



NYENRODE
BUSINESS UNIVERSITEIT

Integriteitsrisico's en governance

óf: hoe roof ik de kas leeg?

STV Symposium 26 januari 2011 Pfizer Auditorium

Prof. dr. Tom M. Berkhout MRE MRICS
Nyenrode Real Estate Center

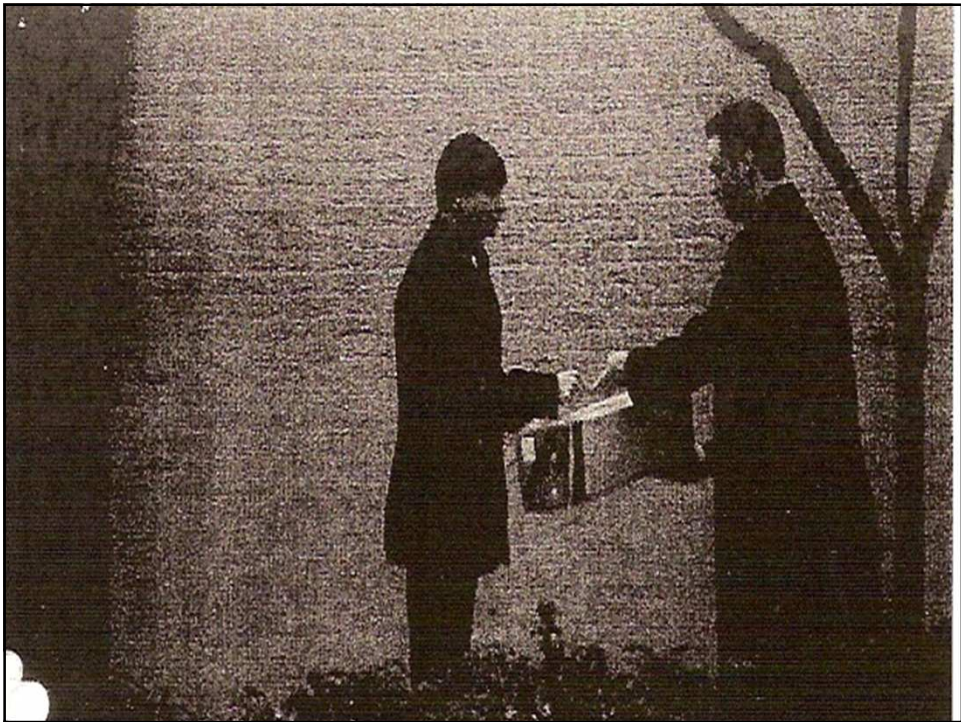
Kenmerken vastgoed

- Kapitaalintensief, waarde NL vastgoed: € 3.104 miljard
- Jaarlijks +/- 400.000 transacties
- 8.000.000 onroerende zaken waarvan
 - 6.500.000 woningen
 - 900.000 bedrijfsgebouwen
 - 400.000 vakantiewoningen
 - 200.000 overige onroerende zaken
- Heterogeen product
- Intransparante markt
- Vastgoedketen

Het afgelopen decennium...

- Bouwfraude geopenbaard (2001)
- Parlementaire Enquêtecommissie Bouwnijverheid (2002): "toezicht faalt"
- Rapport Unger: vastgoedsector zeer gevoelig voor witwassen (2006).
- Vastgoedfraude ('Klimop') geopenbaard (2007)
- Kabinetsprogramma 'georganiseerde misdaad'(eind 2007): focus op vastgoed
- Parlementaire werkgroep 'verwevenheid onderwereld/bovenwereld' (2008)
- Vastgoedprofessionals onderschrijven integriteitsproblematiek sector (2009)
- Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed (maart 2009)

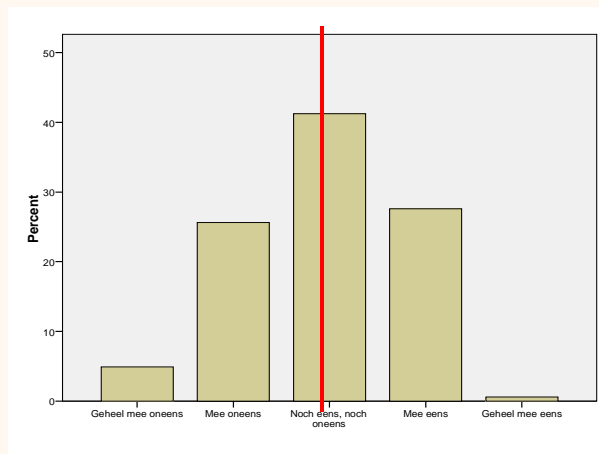
***Herkent ú een integere
vastgoedprofessional?***







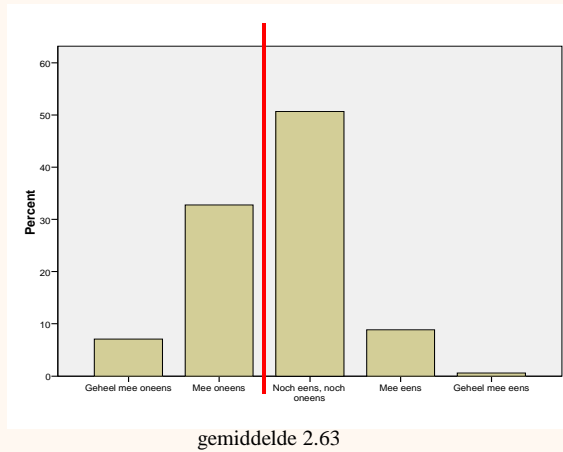
De Nederlandse vastgoedmarkt als geheel is integer.



gemiddelde 2.93

- 1 geheel mee oneens
- 2 mee oneens
- 3 eens, noch oneens
- 4 mee eens
- 5 geheel mee eens

Als je kijkt naar de financieel succesvolle mensen in het Nederlandse vastgoed, dan zie je dat integriteit bij hen hoog in het vaandel staat.



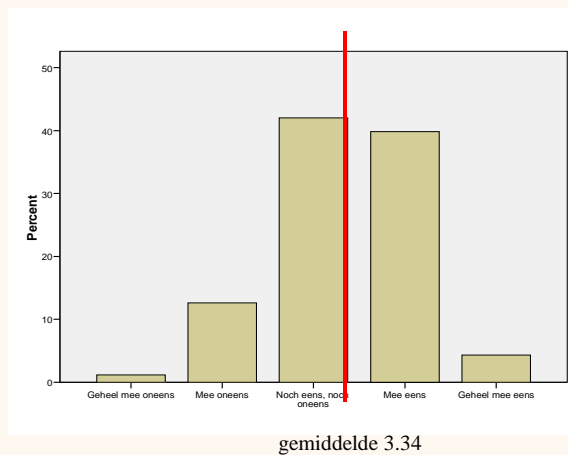
- 1 geheel mee oneens
- 2 mee oneens
- 3 eens, noch oneens
- 4 mee eens
- 5 geheel mee eens

Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

11



Wie *kwaadwillend* is, vindt in de vastgoedwereld gemakkelijk vrienden in het *kwaad*.



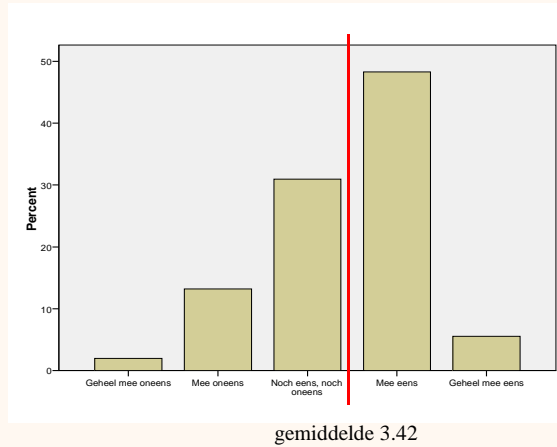
- 1 geheel mee oneens
- 2 mee oneens
- 3 eens, noch oneens
- 4 mee eens
- 5 geheel mee eens

Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

12



Het elkaar 'gunnen' van een deal bepaalt sterk hoe de vastgoedmarkt werkt in Nederland.



- 1 geheel mee oneens
- 2 mee oneens
- 3 eens, noch oneens
- 4 mee eens
- 5 geheel mee eens

Rapportcijfers integriteit

Beoordeeld door:	BEOORDEELDE DOELGROEP												
	Projectontwikkelaars	Financiers	Beleggers	Beheerders	Handelaars	Makelaars	Overheid	Taxateurs	Accountants	Corporaties	Belastingadv.	Notarissen	Juridisch adv.
Projectontwikkelaars	6.63	6.84	6.67	6.55	4.59	4.75	6.19	5.75	7.30	6.67	7.05	7.47	7.27
Financiers	5.46	7.67	6.74	6.85	5.10	4.95	6.82	5.38	7.10	6.38	6.54	6.80	7.05
Beleggers	5.53	7.02	7.32	7.10	4.56	5.02	6.83	6.41	7.78	6.64	7.39	7.54	7.40
Beheerders	5.60	7.10	6.60	7.80	5.45	5.55	7.10	6.00	7.65	6.45	7.05	7.60	7.30
Makelaars	5.60	6.11	6.00	7.04	4.62	6.72	6.83	6.62	7.15	6.91	7.01	7.57	6.98
Taxateurs	4.89	5.81	5.58	6.55	4.79	5.53	5.95	6.74	7.13	6.55	6.53	6.97	6.68
Accountants	5.42	6.67	6.75	6.83	6.17	5.75	7.00	6.17	8.25	7.00	6.91	7.25	7.33
Corporaties	5.46	6.98	6.13	6.89	5.57	5.57	6.31	5.46	7.78	7.80	7.37	7.56	7.30
Belastingadviseurs	6.14	7.00	6.82	7.11	5.89	5.25	7.64	5.96	8.25	7.50	8.14	7.57	7.79
Notarissen	5.58	5.77	5.40	6.19	4.79	5.22	6.97	4.88	7.32	6.68	6.73	8.12	6.74
Overig juridisch advies	6.33	7.33	7.00	6.33	5.89	5.33	6.78	5.33	7.22	6.89	7.89	7.89	8.00
Gecorrigeerd gemiddelde	5.54	6.47	6.14	6.70	4.98	5.21	6.69	5.69	7.46	6.74	6.99	7.43	7.11
N	424	449	429	467	487	434	487	449	475	433	459	373	478

Gecorrigeerd gemiddelde: gemiddeld integriteitscijfer per doelgroep berekend onder uitsluiting van de respondenten uit die doelgroep zelf.

Rapportcijfers integriteit

- Handelaars en makelaars scoren met afstand het slechtste met maar liefst 10 (!) onvoldoendes.
- Maar ook de projectontwikkelaars (8 onvoldoendes) en de taxateurs (6 onvoldoendes) scoren slecht.
- Vrijwel alle beoordelaars beoordelen handelaars en makelaars als slechtst.
- Projectontwikkelaars, handelaars, makelaars en taxateurs hebben een reputatieprobleem.
- Handelaars, makelaars en projectontwikkelaars vinden *elkaar* niet integer.

Enkele conclusies

Ons-kent-ons cultuur is een risicofactor voor de integriteit in het vastgoed

- te nauwe relaties met zakelijke partners
- het 'elkaar gunnen' bepaalt sterk hoe de markt eruit ziet
- zonder hechte relaties kun je niet goed functioneren
- makkelijk 'vrienden in het kwaad'

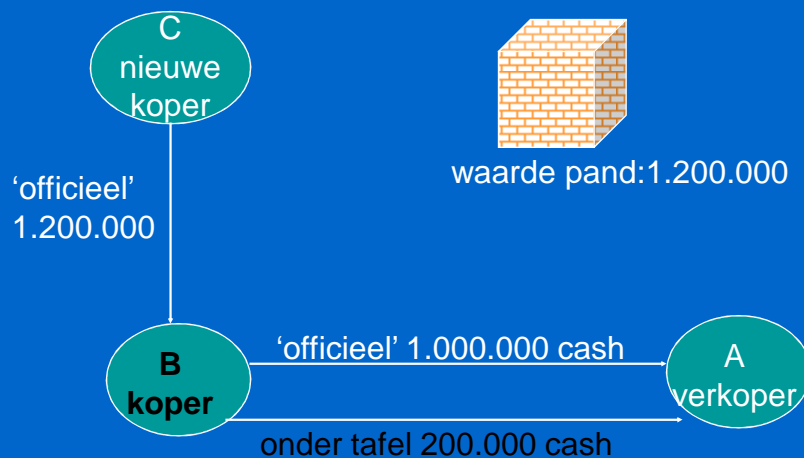
Men opereert in een keten, dus ook al ben je zelf integer ...

De mogelijkheden om (onbemerkt) niet-integer te handelen in vastgoed zijn schier onuitputtelijk.

Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

17

Ondertafelbetaling ... witwassen



Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

18

ABC'tje: papieren winst creëren



A ⇒ B 6 waarde + **1 mln. cash**

A ⇐ B 7 mln wit geld

Allemaal 'vriendjes' van dezelfde club.



waarde pand
6.000.000

Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

19

Vastgoed: het Pettenprobleem





Dubbele petten 1: *Vastgoed FiksFonds*

Verkoper: heer A namens schadeverzekeraar



€ 5.000.000

Koper: mevrouw B namens participatiemaatschappij



Verkoper: heer A namens participatiemaatschappij



€ 1.100.000

15 van 36 aankopen van gelieerde partijen
14 op één dag met oplopende prijzen

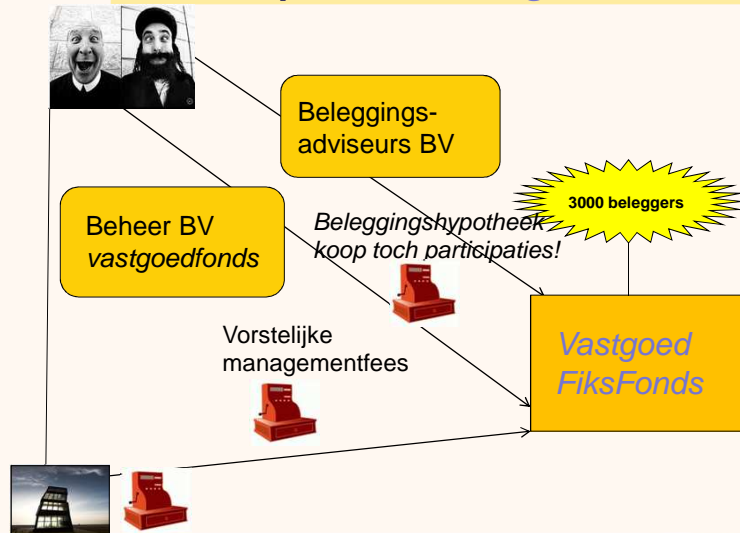
3000 beleggers

Vastgoed FiksFonds

€ 6.100.000

Koper: mevrouw B namens VastgoedFiksFonds

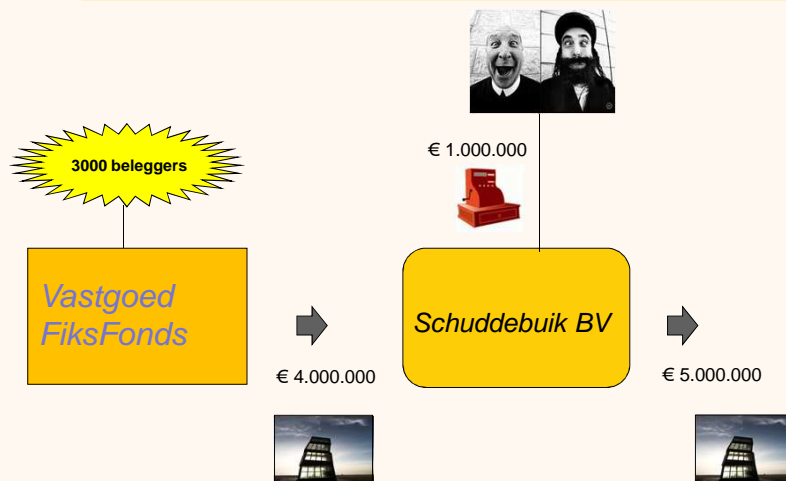
Dubbele petten 2: Vastgoed FiksFonds



Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

23

Dubbele petten 3: Vastgoed FiksFonds



Prof. dr. T.M. Berkhout 1-2011

24

Informatiebronnen

Tabel 2.2

Top-5 informatiebronnen te

- Top 5 meest gebruikte onderdelen van het prospectus:**
- Lengte huurcontracten/ rendementsprognose
 - Verhouding rendement/risico
 - Is het vastgoed al verhuurd?
 - Het risico
 - Looptijd fonds/locatie object

Rangorde	Informatiebron	(zeer) belangrijk
1	Toegezonden prospectus <i>Reyersen van Buuren</i> /aanbieder	91%
2	Voorankondiging <i>Reyersen van Buuren</i> /aanbieder	84%
3	Bestemming omgeving vastgoedobject	57%
4	Plannen van projectontwikkelaars/Analyse prijsontwikkeling ter plaatse	48%
5	(Vastgoed)statistieken en onderzoeksrapporten	47%

Tabel 2.3

Mate van gegevensverzameling teneinde vastgoedparticipaties aan te schaffen

	1	2	3	4
1 = analyse vastgoedmarkt (33%) 3 = oriëntatie nationale media (9%)				
2 = oriëntatie regionale media (11%) 4 = informatie aanbieders (6%)				
Voorankondiging <i>Reyersen van Buuren</i> / aanbieder				✓
Toegezonden prospectus <i>Reyersen van Buuren</i> / aanbieder				✓
Informatiebijeenkomsten	✓			
Het Financieele Dagblad			✓	
De Telegraaf			✓	
Overige landelijke dagbladen			✓	
Regionale kranten		✓		
Lokale kranten ('plaatselijke sufferdje', huis-aan-huisbladen)		✓		
Vastgoedbladen (bijv. PropertyNL, Vastgoedmarkt)	✓			
Bestemming omgeving vastgoedobject	✓			
Plannen van projectontwikkelaars	✓			
Analyse prijsontwikkeling ter plaatse	✓			
Gegevens uit sociaal netwerk	✓			
(Vastgoed)statistieken en onderzoeksrapporten	✓			
Radio		✓		
TV		✓		
VastgoedrendementsMeter [®]		✓		
Internetsites		✓		

'Ik zoek het zelf wel uit!'

Tabel 2.7

Top-5 adviezen die het minst worden toegepast bij aankoop

Rangorde	Personen die advies verstrekken	Niet geraadpleegd
1	Makelaar	87%
2	Bankmedewerker	85%
3	Familie	76%
4	Vrienden	71%
5	Collega's	70%

De prospectus

Meer regels en meer toezicht gaat niet betekenen:
betere houding en integriteit.

Hiervoor zijn ook de juiste intrinsieke en
groepsnormen noodzakelijk.

Cruciaal is de houding en cultuur bij de initiator-
aanbieder.

Mijn “Top 5 check-list”

- 1. Wat voor een *track record* en reputatie hebben de initiatiefnemers?**
Zijn het *free riders* of zijn ze ergens bij aangesloten?
- 2. Is er een orgaan met bevoegdheden dat ongewenste handelingen kan blokkeren?***
Functiescheiding gewaarborgd: niet-vriendjes (RvC, stichting bewaarder, vier-ogen-principe)? Op welke wijze en wanneer worden ze spontaan geïnformeerd?
- 3. Hoe en door wie wordt de vastgoedwaarde bewaakt? (waarde ⇔ geld)***
Verklaring van een gecertificeerde taxateur publiceren.
- 4. Hoe is de transparantie van medewerkers, bestuurders, initiatiefnemers geregeld?***
Is de *fee*- en verdienstructuur van alle betrokkenen duidelijk?
Hoe wordt voorkomen dat ze teveel ‘uit de ruif eten’?
- 5. Is er een gedragscode en een klachten-, geschillen- of klokkenluidersregeling?***
Wat doet men aan compliance-bevordering?

***Wie ziet daar met welke regelmaat op toe, rapporteert er met welke regelmaat over en kan ongewenste handelingen blokkeren?**