

De Nederlandse Bank N.V.  
Divisie Toezicht Beleid  
T.a.v. de heer M. Hage  
Postbus 98  
1000 AB AMSTERDAM

Datum  
Referentie  
Betreft

29 oktober 2010

Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van vastgoedactiviteiten

Geachte heer Hage,

Met interesse heb ik kennis genomen van het concept van de Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van vastgoedactiviteiten (verder: 'de Beleidsregel'). Wij stellen het op prijs dat u door middel van een consultatieronde gelegenheid geeft commentaar te leveren.

In de Beleidsregel legt DNB vast dat "*de vastgoedsector als een sector gezien wordt die een hoger risico op witwassen met zich brengt (...)*" (toelichting art. 3, blz. 4, regel 53/54).

Daarnaast dienen "*instellingen met activiteiten in de zakelijke vastgoedsector (...) adequate beheersmaatregelen te nemen.*" (toelichting algemeen, blz. 3, regel 25/26).

Hoewel mij niet duidelijk is wat onder "*projectontwikkeling in de zakelijke vastgoedsector*" (art. 1 lid b sub 1, blz. 1, regel 22) wordt verstaan, ziet de NEPROM aanleiding als volgt te reageren.

De NEPROM onderschrijft het doel van de Beleidsregel. Wij ervaren dat de sfeer en beeldvorming met betrekking tot het onderwerp 'vastgoedmarkt en integriteit' niet goed is. Wij vinden dat er voor malafide partijen geen ruimte moet zijn in de markt. De Beleidsregel schiet echter door en leidt volgens ons voor projectontwikkelaars en instellingen (lees: banken) tot veel extra administratieve regeldruk en lasten. Ik licht dat nader toe aan de hand van 1) de wettelijke context; 2) het regeerakkoord en 3) lopende initiatieven van de NEPROM en andere partners in de vastgoedketen om het integriteitbewustzijn te bevorderen.

### **1) De wettelijke context**

Op grond van art. 8 Wwft kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur categorieën zakelijke relaties en transacties worden aangewezen die naar hun aard een hoger risico op witwassen met zich brengen. De thans gekozen vorm (een Beleidsregel) leent zich hier naar onze mening niet voor. Dit geldt des te meer nu in deze (in directieve stijl geschreven) Beleidsregel niet concreet ingegaan wordt op de risico's die het daadwerkelijk zou betreffen.

Om onnodige stigmatisering van de branche te voorkomen, stellen wij dan ook voor de juridische grondslag en toon zo aan te passen, dat het gaat om bewustwording van eventuele risico's die zich mogelijk anderszins zouden kunnen voordoen bij vastgoedactiviteiten. Met de meeste vastgoedtransacties is immers niets mis. De Beleidsregel impliceert dat het risico bij iedere vastgoedtransactie onacceptabel hoog zou zijn. Die indruk willen wij bestrijden.

In tegenstelling tot de suggestie die in art. 4 van de Beleidsregel wordt gewekt, beschikken instellingen niet over de wettelijke bevoegdheid toezicht te houden op het integriteitbeleid van cliënten (artikel 4 lid 2 sub a en b) en dit, waar nodig, te handhaven (art. 4 lid 2 sub c). Het (o.a. in art. 1 sub e en f) genoemde wettelijk kader schept voor instellingen de verplichting hun eigen (afgeleide) risico's te analyseren en te beheersen. Het is niet de taak van instellingen deze verplichtingen een-op-een door te leggen aan de vastgoedsector, zoals op grond van art. 4 lid 2 van de Beleidsregel wel dreigt te gebeuren. Het gaat mijns inziens te ver dat door deze Beleidsregel de gehele 'zakelijke vastgoedsector' – wat hier ook onder moge worden verstaan – onder dezelfde normen wordt gebracht als die voor instellingen gelden. Die normen zijn immers niet op de vastgoedsector toegesneden.

## **2) Administratieve lasten en regeldruk**

Het nieuwe kabinet heeft zich ten doel gesteld dat administratieve lasten en regeldruk voor bedrijven in 2012 ten opzichte van 2010 met 10% dienen te zijn afgenomen. Na 2012 vindt een jaarlijkse reductie van 5% op de administratieve lasten plaats. De Beleidsregel sluit niet aan bij deze doelstelling omdat de Beleidsregel in de uitvoering bewerkelijk zal blijken.

Voor projectontwikkelaars en instellingen dreigt door de Beleidsregel een onwerkbaar situatie te ontstaan, en dat in een periode van slechte economische tijden waar vastgoedfinancieringen enorm onder druk zijn komen te staan. De Beleidsregel draagt niet bij aan het verkorten van omlooptijden en het vereenvoudigen en verminderen van procedures. Wij vrezen overregulering en economische schade omdat het de banken op deze wijze wellicht te onaantrekkelijk wordt gemaakt geld uit te lenen.

Hierbij een (niet limitatieve/onvolledige) lijst van vragen waar projectontwikkelaars en instellingen mee geconfronteerd worden:

- 1) wat wordt er onder de in artikel 1 sub b genoemde vastgoedactiviteiten verstaan en wat zijn de verschillen?
- 2) meer algemeen: wat is de reikwijdte van de regeling? Alleen commercieel vastgoed?
- 3) wie is in het geval van een complexe Publiek- Private Samenwerking de 'cliënt' (ex art. 1 sub g) en wiens beleid moet getoetst en gehandhaafd worden?
- 4) wie worden bedoeld met "derden die anderszins een zakelijke relatie zijn aangegaan met de instelling"? (Toelichting, blz. 3, regel 35/36)
- 5) wat zijn adequate beheersmaatregelen als bedoeld in artikel 4 lid 2 sub c?
- 6) zijn eventuele sancties wel aan de orde nu het om een Beleidsregel gaat?
- 7) wat wordt er precies bedoeld met 'beleid' en waar moet het exact aan voldoen? Is een gedragscode en/of een klokkenluidersregeling voldoende en wat moet daar in staan?
- 8) is iemand 'niet integer' als beleid ontbreekt of te mager is?
- 9) hoever reikt de controle op de implementatie en uitvoering van 'het beleid' en over welke middelen beschikt een instelling daartoe?
- 10) Zijn cliënten waar een (strafrechtelijke) schikking mee is getroffen (door het OM) ook verdachte cliënten? (toelichting, pagina 4, regel 20).
- 11) wiens nevenfuncties worden bedoeld in de Toelichting, op pagina 4, regel 10?

### *3) Lopende initiatieven*

Integriteit vormt een speerpunt van het huidige NEPROM-beleid.

NEPROM-leden hebben het afgelopen anderhalf jaar flinke stappen gezet met de implementatie van de aangescherpte NEPROM-gedragscode. De meeste hebben een interne gedragscode opgesteld (of aangescherpt) en een bijbehorend integriteitprogramma uitgerold. Daarnaast zijn velen bezig een zogenoemd transactieregister op te stellen en/of bij te houden. In het bedoelde register worden bepaalde aspecten van vastgoedtransacties vastgelegd met het doel transparantie te bevorderen.

Daarmee zijn we er niet. Daarom overlegt de NEPROM regelmatig met banken en andere brancheorganisaties als IVBN, Aedes, Bouwend Nederland en NVM over integriteit. Dit gebeurt binnen het Integriteitsoverleg Vastgoedmarkt (IOV).

Daarnaast voert de NEPROM op dit moment verkennende gesprekken met de grote accountantskantoren. We bekijken hoe de accountant (bijvoorbeeld door middel van rapportage in het jaarverslag of managementletter over integriteit) bij kan dragen aan integriteitbevordering. Het hierboven genoemde transactieregister kan daar een belangrijke rol bij spelen. Het 'ken-uw-klant-principe' maakt een belangrijk deel uit van onze Gedragscode en het transactieregister. Wij gaan er dan ook van uit dat onze leden op basis hiervan aan de Beleidsregel (kunnen) voldoen (voor zover dat niet al reeds het geval zou zijn).

Volgens de NEPROM gaat het er echter om dat partners in de vastgoedketen in goed overleg hun verantwoordelijkheid nemen. Gezamenlijk zou gestreefd moeten worden naar een pakket van harde plus zachte maatregelen en voldoende samenhang daartussen. Toezicht en handhaving door instellingen zoals voorgesteld in de Beleidsregel dragen daar niet op positieve en constructieve wijze aan bij. Wij hebben er daarom behoefte aan verder met u het verband tussen de lopende initiatieven en uw Beleidsregel te bespreken zodat we wellicht een positieve koppeling kunnen leggen; waarbij het bijvoorbeeld voor leden die aan de Gedragscode en het transactieregister voldoen, mogelijk zou moeten zijn een eenvoudigere procedure te doorlopen.

### *Conclusie*

Wij onderschrijven het doel van de Beleidsregel. De NEPROM gelooft bij het bevorderen van integriteitbewustzijn echter in een (pro)actieve aanpak door betrokkenen in de vastgoedketen zelf. De Beleidsregel zou lopende initiatieven doorkruisen en is om meerdere redenen onwenselijke en niet effectief. Wij willen graag met u op zoek naar een manier om de hierboven omschreven koppeling te leggen tussen de Beleidsregel en de lopende initiatieven. Gaarne zijn wij daarom bereid over dit onderwerp verder van gedachten te wisselen. Wij nemen op korte termijn telefonisch contact met u op voor het maken van een afspraak.

Voor inhoudelijke vragen of opmerkingen over deze brief kunt u terecht bij mr. N. Zandvliet, juridisch beleidsmedewerkster. Zij is bereikbaar via [n.zandvliet@neprom.nl](mailto:n.zandvliet@neprom.nl) of 070 – 337 03 35.

Met vriendelijke groet,  
Jan Fokkema  
directeur

*cco N. Zandvliet*