

# Integriteit binnen vastgoed blijft van belang

**Vastgoed is vanuit zijn aard gevoelig voor fraude. De markt is kapitaal-intensief, redelijk makkelijk te betreden en weinig transparant.**

Zoals aangekondigd in mijn vorige column ga ik in maart 2022 met pensioen. In mijn 'alvast-afscheidsinterview' in Vastgoedmarkt van begin september heb ik heel bewust aandacht besteed aan het onderwerp integriteit in de vastgoedbeleggingssector. Integriteit is onverminderd van belang, zeker in een markt waarin nog steeds veel transacties plaatsvinden.

Integriteit in de sector ligt me zeer nauw aan het hart, zeker nadat er (zelfs!) in de institutionele vastgoedbeleggingssector in 2007 een enorme fraude bekend werd, die later bekend is geworden als de Klimopzaak. Centraal stonden directieleden van Bouwfonds Ontwikkeling en van Philips Vastgoed, die met elkaar samenspannen om de kluit te belazeren. De afschuwelijk zaak was aanleiding voor meerdere boeken, toneelstukken en TV-series.

In 2008, enkele maanden na het bekend worden van de omvangrijke fraudezaak, liet IVBN de publicatie 'Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector' verschijnen. Het betrof een kader met risico-beheersmaatregelen, dat professionele partijen in de institutionele vastgoedbeleggingssector konden hanteren om de kans op fraude te minimaliseren. Hierbij werd ingegaan op kritische processen als aan- en verkoop, het exploiteren en taxeren van vastgoed, maar ook op persoonlijke integriteit, governance en cultuur en een goed functionerend toezicht daarop. Het was nadrukkelijk géén checklist om 'overal aan te voldoen'. Iedere institutionele belegger moet immers zijn eigen afweging maken inzake de vraag welke van de genoemde beheersmaatregelen aanvullend zinvol en toepasbaar zijn in de eigen organisatie. Het was toen ook geen 'best

practice' maar een 'common practice' van gangbare maatregelen.

In 2018, tien jaar later, actualiseerde IVBN die publicatie (die uiteraard nog steeds op de IVBN-website is te vinden). Opvallend was dat heel veel van de in 2008 geschetste maatregelen nog steeds geldig en actueel zijn. Beheersing van frauderisico's is een onderdeel van de interne risicobeheersingsystemen en de controlesystemen binnen een onderneming. Als onderdeel van de risicobeheersing wordt ook binnen vastgoedorganisaties steeds meer gebruikgemaakt van het 'three lines of defence model': de eerste lijn is het lijnmanagement, de tweede lijn de Risk en Compliance-functie en de derde lijn de Internal Audit.

Voor het specifieke control framework worden de kritische processen binnen het vastgoed aan zowel preventieve als aan detectieve maatregelen onderworpen. Voor vastgoed zijn dat drie processen: ten eerste de acquisitie/dispositie van vastgoedobjecten en de structurering van de aan- en verkoopprocessen. Ten tweede de vastgoedexploitatie (beheer, verhuur, onderhoud en servicekosten) en ten derde het taxatieproces. Natuurlijk besteden we ook aandacht aan de relatie met de omgeving door met alle partners in de keten de beheersing van frauderisico's te managen.

Zowel het begin- als het sluitstuk van beheersmaatregelen tegen fraude is de persoonlijke integriteit van mensen binnen de organisatie. Een simpele vuistregel is dat er iets mis moet zijn als medewerkers niet met elkaar over gebeurtenissen, gedragingen of bijvoorbeeld gegeven en ontvangen geschenken kunnen of durven te spreken. 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. De 'tone-at-the-top' bepaalt sterk de cultuur in een organisatie. Ik hoop echt dat er nooit meer zo'n fraudezaak in onze sector komt! ■



Door **Frank van Blokland**, Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)