

Nieuws | 'Je bent nu gelijk een paria als je nog fout gedrag vertoont'

Eva Rooijers

donderdag 31 maart 2016, 17:25

Update: vrijdag 1 april 2016, 8:46

In de vastgoedwereld zijn legio voorbeelden van fraude. Daarom werkt zij onder druk van de AFM aan meer transparantie en integriteit. Uiteindelijk zal de hele sector, net als taxateurs, onder toezicht vallen, zeggen Maarten Vermeulen en Wendy Verschoor van RICS, een internationaal instituut voor vastgoedprofessionals.

Banken hebben een nóg slechter imago, zeggen mensen die in de vastgoedwereld werken wel eens als het gaat over hun beroerde reputatie. Inderdaad zijn er talrijke voorbeelden van fraude in de vastgoedsector en die komen in de hoogste regionen én in lagere echelons voor. Van aanbieders van vastgoedobligaties die particuliere beleggers gouden bergen beloven, maar er met het geld vandoor gaan tot een fraudezaak die zo groot en wijdverbreid was dat hij de bijnaam Klimop kreeg en een corporatiedirecteur die zichzelf verrijkte en in een Maserati rondreed. Eerder deze week eiste het Openbaar Ministerie (OM) nog celstraffen tegen negen voormalige vastgoedbankiers van SNS. Zij zouden voor € 2,3 mln aan smeergeld hebben gekregen en dat onderling hebben verdeeld.

Onder druk van de toezichhouders — Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB) — werkte de sector de afgelopen jaren daarom aan meer transparantie, kwaliteit en integriteit. Het eerste tastbare resultaat is het register voor taxateurs (NRVT). Dat register ging eerder dit jaar van start en moet zorgen voor onafhankelijke en professionele taxateurs. Aangesloten taxateurs krijgen onder meer te maken met doorlopend toezicht en vallen onder het tuchtrecht.

Dat is slechts de eerste stap, volgens Wendy Verschoor, die sinds 1 mei uitvoerend directeur bij vastgoedadviseur CBRE is en in Nederland voorzitter is van het internationale instituut voor vastgoedprofessionals RICS. Bij taxateurs was de urgentie volgens haar het grootst om te veranderen. 'Maar je zal zien dat de hele vastgoedsector uiteindelijk onder toezicht komt.'

Gesprekken met AFM

Als voorzitter van RICS is Verschoor betrokken bij de gesprekken met de AFM over de professionalisering van de vastgoedsector. 'Ook bijvoorbeeld makelaars krijgen hier mee te maken,' vult Maarten Vermeulen, algemeen directeur Europa bij RICS aan. 'Wij kijken nu samen met de AFM hoe we er vorm aan kunnen geven.'

Lidmaatschap van RICS geldt in de sector als een keurmerk voor kwaliteit en integriteit, maar ook bij de leden komen incidenten voor. Op dit moment doet het OM bijvoorbeeld onderzoek naar drie leden — taxateurs van DTZ Zadelhoff — die worden verdacht van het vervalsen van taxaties tussen 2005 in 2007. Een gesprek over fraude en integriteit in de vastgoedsector.

Hoe is het gesteld met het vertrouwen in de vastgoedwereld?

Verschoor: 'De perceptie van de buitenwereld is nog steeds niet goed. Elke keer dat we een stap vooruit doen, gaan we tegelijk een of twee stappen achteruit. Die casus over de drie taxateurs van DTZ heeft de sector ook geen goed gedaan.'

Wat betekent het lidmaatschap van RICS nog als het OM drie van jullie leden verdenkt?

Verschoor: 'Dat weten we nog niet. Als er niks aan de hand blijkt te zijn, zegt het niks.'

Vermeulen: 'We kunnen over die zaak nog geen uitspraken doen. Maar het is altijd een kleine groep die negatief in het nieuws komt. Heel veel investeringen in het vastgoed verlopen volkomen netjes en professioneel. We bewegen in de goede richting. Maar iets wat in vijftig jaar tijd is ontstaan, haal je niet in drie jaar weg.'

Verschoor: 'Er is een sterke behoefte bij mensen die in de vastgoedwereld werken om de sector te veranderen. De vastgoedfraude heeft dat in gang gezet. Zij willen laten zien dat de mentaliteit nu echt anders is.'

Hoe was de manier van denken en doen tijdens de vastgoedfraude?

Verschoor: 'Er was sprake van vriendjespolitiek, ouwe-jongens-krentenbrood, en van elkaar opdrachten toespelen. Hoezo kan ik niet voor de koper én verkoper werken als taxateur? Net als in de bouw: daar was het

ook heel normaal om onderling werk te verdelen.'

Vermeulen. 'In 1995 was ik verantwoordelijk voor het beheer van winkelcentrum Hoog Catharijne. Ik vroeg de man die daar het onderhoud deed om een lekkage in mijn eigen huis te repareren en daarvoor een factuur te sturen. Ik moet die factuur nog steeds krijgen, terwijl ik er echt op heb aangedrongen. Zo ging dat in die tijd.'

Wat is RICS?

De Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) is het grootste zelfregulerende instituut van professionals ter wereld.

Er zijn wereldwijd 118.000 mensen lid. Voor hen gelden strenge toelatingseisen, een meldplicht bij misstanden en zij moeten de gedragsregels ondertekenen en vallen onder het tuchtrecht. Wanneer leden de gedragsregels schenden, kunnen ze een boete krijgen of worden geroyeerd als lid. Klachten die binnenkomen over leden, worden beoordeeld door een onafhankelijk orgaan van RICS.

In Nederland zijn 857 mensen lid: taxateurs, makelaars, beleggers en onderzoekers. Wil een taxateur toetreden, dan moet hij onder meer een vakinhoudelijke toets afleggen. Bij de laatste aanmeldingsrondes viel 40% tot 50% van de beoogde leden af.

Van oorsprong is RICS een Engelse organisatie, die 140 jaar geleden werd opgericht. RICS streeft ernaar de vastgoedwereld transparanter, professioneler en integerder te maken. Dat doet de organisatie onder meer door trainingen te geven, onderzoek te doen en regels en werkwijzen wereldwijd in te voeren en onderling af te stemmen. Een taxatie wordt in Dubai bijvoorbeeld nog heel anders gedaan dan in Nederland.

Wat is er nu concreet verbeterd?

Verschoor: 'RICS heeft een hele reeks regels opgesteld. En bijna alle vastgoedbedrijven hebben beleid en procedures op het gebied van belangenverstrengeling in stelling gebracht.'

Vermeulen: 'Binnen grote vastgoedorganisaties moeten mensen maandelijks online een vragenlijst invullen over ethiek om hun bewustzijn en gedrag weer scherp te stellen. Want integriteit begint bij ethisch besef. Dat vergt dat je heel veel met elkaar praat over wat we integer gedrag vinden en wat niet. Want dat is voor iedereen verschillend.'

Verschoor: 'Regels zijn altijd reactief. Uiteindelijk gaat het om je gedrag, en dat verander je niet van de ene op de andere dag. Het blijft een sector waar heel veel geld in omgaat en waar niet erg transparant is hoe een prijs tot stand komt. Dat maakt de vastgoedwereld gevoelig voor fraude. Dat populaire toneelstuk over de grote vastgoedfraude heette niet voor niets De verleiders.'

Gaat het nationaal register voortaxateurs helpen, dat dit jaar van start ging?

Vermeulen: 'Het is een goed initiatief, want het zorgt voor meer eerlijkheid en transparantie, en daarmee voor vertrouwen.'

Maar taxateurs konden gewoon lid worden van dat register, omdat ze al lid waren van andere beroepsorganisaties.

Vermeulen: 'Nu is er doorlopend toezicht en val je onder actief tuchtrecht. Dat was er bij de RICS al, maar niet bij de andere beroepsorganisaties.'

Verschoor: 'Er gaan ook zeker taxateurs afvallen de komende tijd, omdat hun niveau onvoldoende is. Dat kan ik met zekerheid stellen.'

RICS viel al onder het tuchtrecht en had een meldplicht. Waarom komen er dan nauwelijks meldingen van fout gedrag binnen?

Verschoor: 'Zo'n systeem valt of staat bij de meldingen die binnenkomen. Daar valt nog een wereld te winnen. Mensen houden elkaar nog steeds de hand boven het hoofd. Ze zijn bang dat ze hun werk vaarwel kunnen zeggen in de sector omdat ze als klokkenluider worden gezien. Daar moet verandering in komen. Maar er komen wel degelijk meldingen binnen. Het feit dat mensen dat niet weten, bewijst dat je anoniem een melding kunt doen.'

Veel van de grotere fraude vond meer dan vijf jaar geleden plaats en daarna lag de vastgoedmarkt jaren plat door de economische crisis. Komt fraude niet terug nu mensen in de sector weer veel geld verdienen?

Verschoor: 'Daar zijn we wel bezorgd over. Maar ik hoop toch dat ons moreel kompas de afgelopen jaren is verbeterd. Alleen is het wel een illusie om te denken dat het niet meer gebeurt. Je kunt fraude nooit helemaal uitroeien.'

Vermeulen: 'Door de sociale media is het reputatierisico voor degene die een overtreding begaat wel veel groter geworden.'

Verschoor: 'Je bent nu gelijk een paria als je nog fout gedrag vertoont.'

Eva Rooijers

Eva Rooijers werkt sinds 2013 bij Het Financieele Dagblad. Ze schrijft over vastgoed, infrastructuur en openbaar vervoer.