

# Vastgoed en integriteit

Codes in overvloed, rapporten bij de vleet en veel aanbevelingen, heel veel aanbevelingen. Zo probeert de vastgoedsector het vertrouwen te herstellen in zijn integriteit. Maar als het op implementatie aankomt, blijft het vaak stil. Diverse partijen verlangen een grotere rol van de accountant in het doorbreken van deze patstelling.

TEKST GEERT DEKKER | BEELD MARJA BROUWER

**D**e klap van operatie Klimop dreunt nog altijd na. Het is nu bijna drie jaar geleden dat de grootschalige fraudes bij onder meer Bouwfonds en Philips Pensioenfonds bekend werden, maar de schrik zit er nog goed in. Bij de institutionele (vastgoed)beleggers, bij de projectontwikkelaars en bij de bouwers. Maar ook de zakelijke dienstverlening in de sector kreeg een tik, zegt Paul Meulenberg, bij Deloitte verantwoordelijk voor alle adviesactiviteiten rond vastgoed. “Fiscalisten, accountants en andere adviseurs; 13 november 2007 was voor hen allemaal een wake up call.”

De dertiende november 2007 was de dag waarop de genoemde operatie Klimop uitmondde in invallen op vijftig adressen in heel Nederland. Justitie zette ruim zeshonderd opsporingsambtenaren in, op zoek naar omkoping en frauduleuze vastgoedtransacties.

## CORPORATIE

Klimop was bepaald niet de eerste fraudezaak in de bouwwereld, wel de grootste. Het gaat om bedragen van veertientallen miljoenen euro's. Het is niet de laatste zaak geweest. In 2008 en 2009 kwamen diverse woningcorporaties in de problemen door ondeugdelijke

transacties en/of omkoping. Recent onderzocht de Rotterdamse Rekenkamer de manier waarop het bouwproject Unicum in Hoek van Holland tot stand is gekomen. Er zijn aanwijzingen voor mogelijke fraude, concludeerde de Rekenkamer. Zo werd van cruciale beslissingen - topambtenaren drukten een schaalvergroting van het project door geen documentatie aangetroffen. Het advies van de Rekenkamer aan B&W van Rotterdam luidt een onderzoek te laten doen naar de integriteit van ambtenaren en politici die in de regio zijn betrokken bij vastgoedprojecten.

## 'MORES-PRUDENTIE'

De wake up call heeft dus niet iedereen wakker gemaakt. Hoe kan dat? De grotere projectontwikkelaars zijn wel degelijk wakker, zegt Jan Fokkema, directeur van de NEPROM, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen.

Vanuit het inzicht dat de branche vooral behoefte heeft aan transparantie, besloot het bestuur van de NEPROM in 2008 tot een aanscherping van de gedragscode. De twee belangrijkste elementen daarvan zijn het transactieregister en de instelling van de Commissie Gedragscode, een onafhankelijke com-

missie die zich - gevraagd en ongevraagd - buigt over integriteitscriteria. Daarnaast heeft de NEPROM een integriteitprogramma in uitvoering dat leden ondersteunt en stimuleert bij het aanscherpen van de interne integriteitscultuur binnen de bedrijven.

“Een van de taken van de Commissie Gedragscode is het ontwikkelen van moresprudentie”, zegt Fokkema. “Het heeft geen zin net te doen alsof er geen dilemma's zouden zijn als iedereen zich maar netjes aan de regels houdt. Er is natuurlijk heel veel grijs en deze commissie moet knopen doorhakken.”

Er zijn al uitspraken gedaan door deze commissie, die onder leiding staat van voormalig Commissaris van de Koningin Wim Meijer. Zo is het betalen van dubbele courtage aan makelaars niet meer toegestaan en is bijvoorbeeld ook het betalen van tipgeld tegen het licht gehouden.

## INCIDENTEN

Incidenten met leden die de regels overtreden, worden beoordeeld door de Commissie Gedragscode, die vervolgens het bestuur adviseert. “Je kunt een lid niet voor een kleinigheid royeren, maar anderzijds is meer helderheid vereist wat je van NEPROM-leden kunt ver-

## Gevoelig voor fraude

De combinatie van private en publieke belangen, de unieke status van veel bouwprojecten en de grote bedragen die erin omgaan, zijn enkele kenmerken van de vastgoedsector die deze branche zo gevoelig maken voor fraude. Een kleine wijziging bijvoorbeeld in de taxatie van een groot project levert al miljoenen op. Hoe een en ander uit de hand kan lopen staat beschreven in het boek *De Vastgoedfraude* van de FD-journalisten Gerben van der Marel en Vasco van den Boom. Ontluisterend, en verplichte kost.



**Paul Meulenberg (Deloitte): 'Bij sommige vastgoedbedrijven zijn een of enkele transacties bepalend voor het resultaat. Je kunt niet volstaan met systeemgerichte controles.'**

wachten en wat niet”, aldus Fokkema. Hij benadrukt dat het hier de grote, professionele partijen betreft, ongeveer 65 in getal, die samen ruwweg de helft van de Nederlandse nieuwbouw van woningen voor hun rekening nemen. “Onze leden beseffen nadrukkelijk dat ze een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben en daar lopen ze niet voor weg. Wij zijn er niet om snel geld te verdienen aan een overeenkomst met een gemeente en ons dan uit de voeten te maken. Wij willen stabiele en betrouwbare partners zijn.”

#### **TRANSACTIEREGISTER**

Het tweede element dat de NEPROM inbracht om de transparantie te vergroten is het zogeheten transactieregister. De leden worden geacht alle relevante informatie over transacties centraal op te slaan, zodat die transacties snel en volledig inzichtelijk zijn voor bijvoorbeeld toezichthoudende instanties, en ook voor de accountant. Inbegrepen moet zijn alle informatie die transacties verdacht kan doen lijken: de business rationale van een overeenkomst, verklaringen van waardesprongen, de uiteindelijk belanghebbenden achter deelnemende partijen etc.

Fokkema: “Volgens ons is de kern van integriteitsontwikkeling de mogelijkheid om processen ook achteraf inzichtelijk te maken en te laten beoordelen.”

#### **'ZOEKTOCHT'**

Er is één probleem met het goede initiatief van de NEPROM. De implementatie van de nieuwe gedragscode, inclusief het transactieregister, is, in Fokkema's woorden, “een zoektocht”. Het bestuur heeft er destijds bewust voor gekozen geen directieve stijl te gebruiken en daardoor lopen leden nu tegen vragen aan bij de invulling die ze er zelf aan mogen geven. “Een aantal leden is nu zover dat ■

## Kees aan de Wiel (Ernst & Young): 'Het identificeren van frauderisico's is niet een natuurlijke neiging. In de opleiding moet daar nog meer aandacht aan worden besteed.'

het transactieregister geïmplementeerd is en daadwerkelijk wordt bijgehouden. Nu gaat het er om dat ook de andere leden leren van de ervaringen van de koplopers en snel volgen. Op die manier ontstaat van onderop een werkbare standaard, die niet in mooie voornemens blijft steken."

Uiteraard, aldus Fokkema, moet je als vereniging je er op bezinnen hoe ver je rol gaat. "Primair zijn de ondernemers zelf verantwoordelijk. Je kunt en wilt ook niet als vereniging voor politieagent spelen. Aan de andere kant wil je ook voorbij de vrijblijvendheid komen."

### NOG NIET 'GELAND'

De ervaringen van de NEPROM zijn exemplarisch voor die van veel andere brancheverenigingen. Zo hebben de institutionele beleggers in vastgoed, verenigd in de IVBN, een uitgebreide lijst opgesteld van interne beheersinstrumenten die op dit moment door leden worden gebruikt. Maar daarmee is niet gezegd dat alle beleggers in vastgoed al die instrumenten gebruiken. Taxateursorganisaties verkeren in een soortgelijke

situatie: de codes, de rapporten en de aanbevelingen liggen klaar, maar ze zijn nog niet geland bij de bedrijven die de risico's lopen waar al die goede bedoelingen betrekking op hebben.

### HENNEPTEELT

Niet iedereen is dus wakker. "Het draagvlak is dan kennelijk toch nog niet breed genoeg." Dat is de conclusie van Paul van Voorst, bij het ministerie van Justitie programmamanager Aanpak georganiseerde criminaliteit. "Ik hoor nog te vaak de veronderstelling dat het 'toch maar' om incidenten gaat."

Van Voorst ziet wel lichtpuntjes. "De sector is wel in beweging gekomen, de afgelopen anderhalf jaar. Vooral het gegeven dat heel veel vormen van criminaliteit al snel aan de vastgoedsector te verbinden zijn, heeft voor een schok gezorgd. Bijvoorbeeld mensenhandel of hennepteelt worden niet snel in verband gebracht met de vastgoedsector, maar via witwassen of malafide exploitatie van onroerend goed kom je toch binnen twee stappen al bij de vastgoedsector terecht."

### IETS KRITISCHER OPSTELLING

Zelfregulering is een wezenlijk element in het beleid van Justitie. "Met strafrecht alleen komen we er niet", aldus Van Voorst. "Al was het alleen maar omdat we niet beschikken over de capaciteit om elke zaak voor de rechter te brengen. We steken daarom veel energie in de pre-

ventie. Bewustwording is het voornaamste doel, ook bij de beroepsgroepen in de zakelijke dienstverlening. Te vaak horen we nog 'ik ben toch geen opsporingsambtenaar' of het argument dat men toch geen zicht heeft op het geheel en slechts een kleine schakel is. Maar dat is helemaal het punt niet. Het punt is dat deze beroepsgroepen een grote bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van fraude door een even wat kritischer opstelling. Dat is een kwestie van het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid."

### ACCOUNTANT ALS BONDGENOOT

Volgens Fokkema is de NEPROM zoekende naar mogelijkheden om meer druk te zetten op de implementatie van met name het transactieregister. "Onderlinge visitaties bijvoorbeeld, of bijeenkomsten waarop best practices worden besproken." Maar hij ziet ook een rol voor de accountant: "Wij zien in de accountant een bondgenoot die een belangrijke rol kan spelen in het verbeteren van het integriteitsbeleid."

Fokkema zou graag zien dat de accountant minder formeel zou optreden en meer prikkelend, door bijvoorbeeld het genoemde transactieregister ter sprake te brengen of anderszins te wijzen op de diverse mogelijkheden om het integriteitsbeleid up to date te brengen. De vereniging heeft haar leden ook gevraagd om in het jaarverslag verslag uit te brengen over de voortgang in het in-

## Jan Fokkema (NEPROM): 'Het heeft geen zin net te doen alsof er geen dilemma's zijn als iedereen zich netjes aan de regels houdt.'



### Debatbijeenkomst NIVRA-NOvAA: download het verslag

Waar staat de vastgoedsector nu en wat heeft de accountant daaraan bijgedragen? En kan of gaat de accountant in de toekomst iets bijdragen aan herstel van die reputatie? Deze vragen stonden centraal in de NIVRA-NOvAA-debatbijeenkomst 'Accountant in de vastgoedsector' op 5 oktober 2010.

De bijeenkomst werd geleid door Nyenrode-hoogleraar Tom Berkhout, en Paul van Voorst (Justitie), Jan Fokkema (NEPROM), Paul Meulenberg (Deloitte), Luc Hoppen (Centraal Fonds Volkshuisvesting) en Muel Kaptein (Erasmus Universiteit, KPMG) leverden individuele bijdragen.

Aan een paneldiscussie werd deelgenomen door Paul van Voorst, Jan Fokkema, Frank van Blokland (directeur IVBN) en Ton Heerts (voormalig Tweede-Kamerlid PvdA).

Het slotdebat werd gevoerd met Paul Meulenberg, Luc Hoppen, Muel Kaptein en Cyril van den Hoogen (Altera Vastgoed).

Een verslag en de presentaties van de sprekers zijn te downloaden van de NIVRA-site.



## Niets veranderd?

Het branchebrede offensief tegen fraude en andere misstanden heeft volgens Justitie nog niet tot de gewenste resultaten geleid, maar dat wil niet zeggen dat er niets veranderd is. De belangrijkste wijzigingen betreffen volgens branchekenner de aard van de transacties.

Volgens Paul Meulenberg (Deloitte) is het vrijwel **gedaan met de factor reciprociteit**. Dat is het gegeven dat de voorwaarden voor een transactie sterk afhankelijk zijn van de (mondelinge) afspraak om later nog een of meer transacties af te sluiten. "Elke transactie wordt nu beoordeeld op zijn eigen merites en dat komt de transparantie sterk ten goede."

Ook worden de **mogelijkheden solistisch te opereren ingeperkt**, ziet Kees aan de Wiel (Ernst & Young). "Voor transacties is nu een gezamenlijk besluit nodig, volgens het virogenprincipe. Mede daardoor worden de beslissingen ook beter gedocumenteerd."

In de corporatiesector wordt vooruitgang geboekt door het **toegenomen bewustzijn van toezichhouders**. Deze raden van toezicht weten, bij het implementeren van maatregelen in het kader van fraudepreventie, ook in toenemende mate de specialistische hulp te vinden van forensische accountants.

tegriteitsbeleid. Ook dat kan betrokkenheid van de accountant met zich meebrengen.

Ook Van Voorst (Justitie) is natuurlijk een groot voorstander van een actievere accountant wat betreft het krijgen van zicht op mogelijke misstanden. "Dat is een interessante optie."

### COS 240

In theorie zou er weinig aan te merken moeten zijn op dit aspect van het werk van de controlerend accountant. In de controlestandaard COS 240 - veertig pagina's over 'de verantwoordelijkheid van de accountant voor het onderkennen van het risico van fraude' - staat bijvoorbeeld dat de accountant bij het bestuur 'inlichtingen moeten inwinnen over de door het bestuur gevolgde werkwijze om het risico van fraude binnen het bedrijf te onderkennen en hierop in te spelen'.

De gevoeligheid voor fraude van de cliënt is ook een verplicht gespreksonderwerp binnen het opdrachtteam, terwijl - meer in het algemeen - voor alle informatie die de accountant bij het bestuur inwint geldt dat hij 'geen genoeg mag nemen' ▣



**NEPROM-leden worden geacht alle relevante informatie over transacties centraal op te slaan, zodat die snel inzichtelijk zijn voor bijvoorbeeld de accountant.**



## Paul van Voorst (Justitie): 'Te vaak horen we nog 'ik ben geen opsporingsambtenaar' of dat men geen zicht heeft op het geheel.'

met niet geheel overtuigende controle-informatie in de veronderstelling dat het bestuur 'eerlijk en integer' is.

### MAATSCHAPPELIJKE ROEP

In de praktijk is er nog wel een slag te maken als het gaat om de materiële invulling van de verplichting van de accountant naar frauderisico's binnen organisaties te kijken. Dat vindt Kees aan de Wiel, directeur bij Ernst & Young Fraude Investigation & Dispute Services. De afgelopen jaren is er meer bespreekbaar geworden in de vastgoedsector, "stappen die in het verleden impliciet werden gezet, worden nu geëxpliciteerd" en er wordt meer gebruikgemaakt van de ondersteuning die zijn afdeling biedt. "Het identificeren van frauderisico's is niet een natuurlijke neiging", zegt Aan de Wiel. "In de opleiding moet daar nog

### Notarissen

Justitie heeft zich de afgelopen jaren vooral gericht op de beroepsgroep van de notarissen en daar zijn ook diverse maatregelen getroffen. Programmamanager Paul van der Voorst: "De beroepsorganisatie KNB heeft zich erg actief betoond met nieuwe verordeningen of bijvoorbeeld de checklist ABC-transacties. Maar ook hier zie je dat de beroepsorganisatie de leden niet aan een touwtje heeft. Bij andere branche-organisaties geldt dat nog sterker, omdat lang niet iedereen uit de beroepsgroep lid is. Men zegt soms ook wel dat een brancheorganisatie er niet voor is om maatregelen af te dwingen bij zijn leden. Maar waarom eigenlijk niet? Het gaat toch om maatregelen die in ieders belang zijn?"

Van Voorst zegt dat het "een lange weg" is. Hij wijst wel op het grote effect dat kan uitgaan van een strafrechtelijke vervolging. "Het vervolgen van drie notarissen in Rotterdam heeft bij wijze van spreken veel meer indruk gemaakt dan alle gesprekken die we tot nu toe hebben gehad."

**'Vervolgen van drie notarissen in Rotterdam heeft meer indruk gemaakt dan alle gesprekken.'**



## Corrupt or not corrupt?

*Culturele en juridische aspecten*

Corruptie is niet het eerste waar accountants aan denken bij het uitvoeren van hun werkzaamheden. Toch betreft corruptie een belangrijk frauderisico, waarmee u rekening moeten houden. Dit seminar geeft u een brede kijk op corruptie. Hierbij worden zowel de verschijningsvormen van corruptie besproken, als de juridische aspecten én verschillen daarin tussen Nederland en Amerika.

Datum: 14 december 2010  
Locatie: Mercure Amsterdam Airport

Kijk voor meer informatie op [www.nivra.nl/vera](http://www.nivra.nl/vera). Aanmelding via deze site of het aanmeldingsformulier in de VERA-bijlage.

meer aandacht aan worden besteed en ook het NIVRA zal aan het bewustzijn op dit gebied moeten blijven werken. Want de trend is duidelijk. Maatschappelijk zal de roep om aandacht voor het fraudeperspectief alleen maar toenemen. Maar het

is een misperceptie dat de accountant controleert met het doel fraude te voorkomen.”

### OP MAAT SNIJDEN

Dat het beter kan, is ook de visie van Paul Meulenberg (Deloitte). De accountant moet zijn controle op maat snijden van de risico's en in de vastgoedsector wil dat zeggen dat hij zich niet kan verlaten op alleen de kwaliteit van de administratieve organisatie en interne controle (ao/ic). “Bij sommige vastgoedbedrijven zijn een of enkele transacties bepalend voor het resultaat. Dan kun je niet volstaan met alleen systeemgerichte controles, dan moet je gericht controleren, op die betreffende transacties.”

Meulenberg's tweede punt is dat het vervolgens kan schorten aan voldoende kennis om de controle “op degelijke wijze te kunnen verrichten”. “Vereist is niet per se dat de accountant zelf over alle nodige kennis beschikt, maar vereist is wel dat hij in een dergelijk geval de specialisten inschakelt die daar wel over beschikken.”

### RONDKIJKEN

Ook Meulenberg ziet dat er ruimte is voor een actievere rol voor de accoun-

tant rond frauderisico's. “Wat let de accountant om in de management letter te rapporteren in hoeverre men zich conformeert aan de beheersmaatregelen die worden voorgeschreven door de branchevereniging waar het bedrijf lid van is?”

Maar meer nog verwacht Meulenberg van een accountant die in staat is, los van de formaliteiten, “gewoon eens rond te kijken in het bedrijf”. “Ga achterover zitten en kijk om je heen: los van alle regels, voorschriften, procedures en codes: wat gebeurt hier nu eigenlijk? Ik denk dat dat de manier is om het gevoel te krijgen voor de echte risico's die daar worden gelopen.”

### EXTERNE TOEZICHTHOUDERS

Het zou de vastgoedsector helpen in zijn pogingen fraude met zelfregulering te lijf te gaan. Over het alternatief is niemand te spreken. Slaagt de sector er niet in de noodzakelijke cultuurverandering door te voeren, dan is het niet uitgesloten dat er een externe toezichthouder à la de AFM wordt opgetuigd om een en ander af te dwingen. “Lost niets op”, denkt Meulenberg. “Dan verval je in bureaucratistische processen die niets uithalen”, vindt Fokkema. □