



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

BEHEERSING VAN FRAUDERISICO'S
in de institutionele vastgoedsector
14 februari 2008

1. Voorwoord	1
2. Gevoeligheid vastgoed voor fraude	3
3. Governance en cultuur van de organisatie	4
4. Algemeen control framework	5
5. Specifiek control framework: acquisitie en dispositie	6
6. Nadere toelichting op taxatiebeleid en structurering van aan- en verkooptransacties	8
7. Relatie met de omgeving	10
Bijlage Samenstelling van de IVBN Taskforce Toezicht	14

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

1. Voorwoord

Op 13 november 2007 kwam naar buiten dat door de FIOD-ECD een fraude-onderzoek plaatsvindt naar vastgoedtransacties waarbij (ex-)medewerkers van institutionele vastgoedbeleggers 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 notitie 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 het mogelijke financiële gevolg in te perken. Dit biedt directies, aandeelhouders en (externe) toezichhouders van vastgoedbeleggingsondernemingen de mogelijkheid om hun organisatie hieraan te spiegelen en waar eventueel 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. Er moet voor worden gewaakt dat op basis van het nu lopende onderzoek naar individuen er overhaast en op basis van de publicitaire druk door de politiek striktere kaders of wettelijke maatregelen worden getroffen.

Deze notitie, primair bedoeld voor de institutionele vastgoedsector, is een eerste stap. Mede op basis hiervan zal IVBN doorgaan om samen met andere bij de institutionele vastgoedbeleggingssector betrokken partijen als ontwikkelaars, taxateurs, makelaars, maar ook met notarissen, het Kadaster, de ROZ/IPD Vastgoedindex en de RICS de mogelijkheden te verkennen om frauderisico's verder te verkleinen. Naast het overleg dat leden van IVBN uiteraard zelf hebben met hun eigen besturen en toezichhouders, zal IVBN ook overleg voeren met de brancheorganisaties van de pensioenfondsen (de Vereniging van Bedrijfstakpensioenfondsen (VB) en de Stichting voor OndernemingsPensioenFondsen (OPF)) en de verzekeraars (Verbond van Verzekeraars).

In paragraaf 2 wordt ingegaan op de gevoeligheid van vastgoed voor fraude. Vervolgens wordt in paragraaf 3 ingegaan op de governance en de cultuur van de organisatie (waaronder regelingen voor zowel directie als personeel). Vervolgens komt in paragraaf 4 het algemene control framework van vastgoedondernemingen aan de orde en in paragraaf 5 het specifieke control framework rond acquisitie en dispositie. In paragraaf 6 wordt een toelichting gegeven op het taxatiebeleid en structurering van aan- en verkooptransacties. Tenslotte wordt in de laatste paragraaf ingegaan op de omgeving van de institutionele vastgoedbeleggingssector: met welke partijen werken institutionele vastgoedbeleggers al samen om de risico's op fraude te verkleinen en welke maatregelen zouden hierbij nader kunnen worden uitgediept.

De navolgende overzichten 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 voor die specifieke organisatie en transacties een zo goed mogelijke bescherming bieden tegen fraude. 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, beleggingscommissie of door een pensioenfondsbestuur etc. (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.

Het is van belang te onderkennen dat de activiteiten in het kader van aan- en verkoop door institutionele vastgoedbeleggers onderdeel uitmaken van de hele waardeketen van vastgoed (van initiatief tot bouw en exploitatie en uiteindelijk tot herontwikkeling of sloop). In dit stadium zal IVBN zich beperken tot acquisities en disposities; in een later stadium zullen ook de andere processen nog nader worden beschreven.

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.

2. 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 taxaties 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 eveneens 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 geven/ontvangen geschenken niet met elkaar kunnen/durven te 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.

3. 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 is uiterst belangrijk
- Organisatie van voldoende omvang met professionals
- Vastgelegde strategie, operationeel gemaakt in het beleggingsbeleid
- Gedragscode op ethisch handelen (ofwel de Model Gedragscode IVBN of een eigen (verderstreckende) 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 de gedragscodes en andere maatregelen om de bewustwording van de medewerkers van fraudegevoeligheid en vertrouwelijke informatie te vergroten
- “Pré 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 termijn 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 klokkenluiderregeling 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 onderzoekende bureaus c.q. het geven van medewerking aan onderzoekende (semi-)overheidsinstanties

4. Algemeen control framework

In deze paragraaf komt het algemene control framework van vastgoedondernemingen aan de orde, waarmee de kans op fraude en het mogelijke financiële gevolg daarvan zoveel mogelijk wordt 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 besluitvorming, verantwoording en vastlegging; eveneens de inrichting van de interne beheersing; inclusief een regelmatige toetsing op bestaan en werking, dus ook inclusief periodiek externe audits
- Bewust zijn van de rol en van de zakelijke en persoonlijke belangen van de bij transacties betrokken partijen en individuen
- Verschillenanalyse van uitkomsten van het fonds met de benchmark ROZ/IPD
- 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
- Dossiervorming en dossierreview
- Rouleren van medewerkers over portefeuilles en relaties

5. 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 en dit zijn kritische processen die goed ingericht en aangestuurd moeten zijn, om risico's op fraude te minimaliseren. De beheersmaatregelen die bij acquisitie functioneren zijn overigens voor een deel vergelijkbaar met die bij dispositie. Ook hier is het onderscheid preventief, detectief en reactief gehanteerd.

5.1 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 input variabelen op de uitkomst)
- Intern waarderingsmodel voor acquisities is verankerd met vaste formules en met uitgangspunten die corresponderen met de acquisitiecriteriën
- 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)
- 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; internet Google) 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 besluitnemend 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

5.2 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 antispesulatiebeding met boete

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.

6. Nadere toelichting op taxatiebeleid en structurering van aan- en verkooptransacties

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op zowel het taxatiebeleid als de mogelijke structurering van aan- en verkooptransacties. In het bijzonder het taxatieproces krijgt in relatie tot acquisities en disposities een nadere toelichting.

Taxatiebeleid

Een gedegen taxatiebeleid is een belangrijke waarborg voor de marktconformiteit van disposities en acquisities. Het taxeren is een op zichzelf staand proces, maar het heeft belangrijke raakvlakken met acquisities en disposities als toetsing van de marktconformiteit van transacties (ex-ante en ex-post). Een gedegen taxatiebeleid omvat:

- Jaarlijkse externe taxatie (volledige taxatie, hertaxatie of update) volgens een vooraf opgestelde planning, op basis van een schriftelijke opdrachtbevestiging, inclusief de te hanteren waarderingsgrondslagen

- Externe taxateurs rouleren regelmatig over een ander deel van de portefeuille en 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 bredere kring van betrokken functionarissen

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 onvoorwaardelijk/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) is een onderhandse transactie veelal de meest gekozen weg.

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.

7. Relatie met de omgeving

De institutionele vastgoedbeleggingssector in Nederland maakt onderdeel uit van een keten met allerlei andere partijen en opereert op een internationale markt. Daarom is het van belang dat IVBN met relevante andere partijen de dialoog opstart om frauderisico's te minimaliseren en persoonlijke integriteit te bevorderen. IVBN is de gesprekken hierover begonnen met partijen die operationeel betrokken zijn bij (institutioneel) vastgoed, zoals de ROZ/IPD, taxateurs, notarissen (KNB) en het Kadaster. Gesprekken met onder andere makelaars en andere relevante (branche)verenigingen moeten nog volgen. In deze paragraaf worden tevens de overige relevante partijen beschreven, evenals de belangrijkste gespreksonderwerpen.

Diverse partijen hebben inmiddels al suggesties gedaan om door extra maatregelen frauderisico's te minimaliseren. Daarbij is het 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 woningen en hypotheeklen. IVBN beoordeelt de reeds gedane suggesties inhoudelijk vooral op hun bijdrage aan het voorkomen van fraude in de institutionele sector.

Taxateurs

Het zeer grote belang van taxaties (en de rol van de ROZ/IPD daarbij) is in deze notitie al aan de orde geweest. De waardebeoordeling van het vastgoed in de portefeuille van een institutionele vastgoedbelegger vindt plaats door taxaties. Een taxatie vormt immers de referentie voor de marktwaarde. Taxateurs voor een institutionele belegger in het kader van de ROZ/IPD Vastgoedindex moeten werken op basis van de ROZ/IPD richtlijnen. Het taxatieproces moet goed gestructureerd zijn en van tevoren moeten duidelijk de uitgangspunten voor de taxatie worden kenbaar gemaakt en het te hanteren model, waarin de taxateur de aanvangsrendementen (yields) en de markthuurbedingen hanteert. Aan de grote bureaus is inmiddels de vraag voorgelegd welke aanbevelingen externe taxateurs nog kunnen doen om tot verdere kwaliteitsverbetering en aanscherping van taxatieprocedures om de risico's op fraude verder te minimaliseren. De discussie hierover met externe taxateurs zal verder worden gevoerd.

ROZ/IPD Vastgoedindex

Vrijwel alle institutionele vastgoedbeleggers, verenigd in IVBN, nemen deel aan de ROZ/IPD Vastgoedindex. De ROZ/IPD is een op internationale (IPD) leest geschoeide benchmark, gestart in 1995. Ieder jaar in maart worden de resultaten van de jaarlijkse benchmark gepubliceerd. De ROZ/IPD VGI 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 (voorafgaand aan de berekening van de index) en een steekproefsgewijze controle van de taxatierapporten.

Tussen IVBN en de ROZ/IPD vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats. IVBN hecht zeer grote waarde aan het proces van verdere professionalisering van het taxatieproces dat de ROZ/IPD 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 het bureau van de ROZ/IPD maximaal benut worden, ook - waar dat mogelijk is - om (taxatie-)fraude te voorkomen. De grote kracht van de ROZ/IPD is immers de zeer grote database met gegevens over institutioneel vastgoed.

Gespreksonderwerpen tussen IVBN en de ROZ/IPD:

- Verminderen van nog bestaande verschillen in waardebegrippen
- Verder uniformeren van definities (ook in internationaal verband; incl. de RICS standaarden)
- Verder uniformeren van methoden en technieken
- Aanscherpen van de taxatierichtlijnen
- Controle op aanlevering gegevens participanten
- Verscherpte controle bij deelnemers aan de benchmark
- Opvoeren van de periodieke inhoudelijke controle op taxaties

Notarissen / 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.

Gespreksonderwerpen IVBN - KNB:

- Tussen het Kadaster en de KNB vindt overleg plaats over het verkorten van termijnen 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")
- Eind december 2007 heeft de KNB afgekondigd dat er vanuit notarissen nog slechts in beperkte mate betalingen mogen worden gedaan naar derden.
- De KNB heeft eerder al richtlijnen gepubliceerd inzake ABC-transacties, die overigens meestal volkomen legitiem plaatsvinden. IVBN beveelt een groter bekendheid met deze richtlijnen aan bij alle partijen die professioneel met vastgoedtransacties betrokken zijn.
- 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 woningen. Deze voorstellen hebben echter bij het voorkómen van fraude in de professionele sector weinig betekenis.
- De KNB is voorstander van het verplicht opmaken van de koopakte door de notaris. In de Tweede Kamer lijkt er zich een meerderheid af te tekenen als het om woningen in de consumentenmarkt gaat. IVBN is van mening dat professionele en deskundige partijen in het vastgoed zelf hun koopakte moeten kunnen blijven opstellen.

Kadaster

Gespreksonderwerpen IVBN - Kadaster:

Het Kadaster biedt zeer goede mogelijkheden om kadastrale recherche te (laten) doen naar de objecthistorie. De bekendheid daarvan kan verder worden verbeterd.

- Het Kadaster heeft twee 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. Het Kadaster beveelt aan het openbaar maken van alle WOZ-gegevens. Op de consumentenmarkt voor woningen levert dat wellicht een bijdrage. Volgens IVBN heeft openbaarmaking van WOZ-gegevens voor de professionele vastgoedmarkt en met name voor commercieel vastgoed vooralsnog weinig betekenis, aangezien de in de markt gehanteerde waardebegrippen nog te veel uiteenlopen van de WOZ-waarderingsgrondslag, terwijl ook de manier waarop een WOZ-taxatie wordt uitgevoerd onvergelijkbaar is met bijvoorbeeld een ROZ/IPD-taxatie.
- Het Kadaster bepleitte in de media dat koopaktes in het Kadaster moeten worden opgenomen, om daarmee meer openheid te krijgen bij ABC-transacties over de tussenpartij B. Ook hier weer geldt dat dat wellicht een bijdrage levert op de consumentenmarkt voor woningen. IVBN is voorstander van meer transparantie bij ABC-transacties, maar dat kan ook op andere manieren worden bereikt door de rol van de notaris te vergroten. IVBN wil daarover verder in overleg met de KNB en het Kadaster.

Makelaardij (gesprekken moeten nog plaatsvinden)

Mogelijke gespreksonderwerpen:

- 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

Relevante andere verenigingen

RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

Eén van de doelstellingen van de RICS in Nederland is om de persoonlijke integriteit van vastgoed-professionals in Nederland te bevorderen. IVBN en RICS willen dat punt graag verder uitwerken.

Raad van 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.

NEPROM / NVB

De NEPROM zal in beeld brengen op welke wijze professionele projectontwikkelaars invulling geven aan richtlijnen en procedures bij intern toezicht op mogelijk frauduleus handelen en het waarborgen van persoonlijke integriteit.

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 al eerder een waarschuwend rapport uitgebracht over vastgoedmaatschappen en CV's. De Nederlandse wetgever heeft ervoor 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 optrok naar € 250.000. Het beleid van de AFM is erop gericht dat de vastgoed CV-sector zichzelf professionaliseert en met zelfregulering komt. Deze zelfregulering krijgt inmiddels gestalte via de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) en de Vereniging van Vastgoed Fondsen (VVF).

Bijlage 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
senior controller BPF Bouwinvest

ing. J. Gaasenbeek MRE MRICS
directeur portfoliomanagement Delta Lloyd Vastgoed

drs. J.W. Hekkenberg
hoofd operational risk management ING Real Estate

drs. C.J.M. van den Hoogen RA MRE
financieel directeur Altera Vastgoed

G.F. van Hooydonk MRICS
hoofd onroerend goed Mn Services

mr. F.J. Pickkers
hoofd Juridische Zaken (voorheen tevens compliance officer) Achmea Vastgoed

drs. A.W. Rozendaal
financieel directeur Bouwfonds Asset Management