



Integriteit Overleg Vastgoedmarkt

**GEZAMENLIJKE
RAPPORTAGE VAN:
AEDES
BOUWEND NEDERLAND
FGH namens NVB
IVBN
KNB
NEPROM
NVM
VGM NL**

OKTOBER 2015

IOV

Leden van een branchevereniging willen zich in positieve zin onderscheiden van andere partijen, zeker op het gebied van integriteit. Professionele brancheverenigingen in het vastgoed hebben daarom sinds jaar en dag een erencode of gedragscode en in sommige gevallen ook een tuchtregeling.

Oprichting

De parlementaire enquête naar bouwfraude in 2002 en het bekend worden van de vastgoedfraudezaak in 2007 legden bloot dat er zich grote misstanden in de bouw- en vastgoedsector voordeden. De brancheverenigingen in de vastgoedsector namen de zaak zeer hoog op en intensiverden hun activiteiten gericht op het bevorderen van integriteit. Ook werkten de verschillende brancheverenigingen steeds meer samen op dit gebied. Hun acties zijn erop gericht om leden te stimuleren fraude in de professionele vastgoedsector preventief, actief en reactief aan te pakken en extra beheersmaatregelen te nemen om de kans op fraude en de gevolgen daarvan te beperken. De behoefte aan samenwerking op het gebied van integriteit in de vastgoedsector leidde in 2009 tot de oprichting van het Integriteitsoverleg Vastgoedsector (IOV), met daarin alle grotere brancheverenigingen in de vastgoedmarkt. Het IOV werkt sindsdien ook intensief en niet-vrijblijvend samen met de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed, die de rijksoverheid in 2009 oprichtte.

Blijvende aandacht

Zaken als de incidenten in de corporatiesector, die leidden tot de parlementaire enquête Woningcorporaties in 2014, en incidenten van fraude in de financiële sector, bevestigden de noodzaak tot een focus op integriteit en ook samenwerking tussen de verschillende brancheverenigingen op dit gebied. De brancheverenigingen laten hun aandacht voor dit belangrijke onderwerp niet verslappen en blijven instrumenten ontwikkelen om de integriteit in de vastgoedsector te waarborgen. De IOV-partijen staan gezamenlijk voor integriteit in de sector. Per (sub-)sector hebben de brancheverenigingen hun integriteitsbeleid aangescherpt en daarmee ook het integriteitsbewustzijn bij de individuele leden.

De komende jaren blijft het IOV actief om gezamenlijk verbetermogelijkheden te agenderen en met oplossingen te komen. Hierin wil het IOV niet alleen opereren en is de betrokkenheid in woord en daad van de overheid cruciaal. Het IOV heeft daarom met de overheid afgesproken om jaarlijks, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau, met elkaar te overleggen en waar mogelijk elkaar initiatieven te versterken.

Doel IOV

De deelnemers aan het IOV zijn Bouwend Nederland, de Vereniging van Institutionele Beleggers Nederland (IVBN), de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen (NVM), Vastgoed Management Nederland (VGM NL), Aedes vereniging van woningcorporaties, FGH Bank (namens de grote commerciële vastgoedfinanciers) en Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Het doel van het IOV valt uiteen in drie programmapunten:

- Het bevorderen van integriteit en integere werkwijzen, over de gehele vastgoedketen heen.
- Het weren van onbetrouwbare partijen en medewerkers.
- Functioneren als aanspreekpunt in de vastgoedsector voor overheidsinstanties.

Bouwend Nederland

Gedragcode

Voor de leden van Bouwend Nederland geldt sinds 2012 een nieuwe gedragscode, met concrete normen op het gebied van integriteit.

Volgens de nieuwe gedragscode zijn leden onder meer verplicht om:

- Normen aan te houden op het terrein van de bevordering van eerlijke concurrentie.
- Normen aan te houden op het terrein van het onderhouden van zakelijke contacten bij het verwerven en uitvoeren van opdrachten.
- Een correcte administratie te voeren, volgens de normen die Bouwend Nederland stelt.
- Ten minste twee personen te betrekken bij een transactie met een aanmerkelijk belang.
- Een pre-employmentscreening uit te voeren bij de selectie van nieuwe medewerkers.

In de gedragscode van Bouwend Nederland hebben de meeste door het IOV wenselijk geachte voorstellen een plaats gekregen, zij het dat daarbij waar nodig rekening is gehouden met de omstandigheid dat de kerntaak van de lidbedrijven van Bouwend Nederland ligt op het terrein van de uitvoerende bouw, en dat slechts een gering aantal leden te maken heeft met commerciële onroerend goed transacties. Daarbij komt dat de samenstelling van de leden zeer divers is want zich uitstrekt van hele kleine bedrijven die zich bezighouden met kleine verbouwingen voor particulieren tot bedrijven met omzetten van miljarden euro's die zeer omvangrijke projecten verwezenlijken.

Een lidbedrijf is verplicht om op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen dat het zich houdt aan de voor hem uit de statuten en het algemeen reglement voortvloeiende verplichtingen.

Commissie

Gedragscode Leden, bestuur en derden kunnen klachten indienen over lidbedrijven van Bouwend Nederland. De klachten worden behandeld door de Commissie Gedragscode Bouwend Nederland. Beklaagden kunnen beroep indienen tegen het oordeel van de commissie bij de Commissie van Beroep Gedragscode Bouwend Nederland. De commissies en hun leden zijn onafhankelijk van Bouwend Nederland. De voorzitters van deze commissies zijn juristen – veelal (oud-)leden van de rechterlijke macht. De overige leden van de commissies beschikken over een grondige kennis op het gebied van integriteit en van de bouw- of infrastructuursector of aanbestedingen.

De commissies hebben tot nu toe zeven klachten behandeld, wat er in een geval toe heeft geleid tot het beklagde uit het lidmaatschap van Bouwend Nederland is ontzet.

Meer informatie over het meldpunt van Bouwend Nederland:

Dick van Werven

d.vanwerven@bouwendnederland.nl

IVBN

Meldpunt

Een IVBN-lid moet zich onthouden van niet integer gedrag of van gedrag waarvan hij kan begrijpen of had moeten begrijpen dat dergelijk gedrag schade doet aan de reputatie van het betreffende lid zelf, andere IVBN-leden, de professionele vastgoedbeleggingssector of de vastgoedsector als geheel. Leden van IVBN zijn verplicht melding te doen van niet-integer gedrag in de ledenkring van IVBN. Ook vraagt IVBN haar leden niet-integer gedrag van bedrijven buiten de ledenkring van IVBN te melden.

Verscherping integriteitsbeleid

Binnen IVBN is het integriteitsbeleid verscherpt. Volgens dat nieuwe beleid zijn leden met een directe vastgoedportefeuille verplicht om:

- intern te voorzien in een vertrouwenspersoon of compliance officer
- geen vastgoedtransacties voor eigen rekening en risico of in privé toe te staan
- een klokkenluidersregeling te hebben, die melders van niet-integer gedrag beschermt
- een incidentenregister bij te houden
- vastgoedgerelateerde nevenfuncties van de eigen bestuurders extern te melden
- customer Due Dilligence-onderzoek te verrichten
- een transactieregister bij te houden
- het vier-ogen-principe toe te passen bij vastgoedtransacties
- facturen adequaat in te richten
- contractspartijen te screenen
- eigen medewerkers op integriteitsgevoelige functies te screenen

Daarnaast beveelt IVBN aan dat de leden van IVBN in hun (externe of interne) jaarverslag en/of op hun website een eigen verklaring van het management afgeven over het intern gevoerde integriteitsbeleid in het verslagjaar.

Samenwerking

Het IOV heeft ervoor gezorgd dat IVBN intensief samenwerkt op integriteitsgebied met andere professionele bouw- en vastgoedpartijen. Dit heeft IVBN veel opgeleverd. Denk hierbij aan:

- Het vragen van een Verklaring omtrent het Gedrag (VOG) is gemeengoed geworden binnen de sector in het kader van 'ken uw klant'.
- Er is een netwerk van meldpunten ontstaan waar niet-integer gedrag kan worden gemeld.
- Gezamenlijk zijn stappen gezet om misbruik van vastgoedtransacties moeilijker te maken, bijvoorbeeld door de tussenliggende persoon bij ABC-transacties te registreren of een waardetoedeling te laten opstellen bij verkoop van een 'mandje' vastgoed.
- Een gezamenlijke beschrijving van de vele maatregelen die er door de verschillende, bij transacties betrokken partijen worden genomen om te komen tot een integere transactie.
- Om de personen of partijen 'achter' een BV te kunnen laten onderzoeken, komt er een Centraal Aandeelhoudersregister.
- Door de oprichting (op initiatief van IVBN) van de transactiedatabase StiVad, melden deelnemers hun aan- en verkooptransacties aan, waaruit vervolgens referenties worden verstrekt aan de betrokken taxateurs, zodat zij voortaan betere taxaties kunnen uitvoeren.
- Binnen IVBN wordt jaarlijks in algemene zin gerapporteerd over de integriteitsincidenten die hebben plaatsgevonden.

Meer informatie over het meldpunt van IVBN:

Frank van Blokland,
f.vanblokland@ivbn.nl

NEPROM

De aangekondigde aanpassingen en aanscherpingen naar aanleiding van het IOV-rapport zijn eind 2011 doorgevoerd en gelden dus al geruime tijd. NEPROM overweegt nu de werking van de gedragscode uit te breiden tot natuurlijke personen. Raadpleging en besluitvorming (door het bestuur en in de algemene ledenvergadering) hierover wordt voorbereid en moet nog plaatsvinden. De NEPROM stimuleert actieve betrokkenheid van de accountant bij het integriteitsbeleid.

Meldpunt

Sinds begin 2009 beschikt de NEPROM over een meldpunt: de onafhankelijke Commissie Gedragscode. Zij komt minimaal vier keer per jaar bij elkaar. Bij de commissie is een beperkt aantal meldingen binnen gekomen.

Verscherping toezicht

In 2014 heeft de NEPROM haar toezicht aanmerkelijk aangescherpt. Zo heeft de NEPROM alle leden gevraagd een Verklaring Omtrent het Gedrag te overleggen en vraagt NEPROM dat ook van aanvragers van het lidmaatschap. Ook heeft NEPROM de leden gevraagd een zogenoemde 'eigen verklaring' in te vullen en te ondertekenen. Hierin wordt gevraagd naar interne controle, eventuele integriteitschendingen, activiteiten om het onderwerp integriteit levend te houden, het transactieregister en de rol van de accountant daarbij alsmede de verantwoording via het jaarverslag.

Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek bij bestuursvergaderingen en ledenbijeenkomsten van NEPROM. Ook in het kader van de leergang projectontwikkeling besteedt NEPROM uitgebreid aandacht aan integriteit.

Meer informatie over het meldpunt van de NEPROM:

Jan Fokkema

j.fokkema@neprom.nl

NVM

Erecode

De NVM kende al een erecode conform de binnen het IOV gemaakte afspraken. Ook eist de NVM al jarenlang dat ondernemingen die NVM-lid willen worden, Verklaringen Omtrent Gedrag overleggen. Niet alleen van de bestuurders, maar van iedere '(mede) beleidsbepalende persoon' binnen de onderneming.

Wettelijk Toezicht

Makelaars en taxateurs staan in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) onder toezicht van de belastingdienst Bureau Toezicht Wwft.

Meldpunt

Een van de meest tastbare vruchten van het IOV-overleg voor de NVM is de uitbreiding van haar kwaliteitscontrole met een algemeen meldpunt voor niet-integer handelen. Het nieuwe algemene meldpunt is volledig in de bestaande structuur geïntegreerd. Afhankelijk van de inhoud worden meldingen doorgeleid naar de interne tuchtrechtspraak, de Commissie Lidmaatschapszaken of de Geschillencommissie Makelaardij te Den Haag. Meldingen die betrekking hebben op andere spelers op de vastgoedmarkt worden doorgestuurd naar andere brancheorganisaties. Indien daartoe aanleiding bestaat zal uiteraard ook aangifte bij de politie worden gedaan.

Meer informatie over het meldpunt en de klachtenprocedure is te vinden op www.nvmtuchtrechtspraak.nl. Op deze website worden tevens de geanonimiseerde uitspraken van de NVM-tuchtrechter en de jaaroverzichten van de NVM-tuchtrechtspraak gepubliceerd. Op die manier krijgt ook de buitenwacht een beeld van het aantal uitspraken, het percentage van de klachten dat geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard en de aard van de opgelegde sancties.

Meer informatie over het meldpunt van de NVM:

Kees Vlaanderen

k.vlaanderen@nvm.nl

VGM NL

Gedragscode

VGM NL hecht grote waarde aan de reputatie van haar leden als professionele en integere organisaties en laat haar leden dan ook elk jaar de VGM NL-gedragscode ondertekenen. De leden van VGM NL zeggen met het ondertekenen van die gedragscode toe dat zij en hun medewerkers tijdens het uitoefenen van hun vak verantwoordelijkheid nemen voor hun acties en zich medeverantwoordelijk voelen voor het integer maken en houden van de vastgoedmarkt. Mocht het VGM NL Bestuur daar gereede aanleiding toe zien, dan zijn de leden bereid inzage te verschaffen in hun organisatie om de implementatie van de code objectief te laten vaststellen. Daarbij leveren zij een Verklaring Omtrent Gedrag Rechtspersoon (VOG RP) aan bij VGM NL.

Meldpunt

VGM NL heeft een eigen meldpunt ingericht waar ernstige mistoestanden op de vastgoedmarkt of serieuze verdenking daarvan kunnen worden gemeld. Ook biedt VGM NL haar leden modelregelingen die leden toegesneden op hun organisatie kunnen inzetten om medewerkers een veilige omgeving te bieden misstanden te melden binnen de eigen organisatie, dan wel bij VGM NL.

Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek bij bestuursvergaderingen en ledenbijeenkomsten. November 2014 organiseerden RICS, IVBN, NeVaP en VGM NL gezamenlijk een zeer goed bezochte en gewaardeerde integriteitsbijeenkomst. November 2015 zal opnieuw een gemeenschappelijke integriteitsbijeenkomst worden georganiseerd.

Meer informatie over het meldpunt van VGM NL:

Ilse Kaandorp

i.kaandorp@vastgoedmanagementnederland.nl

Aedes

AedesCode

Leden van Aedes zijn gebonden aan de AedesCode. Deze bevat normen voor het handelen van de leden. De Governancecode Woningcorporaties is onderdeel van de AedesCode en geeft bestuurders en toezicht-houders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Deze is in juli 2015 aangescherpt, met meer focus op cultuur en gedrag.

Op grond van de AedesCode beschikt ieder lid over:

- Een regeling over tegenstrijdige belangen en nevenfuncties voor bestuurders en commissarissen.
- Een klokkenluidersregeling.
- Een openbaar integriteitsbeleid en een integriteitscode.

- Een toetsingskader met de criteria die de corporatie hanteert bij (des-)investeringen en het aangaan van verbindingen.
- Customer due diligence-onderzoek ('ken uw klant'), onder andere bij de aan- en verkoop van vastgoed.

Op Aedes.nl staat een voor corporaties ontwikkelde toolkit waarmee zij o.a. zelf integriteitsbeleid kunnen ontwikkelen, integriteitsdilemma's kunnen bespreken en klokkenluidersregelingen kunnen inzien.

Commissie AedesCode

Belanghebbenden die menen dat een Aedes-lid in strijd handelt met de AedesCode, kunnen een klacht indienen bij de onafhankelijke Commissie AedesCode. Deze commissie doet hierover een uitspraak waarna het Aedesbestuur een besluit neemt. Op basis van deze besluiten hebben een aantal leden aanpassingen gedaan waardoor zij weer voldoen aan de Code. Zo nodig treft het bestuur van Aedes maatregelen tegen een lid dat in strijd met de code handelt.

Het in 2009 vernieuwde bestuur van Aedes staat voor een strengere aanpak van integriteitsschendingen bij leden. Daarom besloot de vereniging in 2010 de visitatieplicht uit de AedesCode actief te bewaken en leden te schorsen wanneer zij weigeren zich te laten visiteren. Als een lid ook na schorsing in gebreke blijft, zegt Aedes het lidmaatschap eenzijdig op, tot het moment dat de corporatie zich alsnog laat visiteren. De afgelopen zijn door deze maatregel vijftien leden geschorst en vervolgens geroyeerd.

Meer informatie over het meldpunt van Aedes:

Marc van Rosmalen

m.vanrosmalen@aedes.nl

FGH (namens de vastgoedfinanciers)

Gezien het specifieke onderwerp en het feit dat het een deelmarkt betreft, heeft niet Nederlandse Vereniging van Banken maar FGH Bank namens de grotere commerciële vastgoedfinanciers aan het IOV deelgenomen.

Wet- en regelgeving

De banken dienen zich te houden aan wet- en regelgeving, maar ook beleidsregels, zoals onder andere vastgelegd in de Wet op het financieel toezicht (Wft) en Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De banken staan ook onder toezicht van een of meerdere toezichthouders, afhankelijk van het onderwerp, waaronder De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In februari 2011 heeft DNB de Beleidsregel Integriteitsbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten ingevoerd.

Bij de banken, maar zeker ook de vastgoedfinanciers, staat integriteit hoog op de agenda en worden vele maatregelen genomen om alleen met integere klanten zaken te doen en niet-integere klanten te weren, zodat bijgedragen wordt aan een integere vastgoedsector. Deze maatregelen worden uiteraard afgestemd met en gemonitord door de toezichthouders.

Gedragsregels

Voor medewerkers van banken gelden sinds een aantal jaren bovendien strenge gedragsregels, om (de schijn van) belangenverstremgeling te voorkomen. Onderdeel hiervan is dat in 2015 de verplicht af te leggen bankierseed en het daarbij behorend tuchtrecht van toepassing geworden voor alle bankmedewerkers.

Meer informatie over meldpunt van banken:

www.nvb.nl

WWFT wetgeving

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) is de notaris verplicht tot het doen van cliëntenonderzoek en het doen van een melding bij een vermoeden van witwassen of het financieren van terrorisme. De notaris is verplicht ongebruikelijke transacties die te maken kunnen hebben met witwaspraktijken of het financieren van terrorisme te melden bij het meldpunt ongebruikelijke transacties van de Financial Intelligence Unit, (FIU-Nederland). Dit geldt ook voor een voorgenomen transactie die (nog) niet is uitgevoerd. De notaris mag volgens de wet zijn cliënt niet van een melding op de hoogte brengen.

Verder mogen notarissen op grond van eigen beroepsregels geen contante bedragen aannemen van €15.000 of meer. Wanneer er toch €15.000 of meer in contanten wordt betaald of een dergelijke betaling wordt overwogen, moet de notaris dit bij FIU-Nederland melden. Dit is ook het geval als de cliënt de contanten op een rekening van de notaris stort. Het Bureau Financieel Toezicht (BFT) is aangewezen als toezichthouder voor het notariaat op de naleving van de WWFT.

Ondersteuning notarissen

De KNB ondersteunt de notaris in de correcte naleving van de WWFT en heeft ook een groep vertrouwensnotarissen aangewezen om beroepsgenoten te adviseren over de meldingsplicht van de WWFT. Verder biedt de KNB de volgende producten aan de leden aan:

- Een handleiding met bijlagen voor de toepassing van de WWFT.
- Een checklist voor de behandeling van ABC-transacties (transacties waarbij de eigendom van woningen binnen korte tijd verschillende malen wordt overgedragen).
- Een lijst met aandachtspunten voor de behandeling van aandelenoverdrachten.
- De meest gestelde vragen en antwoorden over de WWFT.
- Een publieksinformatiekaart *'Cliëntenonderzoek en meldingsplicht in het notariaat' om (nieuwe) cliënten over de WWFT te kunnen informeren.*

Daarnaast verzorgt de KNB regelmatig cursussen over de WWFT om de kennis van het notariaat op het gebied van de WWFT up to date te houden. Ook verschijnen regelmatig artikelen en actualiteiten over de WWFT in de vakbladen, het Notariaat Magazine en op NotarisNet (het intranet van de KNB voor de leden).

De KNB maakt zich er hard voor dat fraude wordt bestreden en dat notarissen niet betrokken worden in het plegen van fraude door derden. De KNB vindt het daarom belangrijk om binnen de vastgoedsector te spreken met de verschillende brancheverenigingen om samen die fraude een halt toe te roepen. Het IOV brengt de verschillende partijen in de vastgoedketen aan tafel en helpt de KNB in dat kader goed bij het bereiken van haar doelstelling om fraude te bestrijden.

Meer informatie over het meldpunt van notarissen:

Stella Groenhof
s.groenhof@knb.nl

ICM

