Overzicht aan het bestuur verstrekte adviezen van de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit en de reactie daarop van het bestuur IVBN

Advies 11 uit CvTI september 2021 inzake schikkingen, strafbeschikkingen en strafrechtelijke veroordelingen met betrekking tot vastgoedfraude (vervangt eerdere adviezen over schikkingen 6 uit 2010, 7 uit 2011 en 9 uit 2015)

A. De CvTI adviseert de lidbedrijven van IVBN gedurende vier jaar na het bekend worden van een getroffen strafrechtelijke schikking, strafbeschikking of strafrechtelijke veroordeling met betrekking tot een gepleegde fraude met vastgoed met de betreffende (rechts-)personen geen transactie(s) te doen. Dat is slechts anders indien uitzonderlijke omstandigheden het lidbedrijf tot het aangaan van de transactie zouden nopen. Indien het lidbedrijf besluit een transactie met de betrokken (rechts-)persoon aan te gaan, dan wordt de CvTI daarvan in kennis gesteld en daarbij geïnformeerd over de overwegingen, die tot de transactie hebben geleid, en in het bijzonder welke uitzonderlijke omstandigheden het lidbedrijf tot het aangaan van de transactie hebben genoopt. De overwegingen, die tot de transactie hebben geleid, moeten ook worden opgenomen in het (bedrijfsinterne) transactieregister van het lidbedrijf.
B. De CvTI adviseert de lidbedrijven van IVBN om na ommekomst van die vier jaar gedurende een periode van nog eens vier jaar terughoudend te zijn met het doen van transactie(s) met dergelijke (rechts-)personen. De CvTI beveelt in een dergelijke situatie aan de schikking, de strafbeschikking of de strafrechtelijke veroordeling op te vragen en zich ervan te vergewissen wat de desbetreffende (rechts-)persoon na die schikking, strafbeschikking of veroordeling qua integriteit in zijn organisatie, beleid en overig opereren heeft gedaan, en die aspecten te betrekken in de besluitvorming om de transactie al dan niet aan te gaan. Als besloten wordt een transactie met de betreffende (rechts-)persoon aan te gaan, dan wordt de CvTI daarvan in kennis gesteld en daarbij geïnformeerd over de beweegredenen die daaraan ten grondslag hebben gelegen. De overwegingen, die tot de transactie hebben geleid, moeten ook worden opgenomen in het (bedrijfsinterne) transactieregister van het lidbedrijf.
C. Uiteraard blijft het een individuele verantwoordelijkheid van het betrokken lidbedrijf om in de onder A. en B. aangegeven gevallen al dan niet tot een transactie met de betrokken (rechts-) persoon over te gaan.

Bestuur IVBN: eens

Advies 10 uit CvTI september 2016 inzake het uitvoeren van CDD-onderzoek
Naar aanleiding van perspublicaties begin juli heeft één van de leden advies gevraagd aan de CvTI. Het lid van IVBN vroeg zich af hoe tegen een zakelijke relatie (niet zijnde een huurder) moet worden aangekeken als de grootaandeelhouder (tevens de Unique Benificial Owner (UBO)) in de praktijk een handeling doet die tegen het integriteitbeleid van het betreffende bedrijf in gaat. De CvTI heeft het volgende advies uitgebracht.
De CvTI beveelt de leden van IVBN aan de integriteit van een zakelijke relatie niet alleen te controleren op het niveau van het betrokken bedrijf, maar ook op het niveau van de (rechts)persoon of -personen die als bestuurder, commissaris, (groot)aandeelhouder, vennoot of anderszins een substantieel te achten invloed heeft (hebben) op de bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf. In dat kader ware na te gaan of ook de betrokken (rechts)persoon/-personen in woord en daad een integriteitsbeleid voert (voeren) dat overeenkomt met hetgeen terzake in de sector van een daarin opererend bedrijf mag worden verwacht. Als dat het geval is, dan staat het aspect 'integriteit' niet aan het doen van zaken met het betreffende bedrijf in de weg. Mocht daarvan echter geen sprake zijn, dan ligt het in de rede dat het betrokken bedrijf in de richting van de (rechts)persoon/-personen, die substantiële invloed op zijn bedrijfsvoering hebben, zodanige actie onderneemt dat bedoelde (rechts)persoon/-personen (wederom/alsnog) een integriteitsbeleid formuleren - en in de praktijk ook ten uitvoer brengen - dat overeenkomt met hetgeen in de sector terzake mag worden verwacht. Indien bedoelde actie niet een dergelijk resultaat mocht op te leveren, dan wordt het wenselijk geacht dat niet langer zaken worden gedaan met het betrokken bedrijf.

Bestuur IVBN: eens

Advies 08 uit CvTI 25 april 2012 inzake publiciteit rond achterhouden relevante informatie in huurcontracten voor opvolgende belanghebbenden

- In aanvulling op advies 01 (van sept 2009) stelt de CvTI vast het achterhouden van relevante informatie -op wat voor manier dan ook- over de feitelijke afspraken in een huurcontract moet worden uitgelegd als bewuste misleiding van opvolgende belanghebbende partijen (zoals een opvolgend koper). De CvTI constateert op basis van de recente publiciteit dat er blijkbaar helaas nog steeds situaties voorkomen waarbij de werkelijke 'waarde' van een huurcontract door aparte afspraken tussen huurder en de desbetreffende eigenaar wordt verdoezeld. Dergelijke afspraken hebben immers ten doel relevante informatie aan een opvolgend eigenaar te verzwijgen en het is volstrekt duidelijk dat een dergelijk gedrag niet ethisch is. Alle voor de waarde relevante afspraken moeten in het huurcontract voorkomen.

Bestuur IVBN: eens

Advies 05 uit CvTI 20 december 2010 inzake verplichting melding fraudezaken door leden

- Leden moeten worden verplicht fraudegevallen te melden bij de CvTI bij een aangifte of aanvang van een intern of extern onderzoek. Vervolgens moet de CvTI door het desbetreffende lid geïnformeerd worden over de afhandeling van de fraudezaak lof een klacht m.b.t. fraude. Op basis van de melding van afhandeling zal de CVTI advies aan het bestuur uitbrengen.
- Als het desbetreffende lid maatregelen heeft genomen om herhaling van fraude te voorkomen kan dit voldoende zijn , zulks afhankelijk van de aard en omvang van de fraude. Gebeurt dit niet of onvoldoende dan is dit een reden om tegenover een lid maatregelen te nemen /te royeren. Tijdens een gesprek tussen het lid en de CvTI moet duidelijk worden gemaakt wat er is veranderd. Voor CVTI is het info voor wat eventueel in de IVBN Code of Ethics of de Interne Gedragscode moet worden aangepast.

Bestuur IVBN: over de verplichting tot het vertrouwelijk melden van fraudegevallen bij de CvTI overleg plegen met de leden; het bestuur is van mening dat een lidorganisatie pas kan gaan melden als een eigen, intern onderzoek is afgerond, er eventueel aangifte is gedaan en de lid-organisatie al of niet disciplinaire maatregen heeft getroffen en/of maatregelen om herhaling te voorkomen.

Advies 04 uit CvTI 15 november 2010 in zake eigen verantwoordelijkheid lidorganisaties

- De CvTI vindt dat de Raad van Commissarissen (of een andere interne toezichthouder) bij een vastgoedbeleggingsorganisatie het fraudebeheersingsinstrumentarium jaarlijks op de agenda moet zetten voor het overleg met de directie.
- Voorts vindt de CvTI dat in het jaarverslag een passage moet worden opgenomen over integriteit en wat de organisatie daar het afgelopen jaar aan heeft gedaan.
- *Daarnaast moet volgens de CvTI in het jaarverslag worden opgenomen wat de directie aan de bevordering van integriteit heeft gedaan dan wel welke maatregelen de directie wil invoeren ter bevordering van integriteit (toevoeging CvTI 20 juni 2011)*

Bestuur IVBN: eerste deel: eens; tweede deel bespreken met de leden; derde deel (later toegevoegd): wordt vooralsnog aan de leden overgelaten.

Advies 03 uit CvTI 10 mei 2010 inzake de verantwoordelijkheid van IVBN inzake integriteit

- Het toezicht op het bevorderen van integriteit en het voorkomen van fraude moet plaats (blijven) vinden van uit de directies en vooral ook de Raad van Commissarissen van de aangesloten leden. Gewaakt moet worden voor juridificering van de markt. De taak voor de brancheverenigingis om de veelal open normen (de mores) die er in de vastgoedsector gelden over wat acceptabel gedrag is aan te scherpen en beter in te kaderen: het gaat om het ontwikkelen van toetsnormen voor integriteit. De primaire lijn inzake integriteit ligt dus bij de ondernemingen zelf, de tweede lijn op brancheniveau en de derde lijn op branche-overstijgend niveau.

Bestuur IVBN: eens, communiceren met de leden

Advies 02 uit CvTI 21 september 2009 inzake voorgelegde casus "aanhouden eigen beleggings-portefeuilles door makelaars"; aangevuld uit CvTI 13 september 2010 inzake "privé-transacties"

- Om (potentiële) belangenverstrengeling te voorkomen acht de CvTI het onwenselijk als makelaars, naast hun adviserende en bemiddelende taak, een eigen beleggingsportefeuille kunnen opbouwen en aanhouden. Over deze casus moet in de professionele vastgoedsector verder worden gediscussieerd om die praktijk (voor zover dat nog voorkomt) aan strikte regels te binden om iedere schijn van (potentiële) belangenverstrengeling te voorkomen.
- Meer in het algemeen acht CvTI het onwenselijk als er naast reguliere advies-, bemiddelings-ontwikkel- of beleggingstransacties in het kader van de beroepsmatige werkzaamheden ook privé transacties in vastgoed zouden plaatsvinden.

Bestuur IVBN: inbrengen bij IOV; daar staat het als activiteit op de agenda onder "privé transacties"

Advies 01 uit CvTI 21 september 2009 inzake voorgelegde casus "sideletters"

- De CvTI acht het opnemen in sideletters van informatie die relevant is voor de beoordeling van de waarde van een huurcontract, bijvoorbeeld over verstrekte incentives zoals huurvrije periodes, kortingen, etc) niet passen bij integer gedrag in de professionele vastgoedsector.

Bestuur IVBN: eens; communiceren met de leden; is gebeurd; volgens CvTI april 2012 is meer nadruk nodig en moet meer aandacht aan dit punt gegeven worden (zie Advies 07)