewustwording grenzen stellen aan eigen gedrag	■ Interne communicatie ■ Introductieprogramma ■ Eed ■ Opleidingen ■ Dilemmatraining ■ Nazorggesprek ■ Functioneringsgesprek ■ Werkoverleg
Verkleining van de vrijwaring	■ Elkaar aanspreken ■ Sanctiebeleid ■ Onderzoeksprotocol ■ Onderzoeksafdeling ■ Compliance officer ■ Publicatie van schendingen

Er is een groot aantal mogelijke maatregelen te bedenken tegen de geïdentificeerde risico's. Naast het ontwikkelen van een gedragscode is essentieel een traject waardoor het bewustzijn rondom integriteit wordt verhoogd. Een gedragscode heeft beperkingen. Integriteit gaat om meer dan er in codes opgenomen kan worden. Codes blijven abstract. Een gedragscode is niet meer dan het begin van een scheidslijn. De werkelijke scheidslijn moet in het hoofd en de harten van mensen ontstaan. Een code lenen van een andere organisatie maakt de zeggingskracht kleiner. Het proces van het maken van een code is voor een organisatie interessanter dan de code zelf: 'a code is nothing, coding is everything'.

Bewustwording van integriteit staat of valt met hoe de top van de onderneming ermee omgaat. Woorden zeggen minder dan concreet handelen. Het regelmatig bespreken van incidenten en het evalueren van de integriteitsituatie vanuit de directie zijn wezenlijk voor het onder de aandacht brengen én houden van het belang van integriteit. In het vijfde hoofdstuk worden mogelijkheden geschetst om integriteit binnen de organisatie verder te ontwikkelen.

UITVOERBAAR BINNEN 1 JAAR

GERICHT OP ONDERNEMINGEN

- De directie van de onderneming committeert zich aan integriteitontwikkeling.
- Stel de kernwaarde vast waar staat de onderneming voor in goede en slechte tijden?
- Stel een cultuurverandering op.
- Vorm een kopgroep van managers die willen veranderen.
- Voer een gedragscode in.
- Selecteer een voorbeeldbedrijf (uit een andere sector).
- Introduceer een communicatiecampagne over bewustwording integriteitsrisico's en dilemma's.
- Pas de Maatlatmethode toe.
- Ontwikkel een introductieprogramma voor nieuwe medewerkers.
- Organiseer luistersessie waarin opdrachtgevers en klanten hun mening geven over de onderneming.
- Organiseer directeurendiners aan het begin van bouwprojecten.
- Betrek klanten van opdrachtgevers in de planvorming.
- Besteed aandacht aan integriteit in het werkoverleg.
- Organiseer dilemmatrainingen voor alle leidinggevenden.
- Bevorder dat collega's elkaar aanspreken op gedrag.

GERICHT OP DE SECTOR

- Waardeer de best presterende bouwers in een 'kampioenenparade'.
- Experimenteer met een beauty contest bij aanbestedingen.
- Betrek bouwers bij de beleidvoorbereiding van projecten van publieke opdrachtgevers.
- Besteed problemen aan in plaats van oplossingen.
- Stel businesscasussen op in plaats van prijsvragen.
- Verbreed het Kenniscentrum Aanbesteden tot een Kenniscentrum Opdrachtgeverschap.
- Sta bouwers toe creatieve alternatieven in de offerte voor te stellen.
- Publiceer en reproduceer successen.
- Organiseer dialoogsessie met de politiek.

UITVOERBAAR BINNEN 3 JAAR

GERICHT OP ONDERNEMING

- Pas functieroulatie en functiescheiding toe bij kwetsbare processen.
- Standaardiseer processen om transparante beoordeling door klanten mogelijk te maken.
- Maak een second opinion mogelijk.
- Voer de eed in.
- Ontwikkel een opleidingbeleid gericht op integriteitontwikkeling.
- Organiseer gezamenlijke dilemmatrainingen voor opdrachtgevers en opdrachtnemers.
- Houd nazorggesprekken voor teams waarin integriteitschendingen hebben plaatsgevonden.
- Ontwikkel een competentieprogramma voor leidinggevenden.
- Besteed aandacht aan integriteit in functioneringsgesprekken.
- Maak gebruik van: *Sanctiebeleid / Onderzoeksprotocol / Onderzoeksafdeling / Compliance officer.*
- Publiceer schendingen.

GERICHT OP DE SECTOR

- Voer een systeem van Michelinsterren in voor voortreffelijke bouwers.
- Benchmark-processen dienen om prestaties te kunnen vergelijken.
- Stel een Moraliteitsladder op om de integriteit van organisaties te kunnen meten.
- Organiseer dat publieke opdrachtgevers leren omgaan met 'unsolicited proposals'.
- Stel een Meerwaard- en innovatieparagraaf (MIP) verplicht bij grote projecten.
- Introduceer een vak als 'Professional opdrachtgeverschap' als afstudeerrichting op hogeschool en universiteit.
- Neem sociale vaardigheden op in de opleidingsprogramma's voor bouw medewerkers.
- Zet regionale Bouwbureaus op voor publieke opdrachtgevers.
- Ontwikkel instrumenten om kwantitatieve en 'subjectieve' selecties bij aanbestedingen mogelijk te maken.
- Neem een integriteitparagraaf op in het goed te keuren jaarverslag.
- Geef kansen aan een nieuwe generatie managers.
- Creëer leereilanden.

7 SAMENVATTING STUDIERAPPORT ALGEMENE REKENKAMER 'SIGNALEREN VAN FRAUDE'

De Algemene Rekenkamer heeft in maart 2008 een studie-rapport¹ uitgebracht over het vroegtijdig signaleren van mogelijke fraude in de publieke sector. Dit omdat de Rekenkamer bij wil dragen aan het integer functioneren van de overheid². (De Rekenkamer heeft overigens meerdere onderzoeken naar integriteitszorg verricht.) Het recente rapport 'Signaleren van fraude' beoogt de 'antennes' voor fraude te verbeteren, maar ook om de communicatie kanalen te versterken, zodat de signalen beter 'doorkomen'. In het rapport wordt een achttal grootschalige fraudezaken³ geanalyseerd, waar overheden bij betrokken zijn geraakt, zowel binnen Nederland als daarbuiten. Het rapport bevat echter ook voor de marktsector goed bruikbare lessen.

Fraude is een veelvormig fenomeen dat niet scherp is afgebakend en dat raakvlakken heeft met begrippen als bedrog, vervalsing en misbruik. Fraude wordt in het rapport gedefinieerd als 'opzettelijke misleiding om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.' Overigens komt in het Nederlandse strafrecht het begrip fraude niet voor. De Officier van Justitie zal per geval bepalen of er bijvoorbeeld sprake is van 'valsheid in geschrifte' of 'verduistering'. In bijlage 1 van het rapport staan diverse begrippen en definities. Het rapport sluit aan bij het veelgebruikte driehoeksmodel met in de punten:

- **gelegenheid:** de mogelijkheid tot het plegen van fraude moet aanwezig zijn;
- **motivatie** (prikkel/druk): de fraudeur(s) moet(en) verleiding of pressie ervaren om tot fraude over te gaan;
- **rationalisatie:** het rechtvaardigen van de fraude, bijvoorbeeld vanuit de opvatting dat een hogere beloning voor prestaties van de betrokkene(n) op zijn plaats zou zijn.

Actoren

Het rapport analyseert de verschillende categorieën actoren, zoals respectievelijk de direct betrokken medewerkers, het management, bestuurders/politici, toezichthouders, derden (klanten, leveranciers etc.) en de media/het publiek.

Uit de analyse van de verschillende fraudezaken blijkt dat de *direct betrokken medewerkers* de belangrijkste rol

hebben in het opvangen van fraudesignalen. Er zijn echter diverse redenen waarom betrokken medewerkers dergelijke fraudesignalen niet doorgeven: vrees voor persoonlijke gevolgen, beschadiging imago van de eigen organisatie of vrees dat het management niet goed met een melding omgaat. De cultuur van de organisatie moet zodanig zijn dat medewerkers alert zijn op fraude, fraude ook daadwerkelijk melden en managers goed met een melding omgaan. Het moet als vanzelfsprekend en professioneel worden gevonden om fraude te melden en medewerkers moeten dan ook weten aangesproken te worden als zij wel van fraude wisten, maar desalniettemin geen melding hebben gedaan.

Het *management/bestuur* moet niet alleen investeren in detectie en onderzoek van fraudesignalen, maar ook in preventie en integriteitszorg in het algemeen. Het management moet zich de vraag stellen (en die ook beantwoorden): 'hoe kan een fraudeur de organisatie schade berokkenen en er ook nog mee weg komen?'

Toezichthouders kunnen vooral preventief actief zijn door risicoanalyses uit te voeren, systeemwaarborgen te testen en integriteitsaudits uit te voeren. Uit internationaal onderzoek van PwC blijkt dat de helft van de daders van economische delicten uit de eigen organisatie komt. Daarvan maakte bijna een kwart deel uit van het topmanagement.

De *media* fungeren bij de signalering van fraude voornamelijk als katalysator en versterker van het signaal.

Instrumenten en methoden voor het signaleren van fraude

Het rapport noemt de volgende instrumenten en methoden voor het signaleren van fraude: meldingen, beheersmaatregelen, speuren naar fraudesignalen en toezicht/controle.

Bij *meldingen* gaat het zowel om interne meldingen, dus vanuit de eigen organisatie (klokkenluiders) als om externe meldingen (klanten, leveranciers, voormalige medewerkers, media). Organisaties moeten goede 'antennes' hebben voor meldingen. Relevant zijn het inrichten van meldpunten en meldingsprocedures, het beschermen van klokkenluiders en het stimuleren en belonen van melders. Potentiële melders moeten eenvoudig kunnen achterhalen waar zij

met een melding terecht kunnen en welke procedures dan gelden. Een 'vertrouwenpersoon integriteit' speelt dan een belangrijke rol. Een klokkenluiderregeling moet dan ook bescherming bieden. Anoniem melden heeft voor- en nadelen. Het belangrijkste nadeel is dat het mogelijk onterechte meldingen uitlokt. Feitelijk is anoniem melden in tegenpraak met een open integriteitcultuur, omdat melden als een professionele verantwoordelijkheid van medewerkers ervaren zou moeten worden. Het is echter mogelijk om bij een vertrouwenspersoon anoniem te laten melden, waarbij de vertrouwenspersoon, als daar aanleiding toe is, contact kan opnemen met de melder om opheldering te vragen en/of om verslag te doen van wat er met de melding gebeurt. In alle gevallen is openheid en goed voorbeeldgedrag van de leiding van wezenlijk belang.

Veel fraudes zijn mogelijk omdat *beheersmaatregelen* in opzet en/of werking ontoereikend zijn. Een goed opgezet en werkend systeem van beheersmaatregelen kan fraude echter nooit geheel uitsluiten. Bij *frauderisicoanalyses* analyseren deskundigen samen met de werkvloer de mogelijkheden om procedures en controlemaatregelen te omzeilen. *Risicoprofielen* komen tot stand op basis van eerdere analyses van het bedrijfsproces en van detailcontroles. Het koppelen van databestanden is een mogelijkheid, evenals het testen van fraudesystemen door het indienen van een valse claim of factuur.

Na de ontdekking van fraude komt met name de *toezichthouder* ter discussie te staan, omdat de verwachting is dat de toezichthouder fraude had kunnen en moeten voorkomen. Uit de analyse van de Rekenkamer blijkt dat de rol van toezichthouder bij de signalering van fraude beperkt is. Als de toezichthouder wijst op risico's heeft dat vaak onvoldoende effect totdat er bijvoorbeeld berichten in de media verschijnen. Wel zijn de richtlijnen voor de *accountantscontrole* aangescherpt op het punt van de verantwoordelijkheid van de accountant voor fraude bij de controle van de jaarrekening. Deze richtlijnen zijn vastgelegd in de Controle en Overige Standaarden⁴ (COS 240 NIVRA 2004). Op grond van deze richtlijnen moet de accountant onder andere een gestructureerde risicoanalyse uitvoeren, inlichtingen inwinnen bij de leiding en bij toezichthoudende organen, beheersmaatregelen evalueren en een gerichte cijferbeoordeling uitvoeren. In deze richtlijnen ligt meer dan in het verleden de nadruk op de noodzaak van een professionele, kritische houding van de accountant.

Herkennen van indicatoren die op fraude wijzen

Het rapport van de Rekenkamer adviseert een *analyse uit te voeren van kwetsbare activiteiten*, die een verhoogd risico op fraude opleveren. Dat is natuurlijk bij de overheid heel anders dan in andere organisaties of in de marktsector. Diverse factoren kunnen, al dan niet in combinatie met deze kwetsbare activiteiten, het risico van fraude (verder) vergroten door meer gelegenheid tot fraude te bieden of door bij de motivatie (of rationalisatie) ervan een rol te spelen. Kwetsbaarheidverhogende factoren (*red flags*) zijn bijvoorbeeld complexe juridische of financiële constructies, intensieve relatienetwerken, een probleemhistorie met signalen van fraude, grote nadruk op (financiële) prestaties. Aanwijzingen van fraude kunnen zijn 'creatieve' verslaglegging, ontbreken van documenten, onwaarschijnlijke combinaties van gegevens, onverklaarbare administratieve verschillen of ongebruikelijke transacties. Vooral tips, meldingen of eigen waarneming en veelal toeval, geven aanwijzingen tot fraude.

Knelpunten bij fraudesignalering

Het kan voorkomen dat er geen signaal is van fraude, bijvoorbeeld door samenspanning of doordat de fraudeur in een positie is dat hij signalen kan onderdrukken. Als er wél sprake is van een signaal, dan kan het zijn dat een signaal niet wordt opgemerkt. Als het signaal wordt opgemerkt, dan kan het zijn dat het niet wordt gemeld. En als het signaal wordt gemeld, kan het zijn dat het signaal niet (of onvoldoende) wordt opgepakt. De signalering van fraude kan dus om meerdere redenen haperen.

Het *niet opmerken* van signalen kan veroorzaakt worden door een zwakke toezicht- en controlestructuur, onvoldoende alertheid op risico's van misbruik en oneigenlijk gebruik. Leiderschapsfactoren spelen een belangrijke rol, net als gebrekkige functiescheiding. Een gebrek aan fraudebewustzijn of juist 'het niet willen weten' kunnen ook redenen zijn om fraudesignalen niet op te merken.

Het *niet melden* van signalen kan veroorzaakt worden door het ontbreken van een uitgewerkt fraudebeleid en van een klokkenluiderregeling, maar ook door een groepscultuur met een sterke mate van onderlinge loyaliteit. Een individu kan in een onoplosbaar belangenconflict komen: het individuele tegenover het organisatiebelang. Een belangrijke afweging die potentiële melders maken, is de inschatting dat er daadwerkelijk iets met de melding gebeurt. Het serieus en altijd oppakken van signalen is cruciaal voor het krijgen

TABEL 2.2 SAMENVATTING ROL VAN FACTOREN BIJ FRAUDESIGNALERING

ACTOR	ROL
DIRECT BETROKKEN AMBTENAREN/MEDEWERKERS	■ Fraudebewustzijn hebben ■ Alert zijn op signalen ■ Melden Direct betrokken ambtenaren/medewerkers hebben vooral een rol bij het waarnemen van de primaire signalen van fraude en het melden daarvan. Daarom is het goed te werken aan hun besef van frauderisico's en hun alertheid aan te scherpen.
MANAGEMENT	■ Investeren in fraudepreventie en -detectie ■ Voorbeeldfunctie vervullen ■ Fraudebewustzijn hebben ■ Alert zijn op (samenhang) signalen ■ Oppakken signalen Management zal (meldingen van) signalen vooral goed moeten beoordelen op hun belang en samen hang om daarna te besluiten of verdere actie nodig is. In het algemeen hebben managers een voorbeeldrol en zijn zij in het algemeen verantwoordelijk voor fraudepreventie en -detectie.
BESTUUR/POLITIEK	■ Prioriteren ■ Voorbeeldrol vervullen ■ Signalen laten oppakken Bestuur/politiek zal (meldingen van) signalen vooral goed moeten beoordelen op hun belang en samenhang om daarna te besluiten of verdere actie nodig is. In het algemeen hebben bestuur en politici een voorbeeldrol en zijn zij in het algemeen verantwoordelijk voor fraudepreventie en -detectie.
TOEZICHTHOUDERS/CONTROLEURS	■ Risicoanalyse uitvoeren ■ Beoordelen systeemwaarborgen ■ Beoordelen werking meldsystemen ■ Speuren naar fraudesignalen Toezichthouders en controleurs (zowel interne als externe) hebben een belangrijke rol bij risicoanalyses en bij het testen van systeemwaarborgen, waaronder de opzet en werking van meldingsregelingen.
DERDEN (EXTERN BETROKKEN PARTIJEN)	■ Melden
MEDIA/PUBLIEK	■ Melden ■ Katalysator/versterker zijn Derden, media en publiek spelen tot slot ook een belangrijke rol bij het melden en belichten van fraudecasussen. De media spelen daarbij vooral de rol van 'versterker' van het signaal.

van meldingen. Potentiële klokkenluiders schatten de emotionele en economische kosten van een melding (vaak terecht) hoog in. Mensen kunnen om die reden afzien van een melding. De potentiële melder kan ook afzien van melding als hij de inschatting maakt dat de schade voor de organisatie (als gevolg van de melding) groter is dan het belang dat met het melden is gediend.

Het *niet oppakken* van signalen gebeurt veelal door het ontbreken van een fraudebeleid of doordat het management er geen belang bij heeft, soms omdat zij zelf betrokken zijn bij, of profiteren van, de fraude. Als zij (mede) dader zijn hebben leidinggevendenden bovendien door hun positie meer mogelijkheden om hun sporen uit te wissen en hun handelen te legitimeren of te bedekken. Het management heeft ook de neiging om signalen/meldingen te zien als incidenten. Opgemerkt moet worden dat een melding voldoende concrete aanknopingspunten moet geven voor verder onderzoek. Ook komen signalen/ meldingen niet altijd op één plaats of bij één persoon samen. Uit de

literatuur komt naar voren dat de rol van het management cruciaal is bij de afweging om een signaal al of niet op te pakken en/of te onderzoeken. Het management maakt een kosten/batenafweging, die vaak niet in het voordeel van onderzoek, vervolging, en sanctionering uitvalt. Het management neemt in de afweging meer overwegingen mee, zoals het beschikbaar hebben van onvoldoende expertise, de extra kosten voor onderzoek, verstoring van de werkzaamheden, imagoschade, strijdigheid tussen strafrechtelijke en civielrechtelijke afhandeling, loyaliteit ten opzichte van de dader, weigering de regie over te geven of weinig vertrouwen in opsporingsinstanties.

Lessen uit het onderzoek

Bedoeling van het rapport is om de antennes te verbeteren voor fraudesignalen en de communicatiekanalen te versterken, zodat de signalen beter 'doorkomen'. Dan moet worden opgelost dat signalen 'niet worden opgemerkt' en dat signalen 'niet worden gemeld' of 'niet worden opgepakt'. Uit het rapport blijkt dat bij de geanalyseerde casussen er

TABEL 5.1 OVERZICHT VAN KNELPUNTEN PER ELEMENT VAN DE 'SIGNALERINGS-DRIEHOEK'

	SYSTEEM	DRUK	AFWEGING
NIET OPMERKEN	■ Zwakke toezichts- en controlestructuur ■ Verkeerd voorbeeld leiding ■ Gebrekkige functiescheiding ■ Gebruiksruimte in regelgeving ■ Verkokering	■ Focus op resultaat ■ Bestedingsdruk ■ Uitvoering van taken met te krappe middelen	■ Gebrekkig fraudebewustzijn ■ Cognitieve dissonantie ■ Goedgelovigheid
NIET MELDEN	■ Ontbreken uitgewerkt fraudebeleid ■ Ontbreken bescherming klokkenluiders ■ Groeps cultuur van sterke loyaliteit ■ Afwijkend waardepatroon	■ Onoplosbaar belangenconflict ■ Loyaliteit (niet buiten de groep treden) ■ Bereiken organisatiedoelen ■ Tijdsdruk	■ Lage kans op actie naar aanleiding van melding ■ Hoge economische en emotionele kosten voor melder
NIET OPPAKKEN	■ Ontbreken aangifte- en sanctiebeleid ■ Melding te weinig concreet ■ Fraudes gezien als incident ■ Handelingsruimte voor topmanagement ■ Gebrek aan expertise of capaciteit	■ Politieke gevolgen ■ Prioritering van opsporingsapparaat ■ Focus op realisatie doelen of kans geven aan nieuw beleid	■ Voorkeur voor schikking bij opsporingsorganisatie ■ Verstoring van lopende werkzaamheden ■ Afhankelijkheid van derden voor opvolgen signaal ■ Verwachte schade of kosten ■ Imagoschade

vrijwel altijd vroege signalen waren. Voor het opmerken daarvan is een cultuur van integriteit en een waardepatroon nodig. Bij alle actoren moet het fraudebewustzijn en de kennis van de frauderisico's en indicatoren verbeteren.

Risicoanalyses zijn zeer relevant als fundament voor een stelsel van beheermaatregelen voor de detectie van onregelmatigheden. Managers dienen kennis te hebben over kwetsbare gebieden/activiteiten en kwetsbaarheid-verhogende omstandigheden en alert te zijn op samenhang tussen signalen.

Voor het melden en oppakken van signalen is integriteit-zorg en het bevorderen van een integere cultuur in de organisatie essentieel. In een dergelijke cultuur is het melden van fraudesignalen een onderdeel van correct professioneel handelen. Een goede meldprocedure is essentieel, evenals een transparante opvolging van meldingen. Het is funest als de indruk bestaat dat een organisatie meldingen niet correct en zorgvuldig behandelt. Verder is bescherming van klokkenluiders nodig. Verschillende factoren veroorzaken (omgevings-)druk om signalen niet te melden. Managers moeten inzicht hebben in die factoren. Het is wezenlijk dat managers de ernst onderkennen van het oppakken van signalen. Fraudebewustzijn is noodzakelijk, evenals een brede visie om signalen niet geïsoleerd te bezien. Managers moeten aandacht hebben voor de achterliggende oorzaken, zodat de aanpak niet beperkt blijft tot het oplossen van incidenten.

VOETNOTEN

¹ Studierapport Signaleren van fraude Algemene Rekenkamer maart 2008.

² In Nederland heeft de Rekenkamer vier fraudezaken bestudeerd: de bouwfraude, de fraude in het Hoger Onderwijs, de fraude bij de provincie Zuid-Holland (Ceteco-affaire) en de fraude bij het gemeentelijk Havenbedrijf Rotterdam. In Europa waren dat de fraude bij het Europees Sociaal Fonds en de Europese Commissie; in de Verenigde Staten fraude rondom de orkanen Katrina en Rita en in het Verenigd Koninkrijk een fraude rond het toekennen van 'individuele leerbudgetten'.

³ Het Bureau Integriteitbevordering voor de Openbare Sector (BIOS) heeft voor de overheid een aantal instrumenten ontwikkeld, waaronder een model voor het bouwen van een integriteitsinfrastructuur, een integriteitskubus om dilemma's onderling bespreekbaar te maken en een zelfanalyse om de organisatie door te lichten op integriteitsrisico's. Zie www.integriteitoverheid.nl.

⁴ In COS 240 van het NIVRA wordt fraude gedefinieerd als: 'een opzettelijke handeling door één of meer personen uit de kring van de leiding, de organen belast met governance, het personeel of derden, waarbij misleiding wordt gebruikt om een onrechtmatig of onwettig voordeel te behalen'. Fraude wordt nadrukkelijk onderscheiden van 'het maken van fouten', waarbij geen opzet in het spel is. In het Besluit Toezicht Accountantsorganisaties is het begrip 'fraude van materieel belang' vooral gericht op verslaggevingfraude.

LEDENLIJST PER 1 JULI 2008

Aberdeen Property Investors The Netherlands

Postbus 79074
1070 NC Amsterdam

Altera Vastgoed NV

Postbus 9220
1180 ME Amstelveen

Amvest

Postbus 12446
1100 AK Amsterdam ZO

APG Investments

Postbus 75753
1118 ZX Amsterdam

Bouwfonds Asset Management

Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

BPF Bouwinvest

Postbus 56045
1040 AA Amsterdam

Cordares Vastgoed BV

Postbus 637
1000 EE Amsterdam

Corio NV

Postbus 8243
3503 RE Utrecht

Dela Vastgoed

Postbus 522
5600 AM Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000
1000 BA Amsterdam

Fortis Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2008
3500 GA Utrecht

Generali Vastgoed

Postbus 1888
1110 CC Diemen

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855
1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Mn Services

Postbus 5210
2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ

Postbus 5090
1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments NV

Postbus 4145
1620 HC Hoorn

NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2075
3500 GB Utrecht

PGGM

Postbus 4001
3700 KA Zeist

Q-Park

Postbus 1166
6201 BD Maastricht

Redevco Nederland BV

Postbus 1340
1000 BH Amsterdam

Schiphol Real Estate BV

Postbus 75776
1118 ZX Luchthaven Schiphol

SPF Beheer BV

Postbus 2030
3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen BV

Postbus 79
6400 AB Heerlen

Syntrus Achmea Vastgoed

Postbus 59347
1040 KH Amsterdam

Unibail - Rodamco

Postbus 75600
1118 ZR Luchthaven Schiphol

VALAD Property Group

Postbus 75734
1070 AS Amsterdam

VastNed Groep

Postbus 4444
3006 AK Rotterdam

Vesteda Groep BV

Postbus 1211
6201 BE Maastricht

Wereldhave NV

Postbus 85660
2508 CJ Den Haag





Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

'Huize Middenburg'

Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070-300 03 71
Fax 070-369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl