

PREVENTIEF ONDERZOEK VASTGOEDTRANSACTIES AARZELEND OP GANG

Integriteit via de

Een betere toetsing van vastgoedtransacties moet bestuurders in de sector het vertrouwen geven dat ze *in control* zijn. Inmiddels zijn daarvoor diverse instrumenten ontwikkeld, maar die worden vooralsnog alleen gebruikt door bekende ‘beschadigde partijen’ die noodgedwongen schoon schip hebben moeten maken.

TEKST GEERT DEKKER | BEELD MARJA BROUWER

Bijna niemand heeft het meer over ‘incidenten’. Terwijl de rechtszaken en de schikkingen in de fraudezaken rond Bouwfonds en Philips Pensioenfonds elkaar blijven opvolgen, wordt de bouw- en vastgoedsector voortdurend opgeschrikt door nieuwe ellende, klein en groot. De Brabantse bouwgroep Janssen De Jong kocht Limburgse ambtenaren om. Naar aanleiding van de bouw van de Hoogte van Unicum in Hoek van Holland zegt de Rekenkamer Rotterdam te twijfelen aan de integriteit van ambtenaren van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. De Amsterdamse gemeenteraad onderzoekt de verkoop van een kavel aan de Zuidas. “Dit stinkt”, aldus de SP-raadsfractievoorzitter.

AUDIT ALERT

Het structurele karakter van integriteitsschendingen in de vastgoedsector motiveert de politiek tot nieuwe ingrepen. De PvdA werkt aan een initiatiefwet voor het instellen van een openbaar centraal register voor aandelen in bv’s en niet-beursgenoteerde nv’s. Notarissen zouden zo moeten kunnen zien wie de uiteindelijk belanghebbende is bij een transactie. Gegevens daarover zijn nog steeds weg te moffelen.

De Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants

(NBA) heeft aangekondigd een audit alert voor de vastgoedsector op te stellen. Die alert zal de accountant niet alleen nadrukkelijk informeren over de frauderisico’s bij organisaties en bedrijven in deze sector, maar ook gericht zijn op het verbeteren van de risicoanalyse.

INSTRUMENT

Een halfjaar geleden schreef ‘de Accountant’ over de maatregelen die brancheorganisaties hebben genomen: er zijn vooral veel aanbevelingen en nieuwe codes opgesteld. Maar er was ontevredenheid over de mate waarin en de voortvarendheid waarmee projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en makelaars met de nieuwe regels aan de slag gingen.

Toch zijn er goede voorbeelden. Rik Koolma, zelfstandig adviseur in de sector volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, ontwikkelde voor woningcorporatie PWS in Rotterdam een instrument voor de interne controle van vastgoed- en grondtransacties. “Het bestuur van corporaties wordt straks waarschijnlijk geacht een *in control statement* af te geven over de transacties”, aldus Koolma. “Maar dat zijn er vaak vele honderden. Die stuk voor stuk onderzoeken is dan ondoenlijk en steekproefsgewijs controleren wordt onvoldoende geacht. Daarnaast is er sprake van onzekerheid over de kenmerken waarop een transactie moet worden beoordeeld.”

ZELFCORRIGEREND EN PREVENTIEF

Koolma heeft met kadasterinformatie het instrument ‘Transacties in Control’ ontwikkeld dat aan deze behoefte aan zekerheid tegemoet moet komen. Elke ingevoerde transactie wordt tegen het licht gehouden

JAN VAN VLIET (NEPROM):
‘WE GAAN ERVAN UIT DAT ER
BEHOEFTE IS AAN DIT TYPE
PRODUCT, MAAR HET IS UNIEK
EN NOG ERG ONBEKEND.’

JAARVERSLAGGEVING IN DE BOUW EN PROJECTONTWIKKELING

Na afloop van deze cursus bent u op de hoogte van de ontwikkelingen van de verslaggeving in de bouw en projectontwikkeling en de wijze waarop deze toegepast wordt.



Datum: 19 mei 2011
Locatie: Novotel Rotterdam Brainpark, Rotterdam

Kijk voor meer informatie op www.nivra.nl/vera.

database

WAT DOET 'TRANSACTIES IN CONTROL'?

Met een query op de database van het Kadaster haalt het hier besproken instrument de volgende gegevens op:

- 1 **Alle bij de corporatie behorende rechtspersonen**, dus inclusief de verbindingen en mogelijk slapende rechtspersonen, worden opgespoord.
- 2 **Toetsing op prijs**. Dat kan een toetsing zijn van de prijs van opeenvolgende transacties met hetzelfde object, waarmee een abc-constructie kan worden opgespoord, en/of een toetsing van de gemiddelde prijs voor vergelijkbare objecten.
- 3 Toetsing op het **patroon van transacties**, ook om de abc-constructies op te sporen. Ook wordt een overzicht gegeven van rechtspersonen waar de corporatie vaak (en grote) zaken mee doet.
- 4 Toetsing op **type bestemming**. Ongebruikelijke transacties die om uitleg vragen kunnen daarmee naar voren worden gehaald, bijvoorbeeld de aankoop van natuurgebieden of recreatieparken (zoals dat in de praktijk is gebeurd).
- 5 Toetsing op **statutair en operationeel werkgebied**. Transacties buiten die gebieden worden uitgefilterd.



ten opzichte van de informatie uit de databases van het Kadaster. Van een reeks kenmerken wordt nagegaan of de transactie een opvallende waarde scoort ten opzichte van de gebruikelijke waarden. Het kan bijvoorbeeld gaan om het aantal dagen dat verstrijkt tussen verkrijgingen of vervreemdingen, om de prijs (ten opzichte van de WOZ-waarde) of om de locatie (binnen het werkgebied of niet?). Scoort een transactie een opvallende waarde, dan is dat een reden op zoek te gaan naar een verklaring voor de afwijking. “In al zijn eenvoud zelfcorrigerend en preventief”, zegt de maker over het database-instrument.

PILOT

Koolma krijgt goede kritieken – waarover later meer – maar het hulpmiddel is nog niet breed geaccepteerd. Het is geen toeval dat de pilot bij PWS is uitgevoerd; die corporatie heeft zwaar geleden onder de fraudezaak van de begin 2006 ontslagen directeur Henk Sligman. Die is wegens fraude bij de aan- en verkoop van honderden panden inmiddels veroordeeld. Een schadeclaim van PWS van 5,4 miljoen euro is toegewezen. Koolma: “Die zaak is voor de corporatie reden geweest niets meer aan het toeval over te laten rond de vastgoedtransacties. De corporatie was duidelijk gemoti-

WAT DOET HET TRANSACTIEREGISTER VAN HBSOFTWARE?

Via het Transactieregister wordt aangegeven met welke interne en externe partijen er informatie uitgewisseld wordt, zoals Kadaster, Kamer van Koophandel, EU, Graydon, Dun & Bradstreet etc.

- 1 **Alle bij de organisatie bekende of toekomstige transacties met de daarbij behorende rechtspersonen worden via een aanroep opgehaald, gecontroleerd en aangevuld.** De klant kan zelf aangeven welke gegevens er opgehaald en bewaakt moeten worden.
- 2 **Automatische toetsing van de data op prijs, tijdstip, rechtspersoon, financiering, oppervlakte etc.** Dat kan een toetsing zijn van de prijs en partijen op volgende transacties met hetzelfde object, waarmee een abc-constructie kan worden opgespoord, en/of een toetsing van de prijs van vergelijkbare objecten of prijsontwikkelingen.
- 3 **Toetsing op mutaties.** Tussentijds wijzigen van rechtspersonen of bestuurders of belanghebbenden. Vastlegging abc-constructies met de daarbij behorende partijen.
- 4 **Toetsing op type bestemming per bouwnummer/koper.** Ongebruikelijke transacties die om uitleg vragen kunnen daarmee naar voren worden gehaald.
- 5 **Alle informatie wordt gelogd. Alles is te herleiden.** Wie heeft een transactie wanneer goedgekeurd? Alle transacties zijn transparant. Validatie vindt plaats op basis van het vierogenprincipe en/of functiescheiding.
- 6 **Er is eenvoudig een dwarsdoorsnede te maken van alle projecten met de daarbij behorende transacties.**

gebaseerd op Microsoft Dynamics NAV. Branchemanager Vastgoed Jan van Vliet: “We gaan ervan uit dat er behoefte is aan dit type product, maar het is uniek en nog erg onbekend. Vooral nog is Janssen De Jong onze eerste klant.”

INTERNE EN EXTERNE BRONNEN

HBSoftware heeft de functionaliteit van het Transactieregister zoals dat door de Neprom wordt geadviseerd, uitgebreid. In het voorstel van de Neprom worden er alleen gegevens vastgelegd, zodat ze op een orderlijke manier ter beschikking kunnen worden gesteld voor interne of externe controle.

Van Vliet: “In de invulling die wij er samen met Janssen De Jong aan hebben gegeven, worden niet alleen interne bronnen, maar ook externe bronnen gebruikt. De gegevens over de transacties zoals die door de organisatie automatisch worden aangeleverd, worden digitaal opgehaald, gecontroleerd, aangevuld, gevalideerd en vastgelegd. De gegevens van het Kadaster, de Kamer van Koophandel en andere, externe open databases worden benaderd via een webservice. In elke denkbare vorm zijn vervolgens de resultaten van de vergelijkingen op te vragen.”

ZINVOLLE CRITERIA

Zowel Koolma als Van Vliet wijzen erop dat de aard van de toetsing van de transactiegegevens aan externe bronnen volgt uit het interne beleid dat elke organisatie moet hebben ten aanzien van de vastgoed- en grondtransacties. Lukraak toetsen op allerlei mogelijke criteria, zonder helder beeld van wat de risico's eigenlijk zijn en wat de signalen kunnen zijn voor misstanden: dat heeft geen zin. Daarom zijn dit soort instrumenten ook geen voldoende voorwaarde om fraude en andere integriteitsschendingen te voorkomen. “Voorop staat natuurlijk dat de organisatie de risico's erkent en begrijpt en een risicobeheersingsbeleid voert”, zegt Koolma. “Vervolgens stelt men op grond daarvan vast welke kenmerken van de transacties het onderzoeken waard zijn, plus welke toleranties worden ingebouwd. Hoeveel procent mag een prijs afwijken van de WOZ-waarde? Hoeveel dagen mogen er



RIK KOOLMA: 'VOOROP STAAT DAT DE ORGANISATIE DE RISICO'S ERKENT EN BEGRIJPT EN EEN RISICOBEBEERSINGSBELEID VOERT.'

veerd om een standaard neer te zetten voor een nieuwe practice.”

TRANSACTIEREGISTER

Ook het tweede voorbeeld van de toepassing van een *up-to-date* instrument om transacties te screenen betreft een onderneming die is geconfronteerd met een grote fraudezaak: de eerdergenoemde bouwgroep Janssen De Jong. De recente fraudezaak speelde zich af rond de wengenbouwer, maar bij de projectontwikkelaar is er direct op gereageerd.

De brancheorganisatie van de projectontwikkelaars, Neprom, heeft in 2009 het zogeheten Transactieregister geïntroduceerd, waarmee inzicht moet worden verschaft in een reeks kenmerken van de ingevoerde transacties: de desbetreffende contractpartijen, de *business rationale* van de transactie, de te verwachten (transactie) toekomst van het registergoed, de herkomst van de financiële middelen, de wijze van financiering etc. Van een snelle invoering van dit Transactieregister bij de Neprom-leden is geen sprake geweest, maar Janssen De Jong werkt er nu als een van de eerste mee. De module, die bij Janssen De Jong aansluit op het financieel-administratieve systeem, is ontwikkeld door het Goudse bedrijf HBSoftware. Voor de kenners: de applicatie is



tussen aan- en verkoop van hetzelfde pand zitten voor dat het systeem aanslaat?”

De instrumenten kunnen pas hun meerwaarde bewijzen als ze ‘gevuld’ worden met dergelijke zinvolle criteria. Koolma: “Ook accountantskantoren beschikken op dit moment nog niet over een soortgelijk instrumentarium waarmee zonder aanwijzingen en voorselectie toetsen op de vastgoedtransacties uit te voeren zijn.”

ACCOUNTANT

Kunnen deze systemen inderdaad een rol spelen in de controles die de accountant uitvoert? Piet Klop, partner woningcorporaties van Deloitte, kent Koolma's *tool* en hij is er uitgesproken positief over. “Deze instrumenten zijn in eerste instantie bedoeld voor de organisatie zelf. De organisatie, het bestuur, moet zich een oordeel kunnen vormen over de risico's rond de transacties en in tweede instantie zijn het de interne toezichthouders die over deze informatie moeten kunnen beschikken.” Heeft de accountant er niets aan? “De accountant, die de getrouwheid van de jaarrekening controleert, heeft daarvoor om te beginnen gegevens uit het bedrijf nodig en als de kwaliteit van de administratieve organisatie in orde is, zal hij vlot kunnen beschikken over die gegevens. Het gebruik van dit type instrumenten zal veelal een teken zijn dat de administratieve organisatie inderdaad op orde is.”

GESCHIEDEN VERANTWOORDELIJKHEDEN

“Als de administratie van de klant niet goed in elkaar steekt, zal de accountant op een andere manier de benodigde gegevens verzamelen”, aldus Klop. “Alleen is dat dan minder efficiënt. Los van de administratie van de klant kan en zal de accountant overigens ook op eigen initiatief – waar hij dat nodig vindt voor een deugdelijke grondslag van zijn oordeel – gebruikmaken van gegevens uit externe bronnen.”

De Neprom heeft al eerder gezegd dat ‘van de accountant verwacht wordt dat hij toeziet op de deugdelijke opzet en het bestaan van een transactieregister bij Neprom-leden’. Dat is vanuit het perspectief zoals dat door Klop wordt verwoord dus niet vanzelfsprekend: het gaat om gescheiden verantwoordelijkheden.

OPENBAAR MINISTERIE ZOEKT OOK

Het zoeken naar verdachte patronen in vastgoedtransacties is tot kunst verheven bij het Vastgoed Intelligence Centre (VIC) dat in 2008 is opgericht (zie ‘de Accountant’, november 2010). Het is een samenwerkingsverband van de Belastingdienst, Douane, FIOD-ECD, het Openbaar Ministerie, de politie en FIU-Nederland (Financial Intelligence Unit). Met zestien medewerkers is inmiddels een imposante kennis van datamining opgebouwd. Het VIC heeft, naast de openbare bestanden zoals die van het Kadaster, ook de mogelijkheid te zoeken in de bestanden van de partners, zoals de Belastingdienst en FIU-Nederland. Aan die laatste instantie moeten banken, accountants en andere zakelijke dienstverleners de ongebruikelijke transacties melden waarmee zij te maken hebben.

Projectleider Ruud Leijenaar: “Wij werken niet direct in de opsporing, we bouwen vooral kennis op over hoe verdachte patronen zijn te ontdekken. Die kennis komt in de vorm van tools en producten ter beschikking aan toezicht, handhaving en opsporing.”

Er is op dit moment nog geen sprake van dat de marktpartijen zelf de beschikking kunnen krijgen over de ‘zoekkennis’ die het VIC opbouwt, zegt Leijenaar. Maar dat dit type informatie ooit voor de markt en/of de controlerend accountant beschikbaar komt, sluit hij helemaal niet uit. Het voeden van de preventie acht Leijenaar zeker zo belangrijk als het afgeven van signalen voor repressief optreden. “Alleen is het daar nu nog te vroeg voor. We worden volkomen overvraagd op dit moment en moeten prioriteiten stellen.”

PIET KLOP (DELOITTE): ‘HET GEBRUIK VAN DIT TYPE INSTRUMENTEN ZAL VEELAL EEN TEKEN ZIJN DAT DE ADMINISTRatieve ORGANISATIE INDERDAAD OP ORDE IS.’

De woningcorporatie of projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de registratie van transacties, de accountant is verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening.

HOOG OP AGENDA

Koolma heeft het instrument ook voorgelegd aan de Belastingdienst en het (voormalige) ministerie van VROM/WWI. Volkshuisvesting is nu ondergebracht bij Binnenlandse Zaken, maar ook daar is positief gereageerd, want het project sluit aan bij de versterking van het interne toezicht op corporaties en draagt bij aan *good governance* van de organisatie, onderwerpen die hoog op de agenda van de overheid staan. Brancheorganisatie Aedes heeft met belangstelling kennisgenomen van het initiatief, maar zegt er niet specifiek op te kunnen reageren, omdat het een commercieel initiatief van een enkele aanbieder is. Koolma: “Er is brede overeenstemming over het feit dat er nog slagen te maken zijn in de beheersing van het maatschappelijk ondernemerschap dat de corporaties dienen te tonen, en dat er nog slagen te maken zijn in de beheersing van de bedrijfsvoering die daarbij hoort. Ik hoop dat dit instrument daaraan een bijdrage kan leveren.” □



Meer op
Accountant.nl