

De Nederlandsche Bank N.V.
T.a.v. Afdeling G&A, de heer mr. M.A.A. Khan MPhil
Postbus 98
1000 AB AMSTERDAM

20 september 2012

Evaluatie beleidsregel Integriteitbeleid zakelijke vastgoedactiviteiten

Geachte heer Khan,

Dank voor uw uitnodiging d.d. 21 augustus jl. (kenmerk: 2012/444104) om mee te werken aan bovenbedoelde evaluatie.

Het onderwerp 'integriteit' blijft onverminderd belangrijk in de vastgoedbranche en heeft op onze agenda niet aan belang ingeboet sinds de inwerkingtreding van de beleidsregel in februari 2011. Sterker nog: op verschillende manieren blijven wij aandacht besteden aan specifiek de beleidsregel en het onderwerp integriteit in het algemeen. Door de contacten die wij via het IntegriteitOverlegVastgoedmarkt (IOV) met de Nationale Regiegroep onderhouden, zijn en blijven wij hierover ook in direct gesprek met uw organisatie, hetgeen wij als positief ervaren. Voordat ik tot de conclusie kom dat de NEPROM welgezind staat (is blijven staan) tegenover de geest van de beleidsregel, besteed ik eerst aandacht aan de beleidsregel en de NEPROM-leden in het algemeen. Vervolgens zal ik ingaan op de door u gestelde vragen.

1) de NEPROM-leden

In ons ledenbestand zijn meerdere bloedgroepen binnen de vastgoedsector vertegenwoordigd. Het bestaat uit zowel projectontwikkelaars, bouwers, corporaties, beleggers als financiële instellingen. De NEPROM verenigt hen op de ontwikkelactiviteiten die zij alle ondernemen. Wel verschilt de omvang van de bedrijven; van relatief klein tot groot. De ervaring die onze leden met de beleidsregel opgedaan hebben, is daarom zowel qua aard als inhoud verschillend. De NEPROM en haar leden zien de beleidsregel als een kans om integriteitaspecten binnen de vastgoedsector te verbeteren. Men heeft het als nuttig ervaren dat er binnen de Vereniging van Nederlandse Banken consensus is bereikt over een format voor een vragenlijst. Het uitzetten en verwerken van de vragenlijst brengt wel extra administratieve werkzaamheden en lasten met zich mee. Voorts is het de vraag of de resultaten en uitkomsten veel toegevoegde waarde hebben.

Vanzelfsprekend is de implementatie van de beleidsregel onderwerp van gesprek geweest binnen de bij de NEPROM aangesloten organisaties, naast de overige activiteiten die door de NEPROM en intern bij de leden zelf zijn georganiseerd over integriteit. Dit heeft tot een hoger bewustwordingsniveau binnen de sector geleid, op verschillende niveaus.

Ook in het huidige gure economische klimaat geven NEPROM-leden prioriteit aan het onderwerp integriteit.

In dat kader vragen wij wel uw aandacht voor het volgende. Om verschillende redenen is het thema ‘integriteit en de vastgoedmarkt’ in Nederland in een specifiek daglicht komen te staan. In het buitenland is men niet ingevoerd in de specifiek Nederlandse achtergrond en heeft het thema weer over een geheel eigen en andere dynamiek. In andere Europese landen worden de in de beleidsregel geregelde onderwerpen niet (gelijk) als zodanig herkend. Men stuit soms op onbegrip. Dit leidt tot een ongelijk speelveld voor Nederlandse organisaties met buitenlandse (Europese) vastgoedactiviteiten. Wij beschouwen dit vanuit concurrentieoogpunt als onwenselijk.

2) Uw vraag

U vraagt of wij

- a) specifieke opmerkingen of suggesties hebben met betrekking tot de in art. 1 van de Beleidsregel gebruikte definities of bepalingen;
- b) algemene opmerkingen of suggesties met betrekking tot de beleidsregel in de huidige vorm hebben.

In antwoord daarop hechten wij aan deze brief een kopie van de brief 29 oktober 2010 waarin wij destijds hebben gereageerd op het toenmalige concept. De inhoud is nog steeds actueel. Specifiek ten aanzien van de volgende aspecten:

- 1) administratieve lasten. De beleidsregel brengt voor onze leden veel extra administratieve lasten met zich mee. Dit vloeit voort uit het feit dat de beleidsregel lijkt te zijn gericht op het verkrijgen van 100% zekerheid. Die verwachting is niet reëel. Vooral de controles die in het kader van het CDD-beleid uitgevoerd worden kosten veel tijd en geld, met name wanneer zij extern uitgevoerd worden. Die kosten staan niet in verhouding tot wat de uitkomsten opleveren. Zij behelzen nauwelijks verrassingen. Dit terwijl er binnen de organisaties wel mensen vrijgemaakt moeten worden om de onderzoeken uit te voeren/te begeleiden. In sommige organisaties is er financieel geen ruimte om het hiervoor extra benodigde personeel aan te nemen. Dit betekent een extra belasting (naast de reguliere werkzaamheden) voor werknemers waar het onderwerp belegd wordt;
- 2) schikkingen. Het is lastig de verstrekte informatie (voor zover beschikbaar) te interpreteren en beoordelen. Voor strafrechtelijke schikkingen werkt dat anders dan civielrechtelijke schikkingen;
- 3) afgeleide integriteitsrisico's. De beleidsregel schiet door als het om de zogenoemde ‘afgeleide integriteitsrisico's’ gaat. Los van de vraag of het reëel is 100% zekerheid over alle schakels in het projectontwikkelingsproces te krijgen, ontbreekt het leden aan (voldoende) juridische mogelijkheden om inzicht in heel de keten te krijgen. Voor een deel is de beleidsregel daarom feitelijk niet uitvoerbaar naar de maatstaven van De Nederlandsche Bank.

Wel is het zo dat leden hun verantwoordelijkheid ter zake ruim opvatten. Zij verwachten dat ook van partijen waar zij zaken mee doen en proberen door het onderwerp bespreekbaar te maken een positief domino-effect te bereiken.

Bovendien is dit aspect van ‘de ketenverantwoordelijkheid’ een van de onderwerpen die primair belegd is binnen het IOV, in overleg met de Nationale Regiegroep. Gelet op de wijze waarop hierover door de Ministers Opstelten en De Jager bij brief d.d. 7 maart

2012 aan de Tweede Kamer is gerapporteerd, mogen we concluderen dat de daar gekozen aanpak succesvol is. Door partijen die zich aan de binnen het IOV gemaakte afspraken gecommitteerd hebben, wordt de beleidsregel als formalistisch en ‘dubbelop’ ervaren. De NEPROM is van mening dat deze partijen vooraf meer vertrouwen zouden moeten genieten. Wij zijn graag bereid mee te denken over deze en andere aspecten om tot een meer praktische uitwerking van de beleidsregel te komen die effectief is en tot minder bureaucratie leidt.

Daarnaast noteren wij de volgende aandachtspunten:

- 4) wij beschouwen het als een gemis dat de beleidsregel niet specifiek ingaat op de rol van de notaris (bijvoorbeeld t.a.v. de controle van de herkomst van de gelden) en de accountant (bijvoorbeeld bij de beoordeling van Gedragscodes en andere procedures en maatregelen om integriteitrisico's te voorkomen of beoordelen);
- 5) in het kader van art. 2 lid 2 van de beleidsregel stuiten leden op de grenzen van het civiele recht. Ontbinding van de overeenkomst is niet altijd zonder meer mogelijk, althans niet zonder dat dit tot een verplichting tot schadevergoeding leidt. Het blijkt lastig objectieve en proportionele criteria te bedenken en te bedingen die tot beëindiging van een lopende overeenkomst zouden kunnen leiden (zonder dat zij onredelijk bezwarend zijn of in strijd met de redelijkheid en billijkheid).

Conclusie

De beleidsregel heeft in aanvulling op reeds ontplooid activiteiten tot een hoger bewustwordingsniveau geleid. In de uitvoering en uitwerking blijkt de beleidsregel bewerkelijk en kostbaar. Zoals gezegd zijn wij gaarne bereid hierover (al dan niet in IOV verband) verder met u van gedachten te wisselen.

Voor inhoudelijke vragen of opmerkingen over deze brief kunt u terecht bij mevrouw mr. N. Zandvliet, juridisch beleidsmedewerker. Zij is bereikbaar via n.zandvliet@neprom.nl of 070 337 03 35.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur

Bijlage: brief d.d. 29 oktober 2010