

VASTGOEDFRAUDE RAAKT

VOORKOMEN VAN FRAUDE BINNEN DE VASTGOEDWERELD GAAT
VERDER DAN ALLEEN DE EIGEN ORGANISATIE. ER IS EEN CODE NODIG
DIE NIET BEPERKT IS TOT PARTIJEN ZELF, MAAR OOK DE MENSEN BIJ DIE
ORGANISATIES BETREFT.

Ir. Nico Harkes¹

DE VASTGOEDFRAUDE

In november 2009 verscheen het boek *De Vastgoedfraude*, geschreven door twee journalisten van het Financieel Dagblad die de fraudezaak op de voet volgden. Uit het verhaal van de journalisten wordt pijnlijk duidelijk hoe makkelijk een netwerk van fraudeurs zichzelf kon verrijken via de vastgoedwereld. Veelal gewoon onder de ogen van gemeentebesturen en andere toezichthouders. Adviseurs, taxateurs, notarissen en makelaars maakten ook deel uit van het fraudenetwerk.

De imagoschade voor de sector is enorm, daarom moeten aanpak en vooral het voorkomen ervan hoge prioriteit hebben. Hierbij moet niet alleen gelet worden op de integriteit van eigen medewerkers, maar juist ook van de partij waarmee wordt onderhandeld.

De schade die het fraudenetwerk rond hoofdverdachte Van V. aanrichtte, wordt door het Openbaar Ministerie geschat op 200 miljoen. De miljoenenfraude werd onder andere gepleegd met vastgoed van grote bedrijven als Philips en Bouwfonds. In november 2007 komt er een einde aan dit fraudenetwerk als zeshonderd rechercheurs en dertig officieren van justitie op ruim vijftig adressen in Nederland binnenvallen. Het proces tegen de fraudeurs is eind 2009 in gang gezet en de eerste vonnissen zijn gewezen.

De top van het bedrijfsleven kon zich jarenlang verrijken met onrechtmatig verkregen geld. Een gevaar dat altijd op de loer blijft liggen in de vastgoedwereld waar jaarlijks miljoenen worden omgezet. De verleiding van zelfverrijking is groot. Zo bleek in oktober van 2008 maar weer toen de bestuursvoorzitter van DTZ naar huis werd gestuurd. Hij liet zijn

huis verbouwen zonder dit op te geven aan de belastingdienst.

Het fraudenetwerk dat in 2007 werd opgehold, begon ruim tien jaar eerder toen hoofdverdachte Van V. werd binnengehaald als nieuwe directeur bij Bouwfonds. Hij wist van het starre Bouwfonds een bedrijf gericht op winst te maken, maar stak ondertussen ook het nodige geld in eigen zak en in de zakken van 'vriendjes'. Zo is in *De Vastgoedfraude* te lezen hoe Van V. projectontwikkelaar Willemsen Minderman benadert voor het Coolsingelproject door te vragen te hoge bedragen te factureren. Zo moet Willemsen Minderman een factuur sturen van 1.250.000 gulden aan Bouwfonds met als titel 'voorbereidingskosten planontwikkeling'. Enige voorwaarde die daaraan wordt gesteld is dat Willemsen Minderman in een later stadium facturen van 'derden' betaalt.

De ontwikkelaar gaat akkoord. De projectontwikkelaar ziet echter zelf ook wel in dat de bedragen die ze krijgt niet passen bij de realiteit. Hier weet Van V. echter op in te spelen door de ontwikkelaar te intimideren. Van V. is de grote speler, dus Willemsen Minderman heeft maar naar hem te luisteren. Wie langs komt zijn een ex-directeur van HBM in verband met een planstudie, een oom van Van V. voor een aanbrengeef, een makelaar voor verrichte diensten en een aannemer met een vermeende bouwclaim. Voorts wordt het Coolsingelproject gedeeltelijk weer doorverkocht aan BPF.

De zelfverrijking van Van V. en het netwerk van professionals, dat erbij betrokken was, groeide met de jaren. Zo blijkt uit een reconstructie van de geldstromen rondom het Eurocenter op de Amsterdamse Zuidas. Naar schatting is in dit project achttien

miljoen euro weggesluisd naar 47 personen en bedrijven. Uit dit geval blijkt dat niet alleen bedrijven, maar ook gemeenten opgelicht konden en kunnen worden. In het geval van Eurocenter kreeg de gemeente volgens deskundigen bijna negen miljoen te weinig voor de grond. De gemeente Amsterdam laat een second opinion doen naar deze kwestie door een extern onderzoeksbureau.

Ook trok de gemeente Amsterdam lering uit het project, zo bleek uit een artikel in het Financieel Dagblad van 18 april 2008. Hierin zegt wethouder Maarten van Poelgeest: 'We dachten met gegoede partijen als Philips Pensioenfondsen zaken te doen. Die screen je niet. We kijken nu hoe we onze vastgoedpartners wel kunnen screenen. En ook naar wie zij ontwikkelingsprojecten doorplaatsen. Dat deden we tot nu toe niet.'

ER SPEELT MEER

Naar aanleiding van de fraude namen ook andere partijen binnen de vastgoedwereld maatregelen. Zo luidde RICS vorig jaar mei zelf de noodklok tijdens een congres. De partij vertegenwoordigt professionals die werkzaam zijn op het gebied van vastgoed, grond en bouw. De RICS kwam met zelfregulerende maatregelen. Zo werden regels voor taxateurs aangescherpt, want ook in die branche werd gesjoemeld. Soms taxeerden zij te hoog, soms te laag, net naar gelang het belang van de opdrachtgever. Het mag duidelijk zijn dat zelfregulering niet nodig was geweest als de fraude bij Bouwfonds en Philips een incident was.

Tijdens het congres benadrukte voorzitter Rene Hogenboom van de Belangenbehartigingsorganisatie voor institutionele beleggers in Nederlands vastgoed (IVBN) dat de integriteit van mensen binnen een organisatie zowel het begin- als het sluitstuk is van beheersmaatregelen tegen fraude. In 2008 stelde IVBN een pakket maatregelen samen. Hogenboom pleit vooral voor meer samenwerking tussen partijen om in hun deel van de vastgoedsector eventuele fraudeproblemen aan te pakken. Meer regels opstellen is volgens de voorzitter geen oplossing. Door een overvloed aan regels zou een werknemer vooral druk zijn

OOK GEMEENTEN

met het zelf strikt naleven van die regels en zich minder verantwoordelijk voelen voor het gedrag van anderen.

Ook branchevereniging Neprom kondigde in 2009 aan met een nieuwe gedragscode te komen die is samen te vatten in de termen verantwoording en transparantie. Daarbij moeten samenwerkingspartners als bijvoorbeeld aannemers, architecten, constructeurs, makelaars en andere adviseurs volgens heldere criteria worden gekozen. Neprom waarschuwt voor het inschakelen van bedrijven of personen die privébelangen hebben bij een project. Om belangenverstrengeling en onduidelijke situaties te voorkomen is het van belang dat werknemers nevenfuncties vooraf aangeven bij de werkgever of zelfs bij zakenpartners. Om het pakket aan maatregelen helemaal dicht te timmeren stelt de Neprom dat contracten met adviseurs altijd verifieerbaar moeten zijn door duidelijke afspraken over de werkzaamheden en de tarieven.

Tot slot speelde in Rotterdam in 2006 een zaak tegen verschillende notarissen waarbij er wordt gefraudeerd of oneigenlijk verrijkt met zogenaamde ABC-constructies. Dat betekent dat in veel gevallen de tussenpartij (B) het nodige verdient zonder daar veel voor te doen. Een andere variant is dat B -een particulier- juist niet of nauwelijks iets verdient. Daarna koopt C de woning, meestal te hoog getaxeerd, waarop de bank een hypotheek verstrekt waarmee C de fraudeur weer betaalt. Zo wordt winst gemaakt en belasting ontdoken omdat de particulier (B) geen vennootschapsbelasting betaalt.

HOE RAAKT HET GEMEENTEN?

Valsheid in geschrifte van een wederpartij raakt de gemeente soms, omdat ze met frauderende partijen zaken doet. Navraag bij enkele gemeenten laat echter zien dat dit niet hoog op de agenda staat. Al stelt bijvoorbeeld Amsterdam wel dat één van de betrokken vastgoedadviseurs niet meer in de stad terug hoeft te keren omdat dit niet goed voor het imago van de stad is. Men is wel veel bezig met het feit of de ambtenaren zelf niet gefraudeerd hebben.

Echter in financiële zin raakt het de gemeente

wel. Met name het steeds ophogen van de kosten zoals bij het Coolingsingelproject laat zien dat wanneer de gemeente residueel rekent er steeds minder voor de grond overblijft als de gemeente de grond uitgeeft. In het geval van Solaris in Capelle was het 27,5 miljoen gulden op een investeringsbedrag van circa 167 miljoen gulden. De gemeente had dit meer kunnen ontvangen als ze de werkelijke kosten had gekend. Het recent steeds verder oplopen van de Algemene Kosten van de projectontwikkelaars zou hiervan mede een reden kunnen zijn.

Voorts heeft de gemeente last van het feit dat als er te hoog getaxeerd wordt voor een ontwikkelaar dit ook de prijzen opdrijft voor de gemeente. Voornamelijk omdat taxateurs zich beroepen op andere verkopen. Die zijn er vaak niet veel, zodat de gevolgen van één enkele taxatie toch ver kunnen strekken.

Tot slot komt het ook voor dat projecten door het opvoeren van te veel kosten niet doorgaan. Hiermee kan de gemeente de beleidsambities niet halen. Het niet doorgaan van het project Coolingsingel is hier mede aan te wijten en dit zal zeker niet het enige project zijn. Opvoeren van te veel kosten raakt alle projecten in gemeenten, zowel grote als kleine.

WAT DOEN GEMEENTEN?

Een rondgang langs enkele grotere gemeenten leert dat gemeenten op de vier grootste na geen onderzoek doen naar de personen die namens de ontwikkelaar aan tafel zitten. Ten tijde van een selectie wordt wel gevraagd



naar een aantal kerncijfers en governance van de onderneming, maar naar de handel en wandel van personen wordt geen onderzoek gedaan. Wel is men heel sterk bezig met het voorkomen van ambtelijke fraude. Amsterdam heeft dat bijvoorbeeld ver uitgelijnd door het weer instellen van de ambtseed, het voeren van gesprekken waarbij medewerkers praten over keuzes waarvoor ze staan bij vastgoedtransacties, het vier-ogenprincipe, regels inzake afwijkingen van vooraf vastgestelde grondprijzen en het instellen van een Advies-team Selectie Marktpartijen bij het OGA waardoor kennis en selectiemethoden op één plaats worden gebundeld. De Wet Bibob die de integriteitstoetsen regelt vormt daarbij een belangrijk kader.

Bij de gemeente is men veel bezig met de interne bedrijfsvoering zonder oog te hebben voor de buitenwereld. Er is weinig aandacht voor de niet-ambtelijke fraude zoals dat heet in het jargon. En als men al een wederpartij

screent dan wordt de onderneming onderzocht maar niet de persoon. Ook wordt niet in een risico-analyse doorvertaald wat de gevolgen zijn.

In Rotterdam draait nu een pilot naar verdachte vastgoedtransacties. Daar worden permanent ABC-transacties gevolgd. Zodra zich verdachte patronen voordoen wordt onder andere de gemeente geïnformeerd. Zo kunnen verdachte personen en vennootschappen beter geïdentificeerd worden. Deze pilot wordt geïnitieerd door het Rijk. Als dit succesvol is dan kan het door het hele land gebruikt worden: ook in kleinere gemeenten.

In Zoetermeer moet iedere externe partij voortaan een overeenkomst ondertekenen waarin staat dat de gemeente gevrijwaard is van enige schade die voortkomt uit de onderhandelingen.

Geen van de gemeenten kijkt naar het ophogen van de kosten door dit soort malafide praktijken. Markttransacties worden als normaal beschouwd. Het bovenstaande heeft echter aangetoond dat er sprake kan zijn van behoorlijke kostprijsverhogende factoren en er zelfs toe kan leiden dat projecten niet doorgaan.

WAT MOET ER GEBEUREN?

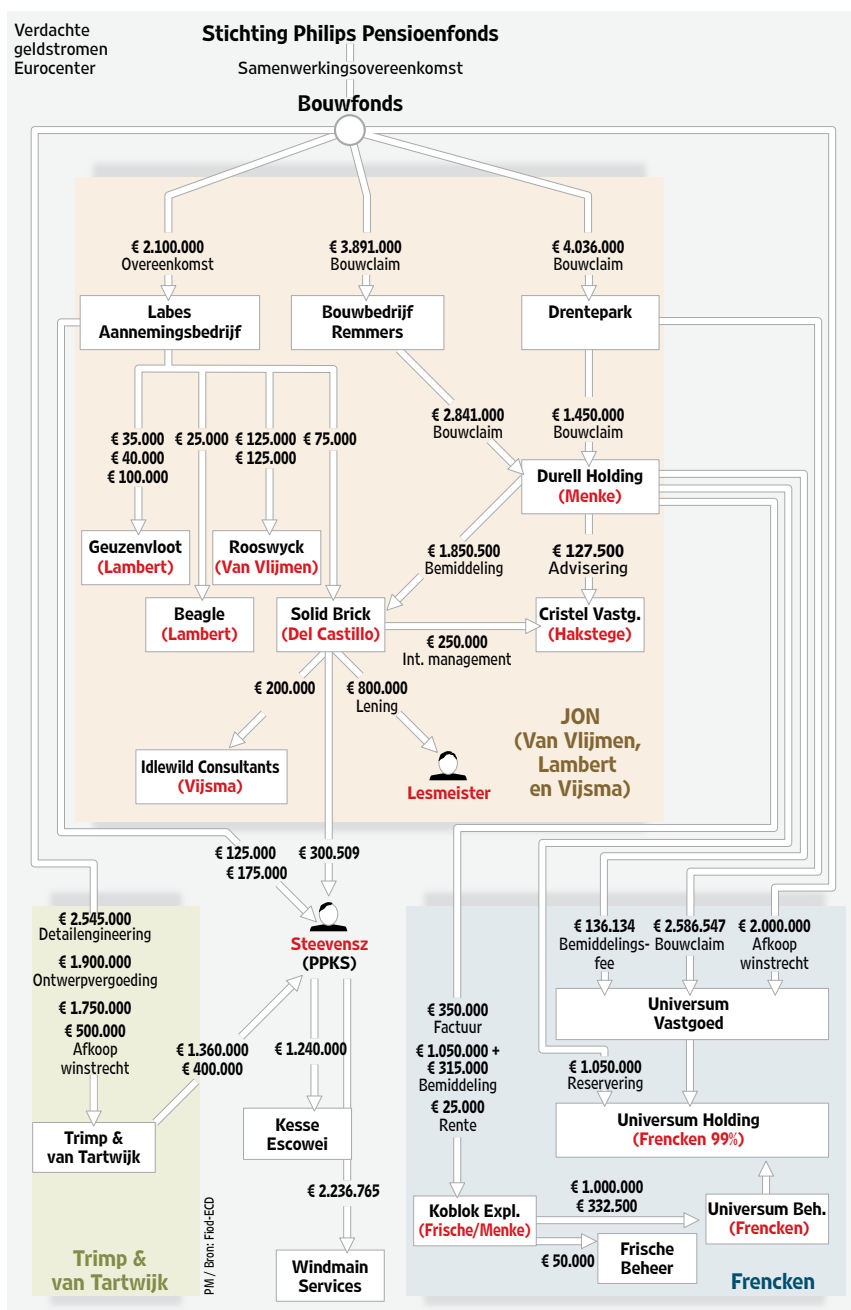
Zowel Neprom als IVBN benadrukken dat het debat over integriteit gevoerd moet blijven worden en de zaak niet kan worden afgedaan met nieuwe en strengere regels. In het Financieel Dagblad van 21 december 2009 zegt de nieuwe Neprom-voorzitter Wienke Bodewes te verlangen naar een permanent debat: 'Zodat we zometeen niet opnieuw de situatie krijgen dat leden op een volgende kwestie reageren met de opmerking: ik wist allang dat dit speelde'. De gemeente komt overigens in het hele debat niet of nauwelijks voor. Het lijkt vooral een privaat debat met verschillende dienstverleners, projectontwikkelaars en taxateurs. De gemeenten en in het bijzonder de VVG/VNG zullen aan moeten sluiten.

Echter alle debatten ten spijt blijven we te maken hebben met personen die zichzelf willens en wetens verrijken. Dat kan door te veel kosten op te voeren, winsten middels ABC-constructies te nemen of door niet juist taxeren. Dat vraagt om screenen van personen. Dat moet permanent gebeuren. En om dit weer voor elkaar te krijgen is een emotionele stap nodig. Daar waar het kernwoord in de vastgoedsector vertrouwen is, is het nodig om een omslag te krijgen van op goed vertrouwen naar gestaafd vertrouwen. Dit vraagt om een nieuw momentum van omgaan met elkaar. Als de gemeenten hiernaar gevraagd wordt dan vindt men het moeilijk.

Uitgaande van het feit dat het om een nieuwe relatie gaat, gaat het om relatieonderzoek, klanttevredenheidstoetsen, etc. Hiervan is een redelijk eenvoudige checklist te maken. In het geval van bestaande relaties blijft echter ook aandacht nodig. Daarbij zal men het lef moeten hebben om de relatie met een partij te beëindigen. Dat ligt niet eenvoudig omdat men al jarenlang zaken doet met elkaar. Daarnaast zou de gemeente vooral zaken moeten doen met gecertificeerde ondernemingen. Dat heeft het voordeel dat als er echt iets misgaat de betreffende onderneming geroyeerd kan worden. Dit zal hem gedurende een aantal jaren achtervolgen.

Tot slot moet fraude ook als onderdeel van de gemeentelijke risicoanalyse worden opgenomen. Dan gaat het om:

- de gevolgen van te hoge kosten,
- verdachte ABC-transacties en mogelijke winsten die de gemeente misloopt,
- analyse van taxaties.



Illustratie uit het boek 'De Vastgoedfraude'