

Accountant zet zich schrap bij fraudegolf in

Een fraudegolf overspoelt de vastgoedbranche. Dat is de eerste keer niet, weten ook accountants. Wat te doen? Samenzwering, COS 240, taxaties en transparantie in zeven vragen.

TEKST GEERT DEKKER | BEELD MARJA BROUWER, SIMONE VAN ES

1 WAT IS DAT TOCH MET VASTGOED EN WITTEBOORDENCRIMINALITEIT?

De vastgoedsector heeft sinds een jaar of twee de twijfelachtige eer bovenaan het lijstje te staan van FIOD-ECD als het gaat om fraudebestrijding. Terecht? In ieder geval kijkt niemand er van op, na de 'nationale' bouwfraude, de hypotheekfraude in Rotterdam, moord- en afpersingszaken in het Amsterdamse, een graaiende ex-directeur van Ballast Nedam, opgelichte beleggers in maatschappen, cv's en vastgoedobligaties en onlangs de miljoenenzaak rond het Philips Pensioenfonds, Bouwfonds en de Zuidas.

'FOUTE' LIEDEN

Vastgoed trekt meer 'foute' lieden dan een doorsneesector in de Nederlandse economie en dat is deels te verklaren uit fundamentele kenmerken van de branche. De analyse van Luuk van der Pal, partner bij Deloitte en daar voorzitter van de branchegroep Bouw: "Het draait veelal om grote objecten, unieke objecten, en dus speelt waardering een grote rol. Verder gaat het om grote tot zeer grote bedragen. Relatief kleine prijsveranderingen kunnen in absolute zin tot aanzienlijke winsten of verliezen leiden.

Verkeert zo'n sector in een hausse, dan zie je allerlei lieden opduiken die uit zijn op het snelle geld. Met alle ellende van dien." Bovendien is de vastgoedmarkt bij uitstek een imperfecte markt. Veel hangt af van de kwaliteit van contacten en van kennis van (potentiële) vraag en aanbod. De wetenschap dat bedrijf X een locatie zoekt in Y, voordat de hele markt dat weet, kan veel geld opbrengen.

De nadruk op de kwaliteit van de contacten, zet echter de deur open naar tal van gevaren. Guus Hoefsloot, de aftredende bestuursvoorzitter van bouwver Heijmans, zei in het voorjaar op een congres over 'de valkuilen van de relatiecultuur in de bouwwereld': "Het gaat van fêteren tot pure omkoping."

LAARZEN

Allemaal boeven dus, in het vastgoed? Natuurlijk niet. Maar het aandeel van de sector in fraudezaken neemt toe. Bij KPMG wordt dat bijvoorbeeld opgemerkt door het stijgende aandeel van vastgoedzaken in de cases die terechtkomen bij de commissie die de fraudemeldingen bespreekt die volgens de voorschriften COS 240 en 250 worden gedaan. Philip Wallage,

partner en voorzitter van die interne commissie: "Het totaal aantal meldingen is enkele tientallen per jaar. Het gewicht van vastgoedgerelateerde zaken neemt toe."

Een en ander kan Van der Pal niet ontmoedigen. "Intussen blijft het gewoon een hele leuke wereld om in te werken. Laarzen in de modder."



nieuwe vastgoed



2 WAT DOET EEN ACCOUNTANT ALS HIJ OP FRAUDE STUIT?

Accountants maken onderscheid tussen een 'signaal' en een 'aanwijzing'. Een signaal is een wild gerucht, of ongebruikelijk gedrag, of misschien zoiets schijnbaar onbeduidends als het laat aanleveren van stukken. Een aanwijzing is iets hards: een factuur, een getuigenis,

notulen. Signalen van fraude kan de accountant bespreken met zijn team, een aanwijzing móet hij bespreken met zijn team en vervolgens ook melden bij een interne commissie als de genoemde bij KPMG.

Het vervolg is een aanvullend onderzoek en als daar uitkomt dat er fraude is gepleegd - groot of klein - dan wordt een

en ander besproken met het bestuur van de onderneming. Dat moet maatregelen nemen tegen de fraudeur, de fraude redresseren, en maatregelen nemen om herhaling te voorkomen.

NIVRA-ONDERZOEK

Is de accountant er niet van overtuigd dat die maatregelen voldoen, dan moet hij ■

Dion Bartels (VVP):
**'Een accountant neemt
vaak de taxaties
kritiekloos over, ook
van interne taxateurs.'**

dat melden aan 'een opsporingsambtenaar' (bij het Korps Landelijke Politiediensten, KLPD) en zijn opdracht teruggeven, wat hij - met opgaaf van redenen - zal melden bij de Autoriteit Financiële Markten.

De procedures zijn de afgelopen twee jaar stringenter geworden, nadat naar aanleiding van de bouwfraude het NIVRA in 2005 liet onderzoeken hoe accountants reageren op fraude. Uit dat experimentele onderzoek, uitgevoerd door het Maas-trichtse instituut MARC, bleek dat de toenmalige meldingscriteria niet goed werden toegepast door dertig tot veertig procent van de ruim vijfhonderd accountants (van zeven grotere kantoren) die meededen aan het onderzoek. Het was vooral gebrek aan parate kennis van de criteria dat daaraan ten grondslag lag, aldus de onderzoekers. Interessante nevenconclusie: "Tevens zijn de respondenten van mening dat binnen het eigen kantoor de regelgeving beter wordt gevolgd dan in andere kantoren."

AANSCHERPING

Het NIVRA besloot op basis van dit onderzoek tot het aanscherpen van de criteria - meer in lijn met de maatschappelijke verwachtingen en verantwoordelijkheden van de accountant - en tot het verplicht stellen van een cursus over die nieuwe procedures.

Gevolg is dat de relatie met de cliënt 'scherper' wordt, zakelijker, harder. Dat heeft ook nadelen. Hans Verkruijsse, partner bij Ernst & Young en onder meer



'Geen commentaar'

In december 2007 claimde Palm Invest dat Mazars de huisaccountant was. Dat werd door Mazars ontkend. Op de vraag hoe dat misverstand de wereld ingekomen is, wil het kantoor geen antwoord geven. "Mazars werkt liever niet mee aan dit artikel", mailt de woordvoerder, "Mazars heeft eigenlijk nauwelijks tot geen relaties/cliënten in de sector en wat betreft Palm Invest: dat is eerder een belegger dan dat er echt sprake is van een bedrijf in de vastgoedwereld."

Mazars is niet de enige accountant die niet wil meewerken aan dit artikel. Ook PricewaterhouseCoopers krijgt de vraag voorgelegd hoe een accountant zich kan beschermen tegen betrokkenheid bij fraude. Het antwoord: "PwC is zoals u weet de opsteller van het rapport over de gang van zaken bij Bouwfonds. Onze policy is dat wij niet reageren op onderwerpen waarbij klanten op enigerlei wijze betrokken zijn."

voorzitter van Commissie Controlevraagstukken en -Richtlijnen van het NIVRA: "Vroeger nam de accountant de personeelsingang en haalde hij zijn koffie bij de koffieautomaat. Zo hoorde hij nog eens wat. Nu komt hij binnen door de hoofdingang, wordt in een kamer gezet en krijgt alle stukken waar hij om verzoekt. Maar waar is het contact met het bedrijf?"

3 HOE KAN EEN ACCOUNTANT ZICH BESCHERMEN TEGEN BETROKKEN- HEID BIJ FRAUDE?

"Niet." Met enige scherts is dat het

antwoord van Verkruijsse, maar de kern van waarheid die erin schuilt, is niet te ontkennen. "Wat doe je als accountant tegen een samenzwering, waarin duidelijk rekening is gehouden met alle mogelijkheden die jij als accountant hebt om controles uit te voeren?" Maar het feit dat er gevallen denkbaar zijn waarin de accountant machteloos staat, is geen reden niet in alle gevallen de regels te volgen, zegt Verkruijsse's collega Albert de Bie, van de afdeling Fraud Investigation & Dispute Services van Ernst & Young. "Een goed accountant



Albert de Bie (Ernst & Young): 'Een fraudeur heeft de neiging geen vakantie te nemen of zijn vrije dagen heel zorgvuldig te plannen.'

hoeft nooit slachtoffer te zijn, als hij alles doet zoals het moet. Maar vaak is er angst."

MANAGEMENT

De Bie doelt op de gevallen met 'het hoogste risico voor de accountant', namelijk als gestuit wordt op fraude door bijvoorbeeld de algemeen directeur, de financieel directeur of één of meer commissarissen. "Dan is het denkbaar dat niet de juiste maatregelen worden genomen en zal hij aan de AFM melden te twifelen aan de integriteit van het management. Stel dat vervolgens aangifte wordt gedaan en de onderneming in

we ook gemeld aan de AFM en we hebben een brief geschreven aan Golden Sun."

VVP

De advocaat Dion Bartels vindt dat accountants zich in een dergelijk geval duidelijker moeten profileren. Bartels richtte januari 2006 de Vereniging Vastgoed Participanten op (VVP), die jaagt op malafide vastgoed-cv's, -maatschappen en andere beleggingsfondsen, zoals Palm Invest. Inmiddels behartigt het kantoor van Bartels de belangen van honderden gedupeerde beleggers. "Ik heb Ernst & Young om opheldering gevraagd toen ik die passage zag in de Golden Sun-brochure", aldus Bartels. "Maar ik heb geen reactie ontvangen. Ik vind dat een accountant actiever moet optreden als zijn naam wordt gebruikt voor dit soort doeleinden."

Philip Wallage (KPMG): 'De basis is en blijft de professionele sceptis van de accountant.'

zwaar weer terechtkomt, maar uiteindelijk volgt geen veroordeling door de rechter. Dan is de zondebok snel gevonden: de accountant."

Maar ook op andere manieren is makkelijk schade opgelopen. De naam van Ernst & Young dook vorig jaar op in een brochure van het van fraude betichte vastgoedbeleggingsfonds Golden Sun Resorts. Dat meldde dat de accountants-verklaring over een prospectus zou worden verschaft 'zodra deze door Ernst & Young zal worden verstrekt'. Er was echter geen relatie tussen Ernst & Young en Golden Sun. Verkruijsse: "Dat hebben

niet kunnen doorstaan. Bartels wordt veelvuldig aangevallen vanwege die lijst en is tweemaal door de rechter gedwongen tot rectificatie. Zijn 'pamflet met tien remedies tegen nieuwe vastgoed-fraudes' is minder omstreken. Veel van die voorstellen worden gesteund door Kamerleden (onder meer over de rol van het kadaster), een enkele is al gerealiseerd (notarissen mogen geen commissies meer uitbetalen aan derden), terwijl sommige remedies ook bij accountants hoge ogen gooien, zoals het vier-ogen-principe bij onderhandelingen.

Over het algemeen gaat het Bartels met name om transparantie. Het blijkt bijvoorbeeld dat veel initiatiefnemers het al moeilijk hebben met de eis dat beleggers die vragen hebben, netjes antwoord moeten krijgen. Maar ook agressief of overdadig reclame maken is voor Bartels een teken aan de wand.

HOGЕ RENDEMENTEN

Vanzelfsprekend moet een onderscheid worden gemaakt tussen de vraag of het aanbod van een maatschap of cv een goede propositie is voor beleggers en de vraag of het een bonafide partij betreft. Toch gaat het niet om twee compleet verschillende grootheden, zegt Jan Willem van der Kun van de Adviesgroep Reyers van Buuren. "Een malafide partij zal eerder een hoog rendement aanbieden, soms twee, drie of meer procentpunten hoger dan het marktgemiddelde. De ervaring leert jammer genoeg dat beleggers hun oordeel over

4 HOE ZIJN VASTGOEDBELEGGINGEN VAN TWIJFELACHTIG ALLOOI TE HERKENNEN?

De zaken rond Palm Invest, Golden Sun en andere beleggingsfondsen - particuliere beleggers worden gelokt met hoge rendementen, maar kunnen hoogstwaarschijnlijk fluiten naar hun geld - worden zwaar aangezet in de media, wat mede is te herleiden tot de opvallende rol die Bartels speelt. Hij brengt met verve zijn boodschap, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een 'zwarte lijst' van aanbieders die volgens hem de toets der kritiek

de degelijkheid van deze aanbieders nog steeds laten vertroebelen door de verlokkingen van het hoge rendement.”

Reyersen van Buuren, marktleider in het aan de man brengen van particuliere vastgoedbeleggingen, onderzoekt zelf de diverse proposities. “Het gaat allemaal om de mensen achter het project”, aldus Van der Kun. “Hun track record, hun ervaring, dat zijn de kenmerken waar wij naar kijken. Plus natuurlijk de rekensommetjes en de waarderingen. Kortom de algehele kwaliteit van de aanbidding; is die realistisch?”

KAF EN KOREN

Accountants gaan ervan uit dat hun eigen acceptatiebeleid het kaf van het koren zal scheiden. Van der Pal (Deloitte): “We willen weten wie de ultimate owner is: die willen we ook ontmoeten, in de ogen kunnen kijken. Verder doen we een achtergrondscan en een internetsearch. Die gegevens worden allemaal gedocumenteerd.”

Deloitte gaat niet af op de ‘zwarte lijsten’ van Bartels?
“Nee.”

5 TAXATIES SPELEN VAAK EEN ROL BIJ VASTGOEDFRAUDE. MOET DE ACCOUNTANT HET WERK VAN DE TAXATEUR NOG EENS OVERDOEN?

In het middelpunt van de meeste vastgoedfraudes die dit jaar en vorig jaar (gedeeltelijk) aan het licht kwamen, staan waardebepalingen van onroerend goed door beëdigde taxateurs. Moet een accountant aanslaan op ‘rare’ waarderingen of bijvoorbeeld alert zijn op gevallen waarin uitsluitend met een en dezelfde taxateur zaken wordt gedaan? Ja, dat moet hij. Wallage (KPMG): “Kritische vragen stellen moet altijd. En dan moet er een plausibel antwoord komen en alle cijfers moeten te begrijpen zijn.” Maar een accountant is geen taxateur. “Dat neemt niet weg dat je op basis van openbare bronnen kunt nagaan wat er zoal is gebeurd met een bepaald object”, zegt De Bie van Ernst & Young. Van der Pal zegt dat Deloitte zeer alert is op situaties waarin taxateur en makelaar in een bedrijf verenigd zijn. “Daar heb ik problemen mee, dat vind ik een hoogst



Luuk van der Pal (Deloitte): ‘Intussen blijft het een hele leuke wereld om in te werken. Laarzen in de modder.’

ongelukkige combinatie. Ik vind het vak van taxateur een respectabel vak, maar door een dergelijke combinatie zet je de onafhankelijkheid op het spel.” Volgens Van der Pal zal de accountant terughoudend moeten zijn met het geven van een oordeel over taxaties, maar onderzoek naar een probleem zoals dat van de onafhankelijkheid van de taxateur, dat ligt bij

Hans Verkruijsse (Ernst & Young en CCR): ‘Vroeger nam de accountant de personeelsingang en haalde hij zijn koffie bij de koffieautomaat. Zo hoorde hij nog eens wat.’

uitstek op het pad van de accountant. Dion Bartels vindt dat accountants een zwaardere rol mogen opeisen. “Een accountant neemt vaak de taxaties kritiekloos over, ook van interne taxateurs.”

6 WAT ZIJN SIGNALEN VAN FRAUDE?

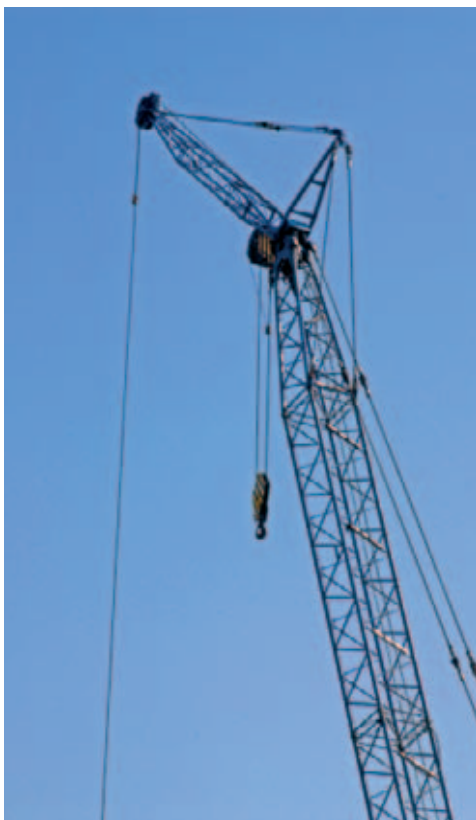
De Bie zegt dat de ‘klassieke’ signalen, zoals de dure auto van de boekhouder of de ietwat wilde levensstijl van de financieel directeur, hun betekenis hebben verloren. “Uit dat klassieke rijtje is er nog eentje over: een fraudeur heeft de neiging geen vakantie te nemen of zijn vrije dagen heel zorgvuldig te plannen, uit angst voor onderzoek tijdens zijn afwezigheid.” Tegenwoordig is er meer aandacht voor de sociale en organisatorische aspecten

van fraude. De Bie noemt bijvoorbeeld het sociale klimaat op de afdeling. Een sterk ontwikkelde hiërarchie, met bijvoorbeeld niet een ‘meewerkend voorman’ maar een geïsoleerde manager aan de leiding, werkt fraude in de hand. Ook beloningssystemen kunnen fraude aanmoedigen. “Systemen waarin dertig of veertig procent van de beloning

afhankelijk is van prestaties, lokken het manipuleren uit van die prestatie-indicatoren.”

LAKSHEID AAN DE TOP

Betrapte fraudeurs blijken verder vaak minder opvallende figuren in de organisatie te zijn, “mensen met een minder diep profiel”. Fraude komt ook vaker voor in situaties waarin wordt gereorganiseerd. “Dan is er een tijdelijke leemte in het gezag, of het is bekend dat controlesystemen enige tijd niet meer werken.” Ook het veelvuldig gebruikmaken van interim-managers doet de antifraudezaak geen goed. Een fraudebestrijder ziet een interim-manager als een specialist zonder enige historische binding met het bedrijf, en die krijgt dan plots toegang tot allerlei sleutel informatie, waarmee de mogelijkheden tot frauderen toenemen. Fraude kan tot slot ook nog in verband staan met laksheid aan de top. “Wat is de cultuur aan de top van een onderneming? Dat is een belangrijke vraag”, zegt De Bie.



Zelfreinigend

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) heeft dit voorjaar een rapport gepubliceerd waarin best practices staan beschreven ten aanzien van fraudebestrijding. Het NIVRA heeft de aanbevelingen inmiddels omarmd en gekwalificeerd als 'een goed begin'.

Naar aanleiding van het bekend worden van het fraudeonderzoek door FIOD-ECD november 2007 ('een zaak die de sector heeft geschokt', aldus de IVBN) is de vereniging nagegaan welke instrumenten institutionele vastgoedbeleggers (fondsen, verzekeraars etc.) nu al in stelling brengen tegen fraude.

Het is geen checklist die, indien afgevinkt, een garantie biedt tegen fraude, aldus de opstellers van het document (<http://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfolD=183>). Het is veeleer een 'eerste stap'.

Genoemd worden onder meer de volgende elementen.

- De belegger heeft een vastgelegde strategie, die is geoperationaliseerd in het beleggingsbeleid.

'NIVRA vindt aanbevelingen IVBN goed begin.'

- Risicomanagement is vastgelegd en maakt integraal deel uit van de bedrijfsvoering.
- De organisatie beschikt over een volwaardige regeling voor het melden van incidenten en voor klokkenluiders.
- Besluiten (tot beleggen) worden genomen door meerdere disciplines.
- De kritische processen zijn nauwgezet beschreven, vastgelegd.
- Objecten worden jaarlijks getaxeerd, door externe taxateurs.

Bovenstaande elementen moeten zijn ingebed in een organisatie die persoonlijke integriteit centraal stelt, die de governance en het toezicht duidelijk heeft gedefinieerd, met een open cultuur als resultaat, aldus de IVBN.

"Welke toon slaan bestuurders aan als het over normen en waarden gaat?" Daarmee in verband staat het screeningbeleid ("onderontwikkeld in Nederland, maar het komt op") en de hardnekkige gewoonte om fraudezaken intern af te handelen, zonder de politie op de hoogte te stellen. Dan blijft de kans op recidive groot, aldus De Bie.

7 MOETEN ACCOUNTANTS NAAR AANLEIDING VAN DEZE FRAUDE-GOLF ANDERS GAAN WERKEN?

De weinig flatteuze wijze waarop de vastgoedsector weer de aandacht op zichzelf vestigde, heeft geleid tot een verhoogde staat van paraatheid bij diverse accountantsorganisaties. Deloitte stelde dit voorjaar een lijstje op met 'zaken die bijzondere aandacht verdienen' bij cliënten met een grote vastgoedportefeuille. De Deloitte-accountant moet onder meer nagaan of er aanbestedingsprocedures zijn voor het kopen en verkopen van vastgoed, hoe de zakelijkheid van die transacties wordt gewaarborgd en hoe de controle op de naleving van de procedures plaatsvindt. Daarnaast moet de genoemde onafhankelijkheid van

Jan Willem van der Kun (Reyersen van Buuren): 'Een malafide partij zal eerder een hoog rendement aanbieden.'

standaarden dan van nieuwe aanpassingen. "Het gaat om de houding

de taxateur worden onderzocht en moet worden nagegaan of de vastgoeddirecteur zelf vastgoedvennootschappen aanhoudt. Bovendien beveelt Deloitte het 'bespreken van een aantal vastgoedtransacties met significante boekwinsten of -verliezen' aan.

VERHOOGDE DIJKBEWAKING

KPMG spreekt van verhoogde dijkbewaking. Wallage: "Intern is er veel aandacht voor de problematiek in de vastgoedsector. Collega's worden waar nodig ondersteund en er is een specifiek werkprogramma voor de controle van de jaarrekening opgesteld om fraudesignalen te onderkennen. We zijn dus zeer alert, maar: de basis is en blijft de professionele sceptis van de accountant."

Nog meer regels, daar is Wallage geen voorstander van. Hij verwacht meer van periodieke training en goede naleving van de vorig jaar voor het laatste bijgestelde

van de accountant: je moet fraude ook willen zien, je moet openstaan voor de signalen."

'MAG SCHERPER'

Voor advocaat Bartels mag het allemaal wel wat scherper. "Men moet toch rekening houden met de maatschappelijke perceptie. De AFM eist nu bij een vergoedingaanvraag door een vastgoedmaatschap een accountantsverklaring. Daarmee wordt de indruk gewekt dat de accountant heeft gekeken naar de reële waarde van het onroerend goed, maar dat is dus nu niet zo, de accountant heeft alleen gekeken naar de regels, de procedures bij de taxatie. Ik vind dat we een proactieve, kritische houding van de accountant mogen verwachten." □