

Introductie

De commissie gedragscode wil middels deze brief advies uitbrengen over de volgende kwestie. Het gaat om een mogelijke witwaszaak waar een van de NEPROM-leden zijdelings bij betrokken is geraakt. Het betrokken bedrijf heeft hier proactief en gedocumenteerd melding van gemaakt bij de commissie gedragscode. Omdat de relevante (strafrechtelijke) zaak en het project nog lopen, wordt het advies geanonimiseerd uitgebracht. Tegen het NEPROM-lid loopt geen (straf)zaak Er is richting haar geen sprake van een strafrechtelijke verdenking.

Voordat we ingaan op de feiten, de leermomenten en het concrete advies, plaatsen we de casus eerst in de context van het algemeen belang en de huidige tijdgeest.

Algemeen

Het advies raakt het onderwerp ondermijning. Daarmee doelen we op (het risico van) de vermenging van de onderwereld en de bovenwereld; waardoor de integriteit van bijvoorbeeld het openbaar bestuur, ambtenaren en marktpartijen in het gedrang kan komen. De vastgoedsector is niet ongevoelig voor dit fenomeen. Dat heeft te maken met de vaak aanzienlijke geldstromen bij transacties, de samenwerking tussen en wederzijdse afhankelijkheid van publieke en private partijen, de lange keten van bij het ontwikkelingsproces betrokken partners en de positie van belanghebbenden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is daarom een onderwerp dat binnen de NEPROM extra aandacht verdient en behoeft. Het belang van de thematiek is groot, gelet op de sleutelrol die de professionele opdrachtgever speelt bij gebiedsontwikkelingen.

Casus

Het gaat om de samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van een pand. De herkomst van de voor de financiering van het project benodigde gelden en specifiek de wijze waarop zij zijn verkregen, roepen vragen op. In deze fase is nog geenszins vast komen te staan, dat het daarbij om gepleegde strafbare feiten gaat.

Toen in het kader van de onderhandelingen bekend werd hoe de financier zijn vermogen verkregen heeft, is door het betrokken bedrijf via een raadpleging van het internet daarnaar onderzoek uitgevoerd. Dat leverde niets (negatiefs) op. De vennootschappen van de financier zijn in een later stadium eveneens aan een onderzoek onderworpen. De uitkomsten van dat onderzoek en een naar aanleiding daarvan gevoerd gesprek met de financier gaven het betrokken NEPROM-lid geen aanleiding tot herziening van het eerdere oordeel. De samenwerking en verdere voorbereidingen voor de voorgenomen verwerving van het pand worden voortgezet.

Een paar jaar later wordt de financier door de FIOD verdacht van en opgepakt voor het witwassen van mogelijk illegale verdiensten. De verdachte ontkent en de zaak loopt nog.

Tijdens een gesprek met de commissie gedragscode heeft het betreffende NEPROM-lid de zaak en de laatste stand van zaken ervan toegelicht. Het gesprek was met name bedoeld om te horen welke lering het lidbedrijf uit deze zaak getrokken heeft.

Het lidbedrijf beschikt inmiddels over een uitgebreid CDD-systeem en heeft een externe partij gecontracteerd om indien nodig bij het aangaan van nieuwe samenwerkingen en contractuele relaties door die partij een uitgebreide CDDⁱ-toets te laten uitvoeren.

Oordeel commissie gedragscode

De commissie gedragscode is van mening dat zeker bij het aangaan van relaties met nieuwe partners, het gaan plegen van grote investeringen en het ontvangen van een specifiek ‘signaal’ (rode vlag) de uitvoering een adequaat CDD-onderzoek geïndiceerd is en daarbij in voorkomend geval ook een terzake deskundig bureau in te schakelen. Bij rode vlaggen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan ontstane vraagtekens bij de herkomst van de gelden, het inzetten van stromannen, een onbekende UBOⁱⁱ etc.

De commissie gedragscode acht het voorts raadzaam dat het CDD-onderzoek in een zo’n vroeg mogelijk stadium uitgevoerd wordt. Dus niet pas ter gelegenheid van het opnemen van de grondtransactie in het transactieregister. Maar voor het aangaan van de intentie-, ontwikkelings-, samenwerkings- of welke andere overeenkomst dan ook. Er moet voldoende ‘comfort’ omtrent een aanstaande partner, zijn onderneming en zijn vermogen aanwezig zijn, voordat een contractuele relatie wordt aangegaan, zeker als dat tot niet of moeilijk terug te draaien gevolgen leidt.

Het bestuur zou kunnen overwegen of naar aanleiding van dit advies (een voorstel aan de leden tot) aanpassing van de NEPROM-gedragscode noodzakelijk wordt geacht; met betrekking tot het -kort gezegd- door de NEPROM-leden te voeren CDD-beleid. Daarbij zal het overigens ongetwijfeld zo zijn dat NEPROM-leden een dergelijk beleid reeds in meer of mindere mate voeren.

Advies

De commissie gedragscode beveelt het NEPROM-bestuur aan haar leden te adviseren een toereikend CDD-beleid te voeren, daarbij een adequate CDD-toets in hun interne bedrijfsprocessen te integreren die wordt uitgevoerd voorafgaand aan het aangaan van een contractuele relatie, daartoe te beschikken over een adequaat CDD-systeem en in voorkomend geval daarbij een externe partij in te schakelen. Het bestuur zou (een voorstel tot) aanpassing van de NEPROM-Gedragscode over dit onderwerp kunnen overwegen. De commissie adviseert dit advies openbaar te maken.

ⁱ CDD staat voor Customer Due Diligence. Het is een onderzoek naar onder andere de identiteit en een risicobeoordeling van de klant. Monitoring maakt vaak onderdeel uit van het systeem.

ⁱⁱ UBO staat voor ultimate beneficial owner. Dat is de persoon die de uiteindelijke eigenaar is van of de uiteindelijke zeggenschap heeft over een onderneming of juridische entiteit.