

Bestuurlijke rapportage vastgoedfraudezaak 'Klimop'

Eindrapportage

Prof. Dr. H.G. van de Bunt, Erasmus School of Law
Mr. Drs. N.L. Holvast, Erasmus School of Law
Drs. K. Huisman, Erasmus School of Law
Drs. C. Meerts, Erasmus School of Law
Mr. A.G. Mein, Verwey-Jonker Instituut
Drs. C.G. van Wingerde, Erasmus School of Law

Met medewerking van:

Mr. drs. L. Drost, C.A. Hardeman MSc en D. Struik MSc

Juni 2011

Inhoud

Voorwoord	5
Samenvatting	7
1. Inleiding en methode van onderzoek	17
1.1. Achtergrond en doelstelling bestuurlijke rapportage	17
1.2. Opzet en uitvoering onderzoek	19
1.3. Leeswijzer	22
2. Vastgoedfraude in vogelvlucht	23
2.1. Een vorm van georganiseerde misdaad	23
2.2. De wijze van samenwerking van de verdachten en hun modus operandi	24
3. De gelegenheden voor het plegen van de vastgoedfraude	33
3.1. Ongebreidelde ambities binnen bouwfonds	33
3.2. De interne organisatie en het tekort aan toezicht binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfonds	37
3.3. Belang van (sociale) contacten en wederkerigheid	42
3.4. Afwezigheid van kritische rol extern betrokkenen	47
4. De vastgoedfraude in perspectief	53
4.1. Het commercieel vastgoed: wereld in beweging	53
4.2. Weinig concurrentie, veel vertrouwen en wederkerigheid	55
4.3. Afscherming en geslotenheid	57
5. Conclusies en aanbevelingen	61
5.1. Conclusies	61
5.2. De beleidscontext	64
5.3. Aanbevelingen	66
Literatuurlijst	69
Bijlagen:	
1. Beknopt overzicht vonnis Rechtbank Haarlem	71
2. Samenstelling begeleidingscommissie	73
3. Overzicht respondenten	75
4. Checklist dossieronderzoek	77
5. Gespreksleidraad	81

Voorwoord

Het Functioneel Parket, onderdeel van het Openbaar Ministerie, heeft de Erasmus School of Law (sectie Criminologie) uit Rotterdam en het Verwey-Jonker Instituut uit Utrecht de opdracht gegeven een bestuurlijke rapportage op te stellen naar aanleiding van het zogenoemde vastgoedfraudeonderzoek Klimop. De bestuurlijke rapportage moet inzicht verschaffen in de achtergrond en mogelijke oorzaken van de fraude. In het verlengde daarvan moet het aanbevelingen opleveren voor de partners van het Openbaar Ministerie, op basis waarvan zij maatregelen kunnen treffen om dit type fraude te voorkomen. De dataverzameling voor de bestuurlijke rapportage is vanaf medio 2010 tot maart 2011 uitgevoerd. In het kader van het onderzoek is een belangrijk deel van het dossier bestudeerd. Wij danken het Functioneel Parket te Amsterdam, met name in de persoon van Jan Hulst hartelijk voor de medewerking die werd verleend om ons wegwijs te maken in het omvangrijke dossier. Daarnaast hebben wij een groot aantal vraaggesprekken gehouden met deskundigen op het terrein van het commercieel vastgoed. Wij zijn hen zeer erkentelijk voor de tijd en moeite die zij hebben genomen om onze vragen te beantwoorden en bovenal ook voor de openheid waarmee zij dit deden. Ook bedanken wij Lianne Drost, Dieneke Struik en Aline Hardeman voor hun medewerking aan het dossieronderzoek. Tenslotte bedanken wij de leden van de begeleidingscommissie (bijlage 2) die zich altijd zeer betrokken toonden, voor hun constructieve commentaar.

Namens de onderzoekers, prof. dr. H.G van de Bunt
Rotterdam, 31 mei 2011

Samenvatting

Bestuurlijke rapportage vastgoedfraudezaak ‘Klimop’

Inleiding en opzet van het onderzoek

In 2007 is het Openbaar Ministerie een strafrechtelijk onderzoek gestart in verband met de verdenking van grootschalige fraude in de vastgoedsector, de zogenoemde zaak *Klimop*. De ex-directeuren en andere medewerkers van Bouwfonds Vastgoedontwikkeling BV en de Stichting Philips Pensioenfonds werden er van verdacht deze ondernemingen voor vele miljoenen euro's te hebben benadeeld. De zaak leidde tot verontruste reacties vanuit de media, maar ook binnen de vastgoedbranche zelf werd vol ongeloof gereageerd. Wat bij velen de meeste verbazing wekte, is het feit dat de fraude - ondanks de grootschaligheid en de vele betrokkenen - bijna 10 jaar heeft kunnen voortduren zonder dat deze werd ontdekt. Inmiddels heeft de rechtbank Haarlem begin 2012 de meeste verdachten voor de meeste tenlasteleggingen veroordeeld en voor enkele feiten vrijgesproken (zie bijlage 5). Het Openbaar Ministerie alsook de meeste verdachten hebben hoger beroep ingesteld.

Om inzicht te verschaffen in de achtergrond en mogelijke oorzaken van de fraude heeft het Functioneel Parket, onderdeel van het Openbaar Ministerie, de Erasmus School of Law (sectie Criminologie) en het Verwey-Jonker Instituut de opdracht gegeven een bestuurlijke rapportage op te stellen naar aanleiding van het vastgoedfraudeonderzoek *Klimop*. In het verlengde daarvan moet de rapportage aanbevelingen opleveren voor de partners van het Openbaar Ministerie, op basis waarvan zij maatregelen kunnen nemen om dit type fraude te voorkomen.

Onderzoeksvragen

In het onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

1. Hoe gingen de verdachten te werk, in welke wereld opereerden zij en welke onderlinge samenwerkingsverbanden zijn zij aangegaan?
2. Hoe werden andere personen of bedrijven misleid? Hoe konden de verdachten in een positie komen en blijven dat zij langdurig en op grote schaal fraude konden plegen?
3. Wat was de cultuur en het normbesef bij verdachten en betrokkenen in het samenwerkingsverband? In hoeverre zijn deze factoren eigen aan het bijzondere karakter van de vastgoedsector?
4. Hoe functioneerde het interne toezicht binnen de betrokken bedrijven?
5. Welke rol speelden de notaris, taxateur en externe accountant in de fraude?
6. Welke rol had het externe toezicht op de betrokken bedrijven?
7. Welke aanknopingspunten zijn er om de gelegenheidsstructuur aan te pakken?
8. Welke barrières kunnen worden opgeworpen en door wie?

Onderzoeksmethoden

In verband met de omvang van het strafdossier is na overleg met de opdrachtgever gekozen voor een selectie van drie vastgoedprojecten, die in onderlinge samenhang een goede afspiegeling vormen van de vastgoedfraude in zijn geheel. Het gaat om de projecten: Coolsingel, Eurocenter en Project 126. Deze projecten geven tezamen een beeld van de belangrijkste verschijningsvormen van de fraude en van de hoofdverdachte van V. in drie verschillende rollen (resp. als directeur bij Bouwfonds, als ex-directeur van Bouwfonds/samenwerkingspartner van zijn ex-collega's en als zelfstandig optredend vastgoedhandelaar).

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, zijn verschillende bronnen en onderzoeksmethoden gebruikt. Per vastgoedproject is door een koppel van onderzoekers het strafdossier geanalyseerd aan de hand van een checklist. Voor zover beschikbaar zijn ook de tenlasteleggingen en het requisitoir bekeken. Verder zijn diverse rapporten bestudeerd die deel uitmaken van het strafdossier, waaronder die van PricewaterhouseCoopers (PwC) opgesteld in opdracht van Bouwfonds. Het dossieronderzoek vond plaats op het kantoor van de handhavingseenheid Amsterdam van het Functioneel Parket.

Op basis van de bevindingen uit de analyse van de strafdossiers, zijn vraaggesprekken gevoerd met verschillende typen respondenten. Het betreft respondenten die op grond van hun functie en/of expertise zouden kunnen reflecteren op het onderwerp van de bestuurlijke rapportage; medewerkers van het Openbaar Ministerie en de FIOD, medewerkers van toezichthoudende instanties (AFM, DNB en BFT), een tweetal leden van de interdepartementale werkgroep Aanpak Misbruik Vastgoed, vastgoedexperts van het Openbaar Ministerie en de Belastingdienst (n=9), specialisten op het gebied van vastgoed en vastgoedwaardering (n=5), zakelijk dienstverleners (twee taxateurs en twee notarissen), drie projectontwikkelaars en een institutioneel belegger. De vraaggesprekken hadden tot doel de voorlopige bevindingen te toetsen en suggesties te krijgen voor mogelijke aanbevelingen.

Ten slotte is ook documentatie geraadpleegd, enerzijds ter oriëntatie op het onderzoek en anderzijds om de bevindingen in perspectief te plaatsen. Zo is in het kader van de oriëntatie, een analyse gemaakt van de beeldvorming over de vastgoedfraude en de hoofdverdachten in vakbladen op het gebied van vastgoed. Verder is vakliteratuur bestudeerd over commercieel vastgoed, vastgoedwaarderingsmethoden en projectontwikkeling. Ook zijn publicaties bestudeerd over de vastgoedfraudezaak Klimop evenals relevante wetenschappelijke publicaties.

Werkdefinities

Wanneer gesproken wordt over de vastgoedsector, wordt bedoeld op de sector commercieel vastgoed en de rol die projectontwikkelaars en institutioneel beleggers, zoals pensioenfondsen, daarbinnen spelen. Onder zakelijk dienstverleners verstaan wij in dit verband taxateurs, notarissen en accountants. Onder intern toezicht verstaan wij toezicht door onder meer de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen van de betrokken bedrijven en onder extern toezicht begrijpen wij de rol van externe toezichthouders, zoals De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De vastgoedfraude in vogelvlucht

Een vorm van georganiseerde misdaad

De vastgoedfraudezaak Klimop staat ver af van de traditionele georganiseerde misdaad in Nederland. De hoofdverdachten passen perfect in de definitie die Sutherland ooit formuleerde over witteboordencriminelen; personen van hoge sociale standing die misdrijven plegen *'in the course of their occupations'* (1983: 7). Het gaat - specifieker gezegd - om hooggeplaatste personen die hun beroep misbruiken voor persoonlijk gewin. Met name de verdachten die werkzaam waren bij Bouwfonds en Philips Pensioenfonds handelden bij het plegen van de strafbare feiten niet in het belang van hun organisatie (zogenoemde organisatiecriminaliteit). In essentie draait het om werknemerscriminaliteit, of meer specifiek om (niet-ambtelijke) corruptie. De werknemers hebben hun positie binnen de organisatie misbruikt uit eigen winstbejag en ten koste van het belang van de onderneming. Daarbij hebben ze het in hen gestelde vertrouwen geschonden, en meer specifiek het onderling vertrouwen in de vastgoedwereld ondermijnd.

De werkwijzen van de vastgoedfraudeurs voldoen geheel aan de definitiecriteria van georganiseerde criminaliteit. Een belangrijk verschil met traditionele vormen van georganiseerde misdaad is echter dat deze zich - althans in Nederland - hoofdzakelijk richt op illegale markten. De vastgoedfraudeurs zijn echter actief in een legale sector, waarin zij op enkele uitzonderingen na ook gewone, legale beroepen uitoefenen. Zij vormen onderling twee elkaar in tijd opvolgende 'criminele samenwerkingsverbanden' binnen een sector waarin zij met elkaar ook legaal zaken doen. De vastgoedfraude is een voorbeeld van een verdergaande verweving tussen illegaliteit en legaliteit. Immers de verdachten zijn (toonaangevende) legale actoren in de vastgoedwereld: gebruikmakend van de mogelijkheden die hun beroep biedt, worden handelingen verricht die nadeel berokkenen aan de onderneming waarin zij werkzaam zijn en die (uitsluitend) gericht zijn op eigen gewin.

De wijze van samenwerking van de verdachten en hun modus operandi

Het Openbaar Ministerie heeft zich in het strafrechtelijk onderzoek gericht op acht vastgoedprojecten. Drie van deze projecten speelden binnen Bouwfonds. Bij de vijf overige waren (ook) verdachten binnen Philips Pensioenfonds betrokken. De belangrijkste spelers in de fraude worden verdacht van meerdere strafbare feiten en zijn bovendien als verdachte aangemerkt bij meerdere vastgoedprojecten. Naast verdenkingen van onder meer oplichting (art. 326 WvSr), verduistering in dienstbetrekking (art. 322 WvSr), omkoping (art. 328ter WvSr), witwassen (art. 420bis WvSr), belastingfraude (art. 69 AWR) en valsheid in geschrifte (art. 225 WvSr) wordt een groot deel van de betrokkenen ervan verdacht deel uit te maken van een criminele organisatie (art. 140 WvSr). Deze strafbare feiten zijn volgens de verdenkingen van het Openbaar Ministerie gepleegd in twee verschillende samenwerkingsverbanden. Beide stonden onder leiding van de directeur Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds, Van V. en in beide samenwerkingsverbanden speelde zijn aangetrouwde oom V. een belangrijke ondersteunende rol. De deelnemers aan deze samenwerkingverbanden maakten bovendien gebruik van derden om bijvoorbeeld geld door te sluizen naar privérekeningen en/of om als stroman te fungeren. In totaal is door de beide samenwerkingsverbanden in alle door het Openbaar Ministerie onderzochte projecten ten koste van Bouwfonds en Philips Pensioenfonds gefraudeerd voor circa 150-200 miljoen euro.

Het eerste samenwerkingsverband bestond uit Van V., V. en enkele andere verdachten die spilfuncties vervulden binnen Bouwfonds. Daarnaast waren twee directeuren van een projectontwikkelingsbedrijf betrokken. Bij de drie projecten (waaronder Coolsingel) die zijn onderzocht door het Openbaar Ministerie is de modus operandi vergelijkbaar: Bouwfonds, in de persoon van Van V., sluit een overeenkomst met steeds dezelfde projectontwikkelaar om een of meerdere gebouwen te ontwikkelen of om een optierecht te verkopen. Met de projectontwikkelaar is onderhands een prijs afgesproken waarvoor het project zou worden uitgevoerd of de verkoop zou worden gesloten. Officieel is echter een bedrag overeengekomen dat veel hoger ligt dan deze prijs. Het teveel betaalde geld is via valse facturen en de derdenrekening van een notaris overgemaakt naar de rekening van privéondernemingen van de verdachten.

Het tweede samenwerkingsverband is een vervolg op het eerste (hierbinnen vallen de projecten Eurocenter en project 126). Het verband werd gevormd toen Van V. was vertrokken als directeur Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds en het bestond in de kern uit een deel van de verdachten uit het eerdergenoemd samenwerkingsverband. Het verschil met het eerste samenwerkingsverband is dat dit nieuwe samenwerkingsverband fraude pleegt waarbij niet langer (alleen) Bouwfonds maar (ook) Philips Pensioenfonds wordt benadeeld. Daarnaast zijn sleutelfiguren binnen Philips Pensioenfonds betrokken. In grote lijnen komt de gepleegde fraude er op neer dat verdachten binnen Philips Pensioenfonds ervoor bewerkstelligden dat Philips Pensioenfonds (PPF) voor onrealistische prijzen vastgoed(projecten) koopt of verkoopt aan resp. van Bouwfonds of andere betrokken bedrijven. De 'overwinst' vloeyde - soms via een omweg - in het vermogen van de privéondernemingen van de

verdachten. Indien er door PPF bewust vastgoed onder de marktwaarde werd verkocht, werden verdachten hier later - uit opbrengsten door de sterke waardestijging - voor beloond.

De omstandigheden en factoren die ten grondslag lagen aan de vastgoedfraude

De volgende omstandigheden en factoren hebben, in onderlinge samenhang, een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan en voortbestaan van de vastgoedfraude (de criminogene factoren).

1. De veranderingen binnen Bouwfonds: ongeremde ambitie

Bouwfonds maakte aan het eind van de vorige eeuw een stormachtige ontwikkeling door. Tegen de achtergrond van veranderende maatschappelijke omstandigheden (opkomst marktwerking, terugtrekking overheid), zou het bedrijf zich voortaan op commercieel vastgoed gaan richten. Het trok daarvoor Van V. en zijn organisatie aan. De groeiambitie was vrijwel onbegrensd (nl. groei, winst en zelfs marktleiderschap) en Van V. moest die helpen waarmaken. Deze strategische verandering had een grote invloed op de bedrijfscultuur; het betekende een trendbreuk met de heersende cultuur. Het bereiken van de groei-doelstellingen heiligde de middelen. Tegen deze achtergrond kregen Van V. en de zijnen veel ruimte en konden zij zich letterlijk afzonderen binnen Bouwfonds (de 'Villa van V.'). Zij waanden zich daardoor onaantastbaar en achtten zich niet gebonden aan (verouderde) voorschriften en (traditioneel) toezicht.

2. Interne organisatie en bedrijfsvoering bij Bouwfonds en Philips Pensioenfonds: gebrekkige interne verantwoording en controle en geen integere bedrijfsvoering

De hoofdverdachten in de vastgoedfraude bekleedden over het algemeen sleutelposities binnen hun organisatie. Zij werden beschouwd als expert en genoten daardoor veel vrijheid. Van hen werd verwacht dat zij de organisatie opstuwden. Zij konden daardoor in grote mate hun eigen gang gaan en kregen slechts beperkt tegenspel of konden dit gelet op hun positie negeren. Hun werkwijze was informeel en onorthodox. Er was ook weinig expertise voorhanden binnen Bouwfonds en het Philips Pensioenfonds om tegenwicht te kunnen bieden. Tegelijkertijd bestonden er ten tijde van de vastgoedfraude niet of nauwelijks voorschriften voor de administratieve organisatie en interne controle (bijv. omschrijving, verdeling en afbakening van taken en bevoegdheden) of procedures voor besluitvorming. Voor zover die er wel waren, was de status ervan onduidelijk en werd door de Raad van Bestuur niet of nauwelijks toegezien op de naleving ervan. Bovendien bleek binnen de organisatie uitvoering en toezicht onvoldoende gescheiden, onder meer door het bestaan van dubbelfuncties, bijvoorbeeld het bekleden van een functie in Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen door één en dezelfde persoon. Daarnaast konden de hoofdverdachten hun sleutelfunctie gebruiken om zich te onttrekken aan de voorschriften voor interne verantwoording en controle. Pas toen de vastgoedfraude in volle omvang naar buiten kwam, zijn de interne voorschriften en procedures aangescherpt. Voorts ontbrak een deugdelijk systeem voor integere bedrijfsvoering, waaronder een scheiding van functies, taken en bevoegdheden (zie hierboven), regels ter voorkoming van belangenverstremming, omtrent het aanhouden van nevenfuncties en -activiteiten en het aannemen van geschenken. De hoofdverdachten konden belangen in privévennootschappen aanhouden en deden geen melding van het ontvangen van geschenken en dergelijke. Er was evenmin een voorziening voor het uiten van kritiek of tegenspraak, bijvoorbeeld in de vorm van een klokkenluidersregeling. Mede hierdoor konden kritische medewerkers, voor zover die er waren, hun verhaal niet kwijt of werd dit genegeerd.

3. Zakendoen binnen het vastgoed: ons kent ons en voor wat hoort wat

De ondoorzichtigheid bij vastgoedtransacties en een sterke sociale cohesie binnen de vastgoedbranche vormen belangrijke factoren voor het plaatsvinden en verhullen van de fraude. De hoofdverdachten in de vastgoedfraude blijken nauw aan elkaar te zijn gelieerd. Zij maken deel uit van

eenzelfde en hecht zakelijk en sociaal netwerk. Dit is van groot belang om zaken te kunnen doen in het vastgoed. In de weinig transparante vastgoedmarkt is men sterk afhankelijk van Informatie, tips en een groot netwerk. Op basis daarvan adviseert en bemiddelt men en worden projecten geïnitieerd. Goede contacten en informatie zijn dus geld waard en men is sterk op elkaar aangewezen. De onderlinge verhoudingen zijn gebaseerd op reciprociteit en de onderlinge concurrentie is relatief gering. In het verlengde hiervan is onderling vertrouwen binnen het netwerk het bindmiddel bij uitstek.

Een bijkomend aspect is dat binnen bovengenoemde netwerk een sterk informele en weinig transparante werkwijze wordt gevolgd. Veel afspraken worden mondeling gemaakt en veel vergoedingen voor tips, adviezen en bemiddeling worden mondeling toegezegd en veelal op een veel later moment uitbetaald (zogenoemde herenakkoorden). Opdrachten werden onderhands aanbesteed. Opdrachtbevestigingen en facturen zijn weinig specifiek geformuleerd, verantwoording is doorgaans summier en in algemene termen. Deze informele en moeilijk controleerbare werkwijze is sterk gevoelig voor misbruik. Ze werd dan ook toegepast in de vastgoedfraude, bijvoorbeeld door middel van gefingeerde, open geformuleerde, opdrachten en facturen, bouwclaims en winstdelingsovereenkomsten. Hierdoor waren 'deals' eigenlijk geen echte 'deals'. Deze lijn kan worden doorgetrokken naar de weinig transparante wijze waarop de doorgaans hoge waarde van vastgoed wordt vastgesteld, waardesprongen en verkoopprijzen tot stand komen. Die zijn afhankelijk van een groot aantal veranderlijke variabelen, moeilijk controleerbaar en daardoor ook sterk gevoelig voor misbruik. Dat gebeurde dan ook in het kader van de vastgoedfraude.

De hoofdverdachte(n) maakte(n) (tegen de achtergrond van de factoren genoemd onder punt 2) bij de vastgoedfraude handig gebruik van dit netwerk en van de in het vastgoed gebruikelijke, informele werkwijze. Diverse partijen uit het netwerk vervulden een specifieke rol in de vastgoedfraude en ontvingen daarvoor (op enig moment) een royale vergoeding. Ze werden aangetrokken door verleidelijke opdrachten en uit angst om grote (vervolg)opdrachten te missen. Eenmaal ja gezegd, leek er geen weg meer terug. Geen van de betrokken partijen deed een poging los te breken uit het netwerk of het stilzwijgen te doorbreken.

4. De rol van de notaris, taxateur en accountant

Een volgende criminogene omstandigheid kan worden gevonden in de rol die bovengenoemde zakelijk dienstverleners hebben gespeeld bij de vastgoedfraude. Zo zouden enkele notarissen onvoldoende tegenwicht hebben geboden. Eén notaris was in het 126-project weinig kritisch in het doorlichten van de ABCD-keten, een andere notaris heeft vermoedelijk welbewust meegewerkt aan een frauduleuze ABCD-constructie en toegestaan dat zijn derdengeldenrekening werd misbruikt voor het doorsluizen van geld dat afkomstig was uit de fraude. Taxateurs lijken niet in directe zin betrokken te zijn geweest bij de vastgoedfraude. Wel zijn de controlemogelijkheden die taxatierapporten en de jaarlijkse vastgoedbenchmark (de ROZ Vastgoedindex) bieden, onvoldoende benut door Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. Daarnaast spelen taxateurs een sleutelrol bij het vaststellen van de waarde van vastgoed, een proces dat op zichzelf genomen vrij ondoorzichtig en moeilijk controleerbaar is. Ook voor de externe accountant geldt dat die niet op directe wijze betrokken is geweest. Wel rijst de vraag, die door een gebrek aan informatie hieromtrent niet geheel kan worden beantwoord, of de accountant bij de controle van de jaarrekening wel voldoende de mogelijkheid van het bestaan van fraude heeft onderzocht. Ook de meer specifieke rapporten en aanbevelingen van de (forensisch) accountant zijn niet opgevolgd. In algemene zin kan worden opgemerkt dat geen van de zakelijk dienstverleners heeft gefunctioneerd als een barrière voor het plegen van fraude, bijvoorbeeld door een kritische en confronterende rol te spelen. De vastgoedfraude is uiteindelijk aan het licht gekomen door de oplettendheid van een controlerend belastingambtenaar.

5. *De rol van DNB en de AFM als toezichthouder*

DNB en AFM houden toezicht op financiële ondernemingen en pensioenfondsen, die (onder meer) actief zijn op de vastgoedmarkt. Het toezicht omvat in het bijzonder de integriteit en het zorgvuldige gedrag van die ondernemingen. Over de concrete bemoeienis van DNB en de AFM met Bouwfonds en Philips Pensioenfonds zijn in het kader van dit onderzoek geen conclusies te trekken. Hierover blijkt niets uit het strafdossier en voor het overige valt dit onder de geheimhoudingsplicht van DNB en de AFM.

De vastgoedfraude in perspectief

Hoe moet de vastgoedfraude worden gezien? Is het een 'rotte appel' in de mand, dat wil zeggen een uitzondering op de regel, een incidentele misstand? Of lijkt de vastgoedfraude meer op het 'topje van de ijsberg'? Aan de hand van literatuur en vraagg gesprekken is bekeken of de vastgoedfraude als incident dan wel als exponent van deze sector kan worden beschouwd. Onze respondenten gaven enkele kenmerken van de sector, die fraudes van deze omvang in de hand werkten. Parallellen kunnen worden getrokken tussen deze kenmerken en de bevindingen uit de dossieranalyse.

Het commerciële vastgoed: wereld in beweging

De wereld van het commercieel vastgoed in Nederland moet worden begrepen tegen het decor van de grote internationale ontwikkelingen in de afgelopen periode: de stormachtige economische groei in de jaren tachtig en negentig, het rotsvaste geloof in de zegeningen van de privatisering en de marktwerking en een groot optimisme over de toekomst van de economie. Ook in het toezicht op markten traden veranderingen op in de afgelopen decennia. In steekwoorden: terugtred van de overheid, toenemend geloof in de eigen verantwoordelijkheid van ondernemingen en nadruk op zelfregulering in plaats van 'command and control'. De wereld van het commerciële vastgoed in Nederland deed volop mee aan deze ontwikkelingen. Alles lukte en het leek er zelfs op dat de bomen tot de hemel konden groeien. De Franse socioloog Emile Durkheim zou deze situatie typeren als voorbeeld van anomie. Anomie (letterlijk: normloos of ontregeld) betekent dat de traditionele normen en waarden geen opgeld meer doen wanneer er een snelle verandering plaatsvindt in een samenleving. Anomie gaat altijd ten koste van regels en procedures. In een periode van anomie lijken mensen geen grenzen of beperkingen meer te accepteren in hun steeds verdergaande streven naar groei.

De situatie rond Bouwfonds is een mooie illustratie van dit mechanisme. De overstap van van V. naar Bouwfonds markeerde de overgang van 'publieke dienst naar private organisatie'. Er bestond een onwankelbaar geloof in het nut van de commercialisering van het fonds. Het Bouwfonds zou winst moeten maken en de marktleider in het vastgoed in Nederland moeten worden. Hierbij paste het niet dat de bedrijfsleiding te veel aan de oude regels en traditionele vormen van toezicht en controle onderworpen zou worden.

Een opmerkelijke paradox in het commercieel vastgoed is hierbij dat enerzijds veel geld omgaat in de ontwikkeling en aankoop van commercieel vastgoed, maar anderzijds de financiële verantwoording van de bestedingen betrekkelijk zwak ontwikkeld is. Beslissingen en onderlinge afspraken worden slechts summier doorgerekend of vastgelegd. Zo merkten de door ons geïnterviewde taxateurs en projectontwikkelaars op dat het nog niet zo best gesteld is met het transparanter maken van de waardebeoordelingen. Dit biedt niet alleen voordelen voor taxateurs en bonafide vastgoedspelers, maar ook illegale entrepreneurs krijgen kansen om bijvoorbeeld prijzen te manipuleren. Dit is dan ook een van de kenmerken van de vastgoedfraude, waarin 'deals' geen echte deals

waren, maar waarin prijzen 'gemanipuleerd' werden. Het verschil tussen werkelijke en gefingeerde kosten werd via valse facturen en winstdelingsovereenkomsten uitbetaald aan Van V. en de zijnen.

Weinig concurrentie, veel vertrouwen en wederkerigheid

De commerciële vastgoedmarkt is geen arena waarin partijen op het scherpst van de snede met elkaar concurreren of onderhandelen. Partijen hebben elkaar nodig om projecten tot stand te brengen en onderlinge samenwerking komt daarbij tot stand door de mate van vertrouwen in eikaars betrouwbaarheid en competentie. In de wereld van het commercieel vastgoed wordt daarbij weinig vastgelegd. Overeenkomsten worden niet gesloten op grond van dichtgespijkerde contracten, maar op grond van vertrouwen in elkaar. Het ontbreken van financiële verantwoording wordt gecompenseerd door een duidelijke norm: 'een man een man, een woord een woord'. Op de vastgoedmarkt overbrugt dit onderling vertrouwen zakelijke tegenstellingen of divergerende belangen.

Voor mondelinge adviezen en tips, of het in contact brengen van partijen kunnen hoge bedragen worden betaald. Binnen de branche is het gebruikelijk dat afspraken over deze beloningen niet altijd expliciet worden vastgelegd of worden gespecificeerd. In de vastgoedsector worden deze mondelinge afspraken 'herenakkoorden' genoemd. Deze herenakkoorden worden ook gebruikt in de vastgoedfraude.

In de vastgoedsector worden de verhoudingen meer door reciprociteit dan door concurrentie gekenmerkt. De criminele samenwerkingsverbanden van de vastgoedfraudeurs zijn eigenlijk een uitvergroting van deze *réciproque* verhoudingen in de vastgoedwereld. Hoofdverdachte Van V. c.s. kon zijn illegale constructies ontwikkelen en uitvoeren door in te spelen op de mores in de sector. Van V. vergeet daarbij echter dat er een verschil is tussen het smeren en fêteren om een opdracht binnen te halen voor het bedrijf en het aanbieden van geld of opdrachten om medewerking te verlenen aan de uitvoering van een grote fraude, voor eigen gewin. In een dergelijke cultuur van reciprociteit kunnen de grenzen tussen 'gunnen' en 'omkopen' behoorlijk vaag zijn. Op ditzelfde mechanisme van reciprociteit en vertrouwen berustte daarnaast de werkwijze van Van V. om de deelnemers aan de illegale transacties pas veel later te laten delen in de winst.

Dat het commercieel vastgoed een sector is waarin over het algemeen weinig specifieke verantwoording wordt afgelegd, is daarnaast terug te zien in de *modus operandi* van de vastgoedfraudeurs. In het strafdossier van de Klimop-zaak wordt zichtbaar hoe oppervlakkig de verantwoording is op facturen. Gebruikelijk is om facturen te maken of te accepteren waarop nauwelijks een feitelijke omschrijving staat van de verrichte werkzaamheden. De relatie tussen de geleverde inspanning en/ of toegevoegde waarde en de hoogte van het factuurbedrag is in het commercieel vastgoed soms ver te zoeken.

Afscherming en geslotenheid

De vastgoedsector is een betrekkelijk gesloten sector. Er is sprake van een betrekkelijk gesloten wereld waarin coalities van verschillende bedrijven elkaar goed kennen en waarin onderling vertrouwen en goede relaties belangrijke ingrediënten zijn voor het sluiten van zakelijke transacties. Deze geslotenheid werkt zowel naar buiten als naar binnen. Geslotenheid naar buiten betekent dat de maatschappelijke, bestuurlijke en toezichthoudende omgevingen 'buitenstaanders' zijn; zij kunnen moeilijk doorgronden wat er precies binnen het commercieel vastgoed gebeurt. Geslotenheid heeft ook een binnenkant: binnen de sector weten de betrokkenen niet altijd wat er gaande is. Zowel de gebeurtenissen rondom de vastgoedfraude alsook onze vraaggesprekken met toezichthouders geven weinig reden tot optimisme over de kracht van intern en extern toezicht. De respondenten geven niet hoog op van de mogelijkheden van extern toezicht en zijn van mening dat effectief

toezicht vooral moet komen vanuit de sector zelf en de betrokken bedrijven. De gebeurtenissen rondom de vastgoedfraude tonen echter aan dat het interne toezicht op alle fronten tekort schoot. Van V. c.s. wisten zich daarbij goed af te schermen van anderen, in de eerste plaats fysiek binnen hun eigen organisatie, door slechts in geringe mate contacten te onderhouden met zijn collega's binnen het Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. In de tweede plaats hebben de vastgoedfraudeurs weinig op schrift gesteld, dat tot argwaan of verdenking kon leiden. Het feit dat de meeste fraudeurs 'gewoon' werkzaam waren in goede banen droeg ook bij aan de verhulling van criminele activiteiten. Tenslotte werden mogelijke criticasters of klokkenluiders op een effectieve manier tot zwijgen gebracht. Het machtsvacuüm dat in feite binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfonds ontstond tussen de sleutelpersonen en hun organisaties, heeft echter niet alleen met handigheidjes van deze personen te maken. In het algemeen kan worden gesteld dat in het commercieel vastgoed geen sterk ontwikkelde cultuur van controle en verantwoording bestaat.

Conclusies en aanbevelingen

Resumerend kan worden gesteld dat de verdachten in de uitoefening van hun legale werkzaamheden veel ruimte kregen en hierdoor ook de gelegenheid om misdrijven te plegen. Zowel het interne als externe (voor zover kan worden vastgesteld) toezicht was zwak ontwikkeld. Tegelijkertijd was en is de wereld van het commercieel vastgoed erg kwetsbaar voor fraude en andere onregelmatigheden: het is een wereld van ongebreidelde ambities, grote transacties en sterke onderlinge banden tussen de actoren. Het onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke overwegingen in de besluitvorming is moeilijk te bepalen.

Er zijn al de nodige maatregelen ontwikkeld en uitgevoerd om misbruik van vastgoed tegen te gaan. Onze aanbevelingen sluiten daarbij aan, maar onderscheiden zich daarvan doordat zij in het bijzonder tot doel hebben het integer en professioneel functioneren te bevorderen van organisaties in de vastgoedsector. De aanbevelingen zijn in algemene geformuleerd, omdat het in onze ogen meer op de weg van de geadresseerden ligt om de aanbevelingen verder uit te werken. In het kader van ons onderzoek zijn wij gestuit op wat we een 'cultuur van misbruik' zouden kunnen noemen. Een cultuur waarbij werknemers het kennelijk normaal vinden om privé flink bij te verdienen aan de werkzaamheden die men in dienstverband verricht. Een cultuur waarbij men er van overtuigd is 'recht te hebben' op een deel van de winst en andere privileges. Deze cultuur kenmerkt zich in belangrijke mate door de afwezigheid van een duidelijk normatief kader en een gemeenschappelijk professioneel referentiekader. Er zijn geen duidelijke voorschriften en procedures, althans ze worden niet gevolgd omdat men ze niet op zichzelf van toepassing acht. De werkwijze is informeel en weinig transparant. Er wordt binnen betrokken organisaties weinig kritisch tegenspel geboden.

Dit impliceert dat binnen de vastgoedsector eerst een helder en kenbaar normatief kader moet worden gecreëerd, dan wel dat bestaande normatieve kaders moeten worden versterkt. Een helder normatief kader kan een bijdrage leveren aan een proces van verscherpt normbesef binnen de vastgoedsector (en de betrokken zakelijk dienstverleners). Het zal leiden tot gesprek, discussie en debat. Het kan als basis dienen voor compliance programma's, audits en intercollegiale toetsing. Een nieuwe beroepsethiek zal aldus tegenwicht kunnen bieden aan grensoverschrijdend of onwettig gedrag. Bij de ontwikkeling van dit normatieve kader dienen niet alleen insiders (beleggers, projectontwikkelaars, financiers) maar ook zakelijk dienstverleners in het vastgoed, zoals de notaris, taxateur en accountant een actieve rol spelen. Een verdergaande onderzoek- en verantwoordingsplicht kan bevorderen dat deze hieraan actief deelnemen. In het verlengde hiervan is ook voor de interne toezichthouders (Raad van Commissarissen, Raad van Toezicht) en de externe

toezichthouder (DNM, AFM) een rol weggelegd om de ontwikkeling van een sterker normatief kader te stimuleren en de implementatie en naleving daarvan te controleren.

Op grond hiervan formuleren wij voor de sector, betrokken zakelijk dienstverleners, toezichthouders en ministeries de volgende aanbevelingen (deze zijn nader uitgewerkt op pag. 57-58 van de rapportage).

1. Bevorder een cultuur van integriteit en transparantie binnen de vastgoedsector.
2. Creëer of hernieuw daartoe het normatief kader voor zaken doen in de vastgoedsector.
3. Versterk de kritische rol die de notaris, taxateur en accountant kunnen spelen in de vastgoedsector.
4. Overweeg de invoering van een meldingsregeling ter verdere stimulering van de transparantie, bijvoorbeeld naar het model van de clementieregeling van de NMa. Bevorder het doen van (anonieme) aangifte.
5. Bevorder als financieel toezichthouder de invoering van bovengenoemde voorzieningen en maatregelen ter bevordering van de professionaliteit en integriteit bij de onder toezicht staande financiële ondernemingen die (mede) actief zijn in het vastgoed en zie scherp toe op de naleving ervan. Intensiveer in dit kader het (repressieve) toezicht op desbetreffende financiële ondernemingen.
6. Stimuleer vanuit het Rijk het vergroten van de transparantie, professionaliteit en openheid binnen de vastgoedsector en volg de branche kritisch, zodat de urgentie van de noodzakelijke veranderingen blijvend wordt gevoeld.

De winst van het volgen van deze aanbevelingen is dat onregelmatigheden eerder zullen worden ontdekt en er geen 'vlekwerking' van deze misstanden uitgaat. Dat is al grote winst vergeleken met de vastgoedfraude, die pas na jaren min of meer bij toeval aan het licht kwam.

1. Inleiding en methode van onderzoek

In 2007 start het Openbaar Ministerie een strafrechtelijk onderzoek in verband met de verdenking van grootschalige fraude in de vastgoedsector, de zogenoemde zaak *Klimop*. Het zou gaan om ex-directeuren en andere medewerkers van Bouwfonds Vastgoedontwikkeling BV en de Stichting Philips Pensioenfonds die uit persoonlijk winstbejag de beide ondernemingen voor vele miljoenen euro's zouden hebben benadeeld. De fraude wordt bekend bij het grote publiek wanneer de FIOD-ECD in november van dat jaar Invallen doet op meer dan 50 adressen van medewerkers en ex-medewerkers van Bouwfonds en Stichting Philips Pensioenfonds waaronder het privéadres van de hoofdverdachte, ex-Bouwfondsdirecteur Jan van V.. De zaak leidt tot verontruste reacties vanuit de media, maar ook binnen de vastgoedbranche zelf wordt vol ongeloof gereageerd. Wat bij velen de meeste verbazing wekt, is het feit dat de fraude - ondanks de grootschaligheid en de vele betrokkenen - bijna 10 jaar heeft kunnen voortduren zonder dat deze werd ontdekt. In deze rapportage wordt aan de hand van een analyse van het opsporingsdossier geprobeerd inzicht te verschaffen in de achtergrond en mogelijke oorzaken van de fraude. In het verlengde daarvan moet de rapportage aanbevelingen opleveren voor de partners van het Openbaar Ministerie, op basis waarvan zij maatregelen kunnen nemen om dit type fraude te voorkomen.

Hieronder geven wij eerst een korte schets van de zaak *Klimop*. Daarna zullen we de onderzoeksvragen bespreken en volgt de werkwijze die wij hebben gevolgd om deze vragen te beantwoorden.

1.1. *Achtergrond en doelstelling bestuurlijke rapportage*

De zaak Klimop

Het strafrechtelijk onderzoek naar de zaak *Klimop* werd in 2007 gestart na diverse controlebezoeken door de Belastingdienst. Het opsporingsonderzoek werd uitgevoerd door de FIOD. De hoofdpersonen uit het onderzoek worden ervan verdacht te hebben gefraudeerd bij de uitvoering van grote Bouwfonds-bouwprojecten door rekeningen te verhogen of door rekeningen te versturen zonder dat er een tegenprestatie was geleverd. Het geld kwam via tussenschakels terecht bij een netwerk van verdachten. Daarnaast werden projecten en/of panden voor te hoge of juist te lage bedragen verhandeld aan investeerders. Als gevolg van de fraude zijn Bouwfonds Vastgoedontwikkeling BV en de Stichting Philips Pensioenfonds voor vele miljoenen euro's benadeeld.

In de loop van het strafrechtelijk onderzoek bleek het om een zeer omvangrijke zaak te gaan. De fraude bleek zich uit te strekken over uiteenlopende vastgoedprojecten, waarbij vele personen en organisaties waren betrokken. Er zijn circa 125 natuurlijke- en rechtspersonen als verdachten aangemerkt en er is sprake van verdenking van uiteenlopende ernstige strafbare feiten: valsheid in geschrifte, omkoping, oplichting, verduistering, witwassen en deelname aan een criminele organisatie.

In november 2009 heeft de eerste veroordeling in de strafzaak plaatsgevonden. De rechtbank Haarlem heeft de eerste twee verdachten, twee bij de fraude bestrokkene projectontwikkelaars, veroordeeld tot een onvoorwaardelijke gevangenisstraf van 16 maanden. De beide verdachten hebben hoger beroep aangetekend tegen dit vonnis. In juni en november 2010 hebben de regiezingen plaatsgevonden voor de strafzaak tegen de hoofdverdachten. Inmiddels is een aantal andere

verdachten akkoord gegaan met een transactievoorstel. De overige verdachten zijn vanaf 2011 voor de rechtbank verschenen. Het preliminaire verwerpen in deze hoofdstrafzaak zijn eind februari 2011 afgerond en daaropvolgend zijn de inhoudelijke zittingen gestart die naar verwachting tot juni 2011 zullen duren.

Op 27 januari 2012 heeft de rechtbank Haarlem vonnis gewezen.¹ De meeste verdachten, in totaal 11 natuurlijke personen en 4 rechtspersonen, zijn in verband met eerdergenoemde verdenkingen (p. 17) veroordeeld tot geldboetes variërend van € 10.000,- tot € 200.000,- (in het geval van de rechtspersonen), gevangenisstraffen variërend van 1 tot 4 jaar of taakstraffen variërend van 40 tot 240 uur (in het geval van de natuurlijke personen). De hoofdverdachte Van V. is veroordeeld tot 4 jaar.

De rechtbank rekent de verdachten zwaar aan dat zij uit hebzucht zouden hebben gehandeld, terwijl het hen in materieel opzicht aan niets ontbreekt en dat zij met hun frauduleuze handelingen het noodzakelijke vertrouwen van de maatschappij in een eerlijke manier van zaken doen ernstig zouden hebben ondermijnd.²

Daarnaast is een deel van de verdachten (ic natuurlijke personen) tevens vrijgesproken ten aanzien van een van een deel van de tenlasteleggingen. Een overzicht is opgenomen in bijlage 5. Het Openbaar Ministerie heeft ten aanzien van een aantal veroordeelden, waaronder hoofdverdachte Van V., hoger beroep ingesteld, ook de meeste veroordeelden hebben hoger beroep ingesteld. De fraudezaak is uniek, niet alleen gelet op de veelomvattendheid ervan, maar ook vanwege de wijze waarop de fraude is gepleegd. De verdachten hebben gedurende lange tijd en op grote schaal fraude kunnen plegen zonder dat er werd ingegrepen. Dit riep bij velen de vraag op hoe dit heeft kunnen gebeuren en hoe een vergelijkbare zaak in de toekomst kan worden voorkomen. Het Functioneel Parket, onderdeel van het Openbaar Ministerie, heeft de Erasmus School of Law (sectie Criminologie) en het Verwey-Jonker Instituut de opdracht gegeven een bestuurlijke rapportage op te stellen naar aanleiding van het *Klimop* onderzoek.³

Doelstelling en afbakening bestuurlijke rapportage

In dit licht moet de bestuurlijke rapportage duidelijk maken:

- Welke omstandigheden en factoren hebben bijgedragen aan het ontstaan en voortbestaan van de
- vastgoedfraude (de gelegenheidsstructuur).
- Hoe in dit verband het Interne toezicht heeft gefunctioneerd.
- Welke rol zakelijk dienstverleners, in het bijzonder taxateurs en notarissen, hebben gespeeld.
- Welke rol in dit verband het externe toezicht heeft gespeeld.
- Welke maatregelen - door welke organisaties - kunnen worden getroffen en welke barrières
- kunnen worden opgeworpen om herhaling te voorkomen.

De rapportage moet het Openbaar Ministerie in staat stellen aan relevante organisaties duidelijk te maken welke maatregelen getroffen kunnen worden om vergelijkbare vormen van vastgoedfraude tegen te gaan dan wel te voorkomen, naast en in samenhang met de gebruikelijke strafrechtelijke interventies door het Openbaar Ministerie. Afhankelijk van de te treffen maatregelen kan het gaan om de betrokken ministeries (beleid en wetgeving), toezichthouders, organisaties die werkzaam zijn in de vastgoedsector (projectontwikkelaars en beleggers), zakelijk dienstverleners (taxateurs en notarissen) die in die sector opereren evenals hun beroepsorganisaties. Het moet betrokken

¹ LJN-nummers: BV2194, BV2196 t/m BV2200, BV2202 en BV 2204

² Website Rechtbank Haarlem (via www.rechtspraak.nl, laatst geraadpleegd 20 februari 2012).

³ Een bestuurlijke rapportage geeft op basis van de informatie uit het strafdossier en eventueel aanvullend empirisch onderzoek, de gelegenheden weer die hebben geleid tot het plegen van de criminaliteit en biedt aanknopingspunten om de gelegenheidsstructuur aan te passen en barrières op te werpen. Anders dan de naam doet vermoeden is een bestuurlijke rapportage doorgaans niet uitsluitend gericht aan het bestuur, maar nadrukkelijk ook aan andere partners van het Openbaar Ministerie (Holvast & Van de Bunt, 2010).

organisaties in staat stellen (gezamenlijk) barrières op te werpen. De grondslag hiertoe vormt de analyse, op basis van het strafrechtelijke onderzoek, van de factoren en omstandigheden die het plegen van de fraude mede hebben mogelijk gemaakt (de zogenoemde gelegenheidsstructuur). Als wij spreken over de vastgoedsector, doelen wij op de sector commercieel vastgoed en de rol die projectontwikkelaars en institutioneel beleggers, zoals pensioenfondsen, daarbinnen spelen. Onder zakelijk dienstverleners verstaan wij in dit verband taxateurs en notarissen. Onder intern toezicht verstaan wij toezicht door onder meer de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen van de betrokken bedrijven en onder extern toezicht begrijpen wij de rol van externe toezichthouders, zoals De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten. Daarnaast is ook gekeken naar de rol van de (externe) accountant.

In het licht van het bovenstaande hebben wij de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Hoe gingen de verdachten te werk, in welke wereld opereerden zij en welke onderlinge samenwerkingsverbanden zijn zij aangegaan?
2. Hoe werden andere personen of bedrijven misleid? Hoe konden de verdachten in een positie komen en blijven dat zij langdurig en op grote schaal fraude konden plegen?
3. Wat was de cultuur en het normbesef bij verdachten en betrokkenen in het samenwerkingsverband? In hoeverre zijn deze factoren eigen aan het bijzondere karakter van de vastgoedsector?
4. Hoe functioneerde het interne toezicht binnen de betrokken bedrijven?
5. Welke rol speelden de notaris, taxateur en externe accountant in de fraude?
6. Welke rol had het externe toezicht op de betrokken bedrijven?
7. Welke aanknopingspunten zijn er om de gelegenheidsstructuur aan te pakken? Welke barrières kunnen worden opgeworpen en door wie?

1.2. Opzet en uitvoering onderzoek

Om deze vragen te beantwoorden hebben wij de volgende stappen gezet. Allereerst hebben wij ons door middel van een korte voorstudie georiënteerd op de aard en omvang van de zaak en op de wijze waarop het onderzoek het best uitgevoerd zou kunnen worden.

Het strafdossier omvat acht vastgoedprojecten. Deze projecten zijn door het Openbaar Ministerie geselecteerd uit het gehele feitencomplex. Het strafdossier omvatte ten tijde van ons onderzoek maar liefst 136 ordners. Om het onderzoek beheersbaar te houden, hebben wij, in overleg met de opdrachtgever, een selectie gemaakt uit de vastgoedprojecten. Wij hebben ervoor gekozen de volgende vastgoedprojecten te onderzoeken:

- Coolsingel
- Eurocenter
- Project 126

Deze drie projecten vormen in onderlinge samenhang een goede afspiegeling van de vastgoedfraude in zijn geheel. Zij geven tezamen een beeld van de belangrijkste verschijningsvormen van de fraude en van de hoofdverdachte van V. in drie verschillende rollen (resp. als directeur bij Bouwfonds, als ex-directeur van Bouwfonds/samenwerkingspartner van zijn ex-collega's en als zelfstandig optredend vastgoedhandelaar).

Voor een overzicht van alle vastgoedprojecten uit het strafdossier en een nadere toelichting op bovengenoemde projecten zij verwezen naar paragraaf 2.2.

Begeleidingscommissie

Het onderzoek is begeleid door een commissie van experts vanuit het Openbaar Ministerie en de FIOD (zie bijlage 2). De commissie is vier maal bijeen geweest; eenmaal heeft tussentijds overleg plaatsgevonden met een deel van de begeleidingscommissie.

Analyse strafdossier

Vervolgens hebben wij, per vastgoedproject, het strafdossier geanalyseerd aan de hand van een checklist (zie bijlage 4). De analyse omvatte onder meer het zogenoemde 0 proces-verbaal, het algemeen relaas van verschillende deelonderzoeken, de processen-verbaal van de verhoren van de verdachten en getuigen en de tapverslagen. Voor zover beschikbaar hebben wij ook de tenlasteleggingen en het requisitoir bestudeerd.

Verder hebben wij diverse rapporten bestudeerd die deel uitmaken van het strafdossier, waaronder die van PricewaterhouseCoopers (PwC) opgesteld in opdracht van Bouwfonds. Het dossieronderzoek vond plaats op het kantoor van de handhavingseenheid Amsterdam van het Functioneel Parket. De drie verschillende vastgoedprojecten zijn telkens geanalyseerd door een koppel van twee onderzoekers.

Vraaggesprekken

Op basis van het strafdossier hebben wij een overzicht opgesteld van mogelijke gelegenheidsbevorderende factoren en eventuele op te werpen barrières. Wij hebben dit overzicht besproken met de begeleidingscommissie. Vervolgens hebben wij, aan de hand van dit overzicht en onze bevindingen uit de analyse van de strafdossiers, gesprekspunten opgesteld voor de vraaggesprekken, de volgende fase van het onderzoek (zie bijlage 5). De vraaggesprekken hadden tot doel onze voorlopige bevindingen te toetsen en suggesties te krijgen voor mogelijke aanbevelingen.

Wij hebben vraaggesprekken gevoerd met verschillende typen respondenten. Het betreft respondenten van wie wij meenden dat zij op grond van hun functie en/of expertise zouden kunnen reflecteren op het onderwerp van de bestuurlijke rapportage. Er is voor gekozen om te spreken met vier medewerkers van het Openbaar Ministerie en de FIOD die nauw bij het strafrechtelijk onderzoek waren betrokken, een aantal medewerkers van toezichthoudende instanties (AFM, DNB en BFT) (n=5) en een tweetal leden van de interdepartementale werkgroep Aanpak Misbruik Vastgoed. Daarnaast hebben wij gesproken met vastgoedexperts van het Openbaar Ministerie en de Belastingdienst (n=4). De voorgaande respondenten zijn geraadpleegd na overleg met en op advies van de leden van de begeleidingscommissie. Verder zijn specialisten op het gebied van vastgoed en vastgoedwaardering gesproken van wie twee individueel en een drietal in een groepsinterview. Deze specialisten zijn geselecteerd op basis van hun expertise op (verschillende onderdelen van) de vastgoedmarkt en de mogelijkheden voor het plegen van fraude daarbinnen. Tot slot zijn interviews gehouden met zakelijk dienstverleners, onder wie twee taxateurs en twee notarissen, en zijn drie projectontwikkelaars geïnterviewd (waarvan een individueel en een gezamenlijk interview) en een Institutioneel belegger. Er is bewust voor gekozen om te spreken met mensen uit het veld en niet met de organisaties die de belangen van deze beroepsgroepen behartigen om sociaal wenselijke antwoorden zoveel mogelijk te vermijden. Bij de selectie van dienstverleners, projectontwikkelaars en institutioneel beleggers is getracht een zo breed mogelijk beeld te verkrijgen van de sector door zowel kleinere als grotere ondernemingen te selecteren als respondent. Voor een overzicht van de respondenten zij verwezen naar bijlage 3.

De vraaggesprekken zijn gevoerd aan de hand van een (van te voren toegestuurde) gesprekspuntenlijst (zie bijlage 5). De gesprekken duurden doorgaans ongeveer anderhalf uur en werden meestal door twee onderzoekers gehouden. Een aantal vraaggesprekken is in groepsverband gevoerd. Een deel van de respondenten heeft anoniem meegewerkt aan het onderzoek.

Documentstudie

Ten slotte hebben wij documentatie geraadpleegd, enerzijds om ons te oriënteren op het onderzoek en anderzijds om onze bevindingen in perspectief te plaatsen. Zo hebben wij, in het kader van onze oriëntatie, een analyse gemaakt van de beeldvorming over de vastgoedfraude en de hoofdverdachten in vakbladen op het gebied van vastgoed.² Verder hebben wij vakliteratuur bestudeerd over commercieel vastgoed, vastgoed waarderingsmethoden en projectontwikkeling. Ook hebben wij publicaties bestudeerd over de vastgoedfraudezaak *Klimop* evenals relevante wetenschappelijke publicaties. Voor een overzicht van de gebruikte literatuur verwijzen wij naar de literatuurlijst.

Kanttekeningen bij de gehanteerde onderzoeksmethode

De beschrijving van de feiten betreffende de vastgoedfraude in de rapportage is in belangrijke mate gebaseerd op de informatie uit het strafdossier. Dat brengt met zich mee dat wij afhankelijk waren van de wijze waarop het opsporingsonderzoek is opgezet en uitgevoerd en van de keuzes die door de opsporende instanties zijn gemaakt met betrekking tot het verzamelen en van de informatie. Wij hebben niet aan waarheidsvinding gedaan, dat wil zeggen: wij gaan uit van de 'feiten' zoals deze in het dossier staan beschreven. Onze beschrijvingen zijn gebaseerd op dossieronderzoek, niet op empirisch onderzoek naar de vastgoedfraude.

Omdat de rapportage is geschreven toen het strafproces nog in volle gang was, was het - in verband met het opsporingsbelang - niet mogelijk om de betrokken verdachten te spreken en hen de mogelijkheid te geven om op de bevindingen te reageren. Om die zelfde reden hebben wij evenmin de mogelijkheid gehad om te spreken met (vertegenwoordigers van) de bedrijven waarbinnen fraude is gepleegd. Om voorgaande redenen kunnen de onderzoekers niet instaan voor de juistheid van de gebruikte informatie uit de strafdossiers die de basis heeft gevormd van de bestuurlijke rapportage. Omdat de zaak tijdens het onderzoek nog aanhangig was bij de rechter, hebben wij evenmin rekening kunnen houden met het oordeel van de strafrechter over de feiten. Daarom spreken wij in de rapportage van verdachten.

Wel hebben wij kunnen spreken met andere representanten binnen de vastgoedmarkt om de algemene bevindingen over de sector en de fraude daarbinnen te verifiëren. Ook hebben wij eerdergenoemde interne onderzoeksrapporten van PwC kunnen lezen. In die onderzoeken is wel gesproken met betrokkenen bij de fraude en voor die onderzoeksrapporten zijn eveneens dossiers van de betrokken organisaties ingezien.

De bestuurlijke rapportage is weliswaar gebaseerd op één enkele casus, maar deze ene strafzaak legt wel algemenere patronen en kenmerken van de branche bloot. Door interviews te houden met experts van verschillende overheidsdiensten, vanuit de wetenschap en door vraaggesprekken te houden met personen die werkzaam zijn in verschillende organisaties uit de vastgoedwereld, hebben wij getracht deze bredere context in beeld te krijgen om zo tot conclusies en aanbevelingen te komen die een bredere reikwijdte hebben dan alleen het specifieke geval van de *Klimop* zaak.

1.3. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk bevat ter introductie een beeld in vogelvlucht van de vastgoedfraude. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 feiten en omstandigheden aan de orde die een belangrijke rol hebben gespeeld bij het ontstaan en voortbestaan van de fraude. In hoofdstuk 4 plaatsen wij de vastgoedfraude in breder perspectief. Wij sluiten af met conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 5.

2. Vastgoedfraude in vogelvlucht

2.1. *Een vorm van georganiseerde misdaad*

Vastgoed en criminaliteit worden tegenwoordig vaak met elkaar geassocieerd. Vastgoed vormt één van de verbindingen tussen onder- en bovenwereld. Uit diverse grote strafzaken is gebleken dat misdaadgeld door criminelen of door hun adviseurs wordt geïnvesteerd in onroerend goed in Nederland. Na de dood van de vastgoedhandelaar Endstra zijn steeds meer feiten aan het licht gekomen over dergelijke investeringen. Ondanks uiteenlopende schattingen over de omvang, kan met enige zekerheid worden gesteld dat vastgoed voor criminelen een gewilde belegging is. Vastgoedtransacties worden ook gebruikt voor het witwassen van misdaadgeld. Via ABC-transacties waarin de waarde van het vastgoed in een dag een grote sprong maakt, kan aan misdaadgeld een ogenschijnlijk legale oorsprong worden gegeven: zo worden inkomsten uit drugshandel omgetoverd tot 'legaal verkregen' winst uit vastgoedtransacties.

Er is nog een tweede reden waarom vastgoed en criminaliteit zo vaak met elkaar geassocieerd worden: de vastgoedbranche leent zich gemakkelijk voor allerlei vormen van fraude en bedrog. De modus operandi van deze zwendel berust dikwijls op de moeilijke waardebepaling van het vastgoed. Of beter gezegd op de mogelijkheden om de waarde van het vastgoed te manipuleren. Ondeugdelijke taxatierapporten kunnen er bijvoorbeeld toe leiden dat hypotheekfinanciers te hoge leningen afsluiten. Eenmaal 'eigenaar' blijkt de houder van de hypotheek insolvabel. De banken ondervinden bij openbare verkoop dat de executieprijs ver beneden de hoogte van de verstrekte hypothecaire lening ligt. De moeilijke waardebepaling geldt a fortiori voor nog te ontwikkelen vastgoedprojecten. Wat is de waarde van een nog te bouwen hotel in Dubai? En hoe zeker kunnen beleggers ervan zijn dat de aangeboden beleggingsproducten uit de fraaie prospectussen ook werkelijk gebouwd worden? Of komt het, zoals bij enkele recente gevallen van beleggingszwendel, uiteindelijk neer op investeringen in 'gebakken' lucht (Roest a Stijnen, 2009; Bartels, 2010)?

'Onze' vastgoedfraudezaak staat geheel los van de beide hierboven genoemde vormen van vastgoedgerelateerde criminaliteit. Er zijn op geen enkele wijze connecties gesignaleerd tussen de vastgoedfraudeurs en rijke drugsdealers of dubieuze vastgoedhandelaars. In dit opzicht staat de vastgoedfraude ver af van de traditionele georganiseerde misdaad in Nederland. Van V. c.s. passen perfect in de definitie die Edwin Sutherland ooit formuleerde over witteboordencriminelen. Volgens Sutherland zijn witteboordencriminelen personen van hoge sociale standing die misdrijven plegen *'in the course of their occupations'* (1983: 7). Het gaat - specifiek gezegd - om hooggeplaatste personen die hun beroep misbruiken voor persoonlijk gewin. Met name de verdachten die werkzaam waren bij Bouwfonds en Philips Pensioenfondsen handelden bij het plegen van de strafbare feiten niet in het belang van hun organisatie (zogenoemde organisatiecriminaliteit). Het gaat bij deze vastgoedfraude dus niet om verdachten die van 'buiten' komen, maar personen die al jarenlang legaal in de vastgoedwereld werkzaam zijn. In essentie draait het om werknemerscriminaliteit, of meer specifiek om (niet-ambtelijke) corruptie. De werknemers hebben hun positie binnen de organisatie misbruikt uit eigen winstbejag en ten koste van het belang van de onderneming. Daarbij hebben ze het in hen gestelde vertrouwen geschonden, en meer specifiek het onderling vertrouwen in de vastgoedwereld ondermijnd. Het is een vorm van *'misuse of office'*.

Ondanks het feit dat de vastgoedfraude ver af staat van de traditionele georganiseerde misdaad, zijn er wel degelijk overeenkomsten. De werkwijzen van de vastgoedfraudeurs voldoen geheel aan de definitiecriteria van georganiseerde criminaliteit: de samenwerkingsverbanden tussen de verdachten waren primair gericht op het bereiken van illegaal gewin, hun 'samenspanning' heeft tot ernstige maatschappelijke schade geleid, en zij hebben hun illegale activiteiten relatief succesvol afgeschermd van de buitenwereld door onder meer gebruik van intimidatie en corruptie te maken, en misbruik van legale constructies. Er is wel een belangrijk verschil met traditionele vormen van georganiseerde misdaad. Deze traditionele misdaad is - althans in Nederland - hoofdzakelijk gericht op illegale markten. De vastgoedfraudeurs zijn echter actief in een legale sector, waarin zij op enkele uitzonderingen na ook gewone, legale beroepen uitoefenen. Zij vormen onderling twee elkaar in tijd opvolgende 'criminele samenwerkingsverbanden' binnen een sector waarin zij met elkaar ook legaal zaken doen. De traditionele georganiseerde misdaad onderhoudt veelal 'symbiotische' relaties met legale sectoren en markten (zie Kleemans, Van den Berg & Van de Bunt, 1998: 61 e.v.). De vastgoedfraude daarentegen is een voorbeeld van een verdergaande verweving tussen illegaliteit en legaliteit. Immers de verdachten zijn (toonaangevende) legale actoren in de vastgoedwereld: gebruikmakend van de mogelijkheden die hun beroep biedt, worden handelingen verricht die nadeel berokkenen aan de onderneming waarin zij werkzaam zijn en die (uitsluitend) gericht zijn op eigen gewin.

2.2. De wijze van samenwerking van de verdachten en hun modus operandi

Om een helder beeld te geven van hoe de verdachten in de vastgoedfraude zoal te werk gingen wordt hieronder een korte beschrijving gegeven van de modus operandi bij de drie vastgoedprojecten (ofwel deelonderzoeken) die voor deze rapportage zijn geanalyseerd. Alvorens de modus operandi van deze projecten te bespreken gaan wij eerst in op de twee door het Openbaar Ministerie onderscheiden samenwerkingsverbanden en de belangrijkste verdachten in de vastgoedfraude. Deze beschrijving is gebaseerd op de analyse in de strafdossiers van het Openbaar Ministerie. Zie voor een overzicht van veroordelingen van de verdachten door de rechtbank bijlage 5.

De samenwerkingsverbanden

Het Openbaar Ministerie heeft zich in het strafrechtelijk onderzoek in totaal gericht op acht projecten. Drie van deze projecten speelden binnen Bouwfonds. Bij de vijf overige waren (ook) verdachten binnen Philips Pensioenfondsen betrokken. Het grootste deel van de hoofdverdachten is dan ook werkzaam bij een van deze bedrijven. De belangrijkste spelers in de fraude worden verdacht van meerdere strafbare feiten en zijn bovendien als verdachte aangemerkt bij meerdere vastgoedprojecten. Naast verdenkingen van onder meer oplichting (art. 326 WvSr), verduistering in dienstbetrekking (art. 322 WvSr), omkoping (art. 328ter WvSr), witwassen (art. 420bis WvSr), belastingfraude (art. 69 AWR)⁴ en valsheid in geschrifte (art. 225 WvSr) wordt een groot deel van de betrokkenen ervan verdacht deel uit te maken van een criminele organisatie (art. 140 WvSr).

Deze strafbare feiten zijn volgens de verdenkingen van het Openbaar Ministerie gepleegd in twee verschillende samenwerkingsverbanden. Beide stonden onder leiding van de directeur Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds, Jan van V., en in beide samenwerkingsverbanden speelde zijn aangetrouwde oom V. een belangrijke ondersteunende rol. De deelnemers aan deze samenwerkingverbanden maakten bovendien gebruik van derden om bijvoorbeeld geld door te sluizen naar privérekeningen en/of om als stroman te fungeren. Het eerste samenwerkingsverband dat in het strafdossier wordt

⁴ De verdenkingen van belastingfraude zijn geformuleerd in het aanvangsproces-verbaal van het Klimop-dossier.

onderscheiden heeft betrekking op de periode dat Van V. werkzaam is als directeur bij Bouwfonds. Het tweede samenwerkingsverband heeft betrekking op de periode na het vertrek van Van V. bij Bouwfonds en hierbij gaat het om projecten waarin tevens Philips Pensioenfonds betrokken is. Het project Eurocenter markeert vermoedelijk de overgang naar de 'nieuwe' samenstelling van het samenwerkingsverband.

Het eerste samenwerkingsverband bestaat volgens het Openbaar Ministerie uit Van V., zijn oom V. en enkele andere personen die spilfuncties hebben binnen Bouwfonds zoals de voorzitter van de Raad van Bestuur van Bouwfonds, Cees H.⁵, de controller van de afdeling Commercieel Vastgoed Olivier L. en de latere opvolger van Van V. Diederick S. Daarnaast zijn twee directeuren van een projectontwikkelingsbedrijf betrokken. Bij de drie projecten die zijn onderzocht door het Openbaar Ministerie is de modus operandi vergelijkbaar: Bouwfonds, in de persoon van Van V., sluit een overeenkomst met steeds dezelfde projectontwikkelaar om een of meerdere gebouwen te ontwikkelen of om een optierecht te verkopen. Met de projectontwikkelaar wordt onderhands een prijs afgesproken waarvoor het project zal worden uitgevoerd of de verkoop zal worden gesloten. Officieel wordt echter een bedrag overeengekomen dat veel hoger ligt dan deze prijs. Het teveel betaalde geld wordt via valse facturen en de derdenrekening van een notaris overgemaakt naar de rekening van privéondernemingen van de verdachten.

Kort gezegd, bij het project *Hollandse meester* gaat het om de verkoop van een optierecht aan de projectontwikkelaar voor een prijs boven de marktwaarde. Bij *Solaris* gaat het om een projectontwikkelingsovereenkomst waarbij door Bouwfonds flink meer geld wordt betaald dan met de projectontwikkelaar is afgesproken. Ook in de zaak *Coolsingel* gaat het om een projectontwikkelingsovereenkomst. Dit project is voor de bestuurlijke rapportage uitvoerig geanalyseerd en de modus operandi wordt in paragraaf 2.2.3 uitgebreid beschreven.

Het tweede samenwerkingsverband volgt het eerste op in de tijd. Het verband wordt gevormd wanneer Van V. vertrokken is als directeur Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds en het bestaat in de kern nog steeds uit een deel van de verdachten uit het eerdere samenwerkingsverband zoals hoofdverdachte Van V. en enkele belangrijke vertrouwenspersonen van Van V. onder wie zijn oom V.. Het verschil met het eerste samenwerkingsverband is dat dit nieuwe samenwerkingsverband fraude pleegt waarbij niet langer (alleen) Bouwfonds maar (ook) Philips Pensioenfonds wordt benadeeld. In plaats van een aantal werknemers binnen Bouwfonds zijn daarom enkele personen met een belangrijke functie binnen Philips Pensioenfonds betrokken, namelijk directeur Vastgoed Will F. en zijn latere opvolger Robert L.⁶ De wijze waarop de verdachten fraude plegen is gevarieerder dan bij het eerste samenwerkingsverband. In grote lijnen komt het er op neer dat verdachten binnen Philips Pensioenfonds ervoor zorgen dat Philips Pensioenfonds (PPF) voor een ongunstige of juist zeer gunstige prijs vastgoed(projecten) respectievelijk verkoopt aan of koopt van Bouwfonds of andere betrokken bedrijven. De 'overwinst' vloeide - soms via een omweg - in het vermogen van de privéondernemingen van de verdachten. Indien er door PPF bewust vastgoed onder de marktwaarde werd verkocht, werden verdachte F. en/of L. hier later - uit opbrengsten door de sterke waardeverhoging - voor beloond.

Het project *Symphony* betreft een ontwikkeling en realisatie van een kavel aan de Zuid-As in Amsterdam. Dit project wordt door Van V. opgestart bij Bouwfonds en vervolgens doorverkocht voor een prijs boven de vermoedelijke marktwaarde aan Philips Pensioenfonds. Daarna wordt, net zoals bij de eerdere Bouwfondsprojecten een projectontwikkelingsovereenkomst gesloten, ditmaal met een andere projectontwikkelaar dan in het eerste samenwerkingsverband, voor een te hoog bedrag.

⁵ De rechter in eerste aanleg oordeelde hier anders over en heeft Cees H. vrijgesproken van dit feit.

⁶ Deelname aan de criminele organisatie door laatstgenoemde is door de rechter in eerste aanleg niet bewezen verklaard.

Een deel van de winst die deze projectontwikkelaar maakt wordt vervolgens doorgesluisd naar een onderneming van Van V., die de winst verder verdeelt onder de andere betrokken verdachten.

Ook *Eurocenter* is een project dat uiteindelijk door PPF wordt gekocht van Bouwfonds, voor een prijs boven de - vermoedelijke - marktwaarde. Bij Bouwfonds ontstaat door de gunstige verkoop ruimte in het budget. Deze wordt gebruikt om via de eerder genoemde projectontwikkelaar en andere bedrijfjes geld naar de verdachten te laten vloeien (dit project is voor de bestuurlijke rapportage uitgebreid geanalyseerd, zie uitvoeriger paragraaf 2.2.3).

Bij *Ceylonstaete* gaat het om de verkoop van een aantal onroerende zaken en appartementsrechten door PPF aan een verdachte coöperatie. Deze coöperatie splitst de appartementsrechten en verkoopt ze, om vervolgens de onroerendgoedportefeuille gedeeltelijk te herontwikkelen. Hierbij wordt door de coöperatie een behoorlijke winst behaald waarvan de helft toekomt bij een onderneming waarin verdachte F., directeur bij PPF, een aandeel heeft.

Teteringen is een project dat uiteindelijk geen doorgang vindt omdat Philips Pensioenfonds een deel van de vastgoedportefeuille besluit af te stoten. Het plan bij dit project was echter dat een onderneming van Van V. 27 luxe appartementen met parkeerplaats als beleggingsproject zou verkopen aan PPF. De winst die de onderneming van Van V. zou maken zou worden gedeeld door in ieder geval Van V. en de nieuwe directeur Vastgoed bij PPF Robert L..

Bij *project 126* gaat het om een vastgoedpakket dat vermoedelijk voor een te lage prijs wordt verkocht door Philips Pensioenfonds. Vervolgens wordt het pakket via een zogenoemde ABC-transactie verkocht waarbij de prijs van het pakket sterk in waarde vermeerderd. Het verschil wordt vermoedelijk door de verdachten in eigen zak gestoken. De modus operandi van dit project is geanalyseerd voor de rapportage en verderop uitgebreid weergegeven.

In totaal is door de beide samenwerkingsverbanden volgens het Openbaar Ministerie in alle onderzochte projecten ten koste van Bouwfonds en Philips Pensioenfonds gefraudeerd voor circa 150-200 miljoen euro.

De belangrijkste verdachten

Hieronder zullen de achtergrond en de rol van de verdachten met de grootste inbreng in de fraude kort uiteen worden gezet. We beginnen met de hoofdverdachte Jan van V.. Uit verklaringen van verschillende getuigen uit het opsporingsdossier komt naar voren dat de directeur van de afdeling Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds (van 1995 tot 2001), Jan van V., duidelijk de regie in handen heeft binnen beide samenwerkingsverbanden. Getuigen/verdachten geven aan dat zij bij het overmaken van gelden handelden in opdracht van Van V.. Hij is degene die bepaalt wanneer en aan wie het geld dient te worden overgemaakt. Alvorens facturen te sturen dienen deze veelal eerst ter goedkeuring aan Van V. te worden gestuurd. Opvallend is verder dat Van V. ook na zijn vertrek inzage blijft hebben in projecten bij Bouwfonds, want bij projecten van Philips Pensioenfonds speelt Van V. achter de schermen een belangrijke rol. Verdachte Robert L. brengt hem op de hoogte van de informatie die, meestal in vertrouwelijke overleggen, naar voren komt. In het dossier wordt de rol van Van V. als volgt samengevat:

(...) Van V. is de vermoedelijke initiator van de criminele organisatie en heeft uiteindelijk de beslissende stem. Hij werd hierin bijgestaan door Nico V. en Olivier L. Daarnaast gaf hij zowel direct als indirect leiding aan diverse personen binnen deze criminele organisatie.”

Van V. is al vroeg in het vastgoed gestapt. In 1989 begint hij zijn eigen bedrijf, dat in 1995 wordt overgenomen door Bouwfonds. Van V., net 50 jaar als hij in 2007 wordt opgepakt, wordt door meerdere medeverdachten getypeerd als een gesloten, weinig communicatieve man. Zijn onopvallende verschijning zou in scherp contrast staan met die van zijn flamboyante oom V. De journalisten die het boek *De Vastgoedfraude* schreven, hebben gesprekken gevoerd met een honderdtal betrokken partijen (Van der Boon Et Van der Marel, 2009: 42). Mede op basis daarvan omschrijven zij Van V. als: 'kil en afstandelijk in de omgang', maar hij wordt ook getypeerd als 'slim' en 'goed in hoofdrekenen' (Van der Boon a Van der Marel, 2009: 43). Uit het strafdossier blijkt daarbij dat Van V. zeer wel in staat was om een goede vertrouwensband op te bouwen met zijn partners, zowel zakelijk als privé. Veel van de betrokken verdachten kenden Van V. al langere tijd of uit zijn privéleven of via eerdere zakelijke contacten. Uit afgeluisterde telefoongesprekken blijkt dat Van V. sommige vertrouwelingen veelvuldig aan de telefoon heeft en dat ze daarbij niet alleen over zaken spreken maar ook roddelen over andere verdachten. Daarnaast blijkt Van V. veel betrokkenen te fêteren door het schenken van dure cadeaus en maakt hij ook kostbare zakenreizen samen met verschillende verdachten (zie ook paragraaf 3.4). Steekpenningen waren volgens Van V. de normaalste zaak van de wereld. Hij zegt hierover in een interview met het NRC Handelsblad: 'Wilde je met iemand praten, zat zijn agenda altijd vol. Maar gaf je hem dan bijvoorbeeld een horloge, dan was er ineens wel een gaatje vrij. (...) Gewoon zorgen dat iemand wat beter zijn best voor je zou doen.' Steekpenningen waren volgens Van V. de normaalste zaak van de wereld.⁷

Bovendien dient te worden benadrukt dat Van V. voordat de fraude aan het licht kwam, in de vastgoedwereld werd gezien als een talentvolle en succesvolle zakenman. Er waren, naast het feit dat Van V. weinig transparantie betrachtte, geen signalen dat hij niet goed functioneerde in zijn functie als directeur bij Bouwfonds. Gerenommeerde partijen waren bereid om zaken met hem te doen, zowel in zijn functie als directeur bij Bouwfonds als later in functie van directeur van zijn privéondernemingen (Van der Boon a Van der Marel, 2009). Het vertrek bij Bouwfonds voltrok zich op vrijwillige basis en het is zeer wel mogelijk dat Van V., afgezien van de vele miljoenen euro's die hij naar het oordeel van het Openbaar Ministerie in zijn eigen zak stak, ook een aantal goede deals heeft gesloten voor Bouwfonds. Volgens een getuige uit het strafdossier sprak Van V. zijn eigen handelen ook goed door daaraan te refereren: 'Van V. zei in die gevallen, wij hebben een goed project, wij kunnen wel wat delen. Bouwfonds heeft een goede winst en wij delen ook mee in die winst.' Van V. zelf verklaart in een interview: 'Ik verdiende heel veel geld voor Bouwfonds. Miljoenen. En ik vond het logisch dat ik daar als ondernemer ook een deel van kreeg.' Van V. zou, zo verklaart hij in het interview, ook met Cees H., bestuursvoorzitter van de Raad van Bestuur van Bouwfonds hebben afgesproken dat het hem was toegestaan om privé te verdienen aan een aantal Bouwfondsprojecten (NRC Handelsblad, 11-05-11).

Ook oom Nico V. benadrukt het succes van Van V. in een verklaring:

'Ik wil zeggen dat Bouwfonds in het algemeen veel geld heeft verdiend aan commercieel vastgoed. Dat is de verdienste van Jan van V.. Bouwfonds heeft in de periode dat Jan van V. directeur Commercieel Vastgoed was, geld verdiend en zelfs verliezen op andere afdelingen, die niets met commercieel vastgoed te van doen hadden, kunnen verrekenen.'

De twintig jaar oudere Nico V. is een aangetrouwde oom van Van V. en zijn belangrijkste vertrouweling. V. heeft naar eigen zeggen geen verstand van vastgoed, maar heeft wel een belangrijke rol binnen (bijna) alle frauduleuze projecten. Een aanzienlijk deel van het door de fraudeurs verdiende geld komt terecht bij privéondernemingen van V. Hij was werkzaam voor Van V. Vastgoed en

⁷ NRC Handelsblad 11-05-2011. Deze citaten zijn toegevoegd nadat het onderzoek voor de bestuurlijke rapportage al was geëindigd.

wanneer dit bedrijf in 1995 wordt overgenomen door Bouwfonds, blijft hij, net als andere werknemers, betrokken bij de afdeling Commercieel Vastgoed waar Van V. directeur wordt. V. heeft nooit een vast dienstverband gehad bij Bouwfonds hij werkt op basis van zogenoemde tijdelijke managementcontracten die worden afgesloten op verzoek van Van V.. Feitelijk heeft hij echter veel invloed op werknemers van de afdeling Commercieel Vastgoed, door het voeren van zogenoemde 'coaching gesprekken'. Ook is hij betrokken bij sollicitatiegesprekken. Zelf verklaart hij hierover:

'(...) Het dagelijks runnen van het bedrijf dat deed ik, de inhoudelijkheid van de dagdynamiek van het kantoor. Komt het personeel op tijd, doen ze hun werk en dergelijke. Ook deed ik de marketingcommunicatie, Jan van V. was projectontwikkelaar. Ik deed dat ook wel maar minder. Ik had daar geen verstand van maar dat is ook niet nodig, je moet een goed bouwteam hebben. Strategie en management zijn mijn sterke punten.'

V. blijkt verder een opvallende en flamboyante verschijning te zijn die intimiderend kon overkomen. In het strafdossier wordt door een getuige gesteld dat

'(...) V. een vermoedelijk manipulerende rol heeft gehad naar medewerkers en ex-medewerkers van Bouwfonds. Ook na het vertrek van Van V. bij Bouwfonds bleef V een aantal mensen van Bouwfonds coachen. (...)Hij wordt regelmatig geraadpleegd voor advies. In dit kader hebben V. en Van V. ook regelmatig contact waarbij men elkaar op de hoogte houdt en adviseert.'

Over de samenwerking tussen Jan van V., en Nico V. verklaart een van de verdachten: 'De samenwerking tussen Jan van V. en Nico V. is geen standaard samenwerking, zij doen alles zonder contracten, zij werken zeer nauw samen. Zij vertrouwen elkaar volledig.'

Naast 'oom' V. is er een aantal andere verdachten betrokken met functies op strategische plekken binnen Bouwfonds. Zoals de voorzitter van de Raad van bestuur, Cees H. Hij is ook degene die van V. binnenhaalde bij Bouwfonds. H. stond op goede voet met Van V. en het lijkt erop dat Van V. hem heeft omgekocht om hen de ruimte te krijgen om naast zijn reguliere salaris 'bij te verdienen'.⁸ Ook de controller van de afdeling Commercieel Vastgoed en de latere opvolger van Van V. als directeur Commercieel Vastgoed, zijn behulpzaam bij het plegen en verborgen houden van de fraude en krijgen daarvoor veelal een deel van de winst uitgekeerd. Door collega's uit de vastgoedbranche werden deze en andere betrokken personen, vóór het uitkomen van de fraude, doorgaans gezien als intelligente en ambitieuze handelaren (zo blijkt uit enkele in het kader van de rapportage gevoerde interviews). Zo zegt een van de geïnterviewden over een van de jongere verdachten: 'Van hem had ik het nooit verwacht. Hij kwam altijd op mij over als een integere jongeman die erg getalenteerd was.'

Binnen Philips Pensioenfond is ingenieur Will F. de belangrijkste verdachte. In 1985 is F. in dienst getreden bij Philips Pensioenfond en in 2002 wordt hij aangesteld als directeur van het Vastgoedbeleggingsonderdeel Philips Real Estate Investment Management BV (PREIM). In de projecten waarbij Philips Pensioenfond betrokken was heeft F. naast Van V. het meeste verdiend aan de fraude. F. was degene die grotendeels eigenhandig de onderhandelingen voerde namens Philips Pensioenfond over de verkopen waarbij fraude is gepleegd. Het College van Beheer van Philips Pensioenfond had veel vertrouwen in de expertise van F. en gunde hem daarom een grote mate van vrijheid in zijn handelen. Verschillende medewerkers die onder F. werken zijn echter minder positief over hem. Zij geven aan dat alles moet gaan zoals F. dat wil en ze omschrijven hem in

⁸ In enkele interviews (NRC 11 mei 2011; Elsevier 21 mei 2011) beroept Van V., zich erop dat hij een winstdelingsovereenkomst met H. heeft gesloten, waarin uitdrukkelijk staat vermeld dat hij ook privé geld mocht verdienen aan Bouwfonds-transacties.

verhoren en andere documenten uit het strafdossier als een 'dominante baas' en een 'uitgebluste bovenmeester'.

Robert L. werkt gedurende de tijd dat F. directeur is als onderdirecteur en lijkt als enige andere persoon binnen Philips Pensioenfonds bij de fraude betrokken te zijn. L. is van alle frauduleuze projecten op de hoogte en is altijd loyaal tegenover F. naar de buitenwereld toe. 'L. en F. waren gewoon twee handen op één buik' luidt een getuigenis van een werknemer bij Philips Pensioenfonds in het strafdossier. L. verschafte Van V. bovendien meer dan eens belangrijke, vertrouwelijke informatie over vastgoeddeals. Na F.'s vertrek bij Philips Pensioenfonds in december 2006, neemt L. zijn functie over.

Ook (in totaal vier) directeuren van twee projectontwikkelingsbedrijven worden verdacht van fraude. Zij hebben - in verschillende mate - een (belangrijke) rol gespeeld in het creëren van valse kosten voor Bouwfonds en Philips Pensioenfonds en in het doorsluizen van wederrechtelijk verkregen voordeel, door het sturen van valse facturen. Enkel van hen geven in verhoor aan onvrijwillig in de fraude betrokken te zijn geraakt en zien zichzelf voornamelijk als een slachtoffer van de situatie. Eén van hen verklaart:

'Er ontstond een sfeer in de groep mensen waar wij mee werkten die het ons onmogelijk maakte er niet aan mee te werken. Met de groep mensen doel ik op V, Van V, in een later stadium Olivier L.. Ik vind het heel moeilijk om er in detail op door te gaan, en dat is geen onwil, maar het is de vraag waar de druk uit bestond. Dat vind ik moeilijk weer te geven. Het is ons overkomen.'

Een andere (gedelegeerd) projectontwikkelaar, Van T., heeft in de latere (Philips) projecten een belangrijke rol gespeeld. Bijvoorbeeld bij het project Eurocenter fungeerde hij als buffer naar Bouwfonds toe, doordat hij als gedelegeerd projectontwikkelaar overal 'tussen zat'. Op deze manier heeft hij een belangrijke rol gespeeld in de fraude.

Overige verdachten die bij enkele projecten betrokken waren, waren voornamelijk betrokken bij het doorsluizen van gelden. Bij deze groep verdachten behoren ondermeer een notaris, een bevriende makelaar, een architect en enkele andere spelers op de vastgoedmarkt. De mate waarin zij betrokken en op de hoogte waren verschilt van persoon tot persoon. Zelf geven deze verdachten echter veelal aan dat zij in opdracht van Van V. handelden en verder niet doorvroegen waarom zij bepaalde facturen dienden te sturen voor niet bestaande claims en onverrichte werkzaamheden.

Hieronder wordt - uitgebreider dan hiervoor en in chronologische volgorde - de modus operandi van de fraudeurs beschreven in de drie projecten die door ons voor de bestuurlijke rapportage zijn geanalyseerd. De analyse is gebaseerd op informatie uit het dossier van het Openbaar Ministerie.

Coolsingel

De zaak Coolsingel speelt zich af in beginperiode, als Van V. directeur Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds is. Voor het bouwen van kantoren, een theater, een parkeergarage en woningen in het centrum van Rotterdam heeft Bouwfonds in 1998 grond verworven. Voor dit project 'Coolsingel' neemt Van V. een projectontwikkelingsbedrijf in de arm. In 1999 gaat Bouwfonds met dit bedrijf een overeenkomst aan; de projectontwikkelaar zal het project gaan ontwikkelen en de directie voeren. De projectontwikkelaar schat de kosten op circa f 4.000.000,- maar Van V. zorgt ervoor - uit naam van Bouwfonds - dat zij circa f 14.000.000,- betaald krijgen. Van V. geeft als reden voor dit hogere bedrag, dat er via de projectontwikkelaar nog verplichtingen moeten worden voldaan die reeds door Bouwfonds zijn aangegaan, wat voor verplichtingen dit zijn wordt er niet bij verteld.

Het overschot ('de luchtbel'), dat door Bouwfonds is uitbetaald, moet dus worden doorbetaald en het projectontwikkelingsbedrijf fungeert daarbij als doorgeefluik. De projectontwikkelaar ontvangt facturen van derde partijen met wie zij nimmer heeft samengewerkt voor het project Coolsingel. Het betreffen contacten van Van V. en sommige valse facturen blijken direct afkomstig van bedrijfjes van leden van het samenwerkingsverband. Voorts sluit het projectontwikkelingsbedrijf een winstdelingsovereenkomst (40/60%) af met een privébedrijf van medeverdachte V., zonder dat dit bedrijf een duidelijke tegenprestatie levert. De vastlegging en uitbetaling geschieden door tussenkomst van de notaris.

Van V. zorgt er op deze manier voor dat de betalingen aan derde partijen en aan leden van het criminele samenwerkingsverband aan het zicht van Bouwfonds worden onttrokken. De gecreëerde 'overwinst' in de voorfase van dit project is omgerekend € 4.469.735,-. Het project is overigens nooit gerealiseerd.

Uit dit deelonderzoek komt bovendien het intimiderende gedrag van Nico V. naar voren en de wijze waarop Van V. en V. hun zakenpartners meeslepen in hun frauduleuze plan. Zo zou V. volgens één van de directeuren van het projectontwikkelingsbedrijf bij ontmoetingen op hun kantoor de stoelen herschikken en vervolgens zelf hun plaats kiezen. Daarna zouden Van V. en V. de vergadering compleet dicteren, waarbij Van V. kort en zakelijk besprak wat er gedaan moest worden.

Eurocenter

Eurocenter is een in 2001 gestart samenwerkingsproject tussen Philips Pensioenfonds en Bouwfonds; Van V. werkte toen nog als directeur Commercieel Vastgoed bij Bouwfonds. Philips Pensioenfonds heeft in dit project de opdracht voor de (her)ontwikkeling van het complex verstrekt aan Bouwfonds. Bouwfonds verstrekt op haar beurt op 13 januari 2004 de opdracht aan Drentepark VOF (een gelegenheidscombinatie) voor de bouw van het project Eurocenter voor een aanneemsom van €53.386.000,-

Kort voor zijn vertrek bij Bouwfonds maakt Van V. nog gebruik van zijn positie als directeur binnen Bouwfonds om de nieuwe projecten Eurocenter en Symphony te starten. Nadat Van V. in 2001 Bouwfonds heeft verlaten blijft hij, ondanks dat hij geen overeenkomst heeft gesloten met Bouwfonds, deze projecten begeleiden.

In het project Eurocenter lijkt in de eerste plaats te veel te zijn betaald aan Bouwfonds door Philips Pensioen-fonds voor de aankoop van Eurocenter. Van V. heeft directeur F. van Philips Real Estate Investment Management (PREIM), het vastgoedonderdeel van Philips Pensioenfonds bewogen om met de relatief hoge aankoopprijs voor Eurocenter akkoord te gaan. Het totaalbedrag stond aan het begin nog niet vast, maar F. accepteerde de voor Philips Pensioenfonds ongunstige verkoopvoorwaarden, die zouden leiden tot een hogere aankoopprijs. Door deze hogere verwachte opbrengsten ontstond er ruimte op de begroting van Bouwfonds. Binnen Bouwfonds is door de leden van het samenwerkingsverband een valse Kosten/Baten Analyse (KBA) opgesteld, waardoor een te hoog ontwikkelingsbudget is geaccepteerd. Hierdoor is er ruimte gecreëerd om gelden af te romen en deze via valse facturen door te sluizen. De KBA is opgesteld en geaccordeerd door leden het criminele samenwerkingsverband, evenals, de daaropvolgende valse overeenkomsten en facturen. Door een projectontwikkelaar zijn vervolgens de volgende schakels (de bedrijven die moesten doorbetalen) aangestuurd voor het doorsluizen van de bouwclaims.

Bijna het gehele fraudebedrag van €18.722.000,- werd in eerste instantie door Bouwfonds betaald aan vijf bedrijven. Via een groot aantal bedrijfjes (waar leden van het criminele samenwerkingsverband achter zaten) is het geld via valse facturen voor onverrichte werkzaamheden en niet bestaande bouwclaims doorgesluist, totdat het uiteindelijk terecht kwam bij degene voor wie het

bestemd was. Het grootste deel van het wederrechtelijk verkregen voordeel is bij de directeur F. van Philips Pensioenfonds en Van V. terecht gekomen, zo blijkt uit het dossier. Voor het doorsluizen is gebruik gemaakt van een netwerk van personen en bedrijven die tegen een ruime vergoeding valse overeenkomsten hebben gesloten, valse facturen hebben ingediend en valse facturen van anderen hebben geaccepteerd; dit alles onder aansturing van Van V. en V. De tussenschakels hebben over het algemeen een geringer deel (veelal 10%) voor zichzelf mogen achterhouden.

Het project Eurocenter kan worden gezien als de overgangsfase tussen twee criminele organisaties, die beide onder leiding stonden van Van V. Zoals eerder benoemd valt het samenwerkingsverband uiteen in projecten die liepen ten tijde van de dienstbetrekking van Van V. bij Bouwfonds (vóór Eurocenter, bijvoorbeeld project Coolsingel, zie hierboven) en projecten die bij Philips Pensioen-fonds liepen na het vertrek van Van V. bij Bouwfonds (na Eurocenter, bijvoorbeeld project 126, zie hieronder). Vermoedelijk heeft Van V. bewust gestimuleerd dat deze samenwerking tot stand kwam voor zijn vertrek. Na zijn vertrek bij Bouwfonds blijft er contact tussen Van V. de gedelegeerd projectontwikkelaar van het project Eurocenter bestaan. 'Op deze wijze kon hij middels [de projectontwikkelaar] invloed blijven uitoefenen over het verloop van dit project', zo wordt geconcludeerd in het strafdossier. Ook had Van V. regelmatig contact met leden van het samenwerkingsverband die nog bij Bouwfonds werkzaam waren. Daarnaast heeft V. in het onderhouden van deze contacten 'ondersteuning geboden middels coaching-gesprekken' met deze medewerkers van Bouwfonds.

Project 126

Bij project 126 gaat het om een pakketverkoop die op 1 februari 2006 plaatsvindt. Het betreft een ABCD-transactie waarbij de portefeuille onroerend goed van Philips Pensioenfonds allereerst wordt verkocht aan het makelaarsbedrijf van een medeverdachte en vervolgens aan twee ondernemingen van Van V. Tot slot wordt door een deel van het pakket door de laatste onderneming in deze schakeling van ondernemingen, verkocht aan Fortis Vastgoed (onderdeel van de Fortis Holding). Philips Pensioenfonds verkoopt het pakket voor € 384.500.500,- aan het makelaarsbedrijf, terwijl het pakket uiteindelijk voor € 400.624.000,- wordt gekocht door Fortis Vastgoed. Dit, terwijl er ook twee objecten achterblijven bij de bedrijven van Van V..

Opvallend aan de transactie op 1-2-06 is dat de reeks van vier aan- en verkopen binnen een half uur plaatsvindt, waarbij de prijs van het pakket stijgt, maar het aantal verkochte objecten afneemt. De objecten die achterblijven worden door de beide privéondernemingen van Van V. BV na korte of langere tijd met winst doorverkocht. Met uitzondering van de uiteindelijke verkoop aan Fortis, verlopen al de transacties via dezelfde notaris, die vaak voor Van V. werkt. Deze laatste transactie verloopt via de notaris van Fortis.

F. (directeur PREIM) en zijn medewerker en latere opvolger L., lijken belangrijke personen - onder wie F.'s mededirecteur - binnen Philips Pensioenfonds en daarbij vooral het vastgoedonderdeel PREIM, bewust een onjuiste voorstelling van zaken te hebben gegeven over de verkoop van het vastgoedpakket 126. Zij deden eerst alsof ze het pakket via een 'swap' met Symphony (de verkoop van onroerende goederen met een ongeveer gelijke waarde als de aankoop) zouden uitwisselen met Bouwfonds. Daarna deden zij het voorkomen alsof werd onderhandeld over de verkoop met een gerenommeerde makelaar. Dit alles, terwijl in werkelijkheid werd onderhandeld met de schoonzoon van deze makelaar - eveneens werkzaam als makelaar - die als stroman voor Van V. fungeerde.

Het pakket vastgoed werd door de directeur van Philips Pensioenfonds onder de marktwaarde verkocht aan het makelaarsbedrijf van de medeverdachte. Uiteindelijk is het pakket voor een (vermoedelijk) meer marktconforme prijs verkocht aan Fortis.

Door deze constructie is ten koste van Philips Pensioenfonds door de ondernemingen van Van V. een winst gemaakt van vermoedelijk € 68.614.000,-. Een financieel expert (en lid van het samenwerkingsverband) heeft in opdracht van Van V. en F. vermoedelijk een belangrijke rol gespeeld in het bedenken van de constructie.

Resumerend

Kortom, de vastgoedfraude bestaat uit verschillende projecten, waarin een aantal actoren uit verschillende organisaties samenwerken in het onttrekken van geld aan zakelijke transacties. Dankzij hun positie in deze organisaties zijn zij bevoegd beslissingen te nemen, prijzen te bepalen en geld uit te keren. Ogenschijnlijk opereren zij op een zakelijke manier in het belang van hun organisatie, maar feitelijk werken zij mee aan 'gemanipuleerde' transacties die bedoeld zijn om zichzelf of anderen privé te verrijken. De meeste verdachten doen dit in het kader van hun normale beroepsuitoefening. Zij maken derhalve misbruik van hun functie ten eigen bate. De vraag is dan hoe de betrokken organisaties en functies hiertoe de gelegenheid boden. Deze vraag wordt in het volgende hoofdstuk behandeld.

3. De gelegenheden voor het plegen van de vastgoedfraude

In dit hoofdstuk beschrijven wij de meest opvallende omstandigheden en factoren die een rol hebben gespeeld bij het ontstaan en voortbestaan van de vastgoedfraude. In paragraaf 3.1 wordt allereerst stilgestaan bij de stormachtige ontwikkeling die Bouwfonds heeft doorgemaakt van publieke dienst naar een private en marktgerichte organisatie. Deze ontwikkeling heeft als het ware een voedingsbodem gecreëerd voor de fraude. Vervolgens wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op de interne organisatie en het toezicht binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. In hoeverre bood die gelegenheden voor het plegen van fraude? In paragraaf 3.3 wordt stilgestaan bij de onderlinge sociale relaties van de verdachten en de gelegenheid die deze bood tot het plegen van de fraude en in paragraaf 3.4 wordt tot slot het externe toezicht op de beide ondernemingen beschreven.

3.1. *Ongebreidelde ambities binnen bouwfonds*

In deze paragraaf richten wij ons op de cultuur binnen Bouwfonds als gelegenheid voor het plegen van de fraude. Om de casus goed in haar context te plaatsen zal hieronder eerst een overzicht worden gegeven van de (historische) context en ontwikkeling van Bouwfonds. Vervolgens wordt gekeken naar de afdeling Commercieel Vastgoed, die onder leiding stond van Van V. en ten slotte naar de cultuur die daar heerste. Het grootste gedeelte van paragraaf 3.1 is gebaseerd op onderzoeksrapporten van PwC, die in opdracht van Bouwfonds zijn uitgevoerd. De reden hiervoor is tweeledig: enerzijds bieden de in het strafdossier opgenomen onderzoeken van PwC een rijke schat aan informatie, anderzijds hebben wij geen zelf directe kennis van de situatie binnen Bouwfonds van voor de overname van Van V. Vastgoed. De reconstructie van PwC, dat ook met betrokkenen heeft gesproken is daarom van grote waarde voor de beschrijving van Bouwfonds 'pre-Van V.'.

Bouwfonds: van publieke dienst naar private organisatie

De jaren tachtig van de twintigste eeuw stonden in het teken van privatisering. De gedachte was dat door het afstoten van bepaalde overheidstaken, in het kader van het verkleinen van de overheid, deze efficiënter zouden kunnen worden uitgevoerd. Dit werd deels ingegeven door de economische recessie van de jaren zeventig. Met de idee van privatisering kwam het geloof in marktwerking centraal te staan (Linker, 2006: 88). In onderstaande schets van de sfeerverandering binnen Bouw-fonds is dit ook duidelijk terug te vinden.

Bouwfonds begon als een publieke instelling van Nederlandse gemeenten die zich richtte op het ontwikkelen van woningen voor 'de gewone man'. De organisatie was in 1946 opgericht met als doel 'de verbetering van de volkshuisvesting in het algemeen en de bevordering van het eigen woningbezit van minder draagkrachtigen in het bijzonder' (De Wit, 2001: 27). In de loop der tijd trokken de gemeenten die in Bouwfonds zaten zich terug en ging Bouwfonds een alliantie aan met ABN Amro (Van Enk & Hentenaar, 2000). In het kader van de marktwerking begon Bouwfonds eind jaren tachtig van de vorige eeuw ook met commercieel vastgoed.⁹ Een intern onderzoek (binnen Bouwfonds) van PwC uit 2008 geeft een mooie typering van het imago van Bouwfonds:

⁹ Bron: Bouwfondswebsite <http://ontwikkeling.bouwfonds.nl/over-ons/historie>.

Voordat Bouwfonds rond 1995 de wereld van het commercieel vastgoed betrad, zou het imago van de onderneming wellicht als wat 'stoffig' kunnen worden gekenmerkt. Zonder een waardeoordeel te willen uitspreken of anderszins een kwalificatie te willen geven, waren op zijn zachtst gezegd de cultuur en de omgeving waarin men opereerde behoorlijk verschillend ten opzichte van die in de wereld van het commercieel vastgoed¹⁰

Voor Bouwfonds was haar intrede in de ontwikkeling van commercieel vastgoed een hele nieuwe ervaring. In de jaren negentig wilde de projectontwikkelaar Bouwfonds uitgroeien tot marktleider. Hoewel er al een commerciële tak was opgezet, paste deze ambitie niet bij het toenmalige conservatieve beleid dat binnen Bouwfonds werd gevoerd en men richtte zich op het aantrekken van expertise van buitenaf. Uiteindelijk wordt besloten het bedrijf van Van V. in 1995 in zijn geheel over te nemen. In het strafdossier is terug te vinden dat er voor de overname een onderzoek heeft plaatsgevonden naar Van V. Vastgoed BV. In dit onderzoek komt een aantal contra-indicatoren voor de overname naar voren. Zo werd niet gebruik gemaakt van een verrekening per project, maar vindt de verrekening doorgaans over de projecten heen plaats, wat een onoverzichtelijke situatie veroorzaakte en afhankelijkheid van zakenpartners creëerde. Ook wordt het opmerkelijk genoemd dat veel afspraken niet schriftelijk worden vastgelegd en er veel 'coulance verrekeningen' plaatsvinden met betrekking tot bepaalde beleggers. De contra-indicatoren werden echter door de bestuursvoorzitter van Bouwfonds, die Van V. binnen wilde halen, in de wind geslagen; andere relevante personen, die meebeslisten over de overname van Van V. Vastgoed, hebben het rapport niet gezien. Het rapport blijkt daarnaast pas een aantal dagen na het overeenkomen van de overname aan Bouwfonds te zijn gepresenteerd: men heeft niet op de uitkomsten van het rapport gewacht¹¹. Het lijkt erop dat het voordeel van het binnenhalen van de 'flitsende Van V.' zo groot werd geacht dat over de risico's hiervan heen werd gestapt.

Een interview dat de bestuursvoorzitter H. van Bouwfonds geeft in het tijdschrift *BouwWereld* van 2 juli 2001, geeft treffend zijn houding weer:

'Al die flauwekul over die maatschappelijke betrokkenheid in het verleden. Maatschappelijke betrokkenheid is op zich geen flauwekul, maar wel de relatie die er vroeger werd gelegd met ons bedrijf (...) Maar het is geen doel van een onderneming. Dat is het maken van winst.'

Waar 'het oude Bouwfonds' gericht was op de door H. genoemde maatschappelijke verantwoordelijkheid, richt 'het nieuwe Bouwfonds' zich op winst maken.

Het eerder aangehaalde interne onderzoek laat zien dat met de komst van Van V. als directeur van de nieuwe entiteit Bouwfonds Vastgoedontwikkeling (BVO, later Commercieel Vastgoed, CVG¹²), er een omslag komt in de cultuur van dat deel van de organisatie. De nadruk komt te liggen op winst maken, groeien en een positie van marktleider verwerven. Hier wordt duidelijk dat er een andere manier van werken tot stand komt, waarbij het resultaat voorop komt te staan. De nadruk is verschoven van het leveren van een publieke dienst, naar het maken van winst door zich te richten op vastgoedontwikkeling voor private organisaties.

¹⁰ PWC rapport mei 2008, pp. 4-5

¹¹ Het gaat hier om het eindrapport; er zijn wel eerder concepten geweest, maar ook deze heeft alleen H. gezien.

¹² Het gaat dus bij BVO en CVG om dezelfde afdeling binnen Bouwfonds: de afdeling waar Van V. c.s. werkzaam waren. Beide termen worden hier gebruikt, omdat er een naamsverandering, van BVO naar CVG, heeft plaatsgevonden.

Villa Van V.

Met de komst van Van V. verandert er iets, maar niet voor Van V. Vastgoed: het bedrijf wordt in haar eigen structuur in Bouwfonds geplaatst. Het voornoemde PwC-rapport stelt:

‘Het beeld dat achteraf ontstaat, is dat er voor Van V. Vastgoed BV hoegenaamd niets veranderde (...) De integratie van een dergelijke bestaande organisatie teneinde te komen tot beoogde synergievoordelen, vereist een krachtig bestuur die de wens en het streven heeft de organisatie te integreren en een overgenomen organisatie die zich laat integreren. Van beide is ons in dit geval niet overtuigend gebleken.’

In de praktijk komt dit er op neer dat het bedrijf van Van V. vrijwel intact blijft en Bouwfonds weinig invloed heeft op haar nieuwe bedrijfs onderdeel. Van V. bleef zich ondanks zijn functie bij Bouwfonds (zelfstandig) ondernemer voelen. Hij handelde als een zelfstandig ondernemer met zijn afdeling en vond dat hij daar de beloning voor verdiende: ‘Ik verdiende heel veel geld voor Bouwfonds. Miljoenen. En ik vond het logisch dat ik daar als ondernemer ook een deel van kreeg’ (NRC Handelsblad, 11-05-2011).

Ook de manier van werken die binnen Van V. Vastgoed BV gebruikelijk was, wordt meegenomen naar Bouwfonds: ‘Niet is ons gebleken dat in deze structuur verandering is aangebracht tot aan de overname van MAB [red.: projectontwikkelaar] eind 2004’¹³(zie ook paragraaf 3.2).

Het PwC-rapport schetst een beeld van een bedrijf, Bouwfonds, dat door haar summiere kennis op het gebied waar ze zich ineens begeeft, weinig sturing kan geven aan een deel van haar eigen organisatie:

‘Terugkijkend moet de bestaande organisatie van Bouwfonds niet hebben geweten wat haar is overkomen. Met de acquisitie van Van V. Vastgoed BV haalde men een organisatie in huis die projecten van enorme omvang ontwikkelde, die niterst autonoom opereerde en bovendien aanvankelijk zeer winstgevend leek. (...) De bedragen, de dimensies, de markten en de werkwijzen stonden veraf van de bestaande Bouwfonds omgeving.’¹⁴

Het beeld dat hierboven wordt geschetst is er een waar Bouwfonds het zicht en de controle op BVO is verloren. Uit onze analyse van het dossier komt hetzelfde beeld naar voren. BVO werd door anderen binnen Bouwfonds gezien als een gesloten en zelfs geheimzinnige afdeling. Met zijn komst nam Van V. een aantal voormalige medewerkers van Van V. Vastgoed mee, die op sleutelposities binnen BVO terecht kwamen.¹⁵ De overige personen die binnen BVO werkten werden ‘ingelijfd’ door ‘de groep Van V.’ Deze geslotenheid bestond ook binnen de afdeling; zo was het de gewoonte van Van V. om veel bilateraal te overleggen, in plaats van afdelingsbreed. Daarnaast was volgens getuigen en verdachten de druk op medewerkers groot:

‘Van V. legde de druk hoog bij de mensen. De suggestie werd geweekt dat er veel mogelijk was, maar het kwam erop neer datje in de maat moest lopen van Van V. en de personen die om hem heen hingen.’

¹³ PwC rapport mei 2008, p.7.

¹⁴ PwC rapport mei 2008, p.8.

¹⁵ Dit is overigens niet alleen door Van V. bewerkstelligd: Bouwfonds zelf stelde het als eis dat een aantal personen van Van V. Vastgoed meekwam naar Bouwfonds, dit in het kader van een non-concurrentiebeding.

Zoals in paragraaf 3.3 uitgebreider ter sprake komt, speelde medeverdachte V. hierin een grote rol. Hij had bijeenkomsten met medewerkers, waarin zij 'gevormd werden naar het model van Van V.':

'Samenvattend, begrijpen wij dat de CVG [Commercieel Vastgoed] organisatie functioneerde als een zeer separaat onderdeel van Bouwfonds met een geheel eigen bedrijfscultuur die door de directeur werd geïnitieerd en mogelijk middels coaching bewaakt. Van integratie van het bedrijfsonderdeel is geen sprake geweest en hiertoe zijn - voor zover ons bekend - noch van de zijde van de Raad van bestuur van Bouwfonds, noch van de zijde van CVG organisatie initiatieven ondernomen. Resultaat was een bedrijfsonderdeel dat eigenlijk nog werd geleid als ware het bedrijf nooit overgenomen door Bouwfonds, met een persoon die de beslissingen nam, de heer Van V. De heer H. bestuursvoorzitter, aan wie namens de Raad van Bestuur werd gerapporteerd, liet de diverse directeurs hun gang gaan, zo begrepen wij van hem, en hij wilde, naar verluidt, niet van de hoed en de rand weten' (PwC-rapport, 2008: 65-67).

Dit citaat laat zien dat Van V. feitelijk zijn eigen gang kon gaan. De bestuursvoorzitter, die namens de Raad van Bestuur zou moeten toezien op wat er binnen de afdeling BVO/CVG gebeurde, wilde geen gedetailleerde informatie hebben. H. verklaart: 'Binnen de entiteiten werd men gecontroleerd door eigen controllers en ik heb mij niet tot op detailniveau bezig gehouden met alle ins/outs. Ik was manager (...)'. Dit laatste punt is interessant. Waar er aan de ene kant intransparantie wordt gecreëerd door de afdeling zelf, wijst het citaat erop dat er geen transparantie behoeft te zijn.¹⁶ De bestaande intransparantie komt dus van twee kanten: aan de ene kant gecreëerd door de afdeling BVO/CVG, aan de andere kant in stand gehouden door de leiding (de bestuursvoorzitter) die niet van 'details' houdt.¹⁷

'Anything goes'

Zoals hierboven is besproken, was de afdeling BVO/CVG een bijzondere afdeling binnen de grotere Bouwfondsorganisatie, met haar eigen cultuur. De afdeling werd opgericht in een periode waarin het goed ging met de economie en de vastgoedsector. De afdeling werd opgezet met hoge ambities en kreeg veel vrijheid deze te verwezenlijken. Voor Van V. en zijn medewerkers ging er een wereld open: van een klein bedrijf (Van V. Vastgoed), konden zij zich nu bij Bouwfonds met enorme projecten en grote bedragen bezighouden. Oude waarheden en tradities binnen de organisatie, namelijk de hierboven geëxpliceerde focus op de maatschappelijke betrokkenheid van het bedrijf, hadden in deze periode hun geldingskracht verloren. Wat gold was dat Bouwfonds marktleider moest worden in het commercieel vastgoed.

Door de hoge verwachtingen van en het vertrouwen in BVO/CVG ontstond er een mentaliteit van superioriteit en onschendbaarheid binnen de afdeling. Aan het bestuur van Bouwfonds geeft Van V. maandelijks een gelikte show, waarin hij een overzicht geeft van zijn grootse plannen, zo laten Van der Boon a Van der Marel, die een honderdtal betrokkenen bij de zaak hebben geïnterviewd, weten (2009: 96). Naast de cultuuromslag binnen de afdeling, presenteert het bedrijf zich ook anders naar de buitenwereld toe. Er wordt veel geïnvesteerd in de relatiemarketing door het aanschaffen van een boot en een luchtballon waarmee zakenpartners met Bouwfonds kunnen kennismaken (2009: 181). Voor het organiseren van dergelijke onvergetelijke evenementen heeft het bedrijf sinds de komst van Van V. een vaste medewerker in dienst.

De toename van verwachtingen en ambities ging niet gepaard met strengere regulering en steviger toezicht. Integendeel, de medewerkers van BVO/CVG werden beschouwd als de experts: 'zij zijn de experts en zullen het wel weten'. In de tweede plaats paste het ook in die tijd van doelgerichtheid dat er geen kritische vragen werden gesteld over de wijze waarop de doelen bereikt zouden moeten

¹⁶ Volgens de verdenkingen van het OM was H. wel degelijk op de hoogte van de criminele activiteiten (hij was onderdeel van het samenwerkingsverband), hoewel niet op detailniveau.

¹⁷ Het vermoeden van het OM is dat deze afzijdige houding van H. door Van V. is 'afgekocht'.

worden. Niemand vroeg zich af waarom Bouwfonds eigenlijk marktleider wilde worden, en hoe dat zou moeten plaatsvinden. Van V. c.s. hebben gebruik gemaakt van de ruimte die op deze wijze ontstond binnen Bouwfonds. Door op strategische plekken 'eigen' mensen te hebben en zelf vrijwel geen informatie prijs te geven werd die ruimte alleen maar vergroot. Hieronder zullen wij dit verder uitwerken.

3.2. De interne organisatie en het tekort aan toezicht binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfond

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de gelegenheidsstructuur binnen de twee betrokken bedrijven, Bouwfonds en Philips Pensioenfond, die de fraude in de hand heeft gewerkt. Daarbij zal allereerst worden ingegaan op de bedrijfsstructuur die het mogelijk maakte dat enkele belangrijke personen miljoenen euro's achterover konden drukken zonder dat ze werden gecorrigeerd. Daarna wordt de gebrekkige interne controle op integriteit en de afwezigheid van een platform om kritiek te uiten beschreven.

Bedrijfsstructuur: checks and balances?

Binnen zowel Bouwfonds als Philips Pensioenfond zaten enkele verdachten op sleutelposities waarbij ze een positie voor zichzelf hadden gecreëerd waarin ze nagenoeg geheel vrij spel hadden. Veronderstelde controlemechanismen konden daarbij gemakkelijk onschadelijk worden gemaakt of werden simpelweg genegeerd.

Sleutelposities

Zowel Jan van V. binnen Bouwfonds als Will F. bij Philips Pensioenfond bekleedden een cruciale positie binnen het bedrijf als het gaat om het kopen en verkopen van vastgoed. Zij werden binnen deze ondernemingen gezien als *de* experts op dit gebied en ze genoten (daarom) veel vrijheid bij het onderhandelen. Bij Bouwfonds was binnen de afdeling Commercieel Vastgoed (CVG) de besluitvorming zo georganiseerd dat Van V.'s ondergeschikten betrekkelijk Individueel werkten. Een werknemer van Commercieel Vastgoed verklaart in een getuigenverhoor, in overeenstemming met het wat hierover is geconcludeerd In het rapport van PwC, dat als er eenmaal toestemming was voor een project, enkel de projectleider verantwoording aflegde aan zijn leidinggevende:

'Als collega projectontwikkelaar bemoeide je je verder hier niet mee. De rapportages naar je leidinggevende gingen ook 1 op 1. De kosten-batenanalyse die wordt opgemaakt voorafgaande aan het project, wordt opgemaakt door de projectontwikkelaar. Deze wordt vervolgens voorgelegd aan de leidinggevende.'

Voor project Eurocenter ging dat bijvoorbeeld als volgt: de projectleider zal de kosten-batenanalyse hebben opgemaakt met betrekking Eurocenter. Deze analyse wordt vervolgens beoordeeld door zijn leidinggevende, de directeur. De controller zat daar vaak ook bij, aldus een getuige in het strafdosier. De posten die slaan op de kosten-batenanalyse worden goedgekeurd door de directeur. Wanneer hij akkoord gaat mag men dus de bedragen aan de betreffende bedrijven uitbetalen naar maatstaf van de voortgang en prestatie. 'Men krijgt dus een 'go' van de directeur en vervolgens kan men zijn gang gaan binnen de afgesproken kaders.', aldus een werknemer van de afdeling Commercieel Vastgoed. Alle betrokkenen op de sleutelposities in het hiervoor beschreven proces - de projectleider, de directeur en de controller - maken deel uit van het criminele samenwerkingsverband. Controle op hun handelen door andere werknemers binnen Bouwfonds blijkt grotendeels afwezig.

Binnen Philips Pensioenfonds kan F., de directeur van het vastgoedonderdeel Philips Real Estate Investment Management (PREIM), eveneens in belangrijke mate zijn eigen koers varen. Getuigen geven in het strafdossier aan dat F. onderhandelingen met potentiële kopers of verkopers van vastgoed vaak in zijn eentje voerde of een enkele keer samen met onderdirecteur L. Doordat er geen getuigen zijn van hetgeen besproken wordt aan de onderhandelingstafel kan F. zijn eigen verhaal naar buiten brengen over de onderhandelingen, zonder dat iemand weet heeft van de werkelijke toedracht.

Weinig ingebouwde controlemechanismen

F. is operationeel directeur bij PREIM en wordt bijgestaan door een strategisch directeur. In werkelijkheid blijkt vrijwel alle verantwoordelijkheid voor vastgoedtransacties echter bij F. te liggen. Wat betreft de vertegenwoordigingstructuur gold eerst een beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid voor de operationeel en de strategisch directeur; ook de penningmeester van Philips Pensioenfonds diende notities te ondertekenen. Deze beperking kwam in januari 2002 echter te vervallen.¹⁸ De persoon die gedurende het grootste gedeelte van de fraude de functie van strategisch directeur vervult, verklaart in een getuigenverhoor dat hij inhoudelijk niet controleerde wat F. uitvoerde: 'Ik vertrouwde op de kennis en kunde van de mensen van PREIM [de vastgoed afdeling van Philips] en ik had geen enkele reden om aan hun betrouwbaarheid en integriteit te twijfelen.' Een andere werknemer onderschrijft bovenstaande werkwijze, zo blijkt uit zijn getuigeverklaring in het strafdossier:

'Daarbij merk ik op dat de statutair directeur in die functie uitsluitend mee tekende met transacties die F. uitvoert (...) In de praktijk kwam het er op neer dat F. eigenlijk geheel zelfstandig transacties kon aangaan namens Philips Real Estate Investment Management.'

Een sprekend voorbeeld van de gebrekkige controle van de strategisch directeur op F. is te zien bij de verkoop van het vastgoedproject 126 (zie paragraaf 2.2.3). F. deed het naar zijn mededirecteur toe voorkomen alsof hij onderhandelde met een gerenommeerde makelaar, terwijl hij in werkelijkheid zaken deed met de schoonzoon van deze makelaar, die eveneens als makelaar werkzaam was. Deze persoon fungeerde hierbij slechts als stroman van Van V.; hij verkocht het pakket direct aan Van V. door. Ondanks dat het opvallend was dat zaken werd gedaan met een betrekkelijk onbekende makelaar en niet direct met de uiteindelijke koper Fortis Vastgoed, heeft de strategisch directeur geen kritische vragen gesteld en is het pakket door middel van een ABC-constructie verkocht zonder dat de strategisch directeur daarvan op de hoogte was. Opmerkelijk is dat kennelijk ook Fortis Vastgoed niet precies wilde weten wie het onroerend goed leverde aangezien het er op lijkt dat door Fortis niet aan de notaris is gevraagd dit in kaart te brengen.

Binnen Philips Pensioenfonds waren er minder personen direct betrokken bij de fraude dan bij Bouwfonds. Dat maakt het nog opvallender dat bijna niemand argwaan kreeg. Wel had directeur F. een belangrijke medestander die van de fraude afwist en hiervan meeprofiteerde en dat was zijn onderdirecteur en latere opvolger, L. Uit het strafrechtelijk onderzoek is naar voren gekomen dat L. vermoedelijk ook van andere, niet aan de Klimop-zaak gerelateerde, zakenpartners geld aannam in ruil voor het aandragen van potentiële klanten bij F. Toen F. uit zichzelf opstapte als directeur werd hij in zijn functie opgevolgd door L., waardoor L. de fraude kon voortzetten.

Geen protocollen

De sleutelfiguren binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfonds konden hun macht vrij uitoefenen doordat er nauwelijks protocollen waren waaraan zij zich moesten houden. Met name vanuit Philips Pensioenfonds bleken richtlijnen voor het vastgoedonderdeel Philips Real Estate Investment

¹⁸ De reden hiervoor is niet uit het strafdossier te achterhalen.

Management (PREIM) vrijwel geheel te ontbreken. Het beheer van het vastgoed was door Philips Pensioenfonds uitbesteed aan PREIM via een mandaat. Er waren geen richtlijnen waar PREIM zich aan moest houden, terwijl voor BlackRock, dat zorg droeg voor het vermogensbeheer anders dan de beleggingen in vastgoed, wel richtlijnen golden. Het enige waar PREIM zich aan moest houden was de strategische allocatie van vastgoed. Zij diende dus te zorgen dat de totale vastgoedportefeuille binnen een bepaalde omvang bleef (10% van het totale vermogen van Philips Pensioenfonds). PREIM had tevens geheel de vrije hand in de wijze van verkoop (tender of onderhands). Dit gaf F. de mogelijkheid om vastgoed te verkopen via onderhandse procedures. Pas in september 2006 heeft de Beleggingscommissie de limiet van 50 miljoen euro aangegeven en in maart 2007 is de limiet verlaagd naar 30 miljoen euro voor een tenderprocedure.

Bij Bouwfonds zijn vanaf 2001 pogingen gedaan om protocollen vast te stellen om de gang van zaken met name wat betreft de fiattering nader te omlijnen. De status van deze protocollen blijft echter lange tijd onduidelijk. Pas in 2004 wordt een duidelijke fiatteringstructuur geïntroduceerd. Een rapport van PwC (2008) concludeert dat er tot die tijd geen duidelijke fiatteringstructuur van toepassing is geweest: 'Er werd voornamelijk gewerkt met volmachten specifiek voor een project, toegekend aan een specifiek aan dat project werkende projectontwikkelaar.'

Afwezigheid van effectief toezicht door de Raad van Bestuur/College van Beheer

Zowel bij Bouwfonds als bij Philips Pensioenfonds is de feitelijke invloed van- en controle door de Raad van Bestuur (Bouwfonds) en het College van Beheer (Philips Pensioenfonds) zwak. De controle over de (commercieel) vastgoedafdelingen binnen de bedrijven lijkt bovendien in belangrijke mate bij één persoon te rusten. Het bedrijf van Van V. was vermoedelijk door toedoen van de voorzitter van de Raad van Bestuur van Bouwfonds, binnengehaald bij Bouwfonds. De verantwoording die Van V. aflegt aan de Raad van Bestuur blijkt in de praktijk weinig voor te stellen. Bestuursvoorzitter H. heeft veel vertrouwen in Van V. en laat dat ook duidelijk blijken. Een getuige verklaart in het strafdossier dat binnen de Raad van Bestuur nooit een voorstel van Van V. werd afgewezen. Dit had ook van doen met het feit dat eerst tussen Van V. en H., die portefeuillehouder Commercieel Vastgoed was, werd overlegd. Als H. het met een voorstel eens was, dan werd dit voorstel pas ingebracht bij de Raad van Bestuur. 'Formeel is altijd de Raad van Bestuur beslissingsbevoegd voor het aangaan van grote overeenkomsten in de projectontwikkeling, maar in de praktijk werden de voorstellen van de heer Van V. altijd heel serieus genomen in de Raad van Bestuur', aldus de getuige.

Ook uit het rapport van PwC (2008) blijkt dat er vanuit Bouwfonds weinig controle was op het handelen van Van V. c.s.. Het rapport oordeelt over de rol van de Raad van Bestuur:

'De toenmalige Raad van Bestuur van Bouwfonds stelt zelf op grote afstand te hebben geopereerd. Niet is gebleken dat de projectresultaten en ontwikkelingen in die resultaten tot kritische vragen vanuit de hoofddirectie hebben geleid.'

Daarnaast stelt het rapport dat de Raad van Bestuur van Bouwfonds het onderhandelen met belangrijke zakenpartners volledig overliet aan de betreffende projectleiders, van wie later is gebleken dat zij direct of indirect betrokken waren bij de fraude die direct of indirect onder invloed stonden van een van de betrokken begunstigen.

Dubbelrollen

De controle was daarenboven extra zwak doordat de voorzitter van de Raad van Bestuur van Bouwfonds tevens zetelde in de Raad voor Commissarissen. Ook daar is hij verantwoordelijk voor de controle op het (commercieel) vastgoed. Deze *dubbele pet* brengt met zich dat deze de Raad van

Commissarissen de Raad van Bestuur niet effectief kon controleren. Wat ook meespeelt, is dat in beide raden geen personen zaten die verstand hadden van vastgoed. Hierdoor kreeg de bestuursvoorzitter nagenoeg vrij spel bij de beslissingen die over vastgoed moesten worden genomen.

Ook binnen Philips Pensioenfonds stelt de controle op PREIM feitelijk weinig voor. Bij de leden van het College van Beheer ontbreekt adequate kennis over vastgoedtransacties en daarom gaat men in belangrijke mate af op de (vermeende) kennis en expertise die F. en zijn onderdirecteur bezitten. Een opvallende rol is bovendien weggelegd voor de strategisch directeur van het Philips vastgoedonderdeel PREIM. Deze directeur was gedurende de tijd dat enkele frauduleuze transacties plaatsvonden bij Philips Pensioenfonds zowel strategisch directeur van PREIM als lid van het College van Beheer van Philips Pensioenfonds. Ook is hij lid van de Beleggingscommissie die het College van Beheer adviseert over de beleggingen o.a. in vastgoed. Deze dubbelfunctie heeft een adequate controle op PREIM vermoedelijk geen goed gedaan aangezien de directeur door deze constructie als het ware toezicht diende te houden op zijn eigen handelen. Een kritische blik vanuit zijn functie in het College van Beheer ontbrak daarom. Daarnaast zal bij de overige leden van het College van Beheer mogelijk de valse verwachting hebben gelegen dat de strategisch directeur door zijn functie goed op de hoogte was van wat er zich afspeelde binnen PREIM, terwijl de praktijk heeft uitgewezen dat dit niet het geval was.

De bestuursvoorzitter van Bouwfonds en de strategisch directeur van PREIM waren niet de enigen die een onwenselijke dubbelfunctie hadden, zowel binnen Bouwfonds als bij Philips Pensioenfonds waren meerdere personen die functies bekleedden waarbij ze feitelijk controle zouden moeten uitoefenen op hun eigen handelen.

Weinig integriteitscontrole en de afwezigheid van een platform voor kritiek

Naast een gebrek aan *checks and balances* en protocollering zijn er voor de werknemers binnen vooral Philips Pensioenfonds, weinig mogelijkheden om misstanden te melden. Ook stellen de gedragscodes ten tijde van de fraude niet veel voor, zo zal hieronder nader worden toegelicht.¹⁹

Gedragscode

Zowel Bouwfonds als Philips Pensioenfonds hebben thans een gedragscode. De gedragscode van Bouwfonds is volgens getuigen opgesteld in 2003. De regeling voorziet er volgens een *compliance manager* van Bouwfonds in dat mensen bij een vertrouwenspersoon melding kunnen maken van vermeende misstanden. De regeling beschrijft daarnaast hoe het verder gaat voor wat betreft melding en registratie hiervan. In de periode dat Van V. bij Bouwfonds actief was (tot 2001) was er nog geen gedragscode.

De gedragscode van Philips Pensioenfonds dateert van maart 2000 en deze is aangepast in 2006. In deze nieuwe gedragscode zijn regels opgenomen over het aanvaarden van relatiegeschenken en giften. Ook wordt aangegeven dat een toezichthouder dient te worden benoemd die toeziet op de nevenfuncties van werknemers. De gedragscode van Philips Pensioenfonds, geldend ten tijde van de fraude, bevat geen regelgeving die het mogelijk maakt om vermeende misstanden ergens te melden. Een klokkenluidersregeling of iets soortgelijks ontbreekt dus bij Philips Pensioenfonds.

Het ontbreken van een platform voor kritiek

Voor een goede interne controle op integriteit is het noodzakelijk dat de persoon die hierop toezicht houdt over een zekere mate van onafhankelijkheid en onbevooroordeeldheid beschikt.

¹⁹ Omdat de rapportage vooral is gebaseerd op de strafdossiers (zie paragraaf 1.2.4) kan alleen in worden gegaan op de informatie die hieruit naar voren komt. Over de wijze waarop de integriteitscontrole bij Bouwfonds was geregeld is weinig informatie beschikbaar in deze bronnen en daarom wordt hieronder voornamelijk ingegaan op de situatie bij Philips Pensioenfonds.

Bij Philips Pensioenfonds blijkt daar geen sprake van te zijn. De directeur van vastgoedonderdeel PREIM heeft namelijk een jaar lang zelf de functie van *compliance officer* vervuld. Later is hij als *compliance officer* opgevolgd door L., die hem tevens opvolgde als directeur van PREIM. Dat (mede hierdoor) kritische geluiden van werknemers geen gehoor kregen binnen Philips Pensioenfonds blijkt uit het feit dat er binnen Philips Pensioenfonds wel degelijk enkele werknemers waren die de juistheid van de werkwijze van F. in twijfel trokken.

Ten minste twee werknemers die bij PREIM werkten hebben zich kritisch geuit over de werkwijze van F., zo blijkt uit het strafdossier. Een van hen heeft in 2004 zelfs een 12 pagina's tellende notitie aan F. geschreven waarin hij zijn ongenoegen uitte over het onderhands zakendoen met de partijen waarmee F. doorgaans onderhandelingen voert. Volgens de werknemer is het belang van Philips Pensioenfonds daarmee niet gediend. Ook geeft de werknemer aan dat hij van mening is dat F. zich te gemakkelijk afmaakt van de verantwoording aan de directie. Hij vindt het onbegrijpelijk dat de directie zo gemakkelijk instemt met F.'s voorstellen. Er heerst volgens de werknemer geen cultuur van discussie. Op dit onderdeel vraagt hij zich zelfs af of het F. koud laat of dat er sprake is van een verborgen agenda. Uit getuigenverklaringen uit het strafdossier komt naar voren dat deze werknemer op grond van deze notitie bijna is ontslagen. Een andere werknemer die zich kritisch uitte over F. is na een gesprek met F. op een andere afdeling geplaatst. De werknemer die de notitie in 2004 had geschreven, heeft in 2006 nogmaals een notitie geschreven. Ditmaal uit hij zijn ongenoegen over de aankoop van Symphony.

Het lijkt erop dat de notities vrijwel uitsluitend zijn gelezen door F. en er verder weinig tot geen personen op de hoogte waren. De directeur van Philips Pensioenfonds verklaart dat de notitie uit 2004 hem pas bereikte in 2006 toen directeur F. Philips Pensioenfonds verliet en hij zag op dat moment geen noodzaak te handelen naar aanleiding van de notitie. Ook medewerkers binnen PREIM lijken niet op de hoogte te zijn geweest van de notities zo blijkt uit verklaringen uit het strafdossier.

Belangen in andere (concurrerende) ondernemingen

Bijzondere aandacht dient in dit kader te worden besteed aan de belangen die de verdachte werknemers van Bouwfonds en Philips Pensioenfonds hebben in andere bedrijven in de vastgoedsector. Uit het strafdossier komt naar voren dat veel betrokkenen die zijn aangemerkt als verdachte naast hun reguliere baan bij Bouwfonds en Philips Pensioenfonds tevens directeur en/of (enig) aandeelhouder zijn van privéondernemingen. Uit de modus operandi van de vastgoedfraude (zie paragraaf 2.2) blijkt dat deze privéondernemingen, van grote waarde waren voor het doorsluizen van wederrechtelijk geld naar de juiste betrokkenen.

Van V. staat in ieder geval in relatie tot elf verdachte ondernemingen, waaraan hij voor een deel ook gelieerd kan worden tijdens de periode dat hij bij Bouwfonds werkte. Uit een getuigenverhoor komt naar voren dat er bij de overname van Van V. Vastgoed afspraken zijn gemaakt ten aanzien van non-concurrentie, dit heeft er vermoedelijk mee te maken dat Van V. in eerste instantie een contract van vijf jaar werd geboden. Een werknemer van Bouwfonds verklaart:

'In de eerste overeenkomst (koop/verkoop) wordt een non-concurrentiebeding afgesproken gedurende de periode dat Van V. bij Bouwfonds in dienst is en 3 jaar na beëindiging van het dienstverband met een zeer hoge boete bij contractbreuk. In 1998 [driejaar na de overname] wordt dit gewijzigd en verdwijnt de beperking van 3 jaar na dienstverband en wordt recht op winstdeling toegevoegd (...).'

Gezien de betrokkenheid van bedrijven van Van V. bij Bouwfondsprojecten tijdens zijn Bouwfondstijd, zou men kunnen stellen dat hij dit non-concurrentiebeding heeft gebroken. Het hoofd van de

afdeling *compliance* binnen Bouwfonds antwoordt In een getuigenverhoor op de vraag of Van V. toestemming had voor zijn nevenactiviteiten, dat er geen aanwijzingen zijn dat hij deze toestemming van de Raad van Bestuur heeft gekregen.

Ook directeur F. kan in verband worden gebracht met twee ondernemingen tijdens zijn functie bij Philips Pensioenfonds. F. heeft echter geprobeerd om zijn betrokkenheid bij de bedrijven te camoufleren door niet zichzelf te registreren als bestuurder van deze ondernemingen, maar een stroman in te zetten. Bovendien zorgde hij, door niet 100% maar 99% van de aandelen In zijn bezit te hebben, dat hij in de stukken van de Kamer van Koophandel niet als enig aandeelhouder werd aangemerkt.

Ook enkele andere verdachten hadden een belang in ondernemingen naast hun dienstverband. Weer anderen richten pas een privébedrijf op direct *nadat* ze hun functie bij Bouwfonds of Philips Pensioenfonds hadden neergelegd. Hoewel het, om belangenverstremgeling te voorkomen, onwenselijk is een belang te hebben in ondernemingen die opereren in dezelfde sector en veel werkgevers hier ook grenzen aan stellen, was het voor de werknemers bij Bouwfonds en Philips Pensioenfonds blijkbaar desalniettemin mogelijk om naast hun baan ook intensief betrokken te zijn bij andere privéondernemingen. Via deze ondernemingen hadden ze de mogelijkheid om de illegale verdiensten in eigen zak te steken.

3.3. Belang van (sociale) contacten en wederkerigheid

In de vorige paragrafen zijn al enkele belangrijke gelegenheden binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfonds benoemd waardoor de fraude werd vergemakkelijkt. In de onderhavige paragraaf zal worden ingegaan op het belang van het sociale netwerk bij het organiseren van de fraude. Tot het criminele samenwerkingsverband behoren namelijk niet alleen medewerkers binnen Bouwfonds, maar ook externe partijen, zoals projectontwikkelaars/onderaannemers, makelaars en andere branchegenoten. Door het doen van toezeggingen, beloften, gunsten en/of het betalen van geld wist Van V. hen aan zich te binden. In deze paragraaf zal worden stilgestaan bij de aard van de onderlinge relaties van de verdachten: hoe kennen zij elkaar en hoe worden zij overgehaald deel te nemen aan de fraude?

Sociaal netwerk

Het criminele netwerk rondom Van V. kan niet los worden gezien van de vastgoedsector waarin hij opereert. De vastgoedmarkt is volgens diverse respondenten een intransparante markt. Binnen de markt speelt daarom het sociale netwerk een belangrijke rol. Het is bijvoorbeeld niet publiekelijk bekend welke kantoorpanden in de verkoop staan of wie er op zoek zijn naar huurders. Een makelaar heeft zodoende een sleutelpositie doordat hij beschikt over kennis van de verkopende en de vragende partij. Voor projectontwikkelaars en -financiers, zoals respectievelijk Bouwfonds en Philips Pensioenfonds, is het daarom belangrijk een goed netwerk te hebben met mensen die over dergelijke cruciale kennis beschikken.

Berkhout en Jeurlissen stellen in hun onderzoek naar de Nederlandse vastgoedmarkt dat de branche 'een ons-kent-ons-probleem' heeft (2009: 40). Hun respondenten bevestigen de stelling dat 'zij zonder hechte relaties met marktpartijen gewoon niet succesvol kan [kunnen] functioneren in de Nederlandse vastgoedsector'. Het belang van een groot zakelijk en sociaal netwerk binnen de vastgoedsector zien we ook terug in de Klimop-zaak. Wanneer we kijken naar de rol van en de relaties met de (mede)verdachten, zonder wie de vastgoedfraude niet had kunnen plaatsvinden, zien we dat personen uit Van V.'s netwerk erg divers zijn: het gaat om oude en nieuwe contacten,

van zakelijke en persoonlijke aard. De personen beschikken allemaal over specifieke kwaliteiten en bevoegdheden, waardoor de criminele activiteiten kunnen plaatsvinden en effectief kunnen worden verhuuld.

Van V. vervult een spilfunctie binnen het netwerk: hij vormt de verbindende schakel. Uit het strafdossier blijkt dat hij zeer wel in staat was om een goede vertrouwensband op te bouwen met zijn zakenpartners. Van der Boon a Van der Marel beschrijven hem, onder andere op basis van interviews met betrokkenen, als iemand die streeft naar een 'imago van onkreukbaarheid', het is een controlfreak (2009: 47). Van V. komt over als een betrouwbaar zakenman, die zijn afspraken en toezeggingen - ook aan zijn *partners in crime* - nakomt. Hoewel hij zelf geen cadeaus wil aannemen van zakenrelaties, paait hij anderen met luxe cadeaus. In een interview met het NRC bevestigt Van V. dit: 'Ik wilde niet in het krachtenveld van iemand anders zitten. Nooit de knecht van iemand anders zijn. Ik wilde de controle hebben.'

De betrokken verdachten kennen elkaar niet altijd, ze zijn niet op de hoogte van elkaars belangen en van de omvang van de fraude, zo blijkt uit verklaringen van diverse verdachten uit het strafdossier. Verdachte M. verklaart over Van V.: 'Welke zijn rol was weet ik niet. Jan van V. is een sfinx, hij vertelde mij wat hij kwijt wilde.' Van V. gaf M. instructies voor het maken valse overeenkomsten en facturen en sluisde geld door via zijn BV's. Tussenschakel M. mocht een percentage van het geld houden voor de geleverde diensten. Hij kreeg niet meer informatie dan nodig was voor het uitvoeren van zijn opdracht.

Iedereen binnen het netwerk vervult een eigen rol: beleggers gaan akkoord met een hogere verkoopprijs; werknemers van Bouwfonds knijpen een oogje toe bij de goedkeuring van de projectadministratie en projectontwikkelaars, onderaannemers en de architect sturen facturen met hogere bedragen of voor verzonnen werkzaamheden. Voorts zijn er bekenden van Van V. die bv-constructies opzetten voor het doorsluizen van het geld; die geld vasthouden teneinde het op een later moment uit te betalen (dit gebeurt door een oude vriend van Van V.) of die discutabele overeenkomsten en betalingen door de vingers zien (hierbij zijn een notaris en een bankmedewerker betrokken). De betrokken bedrijven die te hoge bedragen hebben gefactureerd aan Bouwfonds, fungeren eveneens als een 'doorgeefluik'; ze mogen een deel van het geldbedrag afkomen voor hun cruciale rol in de *scam*, maar de resterende 'overwinst' moeten ze overmaken aan een volgende schakel.

De samenstelling van het netwerk verandert enigszins na het vertrek van Van V. bij Bouwfonds. Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven wordt in het strafdossier een onderscheid gemaakt tussen twee criminele organisaties: de groep verdachten die zich bezig hield met de Bouwfondsprojecten (Coolsingel, Hollandse Meester, Solaris), en een andere groep verdachten die betrokken was bij de Philipsprojecten (Eurocenter, Teteringen, Symphony en 126), welke plaatsvonden vanaf 2001 (zie voor een uitgebreide beschrijving paragraaf 2.2). Bij de Bouwfondsprojecten werkte Van V. vooral samen met projectontwikkelaars W. en M. en werd hij direct 'ondersteund' door diverse medewerkers binnen Bouwfonds. Na zijn vertrek bij Bouwfonds in 2001 blijft Van V. nog steeds een belangrijke rol spelen bij vastgoedprojecten, maar opereert hij in de luwte. De samenstelling van het criminele samenwerkingsverband bij deze 'Philipsprojecten' verandert gedeeltelijk; zo worden medewerkers van beleggingsfonds Philips Pensioenfonds (Will F. en Robert L.) betrokken als financier van de vastgoedprojecten en wordt er samenwerking gezocht met gedelegeerd projectontwikkelaar T. a Van T. Maar Van V. blijft ook terugvallen op een belangrijk deel van zijn bestaande netwerk: zijn oom Nico V. en andere vertrouwenspersonen blijven hem ondersteunen. Daarnaast houden medewerkers van Bouwfonds Van V. op de hoogte door belangrijke projectinformatie door te spelen en oom V. 'coach' deze medewerkers nog regelmatig. Ook architect Rene S.

ontvangt door de jaren heen ontwerpopdrachten voor projecten waar Van V. bij betrokken is. Rene S. verklaart over de blijvende invloed van Van V.:

‘Van V. zei dat hij nog steeds achter de schermen bezig was voor Bouwfonds, ook bij Eurocenter. Hij zei dat niet met zoveel woorden. Maar hij liet dat gewoon zo merken naar mij toe. Het was voor mij belangrijk zo iemand te vriend te houden voor het verkrijgen van opdrachten. Maar ook voor het niet verliezen van opdrachten, want ik verbaasde mij voor wat betreft de invloed die Van V. had op van T.. Ik stond daar versteld van. Ik merkte dat bijvoorbeeld aan de twee contracten die u mij eerder toonde (...). Een ander voorbeeld van die invloed, althans dat is wat Van V. mij zei, was dat Eurocenter bijna niet was doorgegaan. Maar dat dankzij hem, Van V., via een of andere berekening het wel door kon gaan. (...) Hij liet gewoon merken dat hij invloed had.(...)’

Hoewel veel medeverdachten zakenpartners zijn uit de vastgoedwereld, kent Van V. sommigen al veel langer. Bestaande contacten zijn onder andere twee 'hockeyvriendjes' en een 'vertrouwensman'. Eén van de 'hockeyvriendjes' fungeerde als stroman in de ABC-constructie van project 126. De 'vertrouwensman' verrichte wel eens werkzaamheden 'in de vorm van een secretariaatskantoor van Jan van V.'. Hij bezat een 'potje' waarvan hij de reisjes voor zakenrelaties moest betalen. Daarnaast werkte de broer van Van V. reeds bij Van V. Vastgoed en kreeg hij door de overname van het bedrijf een aanstelling bij Bouwfonds. Ook zijn 'financiële man' Olivier L. en zijn aangetrouwde oom, de eerder genoemde Nico V., zijn door Van V. meegenomen naar Bouwfonds. Deze 'oom' is een belangrijke vertrouwensman voor Van V.. Oom V. verklaart in zijn verhoor geen kennis te hebben van vastgoed: 'mijn sterke punten zijn managementstrategie en marketingcommunicatie.'^.) 'mijn kracht ligt in het praten'. Hij was via een managementcontract werkzaam als 'coach' bij Bouwfonds en bleek in belangrijke mate bepalend voor de sfeer binnen de afdeling.

Zijn intrede bij Bouwfonds heeft Van V. ook te danken aan zijn netwerk. Cees H., die zich in het bestuur van Bouwfonds zou hebben hard gemaakt voor de overname van Van V. Vastgoed en het aanstellen van Van V. als de nieuwe directeur Commercieel Vastgoed, en Van V. kenden elkaar nog van vroeger toen ze hadden samengewerkt aan project.

Het beschikken over goede contacten en, daarmee samenhangend, kennis van actuele projecten is binnen de vastgoedbranche van belang voor het tot stand komen een vastgoedproject. Maar voor het slagen van de fraude moest Van V. *partners in crime* zien te vinden. Ondervraagden uit het onderzoek van Berkhout a Jeurissen geven aan dat het binnen de vastgoedsector niet moeilijk is om 'vrienden in het kwaad' te vinden (2009: 18, 27). Van V. deed daartoe toezeggingen, verleende gunsten en economisch voordeel.

Bindingsmechanismen

Via verschillende manieren wisten Van V. c.s. mensen aan zich te binden en over te halen om mee te doen aan de illegale praktijken. Met zijn komst nam Van V. een aantal vertrouwelingen mee, die sleutelposities binnen Bouwfonds kregen. Daarnaast moest hij de medewerking krijgen van andere Bouwfonds-werknemers, bijvoorbeeld van de projectleiders. Zoals in paragraaf 3.1 reeds aan de orde is gekomen, vormde het organisatieonderdeel van Jan van V. een gesloten afdeling. BVO stond fysiek afgezonderd van de rest van de Bouwfonds-organisatie en er heerste binnen de afdeling, ook wel gekocherd 'Villa van V.' genoemd, een eigen bedrijfscultuur die 'door de directeur werd geïnitieerd en mogelijk middels coaching werd bewaakt' (PwC-rapport, 2008: 65-67). De wijze waarop Van V. zijn 'eigen' projectleiders heeft overtuigd om mee te doen aan de frauduleuze opzet, is niet duidelijk.²⁰ Volgens een al eerder aangehaalde getuige uit het strafdossier legde Van V. de

²⁰ De verdachten hebben hierover geen verklaringen afgelegd.

druk hoog: 'De suggestie werd gewekt dat er veel mogelijk was, maar het kwam erop neer dat je in de maat moest lopen van Van V. en de personen die om hem heen hingen'. De betrokken projectleiders hebben steeds goedkeuring gegeven aan de begroting van de vastgoedprojecten, waar - zo blijkt achteraf - frauduleuze kostenposten in op zijn genomen.

Alle betrokkenen bij de fraude kregen een 'beloning' voor hun betrokkenheid; ze deelden mee in de winst. Volgens een betrokkene had Van V. gezegd:

'Wij hebben een goedproject wij kunnen wel wat delen. Bouwfonds heeft een goede winst en wij delen ons ook mee in die winst.'

De criminele samenwerking trekt een grote wissel op het onderlinge vertrouwen in het netwerk, want de betrokkenen konden in veel gevallen niet direct worden uitbetaald vanwege hun dienstbetrekking bij Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. Zij moesten er op zien te vertrouwen dat Van V., zoals hij beloofde, in de toekomst grote bedragen aan geld zou uitbetalen. In de tussentijd werden zij echter wel tevreden gehouden met cash geld, reisjes, diners en dure cadeaus zo blijkt uit het strafdossier. Zo heeft Van V. aan Rob L., de latere opvolger van PREIM directeur F., een bootreis toegezegd, die later door L. is geannuleerd. In plaats daarvan wilde hij een duur horloge, zo blijkt uit een afgetapt telefoongesprek:

L.: Maar dat, dat kunnen we doen; en uhh, je kunt me er ook iets voor geven, iets, iets leukes.

Van V.: Dan doe ik dat.

L.: Ik heb liever bijvoorbeeld nog een horloge of zo. (...) Een hele mooie Rolex, Jan [Van V], de nieuwe Prins. Heb je die gezien?

De 'vertrouwensman' van Van V., Jack D., geeft aan in een verhoor dat hij dergelijke dure cadeaus en reizen voor Van V. regelde:

'Ik heb de reizen geregeld op verzoek van Jan van V. Op verzoek van Jan moest het zoals hij het zelf noemde 'in stijl'. Dat betekende bijvoorbeeld dat er een privéjetgeregeld werd en dat er een duur en sjiek hotel geboekt moest worden. Jan heeft niet direct tegen mij gezegd dat het op deze manier moest omdat F. gefêteerd moest worden maar dat voelde ik wel zo.'

De bestuursvoorzitter van Bouwfonds heeft onder andere 'gratis' zijn huis laten verbouwen en voor een zeer 'zacht prijsje' het jacht van Van V. overgenomen. Na hun dienstbetrekking zouden deze medeverdachten worden uitbetaald via hun nieuwe, op te richten bedrijfjes. Daartoe werden valse facturen opgemaakt voor onverrichte werkzaamheden.

De 'verschuldigde' bedragen die Van V. moest uitbetalen aan zijn *partners in crime* zorgen ervoor dat er steeds nieuwe vastgoedprojecten moesten worden 'gezocht' waarbij gesjoemeld kon worden met de prijs en de kostenposten. In die zin lijkt deze zaak op de omvangrijke Bouwfraude, waarbij het systeem van werkafspraken slechts kon bestaan bij de gratie van het vertrouwen van de deelnemers in de toezegging dat bij toekomstige projecten het werk op eenzelfde manier zou worden verdeeld en daarmee de openstaande schuld zou worden vereffend (Van de Bunt, 2008).²¹

²¹ Bij de kartelafspraken in de bouw ging het niet om de uitbetaling van geld maar om de verdeling van werk. Het systeem zorgde voor werkzekerheid; iedere deelnemer aan het kartel kwam aan de beurt en werd zodoende 'beloond' voor het wachten. Daartoe bestond er binnen het kartel een eigen 'boekhoudsysteem'. Het systeem hield zichzelf bovendien in stand, doordat nieuwe projecten veelal zorgden voor nieuwe verplichtingen aan (andere) deelnemers aan het kartel. Het was daarom onmogelijk om uit het kartel te stappen vanwege de openstaande schuldverplichtingen. In de onderhavige zaak ligt dit enigszins anders: Van V. was degene die vastgoedprojecten initieerde en andere leden uit het criminele netwerk uitbetaalden voor hun bijdrage aan de fraude. Door zijn spilfunctie en de overeenkomsten die hij aanging, ontstonden er verplichtingen ten opzicht van andere betrokkenen (Van de Bunt, 2008).

Zakenrelaties gingen met name in op het aanbod om mee te werken aan de frauduleuze opzet, omdat zij van mening waren dat zij het werk dat van Van V. hun verschaft niet konden afslaan. Niet alleen vanwege de extra inkomsten, maar met name omwille van de belofte dat er meer opdrachten in het vooruitzicht lagen. Zo verklaart een architect in het strafrechtelijk onderzoek:

Ik dacht wel bij mezelf, dit is de eerste keer en dan moet het maar zo. Ik wilde graag een goed lopend architectenbureau opzetten. V. en Van V. gaven mij de indruk dat er meer en grotere projecten voor ons in het verschiet zouden liggen.'

Twee directeuren die een klein projectontwikkelingsbureau runnen, vonden de samenwerking met Bouwfonds eveneens veelbelovend: 'Wij gingen veel geld verdienen en wij zetten ons bedrijf op de kaart. Dat was ons wat waard.' Ook een bouwbedrijf en een aannemingsbedrijf geven aan mee te hebben gedaan, omdat ze het werk goed konden gebruiken. Hier wordt bevestigd dat de vastgoedwereld een sociale wereld van het elkaar 'gunnen' van werk is en een ons-kent-ons cultuur kent. Tegelijkertijd ontstaat er door deze samenwerking, waarbij partijen elkaar steeds weer tegenkomen, onderlinge afhankelijkheid.

De verdachten zeggen dus enerzijds mee te doen om de opdrachten die in het vooruitzicht lagen, anderzijds geven ze aan het gevoel te hebben gehad dat zij in een fuik waren gezwommen en niet meer konden ontsnappen. Het komt over alsof Nico V. en Jan van V. hun zakenpartners steeds een stukje verder mee trokken in hun frauduleuze complot, waardoor ze op een gegeven moment zo nauw betrokken waren dat ze niet meer terugkonden of durfden te stoppen. Sommige verdachten verklaren bovendien onder druk te zijn gezet en te zijn geïntimideerd door V. en Van V.. Zo verklaart de betrokken projectontwikkelaar W. en M., dat V. en Van V. bij hen op het kantoor de regie overnamen. De stoelen werden opnieuw gerangschikt, zij kozen hun plaats en dicteerden de vergadering. V. nam, volgens hen, af en toe een lijntje cocaïne en toonde ander provocerend gedrag. Zo is hij vaak onrustig en loopt gesticulerend heen en weer. Over sommige medewerkers van Bouwfonds laten V. en Van V. zich minachtend uit. Ook kleineren ze hun zakenpartners, zo verklaart een projectontwikkelaar in een verhoor:

Regelmatig laten zij weten hoe goed wij wel zijn, dan gaan ze staan en applaudisseren en zeggen zij daarna: 'wat goed!', waardoor je het gevoel krijgt heel klein en machteloos te zijn. Het is denigrerend. Dit begint eigenlijk al vrij snel na de eerste kennismaking. In eerste instantie hebben wij dit ervaren als 'een beetje gek' maar 'zal wel bij de cultuur horen'. Later begrepen wij, dat het ronduit kleinerend bedoeld was.'

V. liet zich bovendien steeds begeleiden door bodyguards, wat bedreigend overkwam. Door deze gedragingen probeerden V. en Van V. vermoedelijk hun autoriteit te onderstrepen.

De ondoorzichtigheid bij vastgoedtransacties en een sterke sociale cohesie binnen de vastgoedbranche vormen belangrijke factoren voor het plaatsvinden en het verhullen van fraude. Gedurende zijn tijd bij Bouwfonds en daarna heeft Van V. steeds personen in cruciale posities betrokken bij de fraude. Sommige betrokkenen kende hij persoonlijk en al langer, anderen waren 'slechts' zakelijke contacten. Iedereen werd beloond voor zijn inzet - wat zeker een reden was om mee te doen - maar daarnaast deden zakenpartners ook mee uit angst, bang dat men in de toekomst niet meer zou worden benaderd voor grote projecten.

3.4. Afwezigheid van kritische rol extern betrokkenen

Niet alleen factoren en omstandigheden gelegen binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfonds en in de heersende cultuur hebben de fraude mogelijk gemaakt, ook de opstelling van betrokken zakelijk dienstverleners (notaris en taxateur) heeft een rol gespeeld evenals het functioneren van het externe toezicht. Deze onderwerpen komen achtereenvolgend aan bod in deze paragraaf. Ook staan we kort stil bij de rol van de brancheorganisaties.

De rol van de notaris bij de vastgoedfraude

De notaris is (bij uitsluiting) bevoegd om authentieke aktes op te maken bij de eigendomsoverdracht van vastgoed. Hij is daardoor altijd betrokken bij vastgoedtransacties en kan een ondersteunende rol vervullen bij het plegen van fraude (Nelen a Lankhorst, 2008).

Uit het dossieronderzoek komt naar voren dat Van V. bij de frauduleuze praktijken telkens gebruik maakte van één en dezelfde notaris. Naar de rol deze notaris is een strafrechtelijk onderzoek gestart.²² Uit de dossiers die voor dit rapport zijn bestudeerd komt naar voren dat de notaris in ieder geval bij het project Coolsingel en bij project 126 vermoedelijk een faciliterende rol heeft gespeeld bij het plegen van de fraude.

Bij Coolsingel ging dat als volgt: geld verkregen uit de fraude, bestemd voor de privéondernemingen van Van V. en V., is door projectontwikkelaars W. M. overgemaakt naar de derdengeldenrekening van het kantoor van eerdergenoemde notaris. De notaris heeft het geld vervolgens - na enige tijd - overgemaakt naar de rekeningen van de bedrijven van Van V. en zijn oom V.. Doordat het verschoningsrecht ook betrekking heeft op de derdengeldenrekening van de notaris was voor de buitenwereld niet te achterhalen dat het geld van de projectontwikkelaar voor Van V. en V. was bedoeld. Vermoedelijk is de derdengeldenrekening van het notariskantoor ook in andere projecten gebruikt om tijdelijk gelden te stallen. De notaris zou in ruil hiervoor een aanzienlijk geldbedrag hebben ontvangen.

Bij project 126 was de inzet van dezelfde notaris eveneens cruciaal, ditmaal voor het verdoezelen van een frauduleuze constructie. Een pakket vastgoed werd binnen zeer korte tijd drie maal doorverkocht, telkens voor een hoger bedrag terwijl de omvang van het pakket telkens afnam (vgl. par. 2.2.3). De notaris van Van V. heeft bij de transactie die op 1 februari 2006 plaatsvond vermoedelijk de notaris van Fortis, de uiteindelijke koper van het vastgoedpakket, niet volledig geïnformeerd over de tussenliggende schakels in de transactie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de notaris van Fortis zelf onvoldoende onderzoek lijkt te hebben verricht naar de verschillende schakels in de transactieketen. Deze notaris had namelijk de conceptakte(s) van levering kunnen vragen aan de notaris van Van V., waardoor duidelijkheid had kunnen ontstaan bij Fortis over de vraag wie de oorspronkelijke verkoper was en wie vervolgens partij is in de keten van de transactie. Ook heeft de notaris geen MOT-melding gedaan. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat de opdrachtgever van de notaris, Fortis, er niet bij de notaris op heeft aangedrongen de gehele transactieketen in beeld te brengen.

De kwetsbaarheid van de notaris

Uit de twee vraaggesprekken met notarissen komt het ervaringsgegeven naar voren dat kwaadwillende ondernemers bewust een notaris zoeken die, om uiteenlopende redenen, wat minder sterk in de schoenen staat en het wat minder nauw neemt met de regels. Zo stelt een respondent:

²² Dit strafdossier was ten tijde van ons onderzoek nog niet beschikbaar.

De Van V.'s zijn heel handig in het zoeken van notarissen die ze niet wat meer op een vertrouwelijke basis leren kennen, via feestjes (...). Op een moment kan er dan een situatie ontstaan, waarin ze chantabel zijn (...).'

De door ons geraadpleegde notarissen geven aan dat zij tegenwoordig binnen hun kantoren de nodige voorzieningen hebben getroffen om de kwaliteit en integriteit te bevorderen. Zo is er een *compliance officer* aangesteld, is er regelmatige intercollegiale toetsing en worden er interne *audits* afgenomen. Daarnaast houden de kantoren een breed scala van specialismen *up to date*. Zij kunnen zich ook niet anders veroorloven gelet op het profiel van hun kantoor en hun cliënten (en de eisen die zij stellen aan hun adviseurs). Voor kleinere kantoren kan het, gelet op de krappere markt en de toenemende concurrentie, moeilijker zijn om deze voorzieningen te treffen, zo laten zij weten.

Hierbij speelt mee dat de hele grote kantoren een hoge prijs betalen wanneer zij in opspraak komen. Kleinere kantoren hebben het in dit opzicht wat gemakkelijker: 'Zij hebben minder reputatie te verliezen als zij met dit soort constructies in de krant komen te staan.'

De rol van de taxateur bij de vastgoedfraude

De taxateurs schat als adviseur de waarde van vastgoed. Dit kan plaatsvinden bij de voorbereiding van vastgoedtransacties, in het kader van de financiering van vastgoed of in het kader van periodieke waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille. De taxateur kan hierdoor een ondersteunende rol spelen bij fraude. Een taxateur kan extern worden ingehuurd, maar het komt ook voor dat taxateurs in loondienst zijn, bijvoorbeeld bij grote (vastgoed)organisaties.

Uit het dossieronderzoek komt niet naar voren dat er sprake is geweest van malafide taxateurs die bewust onjuiste taxaties hebben uitgevoerd. Wel lijkt er binnen Philips Pensioenfonds onvoldoende te zijn gedaan met de uitkomsten van (externe) taxaties en de interpretatie daarvan, dit komt naar voren in project 126. Bij dit project werd door directeur F. In een e-mail aan zijn mededirecteur de taxatiewaarde van het vastgoed als argument gebruikt dat hij een goede prijs had verkregen voor het vastgoedpakket. Als echter kritischer wordt gekeken naar de taxatie op basis waarvan de deal is gesloten, kan daaraan sterk worden getwijfeld. Volgens één van de door ons geraadpleegde vastgoed- en taxatie-experts werd bij Philips Pensioenfonds doorgaans conservatief getaxeerd. De taxatiewaarde lag daardoor vaak onder de marktwaarde. Bij de verkoop van het vastgoedpakket 126 in 2006 werd bovendien uitgegaan van de taxatiewaarde van het vastgoed op peildatum december 2004. De taxatiewaarde was dus vermoedelijk sterk achterhaald. Daarnaast heeft F. een van zijn medewerkers gevraagd om bij een algemene afwaardering van het vastgoed in 2005 één van de objecten in het pakket 126 nog verder af te waarderen.

Voorts is van belang te noemen dat Philips Pensioenfonds klant was van de ROZ Vastgoedindex, een *benchmark* voor vastgoed. De vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vergelijkt ieder jaar de cijfers van vastgoedbeleggers met de gemiddelden van de *benchmark* en gaf daarover een presentatie bij Philips Pensioenfonds. Uit deze index bleek dat Philips Pensioenfonds al drie jaar onder het gemiddelde van de *benchmark* presteerde. Binnen Philips Pensioenfonds heeft dit echter geen aanleiding gegeven om actie te ondernemen.

Wat verder opvallend is, is dat Fortis waarschijnlijk geen taxatie heeft laten uitvoeren van het pakket 126 toen zij dit kocht. Pas na de aanhouding van Van V. In 2007 heeft Fortis alsnog een taxatie van het gehele pakket laten uitvoeren om te kijken of er te veel was betaald. Hieruit kwam naar voren dat ruim 3% meer is betaald dan de gebruikelijke marktwaarde. Volgens de door ons geraadpleegde vastgoed- en taxatie-experts is een dergelijk percentage in de vastgoedwereld

echter niet uitzonderlijk. Hierdoor kan niet worden gezegd dat Fortis een miskoop heeft begaan (wel heeft Philips Pensioenfonds het pakket vermoedelijk voor te weinig geld verkocht).

Uit de vraaggesprekken met taxateurs komt naar voren dat het proces van prijsvorming van vastgoed complex is. Er zijn veel wisselende variabelen van invloed op de prijs. Hierdoor is ook de waardeinschatting van vastgoed weinig transparant. Dit maakt het systeem van waarde-inschatting van vastgoed gevoelig voor misbruik.

Rol van de externe accountant

De externe accountant controleert jaarlijks of de jaarrekening van een onderneming een getrouw beeld geeft en aan alle wettelijke normen voldoet. Als dat het geval is wordt een accountantsverklaring afgegeven. Een niet-kloppende jaarrekening zou een indicatie kunnen zijn van fraude en in het geval van onjuistheden of vermoedelijke fraude dient de accountant een aanvullend onderzoek te verrichten. Ook dient de directie te worden ingelicht en in voorkomende gevallen is de accountant eveneens verplicht dit te melden bij het Openbaar Ministerie. Zeker als de interne controle is lamgelegd doordat de controleurs deel uitmaken van het criminele samenwerkingsverband, zou de accountant een signalerende rol kunnen hebben. De rol van de accountant is echter wel beperkt want als de jaarrekening blijkt te kloppen zal de accountant niet verder onderzoek verrichten naar mogelijke fraude. Bovendien wordt bij grote ondernemingen als Bouwfonds en Philips Pensioenfonds doorgaans slechts steekproefsgewijs gecontroleerd door de accountant. Uit het strafdossier is niet gebleken dat er sprake was van betrokkenheid bij de fraude door de externe accountant van Bouwfonds of Philips Pensioenfonds. Eveneens is niet uit het strafdossier naar voren gekomen dat de accountant onjuistheden of signalen van fraude had geconstateerd bij de controle.

Daarnaast kan de accountant worden ingeschakeld als (forensisch) adviseur. Zo hebben Bouwfonds en Philips Pensioenfonds een aantal keren aan een accountantskantoor gevraagd om een rapportage uit te brengen met betrekking tot vermeende misstanden. Zoals in paragraaf 3.1 naar voren komt is voorafgaand aan de overname van Van V. Vastgoed eerst onderzoek gedaan naar het bedrijf van Van V. Naast onderzoekswerkzaamheden door twee Bouwfondsmedewerkers en een gerenommeerd advocatenkantoor, is een *due diligence* onderzoek uitgevoerd door een accountantskantoor. Dit laatst genoemde onderzoek was vrij kritisch over de financiële verslaglegging en de werkwijze van Van V. Vastgoed. De getoonde resultaten per boekjaar zouden geen goed beeld schetsen van de daadwerkelijk behaalde operationele resultaten. Ook wordt de werkwijze van Van V. opmerkelijk genoemd waarbij wordt gedoeld op het feit dat veel afspraken niet schriftelijk worden vastgelegd en er veel 'coulance verrekeningen' plaatsvinden met betrekking tot bepaalde beleggers. Het onderzoek blijkt een duidelijke voorbode te zijn geweest voor de werkwijze die Van V. later voorzette als directeur Commercieel Vastgoed. De conclusies van het *due diligence* onderzoek en de andere onderzoeksresultaten blijken, zoals eerder al gesteld is, niet te zijn aangeboden aan de Raad van Bestuur, mede door toedoen van bestuursvoorzitter H.

Ook accountant PwC is meerdere malen benaderd om onderzoek te doen naar de gang van zaken in een aantal projecten waarbij Commercieel Vastgoed betrokken was. In 2005 is op aanvraag van de riskmanager van Bouwfonds onderzoek gedaan naar de gang van zaken rond project Coolsingel. PwC heeft geen onregelmatigheden kunnen constateren. Wel wordt aangegeven dat onduidelijk is hoe een *fee* van fl. 13.850.000,- (€ 6.284.856,-) is vastgesteld voor de betrokken projectontwikkelaars. De door PwC geïnterviewde betrokkenen geven hierover geen consistente verklaring. Ook is het opvallend dat de *fee* werd uitbetaald zonder dat bouw was begonnen. De facturen blijken door geautoriseerde personen te zijn betaald, maar er blijkt geen prestatielevering te zijn vastgesteld van hetgeen waarvoor is betaald. De geleverde prestatie wordt ook niet duidelijk uit de omschrijvingen van de facturen. In 2008 is door PwC opnieuw een onderzoek uitgevoerd, ditmaal naar een

aantal projecten waarvan achteraf is gebleken dat daarbij fraude is gepleegd. Het rapport constateert dat een aantal ondernemingen, waaronder enkele (zo blijkt later) die toebehoren aan verdachten in de fraudezaak, op onverklaarbare wijze betrokken zijn bij enkele projecten. PwC ziet in een en ander echter geen reden voor Bouwfonds om het Openbaar Ministerie te benaderen.

De Nederlandsche Bank

Uit het strafdossier valt niet af te leiden of en zo ja, welke maatregelen DNB in het kader van het toezicht heeft getroffen in de richting van Bouwfonds en Philips Pensioenfonds (voor zover die ondernemingen toen onder het toezicht vielen) in het tijdsbestek dat de fraude werd gepleegd. DNB doet hierover ook geen mededelingen in het kader van zijn geheimhoudingsplicht. Wij hebben in het kader van ons onderzoek geen concrete bemoeienissen van DNB met Bouwfonds en Philips Pensioenfonds kunnen vaststellen. Wel kan in algemene zin het volgende worden opgemerkt over de taak en rol van DNB.

De Nederlandsche Bank (DNB) houdt prudentieel toezicht op financiële ondernemingen op basis van de Wet op het financieel toezicht. Dat wil zeggen toezicht op de soliditeit van financiële ondernemingen (waaronder de solvabiliteit en liquiditeit). DNB is tevens belast met het prudentieel toezicht op pensioenfonds op basis van de Pensioenwet. Zo moeten pensioenfonds kunnen voldoen aan hun financiële verplichtingen. Een aspect van het prudentieel toezicht (op basis van de Wit) is de integere bedrijfsvoering van financiële ondernemingen. Het gaat dan (onder meer) om het treffen van adequate beheersmaatregelen en voorzieningen om integriteitschendingen (waaronder fraude) te voorkomen. Sleutelwoorden in dit verband zijn transparantie en verantwoording. DNB houdt toezicht op het adequaat intern functioneren van het geheel van deze maatregelen en voorzieningen, onder meer ter voorkoming van fraude.

Vastgoed is een vast thema in het toezicht van DNB, gelet op de het hoge risico op integriteitschendingen in die sector. De geraadpleegde respondenten geven aan dat DNB, mede in dit licht, in het bijzonder toezicht houdt op de fraudebestendigheid van financiële ondernemingen. Het toezicht is gericht op het versterken van de eigen verantwoordelijkheid van betrokkenen ondernemingen om fraude te voorkomen. Het is in feite een vorm van preventief toezicht. Als in het kader van dit toezicht misstanden aan het licht zouden komen, worden deze besproken met de onder toezichtgestelde. Blijven adequate maatregelen uit, dan volgt doorgaans een sanctie.

DNB beschikt volgens respondenten over voldoende bevoegdheden om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en (bestuursrechtelijk) op te treden, mochten overtredingen aan het licht komen. Van ernstige overtredingen (fraude, valsheid in geschrifte) wordt aangifte gedaan.

De Autoriteit Financiële Markten

Ook ten aanzien van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) valt uit het strafdossier niet af te leiden of en zo ja, welke maatregelen in het kader van het toezicht zijn getroffen in de richting van Bouwfonds en Philips Pensioenfonds (voor zover die toen onder het toezicht vielen) in het tijdsbestek dat de fraude werd gepleegd. Ook de AFM doet hierover geen mededelingen in het kader van zijn geheimhoudingsplicht. Net als bij DNB, hebben wij in het kader van ons onderzoek geen concrete bemoeienissen van de AFM met Bouwfonds en Philips Pensioenfonds kunnen vaststellen. Er kan wel in algemene zin een en ander worden opgemerkt over de taak en rol van de AFM.

De AFM houdt gedragstoezicht op financiële ondernemingen op basis van de Wet op het financieel toezicht. Dat wil zeggen toezicht op het (zorgvuldige) gedrag van financiële ondernemingen ten opzichte van consumenten en op financiële markten. Het gaat dan (onder meer) om naleving van eisen die worden gesteld aan deskundigheid, betrouwbaarheid en integriteit, de structurering en inrichting van de onderneming (bijv. een beheerste en integere bedrijfsvoering) en een zorgvuldige dienstverlening aan cliënten. Ook de AFM is tevens belast met het gedragstoezicht op Pensionfond-

sen, op basis van de Pensioenwet. Zo moet de informatievoorziening van pensioenfondsen aan de deelnemers in het pensioen helder zijn en moet het pensioenfonds zich houden aan de geldende spelregels op financiële markten.

Naar eigen zeggen besteedt de AFM in het kader van het gedragstoezicht veel aandacht aan ondernemingen die actief zijn in het vastgoed, gelet op het hoge risico op integriteitschendingen in die sector. De AFM heeft het toezicht op de vastgoedmarkt intern gebundeld en stemt dit af met DNB, aldus respondenten. Als in het kader van dit toezicht misstanden aan het licht zouden komen, worden deze besproken met de onder toezichtgestelde. Blijven adequate maatregelen uit, dan volgt doorgaans een sanctie.

Ook de AFM beschikt volgens de respondenten van de AFM over voldoende bevoegdheden om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en (bestuursrechtelijk) op te treden, mochten overtredingen aan het licht komen. Van ernstige overtredingen (fraude, valsheid in geschrifte) wordt aangifte gedaan.

Brancheorganisaties

Er is een aantal brancheorganisaties die de belangen behartigen van organisaties die werkzaam zijn in het vastgoed. Twee grote organisaties dienen in dit verband te worden genoemd. Ten eerste de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). Zij werd in 1995 opgericht om de gezamenlijke belangen te behartigen van grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, vermogensbeheerders en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen. Bouwfonds is lid van deze brancheorganisatie. Daarnaast behartigt de in 1974 opgerichte Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) de belangen van projectontwikkelaars. Uit de vraaggesprekken met vastgoedexperts komt naar voren dat brancheorganisaties in relatie tot hun leden geen bijzondere rol speelden bij het voorkomen van fraude. Het risicobewustzijn ten aanzien van vastgoedfraude was destijds nog niet zo sterk ontwikkeld. Tegen de achtergrond van die tijdgeest hebben zij hun leden dan ook niet actief gestimuleerd om zich kritisch op te stellen. Nadat de vastgoedfraude aan het licht kwam, hebben zij nadere normering opgesteld (vgl. par. 5.2).

Resumerend

In dit hoofdstuk is naar voren gekomen dat de verdachten in de uitoefening van hun legale werkzaamheden veel ruimte kregen en hierdoor ook de gelegenheid om misdrijven te plegen. Zowel het interne als externe (voor zover kan worden vastgesteld) toezicht was zwak ontwikkeld. Tegelijkertijd was en is de wereld van het commercieel vastgoed erg kwetsbaar voor fraude en andere onregelmatigheden: het is een wereld van ongebreidelde ambities, grote transacties en sterke onderlinge banden tussen de actoren. Het onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke overwegingen in de besluitvorming is moeilijk te bepalen. In het volgende hoofdstuk gaan wij dieper in op deze kenmerken van de wereld van het commercieel vastgoed.

4. De vastgoedfraude in perspectief

Hoe moet de vastgoedfraude worden gezien? Is het een 'rotte appel' in de mand, dat wil zeggen een uitzondering op de regel, een Incidentele misstand? Of lijkt de vastgoedfraude meer op het 'topje van de ijsberg'? In dit hoofdstuk zullen wij aangeven hoe de vastgoedfraude in relatie tot de vastgoedsector moet worden begrepen. Met behulp van de vraaggesprekken en de geraadpleegde literatuur wordt een schets gegeven van 'het' commercieel vastgoed in Nederland en wordt de vraag beantwoord of de vastgoedfraude kan worden gezien als incident dan wel als exponent van deze sector.

4.1. *Het commercieel vastgoed: wereld in beweging*

Wij legden onze respondenten de vraag voor of zij verrast waren door de omvang van de vastgoedfraude en of zij deze fraude als een incidenteel voorkomende misstand beschouwden. De meeste respondenten waren niet verrast. Zij spraken over de 'olievlekwerking' van dit soort fraudes binnen de branche, een enkeling sprak over de 'rotte cultuur' en een ander over het 'topje van de ijsberg'. Sommige respondenten waren wel verrast toen zij voor het eerst hoorden welke personen bij de vastgoedfraude betrokken waren. In de wereld van het commercieel vastgoed kennen de mensen elkaar goed en het was voor sommige respondenten een teleurstelling om te ontdekken dat door hen gerespecteerde personen bij de fraude betrokken waren. Een ervaren taxateur van commercieel vastgoed was zelfs 'totaal gechoqueerd dat het zomaar kon gebeuren'. Onze respondenten legden in soms bloemrijke bewoordingen uit waarom zij niet verrast waren door de ontdekking van de fraude in de sector. Zij noemden enkele kenmerken van de sector, die fraudes van deze omvang in de hand werkten. In dit hoofdstuk worden enkele van deze kenmerken uitgewerkt en worden parallellen getrokken met de bevindingen uit de dossieranalyse.

De bomen groeien tot aan de hemel

De wereld van het commercieel vastgoed in Nederland staat natuurlijk niet op zichzelf. Deze wereld kan alleen maar worden begrepen tegen het decor van de grote internationale ontwikkelingen in de afgelopen periode: de stormachtige economische groei in de jaren tachtig en negentig, het rotsvaste geloof in de zegeningen van de privatisering en de marktwerking en een groot optimisme over de toekomst van de economie. Dit laatste kwam tot uitdrukking in de grote bereidheid van banken om megaprojecten te financieren en hypothecaire leningen te verstrekken op onroerend goed, tot de crisis er op volgde...

Ook in het toezicht op markten traden veranderingen op. In de afgelopen decennia. In steekwoorden: terugtrek van de overheid, toenemend geloof in de eigen verantwoordelijkheid van ondernemingen en nadruk op zelfregulering in plaats van '*command and control*'. De wereld van het commerciële vastgoed in Nederland deed volop mee aan deze ontwikkelingen. Er gingen in de transacties tussen projectontwikkelaars, bouwbedrijven, opdrachtgevers, en beleggers grote bedragen om. Het totaalbedrag aan geïnvesteerd vermogen in commercieel vastgoed verdubbelde in de periode tussen 1999 en 2006 (Nelen, 2009). Ook de rendementen van de investeringen en beleggingen waren positief. Kortom, alles lukte en het leek er zelfs op dat de bomen tot de hemel konden groeien. De Franse socioloog Emile Durkheim zou deze situatie typeren als voorbeeld van anomie. Anomie (letterlijk: normloos of ontregeld) betekent dat de traditionele normen en waarden

geen opgeld meer doen wanneer er een snelle verandering plaatsvindt in een samenleving. Anomie gaat altijd ten koste van regels en procedures. Als de bestaande normen en waarden de snelle ontwikkelingen niet meer kunnen bijbenen, verliezen zij aan gezag; zij reguleren niet langer het gedrag en de behoeften van de mensen. Mensen raken ontremd en ontregeld (Durkheim, 1997). Ze schieten door in hun ambities en verlangens omdat er geen regels meer zijn die beperkingen stellen aan de onverzadigbare menselijke behoeften. In een periode van anomie lijken mensen geen grenzen of beperkingen meer te accepteren in hun steeds verdergaande streven naar groei.

De situatie rond Bouwfonds is een mooie illustratie van dit mechanisme. De overstap van van V. naar Bouwfonds markeerde de overgang van 'publieke dienst naar private organisatie' (zie paragraaf 3.1). Er bestond bij de betrokken beleidsbepalers een onwankelbaar geloof in het nut van de commercialisering van het fonds. Het Bouwfonds zou winst moeten maken en de marktleider in het vastgoed in Nederland moeten worden. Hierbij paste het niet dat de bedrijfsleiding te veel aan de oude regels en traditionele vormen van toezicht en controle onderworpen zou worden. Karakteristiek is de toon van de advertenties van Bouwfonds in deze periode. In advertenties van het Bouwfonds worden soms weinig woorden gebruikt, maar zij zijn veelzeggend. Zo is er een advertentie met een hoog gebouw erop, het logo en de naam van Bouwfonds, waaraan slechts drie woorden zijn toegevoegd: 'ruimte voor pioniers'. Een andere advertentie drukt evenzeer en onbedoeld de toestand van anomie uit: 'Nieuwe filosofieën. Nieuwe theorieën. Nieuwe normen. Nieuwe waarden. Dit vraagt om visie. Om Inzicht in die veranderingen. Ruimte voor succes'.

Hoge ambities, maar weinig financiële verantwoording

Er bestaat een paradox in het commercieel vastgoed: er gaat enerzijds veel geld om in de ontwikkeling en aankoop van commercieel vastgoed, maar anderzijds is de financiële verantwoording van de bestedingen betrekkelijk zwak ontwikkeld. In onze interviews werd enkele keren het spreekwoordelijke 'bierviltje' ter sprake gebracht om aan te geven hoe summier beslissingen en onderlinge afspraken soms werden doorgerekend of vastgelegd. Natuurlijk, er zijn systemen ontwikkeld om de waarde te bepalen van commercieel vastgoed of om het rendement van beleggingen in vastgoed te kunnen beoordelen. Een van onze respondenten heeft een internationale *benchmark* ontworpen voor institutionele beleggers. Per kwartaal kunnen deze beleggers door onderlinge vergelijking van de rendementen beoordelen of zij marktconforme prijzen hebben gehanteerd bij aan- of verkoop van vastgoedobjecten (IVBN, 2008). In de afgelopen jaren zijn ook andere instrumenten ontwikkeld om de waarde van vastgoed te kunnen bepalen en te kunnen verantwoorden.

Desondanks stellen de door ons geïnterviewde taxateurs en projectontwikkelaars in verschillende toonaarden dat het nog niet zo best is gesteld met het transparanter maken van waardebeoordelingen. Een projectontwikkelaar zegt ronduit: 'Wat kenmerkend is voor vastgoed is dat de prijsvorming zo ontzettend onduidelijk is. Het is niet objectief, je kunt het niet uitrekenen; de prijs is afhankelijk van veel variabelen.' Wie bepaalt de dagprijzen en hoe kan vastgoed op de Zuid-as in Amsterdam worden vergeleken met en beoordeeld ten opzichte van projecten in Zuid-Limburg? In de literatuur (Unger et al. 2010) en in de gesprekken wordt steevast gewezen op de 'heterogeniteit', ja zelfs de 'uniciteit', van het vastgoed en dus van de waarde ervan. 'Elk pand of elke grondpositie is anders, waardoor prijzen onderling moeilijk te vergelijken zijn. Je weet dus niet wie wat waar koopt en hoe die prijsvorming exact tot stand komt', zo legt een respondent uit.²³

Het wordt nog ingewikkelder als deze unieke gebouwen in grote vastgoedpakketten worden samengebracht. Maar deze moeilijkheden worden binnen de wereld van het vastgoed eigenlijk niet als groot probleem gezien. Er ontstaat speelruimte voor de betrokken partijen om over een 'goede

²³ Een universitair vastgoedexpert.

prijs' te kunnen onderhandelen. Juist door de bestaande onzekerheid over wat de 'juiste' prijs is, kan winst gemaakt worden en kan ook 'vakmanschap' getoond worden. In elk geval kan de taxateur zijn vakmanschap tonen. Een geïnterviewde taxateur erkent volop de intransparantie van de waardebeoordeling, maar voegt daaraan toe dat er daar juist een taak ligt voor de taxateur:

'Als het ingewikkelder begint te worden, dan komt de behoefte van de taxateur om zijn eigen visie of gevoel te geven. Dat is de kunst. Ieder taxatiekantoor heeft een rekenmodel, maar een feit is dat het niet de waarde bepaalt; de waarde bepaal je zelf.'

Niet alleen taxateurs en overige bonafide vastgoedspelers kunnen voordeel behalen, er ontstaan ook kansen voor illegale entrepreneurs: bewijs namelijk maar eens dat Philips Pensioenfonds vastgoed te goedkoop heeft verkocht. Een van de kenmerken van de vastgoedfraude is dat de 'deals' eigenlijk geen echte deals waren, dat de prijzen 'gemanipuleerd' waren. Van V. c.s. hebben van de onderhandelingsruimte omtrent de waardebeoordeling gebruik gemaakt door op de begroting van diverse projecten kostenposten op te voeren, waardoor een overwinst werd gecreëerd, dat via verschillende schakels uiteindelijk weer bij hen op privérekeningen terecht kwam. Zo gaven de projectontwikkelaars aan dat zij de gebouwen in Capelle aan de IJssel konden ontwikkelen voor fl. 47,5 miljoen (het project Solaris), maar Van V. zorgde ervoor dat het fl. 20 miljoen extra werd. Het verschil tussen de werkelijke en de gefingeerde kosten werd via valse facturen en winstverdelingsovereenkomsten uitbetaald aan Van V. en de zijnen, en verdween uiteindelijk in hun zakken.

4.2. *Weinig concurrentie, veel vertrouwen en wederkerigheid*

De commerciële vastgoedmarkt is geen arena waarin partijen op het scherpst van de snede met elkaar concurreren of onderhandelen. Een projectontwikkelaar vertelt dat hij pas in de laatste jaren competitief heeft moeten opereren. In het verleden besteedden bedrijven opdrachten aan projectontwikkelaars onderhands aan. Tegenwoordig is er sprake van een open competitie tussen offfranten. Maar ondanks de grotere mate van competitie is het vastgoed nog steeds een sector zonder al te veel conflicten en juridische strijd. Overeenkomsten worden niet gesloten op grond van dichtgespijkerde contracten, maar op grond van vertrouwen in elkaar. Dit is overigens niet kenmerkend voor het commercieel vastgoed alleen. Ook in andere sectoren, zoals de diamantsector of de bouw, prevaleert het vertrouwen in elkaar, of beter gezegd het 'woord' van de handelspartner. Het ontbreken van financiële verantwoording wordt gecompenseerd door een duidelijke norm: 'een man een man, een woord een woord'. Op de vastgoedmarkt overbrugt dit onderling vertrouwen zakelijke tegenstellingen of divergerende belangen. In een onderzoek van Berkhout en Jeurissen (2009) komt dit met zoveel woorden aan de orde. Zij ondervroegen spelers in de vastgoedsector, die aangeven dat men zonder hechte relaties met zakelijke partners niet succesvol kan functioneren in de vastgoedwereld. Dankzij deze hechte relaties kun je vertrouwen stellen in de handelspartners en kun je met elkaar zaken doen.

Voor mondelinge adviezen en tips, of het in contact brengen van partijen kunnen hoge bedragen worden betaald. Binnen de branche is het gebruikelijk dat afspraken over deze beloningen niet altijd expliciet worden vastgelegd of worden gespecificeerd. In de vastgoedsector worden deze mondelinge afspraken 'herenakkoorden' genoemd. Deze herenakkoorden worden ook gebruikt in de vastgoedfraude, zoals blijkt uit een gesprek tussen verdachten, waarin de financiële expert van Van V. uitlegt:

Ik zeg: ja jongen bij mij is het heel eenvoudig. Ik heb een contractje, daar houdt Jan [Van V.] zich aan. Heel eenvoudig en voor het overige is alles mondeling gegaan. We hebben herenakkoorden zoals ik over het algemeen pleeg te functioneren. Ja kijk eens. Met Jan heb ik een dermate contact dat een woord een woord is.'

Elkaar wat gunnen

De vastgoedsector in Nederland is, zoals gesteld, een markt zonder scherpe competitie. Dezelfde vaststelling werd gedaan over de bouwsector in het parlementaire onderzoek naar de bouwfraude. Bouwbedrijven streden niet in competitie om opdrachten te verkrijgen, zoals de Mededingingswet wilde. Zij verdeelden in onderling overleg de publieke opdrachten volgens een even simpele als basale norm: 'eerlijk delen' (Van de Bunt 2008: 136). Deze verdeling vond plaats via een fijnmazig stelsel van geheime prijs- en werkafspraken. Het systeem van kartelafspraken maakt het gemakkelijk om vandaag een ander iets te 'gunnen' in de wetenschap dat morgen jou iets wordt gegund. Het is een mooi voorbeeld van een *'regime of generalised reciprocity'* dat ook in hechte gemeenschappen of bij duurzame relaties voorkomt. In de vastgoedsector worden de verhoudingen eveneens meer door reciprociteit dan door concurrentie gekenmerkt. De belegger heeft behoefte aan betrouwbare projectontwikkelaars, en omgekeerd; bouwbedrijven hebben beleggers en projectontwikkelaars nodig om grote projecten te kunnen bouwen, en omgekeerd. De vraag of onderlinge samenwerking tot stand komt wordt niet zozeer beantwoord op grond van financiële overwegingen maar door de mate van vertrouwen in eikaars betrouwbaarheid en competentie. In de bouwwereld, waarin honderden bedrijven deel uitmaakten van de kartels, werden de onderlinge afspraken nauwkeurig vastgelegd in schaduwboekhoudingen. In de - overzichtelijker - wereld van het commercieel vastgoed wordt veel minder vastgelegd. Wat telt is het woord van de ander, en die ander kom je bij een eerstvolgende gelegenheid wel weer tegen.

De spelers op de vastgoedmarkt zijn dus niet primair eikaars tegenstrevers. Goede relaties worden gekoesterd omdat deze een goede basis geven voor onderling vertrouwen. Hierdoor kunnen allerlei vermengingen ontstaan tussen zakelijkheid en informaliteit. In het begrip *'gunnen van opdrachten'* komt deze vermenging goed naar voren. Immers 'gunnen' heeft enerzijds een neutrale, zakelijke betekenis van 'toewijzen', maar anderzijds ook een bepaalde gevoelswaarde: graag hebben dat een ander iets krijgt. Het hebben van goede relaties in de sector is voor alle betrokkenen van vitaal belang: je hoort nog eens wat. Nelen (2009: 78) noemt het een wezenskenmerk van deze sector dat alle partijen voortdurend op zoek zijn naar relevante, prijsbeïnvloedende informatie. Hij noemt onder meer het voorbeeld van vastgoedbeleggers die scherp willen aankopen, en azen op betrouwbare en tijdige informatie over vastgoedobjecten die op de markt in de aanbieding komen. Met andere woorden: goede onderlinge contacten, en de bereidheid elkaar eens over en weer een waardevolle tip te geven, vormen de smeerolie op de markt.

Réciproque relaties tussen de vastgoedfraudeurs

De criminele samenwerkingsverbanden van de vastgoedfraudeurs zijn eigenlijk een uitvergroting van deze *réciproque* verhoudingen in de vastgoedwereld. Hoofdverdachte Van V. c.s. kon zijn illegale constructies ontwikkelen en uitvoeren door in te spelen op de mores in de sector. Om een concreet voorbeeld te noemen: een architect werd als het ware in de illegale samenwerking getrokken doordat van V. suggereerde dat tegenover zijn medewerking een wederdienst zou staan. Als de architect zou meewerken, zou Van V. hem in de toekomst mooie opdrachten gunnen. Voor wat - hoort wat! Het is hierbij *niet* een kwestie van vandaag jij, morgen ik. Een van de kenmerken van reciprociteit is dat 'morgen' onbepaald is. In *réciproque* verhoudingen gun je een ander iets of je doet iets voor een ander, zonder daarvoor direct op korte termijn iets terug te krijgen. Maar de betrokkenen vertrouwen er wel op dat het altruïstische gedrag zich op den duur zal uitbetalen. Van V. speelde hier op in door de architect voor te spiegelen dat hij een en ander voor hem in het vat

had. Gezien de mores wist de architect genoeg. Hij hoefde geen schriftelijke vastlegging van de hele en halve beloftes van Van V.. Voor hem stond vast dat het leveren van de gevraagde medewerking eens zou lonen. Maar hij zat wel klem, hij was als het ware verplicht iets te doen om daar later voordeel van te krijgen. Het is het verhaal van de kost die voor de baten uit gaat.

In een dergelijke cultuur van reciprociteit kunnen de grenzen tussen 'gunnen' en 'omkopen' behoorlijk vaag zijn. Volgens Van V. behoort het tot de mores van het vastgoed om 'kunstjes' uit te halen om zaken te kunnen doen (NRC 11 mei 2011): 'steekpenningen waren de normaalste zaak van de wereld'. Maar Van V. vergeet dat er een verschil is tussen het smeren en fêteren om een opdracht binnen te halen voor het bedrijf en het aanbieden van geld of opdrachten om medewerking te verlenen aan de uitvoering van een grote fraude, voor eigen gewin.

Op hetzelfde mechanisme van reciprociteit en vertrouwen berustte de werkwijze van Van V. om de deelnemers aan de illegale transacties pas veel *later* te laten delen in de winst. Om geheimhouding te bewaren en onderzoekers op een dwaalspoor te brengen had Van V. de gewoonte om de opbrengsten van illegale transacties lange tijd te parkeren op een rekening (onder meer een derdenrekening van een notaris) en pas na maanden, soms na jaren, over te gaan tot verdeling van de gelden. Soms werd afgewacht tot het moment dat de begunstigde uit dienst was (de directeur commercieel vastgoed bij Philips Pensioenfonds b.v.). Een dergelijke grote tijdsafstand tussen 'pleegdatum' en betaaldatum is ondenkbaar in de traditionele wereld van de georganiseerde misdaad. Het is gebruikelijk dat bij bijvoorbeeld mensensmokkel en bij drugsdeals het moment van prestatie en wederprestatie zo veel mogelijk samenvallen. De grote onderlinge argwaan in de wereld van de drugs- en mensenhandel sluit een tijdsinterval van maanden uit. De *modus operandi* van Van V. kan echter sterk leunen op de specifieke cultuur in de vastgoedsector van reciprociteit en onderling vertrouwen.

Vage specificaties op facturen

Commercieel vastgoed is een sector waarin over het algemeen weinig specifiek verantwoording wordt afgelegd. Dit kenmerk zien wij terug in de *modus operandi* van de vastgoedfraudeurs. In het strafdossier van de Klimop-zaak wordt zichtbaar hoe oppervlakkig de verantwoording is op facturen. Het is bijvoorbeeld heel gebruikelijk om facturen te maken of te accepteren waarop nauwelijks een feitelijke omschrijving staat van de verrichte werkzaamheden. Holle frasen zoals 'advieswerkzaamheden' of 'verrichte diensten' volstaan om hoge bedragen in rekening te brengen. In de gevallen waarin courtage wordt berekend op basis van een percentage van het transactiebedrag, kunnen de bedragen hoog oplopen. Er is kennelijk ook bij de financiële controllers van de betrokken bedrijven geen behoefte om de relatie tussen bedrag en verrichte inspanningen nader gespecificeerd te krijgen.

Het is vanwege het ontbreken van specificatie-eisen moeilijk vast te stellen of een factuur echt of vals is. In belde gevallen staat de factuur ver af van de materiële waarheid, maar dat wil nog niet zeggen dat er sprake is van een onjuist opgemaakte factuur. Immers de relatie tussen de geleverde inspanning en/of toegevoegde waarde en de hoogte van het factuurbedrag is in het commercieel vastgoed soms ver te zoeken.

4.3. Afscherming en geslotenheid

De vastgoedsector is een betrekkelijk gesloten sector. Niet in formele zin overigens: Iedereen kan zich als belegger of ontwikkelaar op de markt begeven. In toenemende mate treden naast institutionele beleggers ook particuliere beleggers toe tot de markt. Ook internationale partijen kunnen op

de markt acteren, en doen dit in toenemende mate (Nelen 2009: 76). In sociologische zin is er wel degelijk sprake van een betrekkelijk gesloten wereld. Althans van een kleine wereld waarin coalities van verschillende bedrijven elkaar goed kennen en waarin zoals eerder al is gesteld onderling vertrouwen en goede relaties belangrijke ingrediënten zijn voor het sluiten van zakelijke transacties. Deze geslotenheid werkt zowel naar buiten als naar binnen. Geslotenheid naar buiten betekent dat de maatschappelijke, bestuurlijke en toezichthoudende omgevingen 'buitenstaanders' zijn; zij kunnen moeilijk doorgronden wat er precies binnen het commercieel vastgoed gebeurt. Geslotenheid heeft ook een binnenkant: binnen de sector weten de betrokkenen niet altijd wat er gaande is. Er zijn *'public secrets'*; er zijn geruchten en roddels, maar iedereen houdt zich afzijdig. In de literatuur over de wereld van het commercieel vastgoed worden beide aspecten van geslotenheid genoemd. Unger e.a. (2010) zijn het meest uitgesproken. Zij typeren het commercieel vastgoed als een wereld waarin sprake is van 'geslotenheid' en gebrek aan 'structureel toezicht'. Zij noemen de sector een 'ideale voedingsbodem voor criminele ondernemers of ondernemende criminelen' (2010: 242). Eichholz (2006) is evenwel van mening dat er in de commerciële vastgoedsector zowel intern als extern voldoende toezicht aanwezig is om misstanden bloot te leggen.

Onze ervaringen stemmen wat somberder. In de eerste plaats geven onze respondenten (toezicht-houders) zelf niet hoog op van de mogelijkheden van extern toezicht. De respondenten van de verschillende toezichthoudende diensten menen dat het onmogelijk is om van buitenaf effectief controle uit te oefenen. Zij zijn van mening dat effectieve controle alleen van binnenuit de sector kan komen en vanuit de betrokken bedrijven. Zij denken bij wijze van spreken eerder aan de klokkenluider dan dat zij geloven in de macht van de externe toezichthouder.

In de tweede plaats geven de gebeurtenissen rondom het vastgoed fraude ook weinig reden tot optimisme over de kracht van intern en extern toezicht. De vastgoedfraude heeft jaren plaatsgevonden zonder dat opspoorders, journalisten, leden van raden van commissarissen, notarissen, taxateurs of andere betrokkenen nauwelijks argwaan kregen. Van binnenuit zijn er - op enkele uitzonderingen na - nauwelijks kritische geluiden geuit over (mogelijke) misstanden. Interne toezichthouders (interne accountants, leden van de raad van commissarissen) waren niet goed op de hoogte van wat gaande was. De zaak is niet via een melding of aangifte van een van deze betrokkenen aan het licht gekomen, maar door iemand die er veel verder van af stond, een controlerend belastingambtenaar.

Is de vastgoedfraude dan zo geraffineerd opgezet of zegt het ontbreken van kennis bij de externe en interne toezichthouders iets over hun slechte positie? Uit het dossier komt een gemêleerd beeld naar voren. Het is duidelijk dat Van V. c.s. zich goed afschermden van anderen. In de eerste plaats fysiek binnen hun eigen organisatie, door slechts in geringe mate contacten te onderhouden met zijn collega's binnen het Bouwfonds en Philips Pensioenfonds (zie verder paragraaf 3.1). In de tweede plaats hebben de vastgoedfraudeurs weinig op schrift gesteld, dat tot argwaan of verdenking kon leiden. Het feit dat de meeste fraudeurs 'gewoon' werkzaam waren in goede banen droeg ook bij aan de verhulling van criminele activiteiten. Tenslotte werden mogelijke criticasters of klokkenluiders op een effectieve manier tot zwijgen gebracht (zie paragraaf 3.4). Deze omstandigheden hebben zonder twijfel bijgedragen aan de geheimhouding, en maken enigszins begrijpelijk waarom niet eerder van binnenuit aan de bel werd getrokken of van buitenaf kritische vragen werden gesteld of onderzoek werd gestart. Met andere woorden: de omvang en lange duur van de vastgoedfraude wijst onmiskenbaar in de richting van het toezicht.

Zonder al te generaliserend te willen zijn, moet worden vastgesteld dat 'het' toezicht op alle fronten te kort schoot. Daarin hebben Van V. c.s. soms zelf direct de hand in gehad door 'eigen' mensen te laten benoemen op controlefuncties. In Bouwfonds en Philips Pensioenfonds was in feite een machtsvacuüm ontstaan tussen de sleutelpersonen en hun organisaties. Van effectieve interne

controle op hun handelen was geen sprake meer. Dat heeft niet alleen met handigheidjes van deze personen te maken; in het algemeen kan worden gesteld dat in het commercieel vastgoed geen sterk ontwikkelde cultuur van controle en verantwoording bestaat. Evenmin zijn er duidelijke codes en normen ontwikkeld die ertoe kunnen dienen dat beslissers in het vastgoed verantwoording afleggen en ter verantwoording kunnen worden geroepen (zie paragraaf 3.2). Er zijn in de sector weinig *'stakeholders'* die zich echt bekommeren om het verhogen van transparantie. Zo zijn er bijvoorbeeld geen specifiek belanghebbende partijen die geïnteresseerd zijn in de *benchmarking* van de rendementen van de pensioenfondsen. En wie controleert de beleggingsactiviteiten van Fortis of de kosten gemaakt voor de ontwikkeling van de Coolsingel-toren, die nooit gebouwd werd? In tal van opzichten wordt de mist niet opgeklaard door interne en externe toezichhouders. Zij weten niet wat er aan de hand is, en de vraag is of ze het altijd wel willen weten.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk analyseren wij onze bevindingen in het licht van de onderzoeksvragen en trekken op basis daarvan conclusies. De conclusies betreffen de belangrijkste omstandigheden en factoren die ten grondslag liggen aan de vastgoedfraude (de criminogene factoren). Ook doen wij, in algemene zin, aanbevelingen voor mogelijke bestuurlijk-preventieve maatregelen.

Het aanpakken van de vastgoedfraude staat al enige tijd hoog op de agenda, zowel bij de overheid als betrokken branche- en beroepsorganisaties. Er zijn reeds de nodige maatregelen getroffen en er is nog een aantal in ontwikkeling. Wij staan in dit hoofdstuk kort stil bij deze maatregelen (par. 5.2), mede in verband met de samenhang met onze conclusies en aanbevelingen. Gelet op onze bevindingen juichen wij deze initiatieven en maatregelen toe.

5.1. *Conclusies*

De volgende omstandigheden en factoren hebben, in onderlinge samenhang, een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan en voortbestaan van de vastgoedfraude (de criminogene factoren).

1. *De veranderingen binnen Bouwfonds: ongeremde ambitie*

Bouwfonds maakte aan het eind van de vorige eeuw een stormachtige ontwikkeling door. Tegen de achtergrond van veranderende maatschappelijke omstandigheden (opkomst marktwerking, terugtrekking overheid), zou het bedrijf zich voortaan op commercieel vastgoed gaan richten. Het trok daarvoor Van V. en zijn organisatie aan. De groeiambitie was vrijwel onbegrensd (nl. groei, winst en zelfs marktleiderschap) en Van V. moest die helpen waarmaken. Deze strategische verandering had een grote invloed op de bedrijfscultuur; het betekende een trendbreuk met de heersende cultuur. Het bereiken van de groei-doelstellingen heiligde de middelen. Tegen deze achtergrond kregen Van V. en de zijnen veel ruimte en konden zij zich letterlijk afzonderen binnen Bouwfonds (de 'Villa van V.'). Zij waanden zich daardoor onaantastbaar en achtten zich niet gebonden aan (verouderde) voorschriften en (traditioneel) toezicht. Deze situatie wordt in de sociaal-wetenschappelijke literatuur wel aangeduid als anomie.

2. *Interne organisatie en bedrijfsvoering bij Bouwfonds en Philips Pensioenfondsen: gebrekkige interne verantwoording en controle en geen integrale bedrijfsvoering*

Naast bovengenoemde radicale cultuuromslag binnen de vastgoedafdeling van Bouwfonds, zijn er binnen Bouwfonds en Philips Pensioenfondsen nog andere (criminogene) factoren en omstandigheden aan te wijzen die samenhangen met de interne organisatie en bedrijfsvoering van deze organisaties. De hoofdverdachten in de vastgoedfraude bekleedden over het algemeen sleutelposities binnen hun organisatie. Zij werden beschouwd als expert en genoten daardoor veel vrijheid. Van hen werd verwacht dat zij de organisatie opstuwden. Zij konden daardoor in grote mate hun eigen gang gaan en kregen slechts beperkt tegenspel of konden dit gelet op hun positie negeren. Hun werkwijze was informeel en onorthodox. Er was ook weinig expertise voorhanden binnen Bouwfonds en het Philips Pensioenfonds om tegenwicht te kunnen bieden. Tegelijkertijd bestonden er ten tijde van de vastgoedfraude niet of nauwelijks voorschriften voor de administratieve organisatie en interne controle (bijv. omschrijving, verdeling en afbakening van taken en bevoegdheden) of procedures

voor besluitvorming. Voor zover die er wel waren, was de status ervan onduidelijk en werd door de Raad van Bestuur niet of nauwelijks toegezien op de naleving ervan. Bovendien bleek binnen de organisatie uitvoering en toezicht onvoldoende gescheiden, onder meer door het bestaan van dubbelfuncties, bijvoorbeeld het bekleden van een functie in Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen door één en dezelfde persoon. Daarnaast konden de hoofdverdachten hun sleutelfunctie gebruiken om zich te onttrekken aan de voorschriften voor interne verantwoording en controle. Pas toen de vastgoedfraude in volle omvang naar buiten kwam, zijn de interne voorschriften en procedures aangescherpt.

Voorts ontbrak een deugdelijk systeem voor integere bedrijfsvoering, waaronder een schelding van functies, taken en bevoegdheden (zie hierboven), regels ter voorkoming van belangenverstremgeling, omtrent het aanhouden van nevenfuncties en -activiteiten en het aannemen van geschenken. De hoofdverdachten konden belangen in privévennootschappen aanhouden en deden geen melding van het ontvangen van geschenken en dergelijke. Er was evenmin een voorziening voor het uiten van kritiek of tegenspraak, bijvoorbeeld in de vorm van een klokkenluidersregeling. Mede hierdoor konden kritische medewerkers, voor zover die er waren, hun verhaal niet kwijt of werd dit genegeerd.

Samengevat kan worden gesteld dat binnen Bouwfonds en in mindere mate ook bij Philips Pensioenfonds onvoldoende tegenwicht werd geboden aan het grensoverschrijdende gedrag van de sleutelfiguren, dat onder meer werd aangevuurd door expansiedrift en winstbejag.

3. *Zakendoen binnen het vastgoed: ons kent ons en voor wat hoort wat*

Ten slotte is een aantal (criminogene) factoren en omstandigheden gelegen in de wijze waarop zaken wordt gedaan in de casus van de vastgoedfraude. Deze werkwijze is echter niet beperkt tot deze casus, maar komt op grotere schaal voor in de vastgoedwereld.

De hoofdverdachten in de vastgoedfraude blijken nauw aan elkaar te zijn gelieerd. Zij maken deel uit van eenzelfde en hecht zakelijk en sociaal netwerk. Dit is van groot belang om zaken te kunnen doen in het vastgoed. In de weinig transparante vastgoedmarkt is men sterk afhankelijk van informatie, tips en een groot netwerk. Op basis daarvan adviseert en bemiddelt men en worden projecten geïnitieerd. Goede contacten en informatie zijn dus geld waard en men is sterk op elkaar aangewezen. De onderlinge verhoudingen zijn gebaseerd op reciprociteit en de onderlinge concurrentie is relatief gering. Zo hield Van V. iedereen tevreden door hen te laten delen in de opbrengsten. In het verlengde hiervan is onderling vertrouwen binnen het netwerk het bindmiddel bij uitstek (een man een man, een woord een woord).

Een bijkomend aspect is dat binnen bovengenoemde netwerk een sterk informele en intransparante werkwijze wordt gevolgd. Veel afspraken worden mondeling gemaakt en veel vergoedingen voor tips, adviezen en bemiddeling worden mondeling toegezegd en veelal op een veel later moment uitbetaald (zogenoemde herenakkoorden). Opdrachten werden onderhands aanbesteed. Opdrachtbevestigingen en facturen zijn weinig specifiek geformuleerd, verantwoording is doorgaans summier en in algemene termen. Deze informele en moeilijk controleerbare werkwijze is sterk gevoelig voor misbruik. Ze werd dan ook toegepast in de vastgoedfraude, bijvoorbeeld door middel van gefingeerde, open geformuleerde, opdrachten en facturen, bouwclaims en winstdelingsovereenkomsten. Hierdoor waren 'deals' eigenlijk geen echte 'deals'. Deze lijn kan worden doorgetrokken naar de weinig transparante wijze waarop de doorgaans hoge waarde van vastgoed wordt vastgesteld, waardesprongen en verkoopprijzen tot stand komen. Die zijn afhankelijk van een groot aantal veranderlijke variabelen, moeilijk controleerbaar en daardoor ook sterk gevoelig voor misbruik. Dat gebeurde dan ook in het kader van de vastgoedfraude. De hoofdverdachte(n) maakte(n) (tegen de

achtergrond van de factoren genoemd onder punt 2) bij de vastgoedfraude handig gebruik van dit netwerk en van de in het vastgoed gebruikelijke, informele werkwijze. Diverse partijen uit het netwerk vervulden een specifieke rol in de vastgoedfraude en ontvingen daarvoor (op enig moment) een royale vergoeding. Ze werden aangetrokken door verleidelijke opdrachten en uit angst om grote (vervolg)opdrachten te missen. Eenmaal ja gezegd, leek er geen weg meer terug. Geen van de betrokken partijen deed een poging los te breken uit het netwerk of het stilzwijgen te doorbreken. Meer in het algemeen is de vastgoedsector een gesloten bolwerk. Hierdoor kon de vastgoedfraude lang onopgemerkt blijven. De in het vastgoed gebruikelijke werkwijzen zijn weliswaar moeilijk te doorgronden en te controleren, maar niettemin was men binnen de sector (waaronder de interne controllers, leden van de Raad van Commissarissen, brancheorganisaties) weinig kritisch.

4. De rol van de notaris, taxateur en accountant

Een volgende criminogene omstandigheid kan worden gevonden in de rol die bovengenoemde zakelijk dienstverleners hebben gespeeld bij de vastgoedfraude. Zo zouden enkele notarissen onvoldoende tegenwicht hebben geboden. Eén notaris was in het 126-project weinig kritisch in het doorlichten van de ABCD-keten, waarbij wel moet worden opgemerkt dat de opdrachtgever hier ook niet op aan heeft gedrongen. Een andere notaris heeft vermoedelijk welbewust meegewerkt aan een frauduleuze ABCD-constructie en toegestaan dat zijn derdengeldenrekening werd misbruikt voor het doorsluizen van geld dat afkomstig was uit de fraude.

Taxateurs lijken niet in directe zin betrokken te zijn geweest bij de vastgoedfraude. Wel zijn de controlemogelijkheden die taxatierapporten en de jaarlijkse vastgoedbenchmark (de ROZ Vastgoedindex) bieden, onvoldoende benut door Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. Daarnaast spelen taxateurs een sleutelrol bij het vaststellen van de waarde van vastgoed, een proces dat op zichzelf genomen vrij ondoorzichtig en moeilijk controleerbaar is.

Ook voor de externe accountant geldt dat die niet op directe wijze betrokken is geweest. Wel rijst de vraag, die door een gebrek aan informatie hieromtrent niet geheel kan worden beantwoord, of de accountant bij de controle van de jaarrekening wel voldoende de mogelijkheid van het bestaan van fraude heeft onderzocht. Ook de meer specifieke rapporten en aanbevelingen van de (forensisch) accountant zijn niet opgevolgd.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat geen van de zakelijk dienstverleners heeft gefunctioneerd als een barrière voor het plegen van fraude, bijvoorbeeld door een kritische en confronterende rol te spelen. De vastgoedfraude is uiteindelijk aan het licht gekomen door de oplettendheid van een controlerend belastingambtenaar.

5. De rol van DNB en de AFM als toezichthouder

Over de concrete bemoeienis van DNB en de AFM met Bouwfonds en Philips Pensioenfonds zijn in het kader van dit onderzoek geen conclusies te trekken. Hierover blijkt niets uit het strafdossier en voor het overige valt dit onder de geheimhoudingsplicht van DNB en de AFM.

In algemene zin kan worden gesteld dat DNB en AFM op hoofdlijnen toezicht houden op financiële ondernemingen en pensioenfondsen, die (onder meer) actief zijn op de vastgoedmarkt. Het toezicht omvat in het bijzonder de integriteit en het zorgvuldige gedrag van die ondernemingen.

5.2. De beleidscontext

Misbruik van vastgoed, door middel van fraude of anderszins, staat al geruime tijd in de belangstelling. De afgelopen jaren zijn hierover de nodige rapporten verschenen.²⁴ In een brief van 3 november 2008 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal zetten de ministers van Justitie, Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mede op basis van deze rapporten, een strategie uiteen om misbruik van vastgoed aan te pakken.²⁵

In de brief signaleren zij kort samengevat dat de vastgoedsector vatbaar is voor misbruik, onder meer vanwege haar omvang en de doorgaans hoge rendementen, de ondoorzichtigheid (zowel wat betreft de waarde- en prijsvorming, als de overdracht van vastgoed) en de relatief lage pakkans. Juridische en financiële dienstverleners spelen daarbij een rol. In het licht hiervan omvat de aanpak vier actielijnen:

1. Aanscherping van de eisen aan de integriteit van juridische en financiële dienstverleners.
2. Bevordering van de transparantie van vastgoedtransacties.
3. Aanscherping van het externe toezicht op de vastgoedsector.
4. Gecombineerde fiscale, bestuurlijke en strafrechtelijke aanpak van misbruik.

De Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed bewaakt de samenhang tussen de maatregelen en draagt zorg voor een vlotte uitvoering van de ontwikkelde maatregelen. Hiertoe is een actieprogramma opgesteld, dat momenteel wordt uitgevoerd. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. De regiegroep voert daartoe ook overleg met beroeps- en brancheorganisaties.

Daarnaast hebben de beroeps- en brancheorganisaties de nodige initiatieven genomen en maatregelen getroffen. In het onderstaande stippen we de maatregelen aan die in de vraagg gesprekken naar voren zijn gekomen.

Het notariaat

Het risicobewustzijn binnen het notariaat is gegroeid, vooral bij ABC-transacties. De meeste notarissen stellen zich tegenwoordig actiever en kritischer op, is de ervaring onder de respondenten. Over het algemeen onderzoeken notarissen vaker de gehele transactieketen, verzamelen daartoe Informatie (waaronder de constructie, participanten, eigendomsverhoudingen, financiering en geldstromen) en stellen in het verlengde daarvan onverklaarbare waardesprongen en prijsverschillen aan de orde. De Koninklijke Notariële beroepsorganisatie speelt hierbij een ondersteunende rol door het vaststellen van (onder meer) beleidsregels (bijv. beperking uitbetaling derdengelden bij onroerend goed transacties) en een *checklist* voor ABC-constructies. Onder auspiciën van bovengenoemde regiegroep zijn reeds de nodige (wettelijke) maatregelen getroffen ter bevordering van de Integriteit van het notariaat, waaronder een beperking van de geheimhoudingsplicht en het verschooningsrecht (ten aanzien van de dossiers en de derdengeldrekening).²⁶ In dit verband verdient nog vermelding dat vastgoedtransacties waarbij de overheid is betrokken als civiele partij onder de werkingssfeer van de Wet Bibob worden gebracht.²⁷

²⁴ O.a. Rapportage project Vastgoed, FEC, Rapport Vastgoed Et fout, WODC, Rapport bestrijding witwassen en terrorismefinanciering, ARK, rapport commissie Joldersma, Net werken en netwerken, Nyenrode University.

²⁵ Kamerstukken II, 2008/09, 29 911, 16.

²⁶ Kamerstukken II, 2010/11, 32 700 resp. 2009/10, 32 250

²⁷ Kamerstukken II, 2010/11, 32 676

De taxateurs

Binnen de beroepsgroep van taxateurs wordt momenteel een discussie gevoerd over een verdere professionalisering van het vak van taxateur en makelaar, om aldus een bijdrage te leveren aan het bemoeilijken van misbruik en fraude. Zo is wel een scheiding bepleit van de functie van makelaar en taxateur, om belangenverstremming te voorkomen. In dit verband is ook een wijziging van de beloningssystematiek genoemd (op basis van gedeclareerde uren in plaats van een promillage van de waarde van het te taxeren object). Voorts wordt een verdere standaardisering van de werkwijze overwogen (dmv. aansluiting bij de *International Accounting Standards (IAS)*) evenals de Introductie van een gedragscode voor taxateurs (naar het voorbeeld van de *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, een internationale beroepsorganisatie voor taxateurs). De RICS hanteert een handboek (het zgn. *Red Book*) voor aangesloten taxateurs met voorschriften op het gebied van onafhankelijkheid, deskundigheid en integriteit. Tot slot wordt een actualiseren van de beroeps-kwalificatie-eisen voor de toelating tot het beroep van register taxateur (RT) overwogen.

De accountants

Ook binnen de beroepsgroep van accountants is, mede naar aanleiding van aantal boekhoudschandalen en later de kredietcrisis, een discussie op gang gekomen over de maatschappelijke rol van de accountant, zijn onafhankelijkheid en betrouwbaarheid evenals de reikwijdte van zijn controlerende taak. Zeer onlangs heeft de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) een rapportage gepubliceerd over de rol van de accountant in het commercieel vastgoed onder de veelzeggende titel 'Zeg waar het op staat' (NBA, juni 2011). In deze rapportage uit de NBA zijn zorgen over de problemen in het commercieel vastgoed. Om 'vroegtijdig risico's te signaleren' worden 6 'signalen' onder de aandacht van de accountants gebracht. Bovendien worden aanbevelingen gedaan gericht aan een reeks actoren in de vastgoedsector, zoals directies van bedrijven, financiers, overheden, taxateurs, accountants. Rode draden hierin zijn: verhoging van transparantie, versterking van corporate governance. De NBA stelt onder meer voor om de waardebepaling van vastgoed transparanter te maken. Taxateurs zouden overeenkomstig internationale richtlijnen moeten werken en meer inzicht moeten geven in de bij de taxatie gehanteerde veronderstellingen (NBA, 2011: 8). De NBA ziet hierin ook een belangrijke rol weggelegd voor de accountant; deze zouden de werkwijze van taxateurs meer moeten controleren (NBA, 2011: 11)

De financieel toezichthouders

Begin 2011 publiceerde DNB de beleidsregel Integriteit & Vastgoed, waarin zij aangeeft hoe zij de wettelijke normen op dit punt interpreteert en toepast. Dit zal naar verwachting de betrokken instellingen nog meer houvast bieden bij het naleven van de geldende integriteitsvoorschriften.

De brancheorganisaties

Ook de brancheorganisaties hebben de nodige maatregelen getroffen om hun leden te ondersteunen bij het voorkomen van fraude en andere vormen van misbruik van vastgoed. Zo heeft de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) in 2001 een modelgedragscode ontwikkeld voor haar leden. Deze is in 2008 aangescherpt naar aanleiding van de vastgoedfraude. Ook heeft de IVBN in 2008 voor institutioneel beleggers een kader gepubliceerd met risicobeheersmaatregelen tegen fraude.²⁸ Ook de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) heeft een modelgedragscode opgesteld in 2002, die in 2008 is aangepast. Verder denkt de IVBN aan het opzetten van een fraudemeldpunt en is het betrokken bij de beleidsontwikkeling door eerdergenoemde regiegroep.

²⁸ Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector, IVBN, 2008.

5.3. Aanbevelingen

Er zijn dus al de nodige maatregelen ontwikkeld en uitgevoerd om misbruik van vastgoed tegen te gaan. Wij juichen deze toe. Onze aanbevelingen sluiten daarbij aan, maar onderscheiden zich daarvan doordat zij in het bijzonder tot doel hebben het integer en professioneel functioneren te bevorderen van organisaties in de vastgoedsector. Wij hebben onze aanbevelingen in algemene zin geformuleerd, omdat het in onze ogen meer op de weg van de geadresseerden ligt om de aanbevelingen verder uit te werken.

In het kader van ons onderzoek zijn wij gestuit op wat we een 'cultuur van misbruik' zouden kunnen noemen. Een cultuur waarbij werknemers het kennelijk normaal vinden om privé flink bij te verdienen aan de werkzaamheden die men in dienstverband verricht. Een cultuur waarbij men er van overtuigd is 'recht te hebben' op een deel van de winst en andere privileges. Deze cultuur kenmerkt zich in belangrijke mate door de afwezigheid van een duidelijk normatief kader en een gemeenschappelijk professioneel referentiekader. Er zijn geen duidelijke voorschriften en procedures, althans ze worden niet gevolgd omdat men ze niet op zichzelf van toepassing acht. De werkwijze is informeel en weinig transparant. Er wordt binnen betrokken organisaties weinig kritisch tegenspel geboden.

Dit impliceert dat binnen de vastgoedsector eerst een helder en kenbaar normatief kader moet worden gecreëerd, dan wel dat bestaande normatieve kaders moeten worden versterkt. Een helder normatief kader kan een bijdrage leveren aan een proces van verscherpt normbesef binnen de vastgoedsector (en de betrokken zakelijk dienstverleners). Het zal leiden tot gesprek, discussie en debat. Het kan als basis dienen voor *comp/Zance*programma's, *audits* en intercollegiale toetsing. Een nieuwe beroepsethiek zal aldus tegenwicht kunnen bieden aan grensoverschrijdend of onwettig gedrag. Bij de ontwikkeling van dit normatieve kader dienen niet alleen insiders (beleggers, projectontwikkelaars, financiers) maar ook zakelijk dienstverleners in het vastgoed, zoals de notaris, taxateur en accountant een actieve rol spelen. Een verdergaande onderzoeks- en verantwoordingsplicht kan bevorderen dat deze hieraan actief deelnemen. In het verlengde hiervan is ook voor de Interne toezichthouders (Raad van Commissarissen, Raad van Toezicht) en de externe toezichthouder (DNM, AFM) een rol weggelegd om de ontwikkeling van een sterker normatief kader te stimuleren en de implementatie en naleving daarvan te controleren.

Op grond hiervan formuleren wij voor de sector, betrokken zakelijk dienstverleners, toezichthouders en ministeries de volgende aanbevelingen.

1. Bevorder een cultuur van integriteit en transparantie binnen de vastgoedsector.
2. Creëer of hernieuw daartoe het normatief kader voor zaken doen in de vastgoedsector, onder meer door het treffen van de volgende maatregelen:
 - a. het formaliseren en zo mogelijk standaardiseren van de manier van werken, door het expliciteren van de aannames, voorwaarden, condities, afspraken, begroting, onkosten, honorarium, enzovoorts die ten grondslag liggen aan de diverse werkzaamheden en het schriftelijk afleggen van verantwoording hierover;
 - b. het verder normeren van het vaststellen van de waarde van vastgoed, waaronder het afleggen van verantwoording hierover;
 - c. periodieke benchmarking van de waarde van het vastgoed;
 - d. het versterken van de onderlinge concurrentie en introductie van openbare aanbestedingen;
 - e. het versterken van de governance en compliance;
 - f. het versterken van de administratieve organisatie en interne controle;
 - g. het versterken van de beheerste en integere bedrijfsvoering;
 - h. de introductie van een algemene gedragscode en voorbeeldgedrag van de top.

3. Versterk de kritische rol die de notaris, taxateur en accountant kunnen spelen in de vastgoedsector, door:
 - a. een verdergaande onderzoeksplicht voor de notaris bij voorgenomen vastgoedtransacties;
 - b. het afleggen van verantwoording door de notaris over de vastgoedtransactie, bijvoorbeeld door een verslag van deze werkzaamheden in het dossier;
 - c. het opnemen door de notaris van informatie (ahv bewijsstukken) over de totstandkoming van een vastgoedtransactie en een onderbouwing van de waarde in (een afzonderlijk onderdeel van) het dossier;
 - d. het attenderen door de notaris van partijen (in het bijzonder de financiers) op bijzondere waardesprongen;
 - e. het verder standaardiseren van de werkwijze (conform de IAS) van de taxateur, waaronder het gebruik van een uniform waardebegrip en modelrapporten;
 - f. het invoeren van een gedragscode (naar het voorbeeld van de RICS) voor de taxateur, waaronder een onderzoeks- en verantwoordingsplicht;
 - g. het scheiden van het vak van taxateur en makelaar;
 - h. het introduceren van een beloning van de taxateur op uurdeclaratiebasis;
 - i. het actualiseren van de beroepsopleiding van de taxateur (bijzondere aandacht voor fraudebestrijding);
 - j. het nadrukkelijker controleren door de (externe) accountant op frauderisico's, zoals een intransparante toelichting bij transacties;
 - k. het Incorporeren van de controle op frauderisico's in de controle van de jaarrekening door de (externe) accountant;
 - l. het vergroten van de reikwijdte van de controle door de (externe) accountant, zodat ook op bovenstaand normatief kader wordt gecontroleerd.

4. Overweeg de Invoering van een meldingsregeling ter verdere stimulering van de transparantie, bijvoorbeeld naar het model van de clementieregeling van de NMa. Bevorder het doen van (anonieme) aangifte.

5. Bevorder als financieel toezichthouder de invoering van bovengenoemde voorzieningen en maatregelen ter bevordering van de professionaliteit en integriteit bij de onder toezicht staande financiële ondernemingen die (mede) actief zijn in het vastgoed en zie scherp toe op de naleving ervan. Intensiveer In dit kader het (repressieve) toezicht op desbetreffende financiële ondernemingen.

6. Stimuleer vanuit het Rijk het vergroten van de transparantie, professionaliteit en openheid binnen de vastgoedsector en volg de branche kritisch, zodat de urgentie van de noodzakelijke veranderingen blijvend wordt gevoeld.

Deze aanbevelingen bieden uiteraard geen garantie dat fraudes en corrupties in het commercieel vastgoed worden voorkomen. Maar de winst van het volgen van de aanbevelingen is in elk geval wel dat onregelmatigheden eerder zullen worden ontdekt en er geen 'vlekwerking' van deze misstanden uitgaat. Dat is al grote winst vergeleken met de vastgoedfraude, die pas na jaren min of meer bij toeval aan het licht kwam.

Literatuurlijst

- Berkhout, T.M. & R. Jeurissen (2009). *Net werken en netwerken. Onderzoek naar percepties van integriteit in de Nederlandse vastgoedsector*. Breukelen: Nyenrode Business University.
- Boon, V. van der a G. van der Marel (2009). *De Vastgoedfraude; miljoenezwandel aan de top van het Nederlandse bedrijfsleven*. Amsterdam: Uitgeverij Nieuw Amsterdam.
- Bunt, H.G. van de (2008). Rekeningen vereffenen in de bouw, *Tijdschrift voor Criminologie*, 50(2), 130-147.
- Cohen, L.E. & M. Felson (1979). Social change and crime rate trends: a routine activity approach. *American Sociological Review*, 44(4), 588-608.
- Durkheim, E.D. (1997 [1893]). *The division of labor in society* (translation by W.D. Halls from the original). New York: Free Press.
- Eichholtz, P. (2006). Een AFM voor de vastgoedmarkt. *Justitiële verkenningen*, 32(2), 67-75.
- Enk, W. van & R. Hentenaar (2000). Bouwfonds wacht op dubbel A-status. *Vastgoedmarkt*, februari 2000, 55-57.
- Holvast, N.L. & H.G. van de Bunt (2010). *Notitie bestuurlijke rapportage voor het Functioneel Parket. Een leidraad bij het kiezen van een geschikt opsporingsonderzoek en daarbij passende procedure voor het opstellen van een bestuurlijke rapportage*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- IVBN Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (2008). *Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector*. Voorburg: IVBN.
- Kleemans, E.R., E.A.I.M. van den Berg a H.G. van de Bunt (1998). *Georganiseerde criminaliteit in Nederland. Rapportage op basis van de WODC-monitor*. Reeks Onderzoek en Beleid 173. Den Haag: WODC.
- Linker, P. (2006). *Sturing in de Rijksdienst; nieuwe en bestaande inzichten verenigd in het sturingsmodel*. Assen: Van Gorcum.
- Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) (2011). *Zeg maar waar het op staat; een publieke managementletter over het commercieel vastgoed*. Z.p.: Uitgave NBA.
- Nelen, H. (2009). Tussen de stenen; een criminologische blik in de keuken van het commerciële vastgoed. In: G. Van de Walle a P. Van Calster (red.) *De criminologische kant van het ondernemen*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers, 81-96.

Nelen, H. & F. Lankhorst (2008). Facilitating organized crime. The role of lawyers and notaries. In: D. Siegel & H. Nelen (red.) *Organized crime. Culture, markets and policies*. New York: Springer, 127-144.

Pelzer, H. & L. Boot (2006). Good Governance met dubbelrollen, kan dat? *Goed Bestuur*, 4, 54-59.

Post, H.E., H.J.L. Bolder & P.J. van den Broek (1995). *De positie van projectontwikkelaars*. Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.

Schutte, A., P. Schoonhoven & I. Dolmans-Bude (2002). *Commercieel vastgoed*. Berenschot Osborne BV/Elsevier bedrijfsinformatie.

Ten Have, G. (2008). Integriteit binnen de vastgoedsector I. *PropertyNL Magazine*, 8, 24-27.

Unger, B., J. Ferwerda, H. Nelen & L. Ritzen (2010). *Detecting Criminal Investments in the Dutch Real Estate Sector*. Den Haag: Ministerie van Financiën.

Weisz, R.M. & R. van Wettum (1988). *Onroerend goed. Beleggingsmaatschappijen. Overzicht en Analyse*. Leiden: Stenferd Kroese.

Wit, R. de (2001). Boegbeeld Bouwfonds Cees Hakstege stapt 'aan wal'. 'We moeten ons geen crisis aanpraten'. *Vastgoedmarkt*, mei 2001, 26-27.

Internetbronnen

Bouwfonds (2010). *Historie*. Geraadpleegd op 9 december 2010 via: <http://ontwikkeling.bouwfonds.nl/over-ons/historie>

Bijlage 1: Beknopt overzicht vonnis Rechtbank Haarlem²⁹

J.v.V. - voormalig directeur van Bouwfonds Vastgoedontwikkeling

Vrijspraak van oplichting en verduistering van (gelden van) Philips Pensioenfonds

Bewezen verklaard: leidinggeven aan twee criminele organisaties, verduistering in dienstbetrekking, valsheid in geschrift, witwassen, omkoping, wapenbezit.

Veroordeeld tot: 4 jaar gevangenisstraf.

O.L. - voormalig financieel directeur en controller van Bouwfonds

Vrijspraak van oplichting en verduistering van (gelden van) Philips Pensioenfonds

Bewezen verklaard: deelneming aan twee criminele organisaties, verduistering in dienstbetrekking, valsheid in geschrift, witwassen.

Veroordeeld tot 3 jaar gevangenisstraf.

W.F. - voormalig directeur van Philips Pensioenfonds

Vrijspraak van oplichting en verduistering van (gelden van) Philips Pensioenfonds

Bewezen verklaard: deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, valsheid in geschrift, witwassen.

Veroordeeld tot 4 jaar gevangenisstraf.

C.H. - voormalig bestuursvoorzitter van Bouwfonds

Vrijspraak van deelneming aan twee criminele organisaties.

Bewezen verklaard: valsheid in geschrift, witwassen.

Veroordeeld tot 240 uur werkstraf.

H.F. - voormalig registeraccountant

Bewezen verklaard: deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, valsheid in geschrift, witwassen.

Veroordeeld tot 2,5 jaar gevangenisstraf.

D.S. - voormalig directeur van Bouwfonds Vastgoedontwikkeling

Bewezen verklaard: deelneming aan een criminele organisatie, valsheid in geschrift, witwassen, opzetheling, fiscaal strafbaar feit.

Veroordeeld tot 2 jaar gevangenisstraf.

R.L. - voormalig directeur van Philips Pensioenfonds

Vrijspraak van deelneming aan een criminele organisatie.

Bewezen verklaard: omkoping, witwassen.

Veroordeeld tot 1 jaar gevangenisstraf.

J.M.

Bewezen verklaard: deelneming aan een criminele organisatie, valsheid in geschrift, witwassen.

Veroordeeld tot 2 jaar gevangenisstraf.

²⁹ Ontleend aan website rechtbank Haarlem (via www.rechtspraak.nl, laatst geraadpleegd 20 februari 2012).

J. del C.

Bewezen verklaard: deelneming aan twee criminele organisaties, valsheid in geschrift, witwassen, wapenbezit.

Veroordeeld tot 2 jaar gevangenisstraf.

J.K.

Bewezen verklaard: deelneming aan een criminele organisatie, valsheid in geschrift.

Veroordeeld tot 200 uur werkstraf.

G.v.H.

Bewezen verklaard: omkoping.

Veroordeeld tot 40 uur werkstraf.

Cristel Vastgoed BV- geldboete € 100.000,--

Durell Holding BV - geldboete € 200.000,--

Solid Brick BV - geldboete € 200.000,--

Parck Vastgoed - geldboete € 10.000,--

Bijlage 2: Samenstelling begeleidingscommissie

- Mr. R. Appels, lid managementteam FIOD (vanaf januari 2011).
- Drs. Chr. Beets, stafmedewerker team beleid, FIOD.
- Mr. J.B. Buitenhuis, lid managementteam, FIOD (tot en met december 2010).
- Mr. B. Foederer, beleidsmedewerker landelijk coördinator financieel-economische en georganiseerde criminaliteit/TIOC.
- J. Hulst, specialistisch beleidssecretaris, handhavingseenheid Amsterdam en Zwolle, Functioneel Parket.
- Mr. ir. E. van de Lisdonk, senior beleidsmedewerker, team beleid en strategie, Functioneel Parket, tevens secretaris van de begeleidingscommissie.
- Drs. J. van Onna, adviseur analyse en expertise, team beleid en strategie, Functioneel Parket.
- Mr. J.J. Smilde, teamleider handhavingseenheid Amsterdam, Functioneel Parket, tevens voorzitter van de begeleidingscommissie.
- Mr. B. Streefland, landelijk coördinator financieel-economische en georganiseerde criminaliteit/TIOC.

Bijlage 3: Overzicht respondenten³⁰

- Prof. dr. T.M. Berkhout, Hoofd Vastgoedkenniscentrum Belastingdienst en hoogleraar Real Estate, Nyenrode Business Universiteit (individueel gesproken en in groepsverband).
- Mr. R.H. Broekhuijsen, officier van justitie, handhavingseenheid Amsterdam, Functioneel Parket.
- Prof. dr. D. Brounen, hoogleraar Real Estate Finance, Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Mr. J.C. Glimmerveen, ministerie van Financiën, interdepartementale werkgroep Aanpak Misbruik Vastgoed.
- Prof. dr. A.C. Hordijk, hoogleraar Real Estate Finance, Nyenrode Business Universiteit (individueel gesproken).
- S. Hulscher, beleidsadviseur, ministerie van Veiligheid en Justitie, lid interdepartementale werkgroep Aanpak Misbruik Vastgoed.
- J. Hulst, specialistisch beleidssecretaris, handhavingseenheid Amsterdam en Zwolle, Functioneel Parket.
- Drs. K. van Keulen, senior toezichthouder Integriteitstoezicht, Autoriteit Financiële Markten.
- Mr. T. de Leeuw, Vastgoed Intelligence Center, Openbaar Ministerie.
- Mr. R. Leijenaar, Vastgoed Intelligence Center, Openbaar Ministerie.
- Drs. E. Metz, Toezichthouder-specialist Expertisecentrum Cultuur, Organisatie en Integriteit, De Nederlandsche Bank.
- J. Miltenburg, projectleider, FIOD.
- Prof. mr. dr. J.M. Nelen, Hoogleraar criminologie, Universiteit Maastricht.
- Drs. O. Nikkessen RA, lid collegiaal managementteam, Landelijk Toezichtorganisatie, Belastingdienst.
- Mr. W.H.J.M. Nuijts, Afdelingshoofd Expertisecentrum Cultuur, Organisatie en Integriteit, De Nederlandsche Bank.
- M. Snijder, toezichthouder, toezichtgroepen Financiële Ondernemingen, Autoriteit Financiële Markten.
- J. van der Tol, teamleider, FIOD.
- F.J. Winkel RA, directeur, Bureau Financieel Toezicht.
- Twee taxateurs.
- Twee notarissen.
- Drie projectontwikkelaars en een gebiedsontwikkelaar.
- Een institutioneel belegger in vastgoed.

³⁰ Deze respondenten hebben anoniem meegewerkt aan het onderzoek, zij zijn geselecteerd vanwege hun functie en expertise.

Bijlage 4: Checklist dossieronderzoek

1. Zaakgegevens

Codenaam van de zaak:

Dossiernummer(s):

Parketnummer:

Naam teamleider(s) en zaakofficier:

Onderzoekende instantie(s):

Datum start strafrechtelijk onderzoek:

Naam onderzoeker(s):

Datum start dossieronderzoek:

Is het dossier digitaal dan wel op papier beschikbaar:

2. Kort overzicht opsporingsonderzoek

Het gaat hierbij om gegevens die relevant zijn voor het interpreteren van de informatie die in het kader van het opsporingsonderzoek is verzameld.

- Wat was de aanleiding tot het opsporingsonderzoek?
- De strafbare feiten en de verdachten waarop het onderzoek zich heeft gericht.
- Eventuele belangrijke problemen en wijzigingen die zich in het verloop van het onderzoek hebben voorgedaan.
- Welke opsporingsmethoden en -middelen zijn er tijdens het onderzoek ingezet?
- Welke opsporingsmethoden of -middelen hebben veel betrouwbare informatie opgeleverd?
- Welke relevante personen zijn er wel en niet aangehouden en verhoord, wie zijn er gehoord?
- Met betrekking tot welke aspecten van de zaak is er veel respectievelijk weinig betrouwbare informatie verzameld.
- Projectbeschrijving (korte beschrijving van het te onderzoeken vastgoedproject)

3. Het samenwerkingsverband

3.1 Omvang en samenstelling van het criminele samenwerkingsverband

- Totaal aantal verdachten.
- Structuur en samenstelling van de groep / het netwerk: hoe zijn de verdachten gerelateerd en wat is hun rol of functie in het samenwerkingsverband. (Verschillende gerelateerde (sub)groepen, kernfuncties, belangrijke ondersteunende functies, periferie).

3.2 Hoofdverdachten

Vermeld per verdachte de volgende gegevens (verdachten nummeren):

- Naam: (voornamen, achternaam, bijnamen, roepnamen)
- Geboortedatum:
- Geboorteplaats (geboorteland):
- Geslacht:
- Nationaliteit:
- Woonplaats:
- Beroep / functie:
- Ontwikkeling loopbaan (zover blijkt uit dossier):
- Criminele antecedenten:
- Bijzonderheden: (arbeidsverleden, specialisatie, taal en dergelijke)

- Rol in de criminele groep (inclusief verwantschapsrelaties binnen de groep):
- Indien hoofdverdachte een rechtspersoon is (nummering voortzetten):
- Naam bedrijf:
- Plaats (land) van vestiging:
- Soort bedrijf:
- Eigenaren / directeuren:
- Ontstaansgeschiedenis / 'loopbaan' (zover blijkt uit dossier):
- Criminele antecedenten:
- Rol / betrokkenheid in de criminele groep

3.3 Andere verdachten

3.4 Overige betrokken personen en bedrijven (derden)

Het gaat hierbij om overige betrokken personen en bedrijven, die niet formeel als verdachte zijn aangemerkt, maar die wel betrokken zijn bij het samenwerkingsverband en/of daarvoor een faciliterende functie vervullen. N.B.: Licht de betrokkenheid van deze personen verder toe onder 6. Nummer de betrokkenen (NP1, NP2, etc. voor natuurlijke personen en RP1, RP2, etc. voor bedrijven / rechtspersonen) en vermeld de onderstaande gegevens:

NP:

- Naam: (Voornamen, achternaam, bijnamen, roepnamen)
- Geboortedatum:
- Geboorteplaats (geboorteland):
- Geslacht:
- Nationaliteit:
- Woonplaats:
- Beroep / functie:

Indien derde een rechtspersoon is (nummering voortzetten):

RP:

- Naam bedrijf:
- Plaats (land) van vestiging:
- Soort bedrijf:
- Eigenaren / directeuren:

3.5 Herkomst van de (hoofd)verdachten

3.6 Ontstaansgeschiedenis en bestendigheid van het samenwerkingsverband

Geef een beschrijving van het ontstaan van het samenwerkingsverband, de specifieke rol en kwaliteiten van de hoofdverdachten, de taakverdeling binnen de groep, de duur van de criminele activiteiten en de ontwikkeling van het samenwerkingsverband.

- Banden gebaseerd op familierelaties, vriendschapsrelaties, beroep, etc.
- Hoe en wanneer is het samenwerkingsverband ontstaan?
- De structuur van de groep / het netwerk (zelfstandige eenheid of wisselende samenstelling gebaseerd op een specifiek doel, cruciale functies / contacten).
- Hiërarchische verhoudingen en / of wederzijdse afhankelijkheid.
- Plaats en kwaliteiten van de leider(s) / hoofdpersonen.
- Facilitators / illegale dienstverleners: witwassers, B.V.-makelaars, etc.
- Plaats en taak van de andere leden binnen het samenwerkingsverband.

- Duur van de activiteiten van het samenwerkingsverband.
- Wisselingen in het samenwerkingsverband.
- Ontwikkeling van het samenwerkingsverband: 'sneeuwbal-effect' en / of 'rekrutering'.

3.7 Bindingsmechanismen

- Wat hield de leden van het samenwerkingsverband bij elkaar en op welke wijze vonden geheimhouding, controle en disciplinerende maatregelen plaats binnen het samenwerkingsverband?
- Sociale relaties: familierelaties (specifiek beschrijven!), vriendschapsrelaties, herkomst, beroep, etc.
- Economisch voordeel en / of immateriële beloningen.
- Dreiging met sancties en / of feitelijke geweldpleging.
- Andere bindingsmechanismen.

3.8 De rol van vrouwen

4. Activiteiten en werkwijze

4.1 Primaire activiteiten en werkterrein van de groep / het netwerk

- Korte kenschets markt(en) waarbinnen men opereert (beschrijving werkterrein van verdachten).
- Beschrijving werkwijze, modus operandi (beschrijving misleiding slachtoffer(s), wijze waarop geld verdiend wordt, afschermingsmethoden criminele activiteiten etc).
- Motieven verdachten om deel te nemen aan het samenwerkingsverband (doel, belang, nut).
- Cultuur en normbesef binnen samenwerkingsverband.
- Perceptie en waardering (in moreel opzicht) van de leden van het samenwerkingsverband van de gepleegde strafbare feiten.
- Samenwerkingsverbanden met derden, in het bijzonder met zakelijke dienstverleners of andere beroepsgroepen (facilitatoren).
- Taak, rol en aandeel van deze derden (facilitatoren) bij de criminele activiteiten.
- Motieven derden (facilitatoren) om mee te werken (doel, belang, nut).
- Bewustzijn derden van medewerking aan criminele activiteiten en wijze waarop zij hun bijdrage uit het zicht van hun beroepsgenoten en toezichhouders houden.

4.2 Secundaire activiteiten

4.3 Indicatie van de materiële en immateriële schade

- Geef een indicatie van de aard en de omvang van de materiële en immateriële schade (bij voorkeur op basis van het dossier en / of de interviews, in andere gevallen nadrukkelijk de bron vermelden):
- De aard van de schade voor Nederland en andere landen (bijvoorbeeld: mensenlevens, verwondingen, concurrentievervalsing, niet afgedragen heffingen, etc).
- De omvang van de schade voor Nederland en andere landen (indien mogelijk: per jaar en voor de totale periode waarin men actief was).

5. Contacten met de omgeving

5.1 Contacten met de omgeving (samenvatting)

Geef hier een korte beschrijving (op basis van onderstaande aandachtspunten) van de mogelijkheden die de omgeving biedt aan het criminele samenwerkingsverband en de risico's die in de omgeving aanwezig zijn. Geef aan hoe het criminele samenwerkingsverband omgaat met deze mogelijkheden en risico's.

5.2 Contacten met andere criminele groeperingen of daders

5.3 Contacten met terroristische en / of separatistische bewegingen

5.4 Betrokkenheid van wettige ondernemingen en rechtspersonen

5.5 Corrupte contacten met overheidsfunctionarissen

5.6 Contacten met externe deskundigen / specialisten

5.7 Overige contacten met de omgeving

5.8 Specifieke afschermingsmethoden

5.9 Reacties op de overheid

5.10 Intern/extern toezicht

- Aanwezigheid en functioneren van enige vorm van intern (collega's, directie, RvC) en extern (AFM, DNB, beroepsorganisaties) toezicht.
- Aanwezigheid en functioneren (wat wordt bijv. gedaan m.b.t. bewustwording van) gedrags- of beroepscode en klokkenluidersregelingen.
- Op welke wijze worden activiteiten onttrokken aan het zicht van collega's, directie, RvC en formele toezichthouders (AFM, DNB, beroepsorganisaties)?

6. Omvang, verdeling en besteding van het wederrechtelijk verkregen voordeel (wvv)

6.1 Omvang van het wvv

6.2 Verdeling van het wvv binnen het samenwerkingsverband

6.3 Besteding wvv door de betrokken personen

6.4 Geldtransacties en witwassen

6.5 Vermogensbestanddelen / bezittingen

7. Strafrechtelijke afdoening

7.1 Rechtszaak in eerste aanleg en vonnissen

- Is er een strafzaak geweest en heeft dit geleid tot een vonnis?
- Wat is het aantal en de aard van de vonnissen?
- Op basis van welke artikelen van het Wetboek van Strafrecht (of andere relevante wetten) zijn de verdachten veroordeeld?
- Is er hoger beroep aangetekend?

7.2 Sfo / ontnemingsvordering

- a Heeft er een strafrechtelijk financieel onderzoek plaatsgevonden? Zo ja, wat zijn daarvan de belangrijkste uitkomsten (tevens iets vertellen over omvang, verdeling binnen het samenwerkingsverband, en besteding van het wvv)?

8. Evaluatie

8.1 Leerervaringen en nieuwe inzichten

- Wat zijn de belangrijkste leerervaringen van dit onderzoek geweest?
- Welke nieuwe inzichten heeft deze zaak opgeleverd over het verschijnsel organisatiecriminaliteit?
- In hoeverre wijkt de zaak af van gangbare beelden van organisatiecriminaliteit en in hoeverre bevestigt deze zaak deze beelden?

8.2 Mogelijkheden voor preventie

Wat maakte het uitvoeren van de criminele activiteiten zo gemakkelijk / moeilijk en op welke manier zouden barrières opgeworpen kunnen worden (preventie)?

- Maatschappelijke probleemgebieden en mogelijke ontwikkelingen daarin;
 - Criminogene factoren overheidsbeleid (o.a. regelgeving, prikkels, toezicht, controle, opsporing);
- Potentiële barrières / preventiemogelijkheden.

8.3 Effectiviteit van toegepaste recherchestrategie(ën)

Wat zijn de maatschappelijke effecten van dit opsporingsonderzoek geweest?

8.4 Te interviewen personen en op te vragen rapporten

Bijlage 5: Gespreksleidraad

Gespreksleidraad versie medewerkers OM, FIOD en Belastingdienst

1. Introductie

- aanleiding en doelstelling onderzoek
- verwerking interview
- functie respondent(en)
- beeld van vastgoedfraude en in Klimop-zaak

2. Gelegenheidsbevorderende factoren vastgoedfraude in *Klimop-zaak*

- manier van zakendoen
- gesloten cultuur binnen samenwerkingsverband
- geheimhouding/afschermingsmethoden
- ontwikkeling van conservatief beheer naar offensief, marktgericht opereren
- organisatiestructuur/functioneren intern toezicht
- functioneren extern toezicht (zakelijk dienstverleners en toezichthouders)

3. Mogelijke remedies

- transparantie en controleerbaarheid in zakendoen
- transparantie en controleerbaarheid in organisatiestructuur
- doorbreken stilzwijgen
- versterken kritische rol Raad van Bestuur/Commissarissen
- versterken kritische rol zakelijk dienstverleners: notaris, taxateur, accountant
- versterken rol toezichthouders (AFM, DNB, BFT)

Gespreksleidraad versie notarissen

1. Wwft-melden

- Wanneer vindt u dat een notaris een Wwft-melding (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) zou moeten doen?
- Is er behalve de objectieve meldcriteria ook iets te zeggen over hoe om te gaan met de subjectieve meldcriteria? Voorbeelden om te noemen: 1) een extreem lage huurgarantie, 2) een ABC-constructie waarbij in korte tijd een pakket wordt verkocht met extreme winst.
- Zouden de criteria om te melden aangescherpt kunnen worden? Bijvoorbeeld bij cumulatie van subjectieve meldcriteria?

2. Dienst weigeren

- Zijn er omstandigheden waaronder u dienst zou weigeren als notaris als de legitimiteit van de transacties kwestieus is? Of als er aan de andere kant vermoedens van fraude zijn?
- Welke situaties zijn dit en hoe zou u in deze gevallen handelen?

3. Informeren andere notarissen andere notarissen/herleidbaarheid van transacties

- Van welke feiten zouden notarissen elkaar op de hoogte moeten stellen bij een transactie? Gebeurt dat ook?

- Hoe kan worden voorkomen dat een notaris bij een ABC-constructie niet goed op de hoogte is van de voorgaande transacties?

4. Misbruik derdenrekening

- Kan de derdenrekening van de notaris worden gebruikt voor het tijdelijk 'stallen' van gelden? In welke gevallen kan daarvan sprake zijn?
- Hoe kan voorkomen worden dat de derdenrekening wordt gebruikt voor criminele activiteiten? Vb: Verschoningsrecht beperken onder bepaalde omstandigheden? Versterken toezicht door
- Bureau Financieel Toezicht?

5. Langdurige relatie met dezelfde notaris

- Hoe kijkt u aan tegen het hebben van 1 notaris die jarenlang alle transacties uitvoert?
- Zou er bijvoorbeeld een regel kunnen komen dat een bedrijf maximaal 5 jaar van dezelfde notaris gebruik kan maken? Of dat deze notaris niet alle transacties uitvoert?

6. Rol notaris

- Wat vindt u dat u rol als notaris inhoudt/dient in te houden; uitsluitend zorgdragen voor de onpartijdigheid bij transacties en zorgen dat beide partijen niet worden benadeeld of heeft u ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid (bijv. in voorkomen van fraude door cliënten)?

7. Overig

- Hoe kun je als notaris voorkomen dat je onwetend betrokken raakt bij het plegen van criminaliteit?
- Zijn er nog maatregelen die zouden kunnen worden getroffen om het kwaadwillende notarissen moeilijker te maken

Gespreksleidraad versie projectontwikkelaars

1. Introductie

- *Aanleiding en doelstelling* onderzoek
- Verwerking interview
- Functie en beroepsachtergrond; Kennis en ervaring in vastgoedsector
- Beeld van vastgoedfraude en in *Klimop-zaak*

2. Vastgoedbranche

- Eerste reactie op de vastgoedfraude
- Omschrijving van de vastgoedmarkt

3. Rol van projectontwikkelaar

- Wat is precies de rol van de projectontwikkelaar bij het realiseren van (commercieel) vastgoed?
- Op welke manier haal je als projectontwikkelaar een bepaald project binnen?
- Met welke partijen heb je als projectontwikkelaar te maken?

4. Gelegenheidsbevorderende factoren vastgoedfraude in Klimop-zaak

Waar liggen risico's/kwetsbaarheden in de vastgoedwereld die mogelijke fraude bevorderen?

- Manier van zakendoen: elkaar gunnen van werk, onderhandse verkoop ipv tenderprocedure
- Zwakke positie van (met name de kleine) projectontwikkelaar die graag projecten wil binnenhalen; afhankelijke positie van opdrachtgever.
- Gebrek aan bewustzijn van verantwoordelijkheid voor voorkomen fraude ook bij projectontwikkelaars.

- Gebrek aan transparantie/controleerbaarheid.
- Dubbelfuncties.

5. Reeds genomen maatregelen

Hebt u zelf specifieke maatregelen genomen naar aanleiding van de vastgoedfraudezaak? Zo ja welke? of zijn er nog maatregelen die u in de toekomst wilt nemen?

- Aanpassen van gedragscode
- Aanpassen van intern toezicht
- Klokkenluidersregeling
- Betere controle van kostenberekeningen intern

6. Mogelijke remedies

Waar liggen mogelijkheden om fraude tegen te gaan voor de sector? En wat zou de overheid hierin kunnen doen?

- Transparantie en controleerbaarheid in zakendoen - tenderprocedures?
- Doorbreken stilzwijgen - anoniem meldplatform?
- Ketenaansprakelijkheid?
- Aparte toezichthouder-vastgoed in te stellen?
- Versterken kritische rol Raad van Bestuur/Commissarissen
- Versterken kritische rol zakelijk dienstverleners: notaris, taxateur, accountant
- Versterken rol toezichthouders (AFM, DNB, BFT)

Zijn er specifieke maatregelen om te voorkomen dat kleinere projectontwikkelaars de fout in gaan? Waar zou het zwaartepunt moeten liggen bij het nemen van maatregelen bij de actoren in de markt zelf of bij de overheid?

7. Afsluiting

Als u zelf morgen een rapport zou mogen uitbrengen aan de partners van het OM om vastgoedfraude te voorkomen, welk advies zou u dan geven?

Verder nog opmerkingen/dingen die nog niet besproken zijn.

Gespreksleidraad versie pensioenfondsen

1. Introductie

- Aanleiding en doelstelling onderzoek
- Verwerking interview
- Functie en beroepsachtergrond; Kennis en ervaring in vastgoedsector
- Beeld van vastgoedfraude en in Klimop-zaak

2. Vastgoedfraude en vastgoedmarkt

- Wat was uw eerste reactie op de fraude?
- Hoe interpreteert u de fraude: exponent van/ typisch voor de vastgoedwereld? Of rotte appels, een crimineel samenwerkingsverband?
- Welke karakteristieken heeft de vastgoedsector dan? Hoe ziet de wereld van het vastgoed eruit?

3. Vastgoedmarkt en beleggen in vastgoed

- Hoe gaat het beleggen in vastgoed in zijn werk? Onderscheid nieuw te ontwikkelen vastgoed/bestaand vastgoed?
- Wat is in het bijzonder uw rol als directeur vastgoed daarbij?
- Met welke partijen heb je als belegger te maken?

4. Gelegenheidsbevorderende factoren vastgoedfraude in *Klimop-zaak*

Waar liggen risico's/ kwetsbaarheden in de manier waarop het beleggen in vastgoed plaatsvindt? (IVBN document identificeert 3 kritische fasen: aan- en verkoop, taxatie en exploitatie).

- Manier van zakendoen: elkaar gunnen van opdrachten, onderhands i.p.v. tenderprocedure
- Gesloten cultuur binnen samenwerkingsverband
- Ontwikkeling van conservatief beheer naar offensief, marktgericht opereren
- Waardebepaling/taxatie
- Organisatiestructuur/functioneren intern toezicht
 - Dubbelfuncties.
 - Wie is uiteindelijk verantwoordelijk.
 - Bij wie moeten onregelmatigheden worden gemeld?
 - Hoe waarborg je onafhankelijkheid?
- Functioneren extern toezicht (zakelijk dienstverleners en toezichthouders)

5. Reeds genomen maatregelen

Hebt u zelf specifieke maatregelen genomen naar aanleiding van de vastgoedfraudezaak?

Zo ja welke? of zijn er nog maatregelen die u in de toekomst wilt nemen?

- Aanpassen van gedragscode.
- Aanpassen van intern toezicht.
- Klokkenluidersregeling.
- Betere controle van kostenberekeningen intern.

6. Mogelijke remedies (intern of extern?)

Heeft u specifieke maatregelen genomen naar aanleiding van de vastgoedfraudezaak?

Zo ja welke?

- Transparantie en controleerbaarheid in zakendoen.
- Transparantie en controleerbaarheid in organisatiestructuur.
- Doorbreken stilzwijgen.
- Versterken kritische rol Raad van Bestuur/Commissarissen.
- Versterken kritische rol zakelijk dienstverleners: notaris, taxateur, accountant.
- Versterken rol toezichthouders (AFM, DNB, BFT).
- Toezichthouder voor de vastgoedmarkt?
- Rol van de branchevereniging (vb klokkenluidersregeling/ clementieregeling)?

7. Afsluiting

Als u zelf morgen een rapport zou mogen uitbrengen aan de partners van het OM om vastgoedfraude te voorkomen, welk advies zou u dan geven?

Verder nog opmerkingen/dingen die nog niet besproken zijn.

Gespreksleidraad taxateurs

1. Introductie

- Aanleiding en doelstelling onderzoek.
- Doelstelling interview.
- Verwerking interview (opname?).
- Functie respondent(en).
- Beeld van vastgoedfraude in *Klimop-zaak*.

2. Taak en rol taxateurs

Wat is de taak en rol van de taxateur in het geval van commercieel vastgoed?

3. Voorlopige conclusies

Gelegenheidsbevorderende factoren vastgoedfraude in *Klimop-zaak*:

- Het veranderingsproces/de cultuuromslag binnen Bouwfonds (van conservatief beheer naar offensieve en marktgerichte projectontwikkeling). Dit proces is niet gepaard gegaan met een versterking van regels.
- De bedrijfsstructuur bij Bouwfonds en Philips Pensioenfonds:
 - Informele en slecht controleerbare werkwijzen, geen of onheldere procedures en voorschriften, onheldere taak- en bevoegdheidsverdeling.
 - Concentratie van expertise en beslissingsbevoegdheid in sleutelfuncties, bekleed door leden crimineel samenwerkingsverband.
 - Onvoldoende (ruimte voor) interne tegenspraak interne controle door bestuur en commissarissen.
- De structuur van en cultuur binnen het criminele samenwerkingsverband:
 - In stand houden geheimhouding en afscherming.
 - Sterke onderlinge loyaliteit en afhankelijkheid, reciprociteit.
 - Onheldere en slecht controleerbare manier van zakendoen (opdrachtformulering en -toekenning, onderhandse aanbesteding, onderaanneming, waardebeoordeling).
 - Ondersteunende rol zakelijk dienstverleners bij waardebeoordeling en overdracht (taxateurs en notarissen).

4. Mogelijke remedies

- Vergroten transparantie en controleerbaarheid door treffen beheersmaatregelen binnen de vastgoedsector:
 - Versterking van *good governance* en *compliance* (voorbeeldgedrag top).
 - Introductie van gedragsregels, protocollen en integriteitscodes (ondersteund door een klokkenluiderregeling en een meldpunt misstanden).
 - Versterking van de administratieve organisatie en interne controle.
 - Vaststellen van oorschriften voor nevenactiviteiten (tijdelijk afstoten financiële belangen) en giften.
 - Periodieke *benchmarking* en waardebeoordeling van het vastgoed.
 - Introductie onderzoeksplicht bij transacties (eigendom, geldstromen, taxatie), *second opinion* bij twijfel.
 - Inschakeling onafhankelijke en/of gecertificeerde taxateurs.
 - Gebruik vastgoedindices en/of standaarden.
 - Openbaar aanbesteden van opdrachten.
- Beheersmaatregelen borgen door normering (op niveau bedrijf, sector of Rijk?)
- Maatregelen taxateurs:
 - Vergroten transparantie, uniformiteit en controleerbaarheid ten aanzien van waardebeoordeling.
 - Borging maatregelen (op welk niveau?)

Colofon

Opdrachtgever/financier	Openbaar Ministerie, Functioneel Parket
Auteurs	Prof. Dr. H.G. van de Bunt, Erasmus School of Law Mr. Drs. N.L. Holvast, Erasmus School of Law Drs. K. Huisman, Erasmus School of Law Drs. C. Meerts, Erasmus School of Law Mr. A.G. Mein, Verwey-Jonker Instituut/ Erasmus School of Law Drs. C.G. van Wingerde, Erasmus School of Law
Met medewerking van	Mr. drs. L. Drost, Verwey-Jonker Instituut CA. Hardeman MSc, Erasmus School of Law D. Struik MSc, Erasmus School of Law
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Kromme Nieuwegracht 6 3512 HG Utrecht T 030-2300799 E secr@verwey-jonker.nl I www.verwey-jonker.nl

De publicatie kan gedownload en/of besteld worden via onze website.

ISBN 978-90-5830-496-4

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht 2012

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut.

Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute.

Partial reproduction is allowed, on condition that the source is mentioned.