



Speech van Matthijs Snijder, senior toezichthouder AFM, kennisleider vastgoed

Bijeenkomst: “de vastgoedfraude voorbij”

Kerckebosch, 22 mei 2014

“Integriteit bepaalt de toekomst van de vastgoedsector”

“Integriteit bepaalt de toekomst van de vastgoedsector”

Geachte dames en heren,

De organisatie heeft mij verzocht een toelichting te geven op de toezichthoudende activiteiten van de AFM ter bevordering van de integriteit in de vastgoedsector. Met plezier heb ik deze uitnodiging aanvaard en ik dank de organisatie voor deze gelegenheid. De AFM juicht het toe dat integriteit op uw agenda staat en de AFM is altijd bereid om vanuit haar perspectief een bijdrage aan dit onderwerp te leveren. Zelf ben ik van mening dat integriteit een onderwerp is dat hoog op de managementagenda moet staan. Dat blijkt ook wel uit de titel van mijn bijdrage.

De titel van deze dag ‘de vastgoedfraude voorbij’ is een interessante en uitdagende: want we mogen deze fraude dan wel ‘voorbij’ zijn, maar zijn de oorzaken wel voorbij of kan zoiets zich nogmaals voordoen? Hebben we de juiste lessen geleerd en zijn we met de juiste dingen bezig? Ik ga u uitleggen wat de betrokkenheid en visie van de AFM is. Hierin wil ik ook beklemtonen dat de AFM in het vastgoed heel nauw samenwerkt met DNB, zowel op bestuursniveau als operationeel en intensief afstemt met andere toezichthouders zoals de Belastingdienst via het FEC.

Wat heeft de AFM met vastgoed?

De AFM houdt toezicht op de beheerste en integere bedrijfsvoering van partijen aan wie de AFM de vergunning verstrekt. En dat zijn in dit marktsegment:

- Aanbieders en beheerders van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen voor consumenten en sinds kort ook voor institutionele klanten zoals pensioenfondsen. Daarnaast houden we toezicht op beursgenoteerde vastgoedfondsen met een Wft-vergunning;
- Beleggingsondernemingen, die handelen in vastgoedaandelen en die beleggingsportefeuilles van klanten beheren met vastgoed daarin;
- Financieel dienstverleners die vastgoedfondsen adviseren aan consumenten. Ook heeft ons integriteitstoezicht te maken met een kleine groep dienstverleners, die betrokken is bij hypotheekfraude.

Daarnaast houdt de AFM ook toezicht op:

- Het prospectus en andere communicatie-uitingen, waarbij de AFM kijkt of datgene wat wordt beweerd correct is en
- Accountants, die de controles doen op de jaarrekeningen en zodoende op de waardering van vastgoed op de balansen van bedrijven en organisaties;
- Ook houdt de AFM toezicht op beursgenoteerde ondernemingen met vastgoed op de balans wat betreft de financiële verslaglegging en dus de waardering van vastgoed.

- Er zijn ook een aantal vastgoedaanbieders die niet onder financieel toezicht van de AFM staan, omdat zij gebruik maken van uitzonderingen en vrijstellingen in de financiële wetgeving. Zij moeten wel de juiste informatie verstrekken aan consumenten op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming. Deze wet is in 2008 in werking getreden.

Ons streven is het vertrouwen van consumenten, beleggers en bedrijven in de financiële markten te versterken. Niet-integer gedrag is niet goed voor het vertrouwen van consumenten en internationale beleggers. Hiermee heb ik dan ook meteen de link waarom integriteit zo hoog op de agenda van de AFM staat. Onze wettelijke grondslag hebben we vanuit meerdere wetten, te weten de Wet op het financieel toezicht, de Wet handhaving consumentenbescherming, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Wet toezicht financiële verslaggeving en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Integriteitstoezicht

Over onze wijze van toezichthouden, kan ik vertellen dat de AFM een meersporenbeleid volgt net als in andere sectoren. Met welwillende partijen is de AFM in gesprek om tot gedragsverandering te komen waar nodig en om zelfregulering te verdiepen bijvoorbeeld via codes. Maar bij malafide of niet meewerkende partijen, zal de AFM passend optreden. Waar mogelijk werken AFM en DNB nauw met elkaar samen, zeker in het vastgoeddossier.

Uiteraard wil ik ook het belang van operationele samenwerking met andere toezichthouders en overheidsdiensten onderstrepen. Wij hebben een netwerk via het Financieel Expertise Centrum waar uiteraard DNB onderdeel van is maar ook de Fiod, Belastingdienst, politie en AIVD. Autoriteiten moeten als één overheid de problemen in de vastgoedmarkt opsporen en aanpakken. In ons onderzoek naar niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen voor consumenten konden wij bijvoorbeeld bestuurders aanpakken vanwege informatie over verzwegen fiscale antecedenten.

De AFM heeft ook nog andere initiatieven ontplooid waarbij wij ook de consument proberen te bereiken en verder te helpen als hij voor de keuze staat al dan niet te gaan beleggen in vastgoed. Voorbeeld hiervan is de [“checklist beleggen in vastgoed”](#) op onze eigen website.

Vastgoed als motor, als beleggingsobject

Ik wil het nu met u hebben over de relatie tussen vastgoed en de financiële sector. Het is alom bekend: we hebben allemaal met vastgoed te maken. We wonen, werken, winkelen en recreëren erin. Het maken van een gebouwde omgeving is diep ingebed in de menselijke natuur. Zo kunnen we de bouwrestanten van de Egyptenaren of Romeinen nog volop bewonderen. Juist door deze functionaliteit van vastgoed, heeft vastgoed een enorm verdienpotentieel en is het een interessant beleggingsobject. Niet alleen voor particuliere beleggers of bedrijven die hun vastgoed zelf in gebruik hebben. Maar ook voor financiële ondernemingen. En dat brengt me op de AFM.

Vastgoed gaat ten gevolge van aan- en verkooptransacties en financieringstransacties de financiële sector in en uit. Die financiële sector heeft extra wettelijke spelregels, bovenop de regels vanuit het Burgerlijk Wetboek over goed koopmanschap en integriteit en het strafrecht. En dat heeft een reden.

Plat samengevat: een particuliere vastgoedeigenaar die vastgoed geheel zelf financiert en verantwoordelijk is voor het beheer, begeeft zich niet in de financiële sector. Als deze particuliere eigenaar zijn bedrijf niet goed runt, zit hijzelf vooral op de blaren. Dat is echter anders als deze particuliere eigenaar geld heeft ingezameld van consumenten / cliënten of geld van de bank heeft geleend. In dat geval hebben we allemaal last van verkeerd beleid. Zo voelt u al aan dat er extra gedragsregels zijn rond vastgoedhandel die de financiële sector inkomt. Net als van andere assets overigens zoals schepen en private equity. Extra regels die er zijn om de belanghebbenden zoals consumenten en pensioendeelnemers extra rechtsbescherming en vertrouwen te bieden, temeer omdat deze consumenten op kennisachterstand staan. Bijvoorbeeld regels omtrent de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders van financiële ondernemingen en hun externe accountants en regels omtrent een beheerste en integere bedrijfsvoering.

In het algemeen is onze ervaring dat de vastgoedpartijen sterk handel- en ondernemers-gedreven zijn. Daar is op zich niets mis mee, sterker nog: dat heeft Nederland hard nodig. Onze ervaring is echter dat de vastgoedsector –uitzonderingen daargelaten- naar buiten toe vaak nogal besloten is, een eigen geïsoleerde cultuur heeft. Zo ook in de bekende vastgoedfraudezaken. En dat brengt me op onze risico's en lessons learned.

Lessons learned

Vastgoed staat bij de AFM onder verscherpt toezicht, al jaren. Vastgoed is qua volume een grote beleggingscategorie en vormt in de ogen van de toezichthouder een verhoogd risico voor consumenten en cliënten. Wij moeten meer dan gemiddeld toezicht houden en handhaven in het vastgoed. Als wij door de oogcharen kijk naar de onderliggende oorzaken in de bekende vastgoedfraudezaken, dan zien we drie redenen van een verhoogd risico. Met name de combinatie van die redenen speelt een hoofdrol in de vastgoedfraudezaken:

- *Ten eerste* is er het risico dat komt met vastgoed: bij vastgoed gaat het om relatief grote bedragen, waarbij de prijsvorming intransparant is. Het is een besloten wereld waar iedereen zijn kaarten strak op de borst houdt. Als we ons tegelijk realiseren dat het gaat om een illiquide markt, en dat de transactiehistorie vaak moeilijk is te traceren in een ons-kent-ons cultuur, ontstaat een voedingsbodem voor fraude, oplichting en misleiding.
- *Ten tweede* zien we dat er in de fraudezaken een cultuur is van weinig georganiseerde tegengeluiden in combinatie met concentratie van bevoegdheden bij één persoon. Bepaalde opvattingen over integriteit kunnen dus uitgroeien tot meer excessieve vormen. Onvoldoende tegengeluid en onvoldoende checks and balances roepen buitensporig gedrag op.

- *Ten derde* is er soms sprake van een opmerkelijke opvatting over integriteit. Die opvatting over bijvoorbeeld het gunnen van werkzaamheden en factureren voor niet verrichte diensten, kan ontstaan mede door de eerder genoemde beslotenheid en gebrek aan georganiseerd tegengeluid.

Een cultureel geïsoleerde vastgoedsector of een qua cultuur geïsoleerd vastgoedbedrijf binnen een financieel conglomeraat, faciliteert een mogelijke ontsporing van normen en waarden. Dat kan het leidmotief zijn waar we samen met welwillende partijen al aan werken. Er lijkt verbetering te komen in deze situatie omdat welwillende partijen zich inzetten. Maar we zijn er nog niet. Zo handhaaft de AFM nog steeds veel in het niet-beursgenoteerde vastgoed voor consumenten. De stille curatoren die de AFM heeft aangesteld ¹, werden allemaal aangesteld bij niet-beursgenoteerd vastgoed voor consumenten.

De sector neemt stappen

De sector heeft veel goede ontwikkelingen in gang gezet. Het IOV was net aan het woord en noemde al een aantal voorbeelden. Maar ook accountants en taxateurs zetten stappen. Taxateurs vervullen, net als notarissen en externe accountants, een belangrijke rol in het maatschappelijk verkeer. Positief is dat wij zien dat de 28 aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants nu door taxateurs worden doorvertaald naar beroeps- en gedragsregels. Dit platform is een goed initiatief vanuit de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants in samenspraak met grote taxateurs. Dit zijn aanbevelingen aan de taxateurs. Deze aanbevelingen worden nu doorvertaald naar 'goede praktijken'. Zo zijn er ook aanbevelingen over de onafhankelijkheid van de taxateur, een onderwerp waar de AFM grote waarde aan hecht en via de Alternative Investment Fund Managers Directive ook direct wat over te zeggen heeft.

Het vertalen van deze 28 aanbevelingen naar concrete beroeps- en gedragsregels voor de taxateur kan wat ons betreft niet snel genoeg gaan. Wij zullen de voortgang daarvan bespreken op de eerst volgende vastgoedronde eind juni onder leiding van de AFM en DNB. Deze overleggen met de sector in de vorm van vastgoedronde tafels zijn begonnen in 2012 en hebben tot doel te komen tot een transparante en reële waardering van vastgoed.

Ook positief is dat wij vernomen hebben dat een grote groep vastgoedeigenaren grote waarde hecht aan een echt onafhankelijke taxateur. Verdere ontwikkelingen hieromtrent zien we graag tegemoet en

¹ *In de uitgesproken speech is het volgende gezegd: De stille curatoren die de AFM heeft aangesteld dit jaar en daarvoor, werden allemaal aangesteld bij niet-beursgenoteerd vastgoed voor consumenten. In 2014 was er echter sprake van een uitgestuurde 'voornemen tot aanstelling van een stille curator', welke door ontwikkelingen niet is doorgezet.*



waar mogelijk treden we op als klankbord. Een onafhankelijke en professionele taxateur draagt bij aan het organiseren van het benodigde ‘tegengeluid’ binnen de hele vastgoedketen. En zo horen wij nog meer positieve berichten, bijvoorbeeld dat een bepaalde gedragscode voor taxateurs haar interne tucht gaat opwaarderen. Er zijn echter nog wel belangrijke verbeterpunten.

Maar de markt is er nog niet: deel-observaties van de AFM

Concreet heb ik een aantal deel-observaties:

1. De AFM doet per jaar met 45 man sterk veel integriteitsonderzoeken. Zo doen wij onderzoeken naar malafide aanbieders in het niet-beursgenoteerde beleggingssegment voor consumenten. Vastgoed maakt daar ruim een derde van het aantal onderzoeken uit. Dit is veel. Vooral het vrijgestelde deel van dit marktsegment lijkt hun gedrag niet aan te passen.
2. In het niet-beursgenoteerde beleggingsvastgoed voor consumenten is vaak geen Raad van Commissarissen, en waar er wél een RvC is, zien we dat de DGA / partner de commissarissen makkelijk kan ontslaan.
3. Een ander aandachtspunt is dat fondsbestuurders van vastgoedaanbieders nooit in privé betrokken zouden moeten zijn in een keten van vastgoedtransacties in de beleggings sfeer. Waar dat gebeurt, is er mogelijk sprake van belangenverstremeling.
4. Als we kijken naar vastgoedtransactie-informatie, dan zien we dat deze informatie slecht tot niet wordt gedeeld met het publieke domein. Taxateurs zijn daardoor beperkt in de mogelijkheden om referenties te vinden. Daar lopen nu marktinitiatieven, maar die kennen nog steeds grote beperkingen. Wij gaan daarover graag het gesprek aan.
5. Er zijn makelaars die volgens hun gedragsregels mogen beleggen in het object waarvoor zij ook als makelaar optreden, al dan niet via hun pensioen BV, *“als je het maar eerlijk vertelt”*. Wij zijn van mening dat zij dit beter niet zouden kunnen doen.
6. Taxatiebedrijven zijn vaak onderdeel van grotere organisaties die andere adviesdiensten aan dezelfde opdrachtgevers verlenen zoals makelaarsdiensten en verhuurmanagement. In sommige gevallen zijn er geen adequate “lines of defense” ingericht ter voorkoming van belangenconflicten binnen de organisatie. Als sprake is van belangenconflicten of onverenigbaarheid van werkzaamheden, bijvoorbeeld bij één en dezelfde klant, zou er maar één gedragslijn moeten zijn: die betreffende opdracht niet aanvaarden.

Op al deze gebieden valt door de vastgoedbranche nog veel terrein te winnen.

De volgende stappen

Voor ons is vooral belangrijk dat er meer tegengeluid en checks & balances wordt georganiseerd binnen vastgoedbedrijven en financiële instellingen met vastgoedgerelateerde takken. Wij streven ook meer transparantie na, waardoor het eerder genoemde isolement wordt opgeheven. Wij vinden daarnaast dat de taxateur altijd onafhankelijk zijn werk zou moeten kunnen doen. Opdrachtgevers die taxatieuitgangspunten opleggen of taxatieuitkomsten, passen niet. Wij roepen partijen op om zelf actief na te gaan of de chinese walls tussen taxateur en makelaar overal adequaat genoeg zijn ingeregeld.

Wij stimuleren dat de 28 aanbevelingen van het eerder genoemde Platform Taxateurs en Accountants wordt uitgewerkt in een gedegen set van beroeps- en gedragsregels.

Grote uitdaging daarbij is ook aanbeveling nummer 27 van dat Platform namelijk: informatiedeling. Als taxateurs onderling meer informatie kunnen delen, zijn er meer referenties beschikbaar en neemt de betrouwbaarheid van de taxatie toe. Ook hier blijven wij de ontwikkelingen op de voet volgen qua marktinitiatieven. In de komende vastgoedronde bespreken wij dit met de sector, net als het tot standkomen van één 'huis' van taxateurs waarin bepaalde beroeps- en gedragsregels opgaan.

Al met al heeft de vastgoedsector als het om integriteit gaat 'land in zicht', maar de haven is wel nog ver weg. Volledige veiligheid kan een haven overigens ook niet bieden. Maar wel méér veiligheid.

Aanbeveling zou zijn om intern bij vastgoedbedrijven integriteit op de agenda te zetten, de discussie te voeren over integriteitsdilemma's uit de eigen praktijk, een veilige omgeving daarvoor te creëren, waarbij de leiding zich open opstelt. Dit gaat verder dan een 'kunstje' leren. Dit gaat over cultuurverandering en vergt een actieve bijdrage van de top.

Samengevat pleit de AFM concreet voor meer georganiseerd tegengeluid door middel van:

- een onafhankelijke taxateur met een eigen verantwoordelijkheid en objectieve beroeps- en gedragsregels;
- een onafhankelijke RvC en;
- een onafhankelijke 'three lines of defenses': in de lijnactiviteiten van het bedrijf zelf, in de compliance afdeling en in de autonome audit afdeling;
- een integriteitsagenda op bedrijfsniveau.
- en voor het beslechten van het isolement van de vastgoedcultuur: meer transparantie.

Als het gaat om onder toezicht staande instellingen:

1. Informeer beleggers tijdig en juist;
2. Geef voldoende en onderling vergelijkbare informatie zodat beleggers zich een oordeel kunnen vormen over de belegging;
3. Let op de financiering van het vastgoed, niet te veel vreemd vermogen.



Slot: op naar 'integriteit versie 3.0'

Dames en heren, ik ga mijn verhaal afronden.

Integriteit heeft de bijzondere belangstelling van de AFM. Wij zijn er niet op uit om zo veel mogelijk maatregelen op te leggen. Nee: wij willen een gedragsverandering bewerkstelligen want dat heeft uiteindelijk het grootste effect.

Kan met overheidsregulering een nieuwe Klimopzaak worden voorkomen? Nee, dit biedt geen waterdichte garanties. Het gedragstoezicht van de AFM en het strafrecht vormen het *sluitstuk* als het gaat om de noodzakelijke cultuurverandering voor wat betreft transparantie, governance en integriteit. We kunnen wel *bijdragen* aan een vastgoedsector die transparanter is en die als zodanig meer weerbaar is tegen integriteitsinbreuken.

Niet alles is met extern toezicht op te lossen. Of meer regels. Integriteit gaat niet om het naleven van regels. Dat is integriteit 'versie' 1.0. Het gaat om integriteit 'versie' 3.0: om houding en gedrag van mensen en dat is primair aan de betrokkenen in de sector zelf. Voor de AFM dient de houding en het gedrag gericht te zijn op de belangen van de consumenten en cliënten en niet alleen op het naleven van regels.

Tone at the top alsmede management en organisatiebetrokkenheid zijn van belang. De behoefte tot integriteitsversterking moet gewenst en gevoeld worden vanuit de sector zèlf en niet omdat een ander, bijvoorbeeld de AFM, het belangrijk vindt. Integriteit is een *conditio sine qua non* voor het vertrouwen van beleggers en financiers in de sector. Deze partijen zijn cruciaal voor een gezonde vastgoedsector. Integriteit is dus primair in het belang van de sector zelf. Integriteit is overigens ook een kans: integriteit is een onderwerp waarin ondernemingen zich kunnen onderscheiden. Integriteit bepaalt de toekomst van de vastgoedsector. En die ligt in de handen van de sector zelf.

Dit vastgoedseminar bewijst dat de sector met dit onderwerp bezig is. De sense of urgency wordt gevoeld en dat is goed. Maar uiteindelijk gaat het niet om de inspanning maar om het resultaat. U begrijpt dat de AFM dit op de voet volgt.

Ik dank u voor uw aandacht.