

Dit document maakt gebruik van bladwijzers

DEZE HANDREIKING IS HERZIEN PER 29 NOVEMBER 2018

NBA-handreiking 1117

Risicoanalyse accountantcontrole vastgoed

8 december 2011

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants

NBA

NBA-handreiking 1117 Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed

NBA-handreiking 1117:	Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed
Van toepassing op:	De accountant die werkzaam is bij of verbonden is aan een accountantspraktijk die controleopdrachten uitvoert bij vastgoedentiteiten
Onderwerp:	Risico's vastgoed
Datum:	8 december 2011
Status:	NBA-handreiking, geen dwingende bepalingen. Wanneer in de tekst het woord 'dient' of een synoniem daarvan wordt gebruikt, betreft het een verwijzing naar wettelijke of overige verplichtingen.
Relevante regelgeving:	NV COS en dan met name: • Standaard 220 <i>Kwaliteitsbeheersing voor een controle van financiële overzichten</i>; • Standaard 240 <i>De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten</i>; • Standaard 250 <i>Het in aanmerking nemen van wet- en regelgeving bij een controle van financiële overzichten</i>; • Standaard 260 <i>Communicatie met de met governance belaste personen</i>; • Standaard 315 <i>Risico's op een afwijking van materieel belang identificeren en inschatten door inzicht te verwerven in de entiteit en haar omgeving</i>; • Standaard 540 <i>De controle van schattingen, met inbegrip van schattingen van reële waarde, alsmede van de toelichtingen daarop</i>; • Standaard 620 <i>Gebruikmaken van de werkzaamheden van een door de accountant ingeschakelde deskundige</i>.

Verantwoording

Vastgoed, controleren van de risico's

De vastgoedsector is onderwerp van een maatschappelijke discussie. Belangrijke thema's in dit kader zijn de waardering van de vastgoedobjecten, recente fraudezaken en veronderstelde verwevenheid van een deel van de vastgoedsector met het criminele circuit. Ook de rol van de controlerend accountants is aan de orde gesteld.

De NBA is van mening dat veel entiteiten in deze sector op een integere wijze handelen maar wil haar leden ook alert maken voor de risico's die bestaan bij een deel van deze sector. Deze praktijkhandreiking beoogt accountants betrokken bij de controle van entiteiten die activiteiten ontplooiën in deze sector te ondersteunen en alert te maken op de risico's – en dan met name frauderisico's en waarderingsrisico's – bij vastgoedentiteiten.

In de praktijkhandreiking wordt in dit kader aandacht besteed aan de volgende zaken en de wijze waarop de accountant in overeenstemming met de standaarden kan inspelen op deze zaken teneinde een kwalitatief goede jaarrekeningcontrole uit te voeren.

- De situatie dat de vastgoed markt een niet transparante en kapitaalintensieve markt is waardoor deskundige en onafhankelijke taxaties een steeds belangrijkere rol spelen in het vastgoedwaarderingproces.
- De relevante fases van de vastgoedlevenscyclus (ontwikkeling, beheer, verkoop en eventuele herontwikkeling) en de betrokken partijen leiden tot verschillende risico's, ook in het kader van eventuele fraudesignalen.
- Best practices hebben aangetoond dat maatregelen zoals integriteitsbeleid, antecedenten-onderzoek, gedragscodes en klokkenluiderregeling (fraudepreventiebeleid) een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de interne beheersing in de vastgoed sector.
- Specifieke externe registraties bij het kadaster van transacties die bijvoorbeeld kunnen bijdragen aan het onderkennen van ABC transacties en het verifiëren van eigendom.

De praktijkhandreiking geeft aanwijzingen voor de volgende fasen in het controleproces van de accountant:

- Onderzoek naar de integriteit van de opdrachtgever;
- Deskundigheid van het controleteam door het overwegen van sectorspecialisatie, specifieke opleiding en het inschakelen van deskundigen;
- Naleving wet- en regelgeving;
- Cultuur en gedrag binnen de entiteit:
 - 'Tone at the top'/ Doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management;
 - Beheersingsomgeving;
- Specifieke interne beheersingsmaatregelen per significant bedrijfsproces;
- Specifieke fraudepreventiemaatregelen zoals b.v. integriteitsbeleid, gedragscode, klokkenluiderregeling;
- Specifieke controlemaatregelen zoals b.v. kadastrale recherche, kritische factuurcontrole, inschakelen deskundigen;
- 'Red flags'/aanwijzingen voor fraude zoals b.v. transacties buiten normale bedrijfsactiviteiten, dominante bestuurders;
- Taxaties:
 - Beoordelen uitgangspunten taxatie;
 - Verschillen concept en definitieve taxatie;
 - Inschakelen deskundige;
- Duidelijke rapportages.

Vastgoedwaarderingen nemen een steeds belangrijker rol in bij vastgoedentiteiten. De NBA benadrukt het belang van een transparant waarderingsproces. Belangrijke onderwerpen zijn hierbij:

- De waardering van en toelichting op vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.
- De methoden en specifieke veronderstellingen die zijn gehanteerd om de reële waarde van vastgoedbeleggingen te bepalen.
- Transparantie van waarderingen in taxaties en in de toelichting bij de jaarrekening.

In deze praktijkhandreiking wordt bijzondere aandacht aan vastgoedwaarderingen gegeven en wel als volgt:

- Het belang van kennis van vastgoedtaxaties;
- Het belang van vastgoed taxaties en haar gevoeligheden;
- Betrokkenheid directie bij het taxatieproces;
- Risico's van manipulatie van taxaties en onjuiste taxaties;
- Het belang van het betrekken van interne of externe taxatie-experts en de wijze waarop de externe accountant met deze experts communiceert en hoe hij hun werkzaamheden beoordeelt;
- Uitkomsten taxaties en kwaliteit taxatieproces;
- Capita selecta vastgoedwaarderingen.

De NBA is er van overtuigd dat deze praktijkhandreiking een positieve bijdrage zal leveren aan de kwaliteit van de controle van vastgoedentiteiten.

Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed

Inhoudsopgave

1 Inleiding en samenvatting	7
1.1 Aanleiding en definitie	7
1.2 Doel	7
1.3 Reikwijdte	8
1.4 Overzicht NBA-handreiking	9
2 Algemene beschouwingen	10
2.1 De vastgoedmarkt	10
2.2 Het belang van risicoanalyse	10
2.3 Vastgoedwaarderingen	10
3 Levenscyclus vastgoed	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Vastgoedlevenscyclus	12
4 Het aanvaarden en continueren van cliëntrelaties en controleopdrachten en het toewijzen van opdrachtteams	14
4.1 Aanvaarding en continuering van cliëntrelaties en controleopdrachten	14
4.2 Het toewijzen van opdrachtteams	14
5 Het vereiste inzicht in de vastgoedentiteit met inbegrip van interne beheersing	16
5.1 Inleiding	16
5.2 Het verwerven van inzicht in de vastgoedentiteit	16
5.3 De interne beheersing van de vastgoedentiteit	17
5.4 Componenten van de interne beheersing – interne beheersingsomgeving	18
5.5 Andere specifieke interne beheersingsmaatregelen	18
5.6 Interne beheersingsactiviteiten relevant voor de controle – fraudepreventie-maatregelen	18
5.7 Het verzoeken om inlichtingen	20
5.8 Cijferanalyses; Beoordelen van ongebruikelijke of onverwachte verbanden die bij het uitvoeren van analytische controlewerkzaamheden zijn gesignaleerd	21
5.9 Beoordelen van andere informatie die een bijdrage kan leveren aan het onderkennen van het risico van een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude	21
5.10 Vaststellen of een of meerdere frauderisicofactoren aanwezig zijn	21
5.11 Evalueren van de risicobeheersingsmaatregelen /fraudepreventiemaatregelen	22
6 De wijzen van inspelen door de accountant op ingeschatte risico's	23
6.1 Inleiding	23
6.2 De wijze van inspelen op de ingeschatte risico's van een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude	23
6.3 Aanwijzingen voor fraude	26
7 Gebruikmaken van de werkzaamheden van een externe deskundige	27
7.1 Inleiding	27
7.2 Inschakeling deskundigen	27
8 Rapportage van bevindingen	30

Bijlage A - Belangrijke frauderisico's met betrekking tot vastgoed	32
Bijlage B - Bronnen voor nader onderzoek in de vastgoedbranche	34
Bijlage C - Elementen van een gedragscode	35
Bijlage D - Specifieke beheersingsmaatregelen per significant bedrijfsproces	37
Bijlage E - 'Red Flags'/aanwijzingen voor fraude in relatie tot (voorgenomen) transacties	40
Bijlage F - De rol van de accountant bij vastgoedtaxaties	41

1 Inleiding en samenvatting

1.1 Aanleiding en definitie

Op 9 juni 2011 heeft de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants een publieke management letter over het commercieel vastgoed gepubliceerd. Deze publieke managementletter gaat op een aantal signalen in en doet aanbevelingen aan bedrijven, overheid en controlerend accountants. Daarbij is tevens onderhavige praktijkhandreiking aangekondigd, die tot doel heeft een nadere uitleg te geven bij de toepassing van de Controle en Overige Standaarden bij jaarrekeningcontroles in de vastgoedsector. In algemene zin constateert de NBA dat rondom commercieel vastgoed op dit moment zes belangrijke thema's spelen:

- 1 Structurele leegstand bedreigt de kantorenmarkt;
- 2 Noodzaak (her)financiering wordt onderschat;
- 3 Meer aandacht voor goed bestuur, interne beheersing en fraudepreventie;
- 4 Waardering moet transparanter;
- 5 Niet duurzaam zijn leidt tot waardedaling;
- 6 Vastgoed vereist gespecialiseerde professioneel kritische accountants.

Door deze zes thema's loopt als een rode draad:

- a frauderisico's;
- b waardering van vastgoed.

Deze praktijkhandreiking legt daarom de nadruk op het onderkennen van en inspelen op risico's van entiteiten waar vastgoed een vooraanstaande rol speelt, primair daar waar het risico's betreft die samenhangen met fraude en/of met de waardering van het vastgoed. Indirect komen de onderwerpen goed bestuur, interne beheersing en fraude preventie en herfinanciering aan de orde maar alleen voor zover daar dusdanig specifieke "vastgoedelementen" in zitten dat deze in deze praktijkhandreiking een bijzondere plaats dienen in te nemen.

Bij entiteiten waar vastgoed een voorname rol speelt gaat het bijvoorbeeld om entiteiten met:

- vastgoedbeleggingen;
- ontwikkelingsactiviteiten voor eigen gebruik of voor derden;
- entiteiten waar vastgoed voor eigen gebruik een vooraanstaande rol speelt (bijvoorbeeld een keten van winkels).

Hierna wordt naar deze entiteiten verwezen als "vastgoedentiteiten". Waar in deze praktijkhandreiking wordt gesproken over "vastgoedmarkt" gaat het om de primaire markten waarin deze entiteiten opereren. Dat is dus een ruimer marktconcept dan de markt voor commercieel vastgoed.

De praktijkhandreiking volgt qua opbouw en uitwerking de structuur van het controleproces. Omwille van de overzichtelijkheid is in 'capita selecta' tevens een samenvatting opgenomen van de belangrijkste frauderisico's, alsook een samenvatting van de belangrijkste aspecten die samenhangen met de controle van de waardering van het vastgoed (Zie [bijlage A](#) en [bijlage F](#)).

1.2 Doel

Deze praktijkhandreiking beoogt de rol van accountants te verduidelijken bij het onderkennen van risico's – en dan met name frauderisico's en waarderingsrisico's – bij vastgoedentiteiten en tevens duidelijk te maken waar de grenzen van de verantwoordelijkheid van de controlerend accountant liggen. De praktijkhandreiking heeft tot doel accountants die jaarrekeningen controleren van vastgoedentiteiten praktische aanwijzingen te geven bij het opzetten, uitvoeren en onderhouden van risicoanalyses als dynamisch onderdeel van alle fasen (planning, interim en balanscontrole) in de controle. Omdat inherent aan het karakter van een praktijkhandreiking- het gaat om praktische aanwijzingen en omdat deze praktijkhandreiking een brede reikwijdte heeft, worden veel van deze als voorbeeld gepresenteerd. Enerzijds zijn deze voorbeelden niet limitatief en niet bedoeld als 'checklisten', anderzijds zullen genoemde voorbeelden niet in alle gevallen relevant zijn. Professionele oordeelsvorming van de accountant speelt een belangrijke rol bij het beoordelen of deze voorbeelden van toepassing zijn in een specifieke situatie en hoe op de risico's wordt ingespeeld. Speciale aandacht is er hierbij voor:

- het creëren van bewustzijn voor frauderisicofactoren;

- het bepalen van de grenzen van verantwoordelijkheden;
- de benodigde kennis van de sector;
- de diverse aanwijzingen die door brancheorganisaties worden gegeven over bijvoorbeeld onderwerpen als risicomanagement, goed bestuur en interne beheersing;
- vereiste inzicht in de entiteit en haar omgeving, waaronder de wijze waarop vastgoedrisico's worden beheerst door de vastgoedentiteit;
- het toepassen van de relevante controlestandaarden zoals Standaard 240;
- de benodigde acties indien sprake is van een aanwijzing van fraude;
- het multidisciplinair werken in controleteams;
- het onderkennen van het belang van het waarderingsproces en expertise dienaangaande;
- het inschakelen van overige deskundigen;
- heldere en op maat gesneden rapportages.

Deze praktische aanwijzingen kunnen tevens behulpzaam zijn bij het inschatten van de verwachtingen van het maatschappelijk verkeer.

1.3 Reikwijdte

De praktijkhandreiking richt zich op werkzaamheden in het kader van de jaarrekeningcontrole van vastgoedentiteiten. De praktijkhandreiking is geen handleiding voor forensisch onderzoek noch beoogt deze jaarrekeningcontroles te laten overgaan in forensische onderzoeken.

De praktijkhandreiking geeft uitleg hoe de accountant zijn risicoanalyse vorm kan geven en geeft aanwijzingen hoe de accountant zijn controlewerkzaamheden kan afstemmen op de uitkomsten van deze risicoanalyse. Hoewel de praktijkhandreiking zich dus vooral richt op frauderisico's en waarderingsrisico's gaat deze ook in op meer algemene beginselen van controle, waaronder het gehele proces van risicoanalyse, de wijze waarop de accountant risico's inschat, de professioneel-kritische instelling en het vereiste inzicht in en kennis van de vastgoedentiteit, haar sector en omgeving. Om die reden is gekozen voor de meer brede titel "risicoanalyse accountantscontrole vastgoed".

Het concept van materialiteit wordt door de accountant toegepast zowel bij het plannen en uitvoeren van de controle, als bij het evalueren van het effect van de onderkende afwijkingen op de controle en van niet gecorrigeerde afwijkingen, indien aanwezig, op de financiële overzichten, alsmede bij het vormen van het oordeel in de controleverklaring. Dit neemt niet weg dat omvangrijke fraudes zich kenmerken door relatief kleine aanwijzingen daartoe. Bij het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid heeft de accountant de verantwoordelijkheid om gedurende het gehele controleproces een professioneel-kritische instelling te handhaven, om de mogelijkheid te overwegen dat het management interne beheersingsmaatregelen doorbreekt en om rekening te houden met het feit dat controlewerkzaamheden die geschikt zijn voor het ontdekken van fouten mogelijk niet geschikt zijn voor het ontdekken van fraude. Hierbij zijn niet alleen kwantitatieve aspecten van belang, maar ook kwalitatieve aspecten zoals de beheersingsomgeving en of het management, onder het toezicht van degenen belast met governance, een cultuur van eerlijkheid en ethisch gedrag heeft gecreëerd en gehandhaafd. Binnen de vastgoedsector hebben deze kwalitatieve aspecten de laatste jaren veel aandacht gekregen en het verdient mede daarom aanbeveling dat de accountant van een vastgoedentiteit hierop alert is.

1.4 Overzicht NBA-handreiking

Standaarden	Hoofdstukken	Kernpunten
N.v.t.	1 Inleiding	Doel en reikwijdte
Standaard 315 alinea 11	2 Algemene beschouwingen	- Kenmerken vastgoedmarkt - Vastgoedwaardering (Bijlage E)
Standaard 315 alinea 11	3 Levenscyclus vastgoed	- Verschillende fasen van de vastgoedlevenscyclus - Betrokken partijen
Standaard 220 alinea 4	4 Het aanvaarden en continueren van cliëntrelaties en controleopdrachten en het toewijzen van opdrachtteams	- Vereiste deskundigheid voor controle van vastgoedentiteiten - Procedures voor opdracht aanvaarding en continuïteit
Standaard 315 alinea's 12 en 14 Standaard 240 alinea's 16-27 Standaard 250 alinea 12	5 Het vereiste inzicht in de vastgoedentiteit met inbegrip van interne beheersing	- Belangrijke frauderisico's (Bijlage A) - Specifieke elementen voor vastgoed (Bijlage B bronnenoverzicht) - Interne beheersings-omgeving: aandacht voor gedrag en cultuur (Bijlage C Elementen van een gedragscode) - Specifieke fraude-beheersingsmaatregelen per significant bedrijfsproces (Bijlage D) - Fraudepreventiemaatregelen o.a. fraudepreventieplan
Standaard 240 alinea's 28-33 Standaard 220 alinea 18	6 De wijzen van inspelen door de accountant op ingeschatte risico's	- Specifieke controlemaatregelen om in te spelen op frauderisico's - Aanwijzingen voor fraude (Bijlage E)
Standaard 540 alinea 8 Standaard 620 alinea's 7-13	7 Gebruik maken van de werkzaamheden van een externe deskundige	Inschakelen vastgoedtaxateurs, forensische accountants en belastingadviseurs indien nodig
Standaard 260 alinea 16	8 Rapportage	Rapportage van bevindingen o.a. vastgoedwaardering, kwaliteit interne beheersing, frauderisico

2 Algemene beschouwingen

2.1 De vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt kent enkele specifieke kenmerken, welke voor de controlerend accountant van een vastgoedentiteit van belang kunnen zijn:

- Vastgoed is een heterogeen product in een niet transparante markt. Geen twee objecten zijn gelijk en er is geen officiële prijsvorming zoals bijvoorbeeld op aandelenmarkten.
- Er is beperkte regulering en toezicht, die varieert al naar gelang het type vastgoedentiteit en beleggingsvorm.
- De vastgoedmarkt is kapitaalintensief en gaat gepaard met grote geldstromen. Relatief kleine verschillen in relatie tot zakelijke transactieprijzen zijn relatief moeilijk te detecteren maar kunnen in absolute bedragen materieel zijn.
- De vastgoedmarkt is eenvoudig toegankelijk; er is, met uitzondering van gereguleerde fondsen, doorgaans geen drempel tot toetreding.
- De omvang van het vastgoedbedrijf is soms beperkt, wat van invloed kan zijn op de kwaliteit van de interne beheersing.
- Vastgoedontwikkeling en -belegging is kennis- en arbeidsintensief.
- De aard en structurering van transacties kan complex zijn, bijvoorbeeld ABC-transacties. Hoewel deze in beginsel legitiem zijn, kenmerken meerdere fraudes zich door dit soort transacties.
- Een kennisvoorsprong op andere spelers in de niet transparante markt kan zich in winsten vertalen.
- De voorname rol van vastgoedwaarderingen (Zie Par. 2.3).

De controlerend accountant onderkent deze kenmerken bij de planning en controle van een vastgoedentiteit.

2.2 Het belang van risicoanalyse

De accountant dient, aldus de controlestandaarden, risico-inschattingswerkzaamheden uit te voeren om een redelijke basis te verkrijgen voor het onderkennen en inschatten van risico's van een afwijking van materieel belang op het niveau van het financieel overzicht en op het niveau van beweringen. De risico-inschattingswerkzaamheden op zich verschaffen echter geen voldoende en geschikte controle-informatie waarop het controleoordeel van de accountant kan worden gebaseerd¹.

De waardenkringloop binnen de levenscyclus van vastgoed kan een hulpmiddel zijn bij het maken van deze risicoanalyse (Zie Par. 3.2). In deze kringloop worden vastgoedwaarden omgezet in liquiditeiten, waarbij er niet altijd evenwicht is tussen de marktwaarde en de betaalde prijs. Dit kan duiden op vastgoedfraude. Bijvoorbeeld: een vastgoedentiteit koopt vastgoed voor een te hoge prijs aan of een vastgoedentiteit verkoopt vastgoed voor een te lage prijs. Een ander voorbeeld betreft onterechte facturering, waarbij gelden aan de vastgoedentiteit worden onttrokken voor niet verrichte diensten of voor de afkoop van niet bestaande verplichtingen.

De figuur in paragraaf 3.2 geeft de waardenkringloop, de levenscyclus en de algemene risicoanalyse van vastgoed schematisch weer. Deze figuur kan zowel behulpzaam zijn bij de risicoanalyse welke door de vastgoedentiteit in het kader van risicomanagement wordt verricht als ook bij de risicoanalyse die de controlerend accountant van een vastgoedentiteit uitvoert.

2.3 Vastgoedwaarderingen

Vastgoedwaarderingen nemen een steeds belangrijker rol in bij vastgoedentiteiten. Dit heeft meerdere oorzaken.

- a Steeds meer vastgoedbeleggingen worden op reële waarde gewaardeerd;
- b De reële waarde speelt een belangrijke rol bij diverse financieringsconvenanten en kan daardoor indirect van invloed zijn op de continuïteit van de entiteit;
- c De reële waarde speelt een rol bij directe (in vastgoed) en indirecte investeringsbeslissingen;

¹ Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving* alinea 5.

- d De volatiliteit op de financiële markten heeft aangetoond dat inactieve markten kunnen leiden tot een meer dan gemiddelde onzekerheid van de waardering van vastgoed;
- e Diverse regelgeving, waaronder Solvency II, stelt specifieke kapitaalsvereisten aan vastgoed;
- f De waardebepaling wordt beïnvloed door huurvrije periodes en andere – soms complexe – incentives.

Onderkend dient hierbij te worden dat:

- Waarderen van vastgoed geen exacte wetenschap is. Een taxatierapport geeft een inschatting van een prijs. Van taxateur tot taxateur kunnen de inschattingen evenwel verschillen. Verschillen van 10% of meer tussen de laatste waardering en een gerealiseerde verkoopprijs komen regelmatig voor.
- Taxaties niet altijd transparant behoeven te zijn, wat kan leiden tot vraagstukken over de aard, reikwijdte en doelstellingen van de door de taxateur uitgevoerde werkzaamheden en bijvoorbeeld de gehanteerde veronderstellingen en brongegevens. Het gebrek aan markt- en taxatie transparantie kan van invloed zijn op de risicoanalyse voor de accountant.

Om deze redenen wordt in deze praktijkhandreiking bijzondere aandacht aan vastgoedwaarderingen gegeven en wel als volgt:

Hoofdstuk/ paragraaf	Behandelde aspecten
4.2 Het toewijzen van opdrachtteams	Het belang van kennis van vastgoedtaxaties
5.2 Het verkrijgen van inzicht	Het belang van vastgoed taxaties en haar gevoeligheden
5.7 Het verzoek om inlichtingen	Betrokkenheid directie bij het taxatieproces
6.2 Inspelen op fraude	Risico's van manipulatie van taxaties en onjuiste taxaties
7.2.1 Inschakelen vastgoedtaxateur	Het belang van het betrekken van interne of externe taxatie-experts en de wijze waarop de externe accountant met deze experts communiceert en hoe hij hun werkzaamheden beoordeelt
8 Rapportage	Uitkomsten taxaties en kwaliteit taxatieproces
Bijlage F	Capita selecta vastgoedwaarderingen

3 Levenscyclus vastgoed

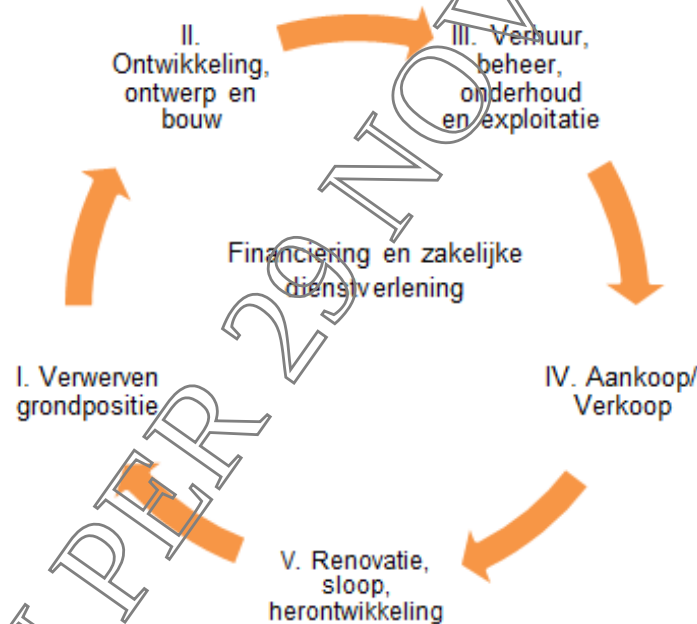
3.1 Inleiding

De controlestandaarden vereisen dat de accountant inzicht verwerft in relevante sectorspecifieke factoren². Voorbeelden van aangelegenheden waarmee de accountant van een vastgoedeniteit rekening kan houden en welke nader inzicht kunnen verschaffen zijn:

- 1 de levenscyclus die vastgoedobjecten doorlopen (vastgoedlevenscyclus);
- 2 betrokken partijen (subjecten of actoren) in deze cyclus.

3.2 Vastgoedlevenscyclus

Elk vastgoedobject doorloopt gedurende het bestaan één of meer fasen van de vastgoedlevenscyclus. Deze cyclus wordt ook wel aangeduid als de vastgoedketen. Elke onderscheidende fase heeft bepaalde kenmerken die van invloed kunnen zijn op de risico- en procesbeheersing van een vastgoedobject. De volgorde van de fasen kan in de praktijk variëren. Financiering en zakelijke dienstverlening zijn met de verschillende fasen verweven. Deze functies hebben vaak betrekking op meer dan één fase in de levenscyclus.



De **activiteiten in de vastgoedlevenscyclus** variëren per fase. De activiteiten en fasen moeten ook in onderlinge samenhang worden gezien. Binnen de fasen kunnen subfasen worden onderscheiden.

Bij de vastgoedlevenscyclus zijn veel **partijen (subjecten of actoren)** betrokken. Deze partijen staan bijvoorbeeld in de vastgoedmarkt bekend als vastgoedbelegger, ontwikkelaar, bouwer, gemeentelijk grondbedrijf of makelaar. Maar zij kunnen ook in andere hoedanigheden opereren in de vastgoedketen. Zo kan bijvoorbeeld een makelaar zich bij een project als ontwikkelaar profileren, kan een bouwer voor zijn eigen beleggingsportefeuille ontwikkelen, kan een financier een beslissende stem in een transactie hebben en kunnen adviseurs werkzaamheden verrichten die worden aangeduid als beheers- of bemiddelings- of makelaarsactiviteiten. Tevens kan sprake zijn van verscheidene samenwerkingsverbanden. De accountant houdt in zijn risicoanalyse bijvoorbeeld rekening met de rol

² Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving* alinea 11 en alinea's A17-A18.

die een of meerdere van de betrokken partijen vervult en de vraag of daar een risico van belangenverstremgeling mee samenhangt.

Partijen kunnen daarnaast actief zijn in meerdere fasen. Dat geldt bijvoorbeeld voor zakelijke dienstverleners (zoals notarissen, taxateurs, accountants, advocaten). Ook andere partijen kunnen bijvoorbeeld én optreden als belegger én als ontwikkelaar.

Vastgoed kan bedrijfsmatig vastgoed zijn of als beleggingsobject fungeren. Vastgoed is aanwezig in alle economische sectoren en kan een publiek of privaat karakter hebben. **Vastgoedrisico's** die kunnen worden onderkend kunnen meer algemeen van aard zijn, zoals het niet transparant zijn van de markt of verband houden met reputaties. Afhankelijk van de fase in de vastgoedlevenscyclus en de rol van de betrokken partij(en), kan daarnaast sprake zijn van verschillende andere soorten meer specifieke risico's. [Bijlage A](#) geeft voorbeelden van frauderisico's die in de vastgoedsector kunnen voorkomen.

Voor het inzicht in de omgeving van de vastgoedentiteit kan het behulpzaam zijn de relevante fasen van de cyclus en de betrokken partijen te onderkennen. De accountant zou in zijn risicoanalyse bijvoorbeeld kunnen betrekken of een partij in de vastgoedlevenscyclus zich in voldoende mate bewust is van de verschillende vastgoedrisico's. Een ander voorbeeld waarmee de accountant rekening kan houden is de wijze waarop en de mate waarin de vastgoedentiteit deze risico's heeft afgedekt door het treffen van mitigerende maatregelen van interne beheersing. Deze maatregelen van interne beheersing van processen, waar vastgoed in de vastgoedentiteit een rol speelt, zijn bepalend voor verdere werkzaamheden van de accountant (**procesbeheersing**). Dit komt aan de orde in [hoofdstuk 5](#) "Het vereiste inzicht in de vastgoedentiteit met inbegrip van de interne beheersing" en in [hoofdstuk 6](#) "De wijzen van inspelen door de accountant op ingeschatte risico's".

4 Het aanvaarden en continueren van cliëntrelaties en controleopdrachten en het toewijzen van opdrachtteams

4.1 Aanvaarding en continuering van cliëntrelaties en controleopdrachten

De opdrachtpartner dient zich, aldus de controlestandaarden, ervan te vergewissen dat passende procedures met betrekking tot aanvaarding en continuering van cliëntrelaties en controleopdrachten zijn gevolgd, en dient vast te stellen dat conclusies die hieromtrent zijn getrokken passend zijn³.

Hierbij besteedt de accountant ook aandacht aan de integriteit van de opdrachtgever en kan daarbij bijvoorbeeld betrekken de integriteit van de belangrijkste houders van kapitaalbelangen, kernpersonen binnen het management en van degenen belast met governance van de entiteit.

Voorbeelden van bronnen die de accountant van een vastgoedentiteit een beeld geven van de prospectieve cliënt:

- Handelsregister KvK;
- Brancheorganisaties waar de vastgoedentiteit eventueel bij is aangesloten;
- Interne kennis binnen het accountantskantoor en dan met name collega's met affiniteit van de vastgoedsector;
- Kadaster (om o.a. inzicht te krijgen in zakelijke relaties en vervolgens die ook in het onderzoek betrekken);
- World Check;
- Credit agencies (Dun & Bradstreet);
- internet zoekmachines als Google;
- diverse vastgoedmagazines zoals Vastgoedmarkt en Property NL;
- de bank van de vastgoedentiteit (na afstemming met de (potentiële) opdrachtgever);
- informeren bij relaties met kennis van vastgoed en de daarin werkzame personen;
- aanvraag door de opdrachtgever van Verklaring Omtrent Gedrag van de vennootschap (VOG);
- gedragscodes van de opdrachtgever (mede in relatie tot de desbetreffende branchestandaarden);
- interne databases.

4.2 Het toewijzen van opdrachtteams

De opdrachtpartner dient zich, aldus de controlestandaarden, ervan te vergewissen dat het opdrachtteam en eventuele door de accountant ingeschakelde deskundigen die geen deel uitmaken van het opdrachtteam, gezamenlijk over de passende competentie en capaciteiten beschikken teneinde:

- a De controleopdracht overeenkomstig professionele standaarden en in overeenstemming met door wet- en regelgeving gestelde eisen uit te voeren; en
- b een controleverklaring mogelijk te maken die onder de gegeven omstandigheden passend is om uit te brengen⁴.

De mate van diepgang van de benodigde kennis zal afhangen van de specifieke achtergronden van de te controleren vastgoedentiteit. In het belang van een professionele, kritische controle lijkt het redelijk te verwachten dat de accountant beschikt over kennis en begrip van het vastgoedbedrijf, van de risico's waaraan het bedrijf is blootgesteld en van de omgeving waarin het opereert. Bij het beoordelen van de passende competenties en capaciteiten die van het opdrachtteam als geheel worden verwacht, kan de opdrachtpartner bijvoorbeeld in aanmerking en overweging nemen:

- Sectorspecialisatie van de verschillende teamleden;
- Deelname aan vastgoed specifieke opleidingsprogramma's;
- Participatie van vastgoedwaarderings- en forensische specialisten bij de controle.

³ Standaard 220 Kwaliteitsbeheersing voor een controle van financiële overzichten alinea 12.

⁴ Standaard 220 Kwaliteitsbeheersing voor een controle van financiële overzichten alinea 14.

De controlestandaarden vereisen dat de accountant in zijn controledocumentatie opneemt welke aandachtspunten zijn onderkend met betrekking tot het naleven van de fundamentele beginselen en de wijze waarop deze werden opgelost. Hieronder valt ook het begrip 'deskundigheid'⁵. Bij het afwegen van de vereiste deskundigheid kan de accountant de bovenstaande overwegingen met betrekking tot vastgoedkennis en sectorspecialisatie mee laten wegen. Het is opdrachtteams overigens toegestaan te steunen op het kwaliteitsbeheersingssysteem van het kantoor, tenzij informatie die door het kantoor of door derden wordt verschaft het tegendeel suggereert. Voorbeelden van dergelijke kwaliteitsbeheersingssystemen zijn accreditatiesystemen of een kenniscentrum vastgoed.

⁵ Standaard 220 *Kwaliteitsbeheersing voor een controle van financiële overzichten* alinea 24 en alinea A4.

5 Het vereiste inzicht in de vastgoedentiteit met inbegrip van interne beheersing

5.1 Inleiding

De accountant dient, aldus de controlestandaarden, risico-inschattingswerkzaamheden uit te voeren om een redelijke basis te verkrijgen voor het onderkennen en inschatten van risico's van een afwijking van materieel belang op het niveau van het financieel overzicht en op het niveau van beweringen. De risico-inschattingswerkzaamheden op zich verschaffen echter geen voldoende en geschikte controle-informatie waarop het controleoordeel van de accountant kan worden gebaseerd⁶.

De risico-inschattingswerkzaamheden dienen het volgende te omvatten⁷:

- a Het verzoeken om inlichtingen; (Zie Par. 5.7);
- b Cijferanalyses (Zie Par. 5.8);

Daarnaast zal de accountant:

- c Overwegen of andere informatie die hij heeft verkregen aanwijzingen geeft tot materiële fraude (Zie Par. 5.9);
- d Vaststellen of anderszins informatie is verkregen die duidt op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren (Zie Par. 5.10);
- e Vaststellen of er een bijzonder risico van discontinuïteit bestaat, bijvoorbeeld als gevolg van dreigende herfinancieringsproblemen of het niet voldoen aan financieringsconvenanten.

In [Bijlage A](#) zijn ter illustratie een aantal voorbeelden van frauderisico's welke typerend zijn voor de vastgoedmarkt weergegeven, bedoeld om de accountant te ondersteunen bij het maken van zijn risicoanalyse. Deze voorbeelden zijn niet limitatief. Voortschrijdend inzicht brengt ook steeds nieuwe frauderisico's aan het licht.

Aan het aspect continuïteit wordt in deze praktijkhandreiking geen bijzondere aandacht besteed. Verwezen wordt naar Standaard 570 Continuïteit en de in hoofdstuk 1 genoemde publieke management letter vastgoed.

5.2 Het verwerven van inzicht in de vastgoedentiteit

In overeenstemming met Standaard 315 dient de accountant inzicht te krijgen in de entiteit en haar omgeving. Voorbeelden van elementen die relevant zouden kunnen zijn voor de vastgoedsector zijn (Zie [Bijlage B](#) voor een bronnenoverzicht):

- Rol van de vastgoedentiteit in de gehele vastgoedketen en de levenscyclus van het vastgoed.
- De strategie van de vastgoedentiteit in relatie tot de andere partijen in het desbetreffende segment van de vastgoedketen en het beoogde rendement-risicoprofiel.
- De aansluiting van de activiteiten met deze strategie en het risicoprofiel.
- De kwalitatieve aspecten zoals het gedrag, de integriteit en kwaliteit van de vastgoedbestuurders en de functionarissen in een controlerende functie.
- Vastgoedspecifieke risico's in het segment waarin de vastgoedentiteit opereert en kennis van de "best practices" op deze punten.
- De aanwezigheid van een fraudepreventieplan, eventuele fraudes welke zich in het verleden hebben voorgedaan en de wijze waarop deze zijn geredresseerd.
- Kennis van de branche en de rol van de vastgoedentiteit hierin, mogelijkheden van benchmarking en hoe de vastgoedentiteit hiermee omgaat.
- Op de hoogte zijn van brancheorganisaties en de standaarden en richtlijnen die zij publiceren, inclusief gedragscodes en de rol die de vastgoedentiteit hierin speelt.
- Inzicht in de benodigde onderbouwing van vastgoedtransacties, transactiestructuren, tarieven en vergoedingsstructuren, financieringsstructuren, performancemeting.
- De belangrijkste verslaggevingskwesaties die bij vastgoed een rol spelen, waaronder waardering van vastgoed, onderhanden werk en financiële instrumenten.

⁶ Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving* alinea 5.

⁷ Standaard 240 *De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten* alinea 16

- Kennis van het taxeren van vastgoed en het taxatieproces. Inzicht in de gevoeligheid van de waardebepalende variabelen, de beperkingen van taxaties bij minder liquide markten en de gevoeligheid voor de huursituatie op de waardering.
- Kennis van vastgoed specifieke fiscaliteit en de wijze waarop de vastgoedentiteit hiermee omgaat.
- De mate waarin er wordt gewerkt met inleenkrachten met relatief grote bevoegdheden dan wel bemoeienis met omvangrijke gevoelige transacties, zoals het "uitmanagen" van projecten waar al grote voorzieningen op zijn getroffen.

In overeenstemming met de Standaarden 250 en 315 dient de accountant ook alert te zijn op het niet naleven van wet en regelgeving voor zover het niet-naleven een materieel effect kan hebben op de financiële overzichten⁸. Binnen de vastgoedmarkt zijn een veelheid aan regels van belang. Voorbeelden daarvan zijn de Wet ter voorkoming witwassen en financieren van terrorisme (Wwft), aanbestedings- en mededingingswetgeving, bestuurdersregelingen en diverse fiscale wetgeving. Ook buitenlandse wet- en regelgeving kan soms relevant zijn bijvoorbeeld de "UK Bribery Act" en de "US Foreign Corruption Act". Daarnaast dienen de aanwijzingen van diverse brancheorganisaties, zoals EPRA, INREV, NEPROM en IVBN, niet uit het oog te worden verloren. Zij hebben weliswaar geen wettelijk kader, er kan wel een bepaalde verwachting bestaan dat aan deze aanwijzingen wordt voldaan.

5.3 De interne beheersing van de vastgoedentiteit

In de dynamiek van vastgoed met de hiermee samenhangende risico's zullen vastgoedentiteiten de risico's beheersen via het systeem van interne beheersing. Specifieke procedures en maatregelen afgestemd op de specifieke vastgoedrisico's zullen hiertoe een belangrijke bijdrage leveren. Procedures en maatregelen met een relatief statisch karakter kunnen echter minder effectief zijn gelet op de dynamiek van de sector en de hiermee samenhangende risico's.

Frauderisico's zijn ook risico's, maar hebben twee bijzondere kenmerken ten opzicht van reguliere risico's. Conform Standaard 240 is bij fraude immers sprake van een opzettelijke handeling en van misleiding, een en ander gericht op het behalen van onrechtmatig of onwettig voordeel. Dit betekent dat reguliere maatregelen van interne beheersing in de praktijk vaak minder effectief functioneren bij frauderisico's dan bij andere risico's. Fraude gaat vaak gepaard met samenspanning en het doorbreken van functiescheidingen. In de vastgoedsector is dat niet anders. In sommige gevallen kunnen de specifieke kenmerken van de sector (Zie Par. 2.1) echter leiden tot een verhoogd risico.

Vandaar dat de controlestandaarden vereisen dat de accountant inzicht verwerft in de interne beheersingsomgeving, waaronder het evalueren of het management een cultuur van eerlijkheid en ethisch gedrag heeft gecreëerd en gehandhaafd⁹. Maatregelen van interne beheersing kunnen nog zo goed zijn opgesteld, een entiteit blijft functionarissen nodig hebben die de juiste interpretatie geven. Een mogelijke valkuil bij een entiteit met een grote hoeveelheid regels en procedures zou bijvoorbeeld een situatie kunnen zijn waarbij functionarissen puur vanuit het oogpunt van formele compliance de procedures volgen en daarbij het achterliggende materiële doel uit het oog verliezen. Dit zou ten koste kunnen gaan van de effectiviteit. Vandaar het belang dat de accountant ook aandacht besteedt aan de houding, het bewustzijn en de handelingen van degenen belast met governance en van het management.

Om het gedrag te sturen en richting te geven heeft een entiteit diverse instrumenten tot haar beschikking. Deze instrumenten zoals voorbeeldgedrag van leidinggevende, gedragscodes, antecedenten onderzoek van cliënten, leveranciers en tussenpersonen en klokkenluidersregelingen zijn van invloed op de cultuur, integriteit en het gedrag in de entiteit en worden met name binnen de vastgoedmarkt door vele brancheorganisaties aanbevolen. Een aantal van voornoemde instrumenten zijn vaak onderdeel van het fraudepreventiebeleid, zoals verder uiteengezet in paragraaf 5.6. Het is daarom redelijk om te verwachten dat de controlerend accountant van een vastgoedentiteit specifieke aandacht schenkt aan het al dan niet bestaan van dergelijke instrumenten.

⁸ Standaard 250 *Het in overweging nemen van wet- en regelgeving bij een controle van financiële overzichten* alinea 12 en 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving*, alinea. 11.

⁹ Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving* alinea 14.

Het bestaan van een aanvaardbare interne beheersingsomgeving kan een positieve factor zijn bij het inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang. Aan de andere kant kunnen tekortkomingen in de interne beheersingsomgeving de effectiviteit van interne beheersingsmaatregelen ondermijnen, specifiek met betrekking tot fraude. Een voorbeeld hiervan is een functionaris die zoveel taken en verantwoordelijkheden heeft dat hij dit nimmer binnen zijn normale werkdag uitgevoerd zal krijgen. Bij het bestaan van instrumenten als een gedragscode of klokkenluidersregeling zou de accountant in zijn risicoanalyse bijvoorbeeld kunnen betrekken hoe de entiteit in de dagelijkse bedrijfsuitoefening met deze instrumenten omgaat en hoe effectief zij bijdragen aan het zetten van de juiste toon en in het creëren van bewustzijn rondom het belang van de interne beheersing bij medewerkers.

5.4 Componenten van de interne beheersing – interne beheersingsomgeving

De interne beheersingsomgeving is toonzettend binnen een vastgoedentiteit en beïnvloedt daarmee het bewustzijn door medewerkers van de interne beheersing¹⁰. Zo wordt een risico management proces ondermijnd wanneer er een bedrijfscultuur bestaat die er juist op gericht is om veel risico's te nemen en kan slecht voorbeeldgedrag ervoor zorgen dat procedures en maatregelen niet worden opgevolgd. Voorbeelden betreffen aankopen van vastgoed tegen relatief hoge prijzen of een extreme mate van financiering. Het komt voor dat een (fraude)risico zijn oorsprong heeft in de bedrijfscultuur van een entiteit. Zo brengt een gebrek aan vastgoedkennis bij de financiële afdeling in combinatie met één of enkele beslissers extra risico's met zich mee. Dit onderstreept het belang voor de accountant om inzicht te verkrijgen in de componenten van de interne beheersing van vastgoedentiteiten en daarbij een professioneel-kritische houding aan te nemen. De uitkomst hiervan vormt de basis voor de opzet en uitvoering van de jaarrekeningcontrole, voor bijvoorbeeld het gebruik van specifieke vragen, het uitvoeren van metingen en bijvoorbeeld het combineren van diverse informatiebronnen. Hierbij is het van belang dat deze vragen, metingen en bronnen zo veel mogelijk vastgoedspecifiek zijn. De praktijkhandreiking integriteit in het jaarverslag van NEPROM zou een hulpmiddel kunnen zijn bij het verwerven van inzicht in de interne beheersingsomgeving van vastgoedentiteiten, bijvoorbeeld als bespreekpunt met het management (Zie [Bijlage C](#)). Evenzeer geldt dit voor de richtlijnen inzake risicomangement uitgegeven door de IVBN.

Hierna volgen een aantal voorbeelden van elementen uit de interne beheersingsomgeving die relevant kunnen zijn bij het onderkennen en inschatten van risico's.

- *Helderheid*: het communiceren over en het handhaven van integriteit en ethische waarden.
- *Voorbeeldgedrag*: de opvattingen en werkwijze van het management.
- *Uitvoerbaarheid*: biedt de entiteit voldoende mogelijkheden om integer gedrag te vertonen.
- *Betrokkenheid*: de mate waarin managers en medewerkers zich geroepen voelen om op actieve wijze de belangen van de entiteit hoog te houden.
- *Zichtbaarheid*: de mate waarin gedrag van managers en medewerkers bekend is binnen de entiteit.
- *Bespreekbaarheid*: de mate waarin managers en medewerkers dilemma's en ongewenst gedrag bespreekbaar kunnen maken binnen de entiteit.
- *Aanspreekbaarheid op gedrag*: de mate waarin managers en medewerkers ter verantwoording worden geroepen voor het vertonen van ongewenst gedrag.
- *Sanctioneerbaarheid*: de wijze waarop managers en medewerkers kunnen worden gestraft voor niet-integer gedrag.

5.5 Andere specifieke interne beheersingsmaatregelen

Naast de interne beheersingsomgeving, zijn andere specifieke interne beheersingsmaatregelen zoals functiescheiding, fysieke beveiliging, procedures en maatregelen van belang. In het specifieke geval van vastgoed kan worden gedacht aan maatregelen met betrekking tot acquisitie van vastgoed, aanbesteding, dispositie, structurering van transacties, beheer, exploitatie en taxaties. Voorbeelden van dergelijke beheersingsmaatregelen worden in [Bijlage D](#) gegeven.

5.6 Interne beheersingsactiviteiten relevant voor de controle – fraudepreventie-maatregelen

De accountant dient, aldus de controlestandaarden, inzicht te verwerven in interne beheersingsactiviteiten welke relevant zijn voor de controle, te weten die waarvan de accountant van oordeel is dat het noodzakelijk is dat hij daarvan kennis verkrijgt om de risico's van een afwijking van

¹⁰ In de vastgoedsector wordt ook wel gesproken van 'soft-controls'.

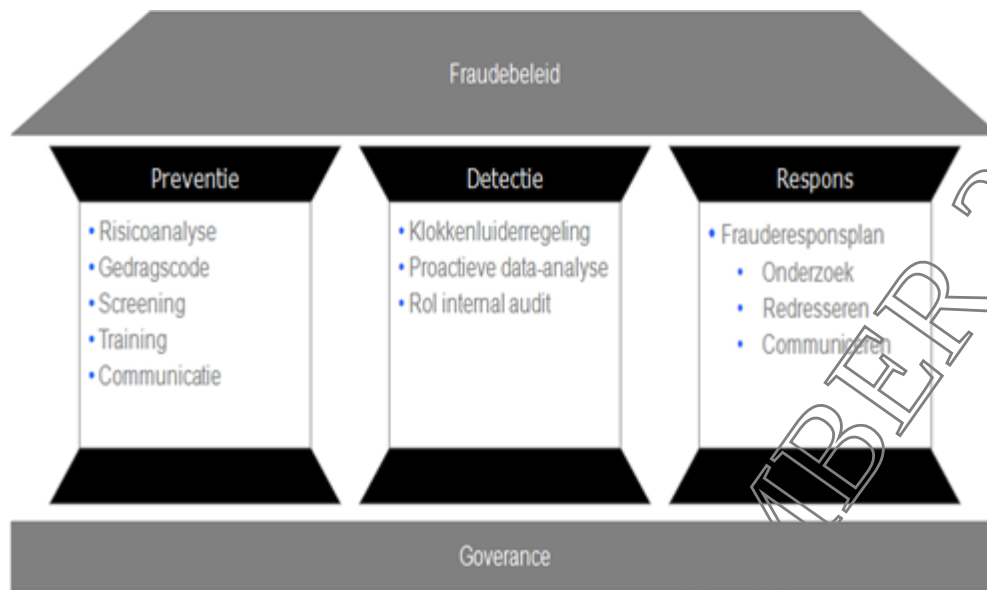
materieel belang op het niveau van beweringen te kunnen inschatten en verdere controlemaatregelen te kunnen opzetten en uitvoeren inspelend op de ingeschatte risico's¹¹. Alhoewel het gehele stelsel van interne beheersing tevens kan worden gezien als een stelsel dat frauderisico's kan mitigeren zijn binnen de interne beheersing soms ook maatregelen aanwezig die specifiek gericht zijn op het tegengaan van fraude. Dergelijke maatregelen maken veelal deel uit van een fraudepreventiebeleid. Een voorbeeld hiervan is de aanwezigheid van een afdeling Internal Audit of Interne Controle, welke mede specifiek toeziet op de beheersing van vastgoed(fraude) risico's.

Andere voorbeelden van specifieke fraudepreventiemaatregelen binnen een vastgoedentiteit zijn:

- Integriteitsbeleid en specifieke maatregelen gericht op het toetsen van integriteit;
- Antecedentenonderzoek van cliënten, leveranciers en tussenpersonen;
- Het instellen van gedragscodes en het bewaken van de naleving daarvan;
- Het instellen van codes gericht op het voorkomen van tegengestelde belangen onder andere door vastgoedbestuurders te verplichten niet zelf in vastgoed te handelen;
- Het aanstellen van onafhankelijk taxateurs op basis van specifieke regels;
- Het periodiek rouleren van taxateurs;
- Het hebben van een evenwichtig taxatiebeleid waarbij binnen de vastgoedentiteit een onafhankelijke functionaris belast is met het toezicht daarop;
- Voldoende kennis van vastgoed; niet alleen bij de vastgoedbestuurders maar ook bij functionarissen belast met controle;
- Het hebben van een klokkenluiderregeling en het instellen van een fraudemeldpunt;
- Specifieke risicoanalyses, gericht op frauderisico's binnen de vastgoedwereld;
- De invoering van kwaliteitsmanagementsystemen;
- Het melden van fraudes aan interne toezichthouders;
- De instelling van een afzonderlijke beleggingscommissie die transacties beoordeelt en goed dient te keuren op basis van daartoe opgestelde procedures;
- Het voeren van strikte aanbestedingsprocedures;
- Het bijhouden van transactiedossiers met daarin de vastlegging van goedkeuring door de beleggingscommissie en de compliance officer;
- Procedures gericht op de naleving van anticorruptie- en witwasgeldregelingen, inclusief, waar van belang en van toepassing, de buitenlandse regelingen waar de vastgoedentiteit onder valt;
- Het benoemen van een compliance officer die rechtstreeks ressorteert onder de directie en toeziet op naleving van alle procedures onder de gelijktijdige invoering van een escalatiebeleid;
- Het meten van prestaties, bijvoorbeeld door middel van Kritische Prestatie Indicatoren en een Balanced Business Score Card;
- Het hebben van een beloningsstructuur waarbij evenwicht is tussen financiële en niet financiële prestatie-indicatoren en waarbij functionarissen welke belast zijn met controletaken van prestatie afhankelijke beloningen zijn uitgesloten;
- Benchmarking van netto of bruto aanvangsrendementen van vastgoedtransacties aan vergelijkbare transacties en/of met betrekking tot huren en afgegeven huurderskortingen;
- Sanctiemaatregelen bij overtreding van de gestelde procedures en het vastgestelde beleid;
- Nacalculaties van aangegane transacties en ontwikkelprojecten;
- Bijhouden van een transactieregister waarin de historie van vastgoedtransacties wordt vastgelegd;
- Onderzoek naar de historie van aangekocht vastgoed; zijn er ABC transacties aan vooraf gegaan en zo ja duiden deze op malafide praktijken?

Steeds vaker worden dergelijke instrumenten en maatregelen van interne beheersing vastgelegd in een fraudepreventieplan. Een dergelijk plan bestaat uit drie hoofdcomponenten: preventie, detectie en respons. Schematisch kan een dergelijk fraudepreventieplan als volgt worden weergegeven:

¹¹ Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving* alinea 20.



Het lijkt redelijk te verwachten dat de controlerend accountant van een vastgoedentiteit aandacht besteedt aan de aanwezigheid van een dergelijk fraudepreventieplan.

5.7 Het verzoeken om inlichtingen

Het verzoeken om inlichtingen bij het management en degenen belast met governance wordt voorgeschreven in de controlestandaarden. In deze praktijkhandreiking is dit nader uitgewerkt voor de vereiste in Standaard 240 alinea 17 en 20:

Het management en anderen binnen de vastgoedentiteit

Als onderdeel van zijn risico-inschattingswerkzaamheden vereisen de controlestandaarden dat de accountant inlichtingen verzoekt bij het management. Aanvullend op de eisen uit de reguliere controlestandaarden overweegt de accountant bijvoorbeeld specifiek na te gaan:

- of sprake is geweest van mogelijke incidenten met betrekking tot (de totstandkoming van) vastgoedtransacties en/of –waardering;
- de betrokkenheid van bestuur en andere belangrijke functionarissen bij de totstandkoming van vastgoedtransacties, de evaluatie van de prestaties van het vastgoed alsmede de waardering van vastgoed;
- de wijze waarop de reputatie van contractspartijen en/of dienstverleners zijn geëvalueerd, bijvoorbeeld via een achtergrondonderzoek door de vastgoedentiteit;
- de reden van wetenschap van het bestuur, degenen belast met de governance en de belangrijkste functionarissen om te veronderstellen dat er geen fraude van materieel belang in relatie tot vastgoed(transacties) heeft plaatsgevonden;
- de wijze waarop risicomanagement is ingericht en hoe fraude preventie daarin is verankerd; worden intern frauderisico's onderkend;
- de wijze waarop gedrag en naleving daarvan is geregeld;
- de wijze van aanbesteding en uitbesteding; wordt er gebruik gemaakt van concurrerende offertes, wordt toegezien op naleving van interne en externe aanbestedingsprocedures.

Degenen belast met governance

De accountant zal bij de controle van de jaarrekeningen inzicht verwerven over de wijze waarop degenen belast met governance het toezicht uitoefenen op de door het management gevolgde processen teneinde de risico's van fraude binnen de vastgoedentiteit te onderkennen en hierop in te spelen. In dat kader kan de accountant overwegen om aanvullend op de eisen uit de reguliere controlestandaarden specifiek na te gaan:

- de governance structuur met betrekking tot de totstandkoming van vastgoedtransacties, de evaluatie van de prestaties van het vastgoed alsmede de waardering van vastgoed.

- of de governance structuur dusdanig is dat preventie op alle niveaus is verankerd; is er bijvoorbeeld sprake van onafhankelijk en deskundig toezicht (bijvoorbeeld een beleggingscommissie) met externe deskundigen en een deskundige en onafhankelijke compliance officer.

5.8 Cijferanalyses; Beoordelen van ongebruikelijke of onverwachte verbanden die bij het uitvoeren van analytische controlewerkzaamheden¹² zijn gesignaleerd

Cijferanalyses uitgevoerd als risico-inschattingswerkzaamheden kunnen aspecten van de vastgoedentiteit aan het licht brengen waarvan de accountant zich niet bewust was en kunnen een hulpmiddel vormen bij het inschatten van de algemene en fraude specifieke vastgoedrisico's. De accountant kan, bij wijze van voorbeeld, overwegen bij deze cijferanalyse specifiek aandacht te besteden aan:

- ongebruikelijke/onverwachte opbrengsten van het vastgoed in relatie tot de waarde van het vastgoed;
- ongebruikelijke/ onverwachte hoge of lage marges op bouwwerken;
- waardeontwikkelingen, huren en rendementen van het vastgoed die niet overeenstemmen met de benchmarks/indexcijfers;
- kosten van dienstverleners die niet marktconform zijn;
- provisies voor bemiddeling die niet marktconform zijn;
- de verhouding van de externe financiering in relatie tot de waarde van het vastgoed;
- financieringskosten die niet te relateren zijn aan de financieringsbehoefte in relatie tot de vastgoedportefeuille.

5.9 Beoordelen van andere informatie die een bijdrage kan leveren aan het onderkennen van het risico van een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude

De controlestandaarden vereisen dat de accountant overweegt of andere informatie die hij heeft verkregen een aanwijzing kan zijn voor frauderisico's¹³ bijvoorbeeld door daarbij specifiek aandacht te besteden aan:

- benchmarks en trendanalyses waarbij een vergelijking gemaakt wordt tussen de performance van de gecontroleerde vastgoedentiteit met vergelijkbare entiteiten (zoals IPD-rapportages: zie bronnenoverzicht in [Bijlage B](#));
- kennisnemen van bekende fraudevormen binnen de vastgoedmarkt en nagaan of deze van toepassing kunnen zijn bij de gecontroleerde vastgoedentiteit;
- jurisprudentie over belangrijke vastgoedfraudes;
- ervaringen van collega's met vastgoedervaring;
- signalen en 'best practices' afgegeven door beroepsorganisaties;
- literatuurbeschouwingen uit de vastgoedmarkt.

5.10 Vaststellen of een of meerdere frauderisicofactoren aanwezig zijn

De accountant dient vervolgens vast te stellen of er sprake is van frauderisico's. Hierbij betreft de accountant nadrukkelijk de omgeving waarin de vastgoedentiteit opereert. Voorbeelden van omgevingsfactoren die de kans op fraude kunnen verhogen (frauderisicofactoren) bij vastgoed-entiteiten betreffen:

- ontbreken van risico-inventarisatie en/of integriteitsmanagement systeem;
- vastgoed en andere transacties zijn geconcentreerd bij een of enkele personen binnen de vastgoedentiteit;
- beperkt kennisniveau beleidsbepalers ten aanzien van de vastgoedmarkt;
- belangenverstrengeling;
- onvoldoende functiescheiding tussen commerciële en toezichthoudende taken;
- faciliterende dienstverleners met hoge provisienota's/advieskosten;
- onduidelijke transactiestructuren en geldstromen;

¹² Bij het uitvoeren van analytische werkzaamheden ontwikkelt de accountant verwachtingen omtrent aannemelijke verbanden waarvan het bestaan redelijkerwijs kan worden verwacht op grond van het inzicht dat de accountant heeft in de entiteit en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersingssysteem (zie Standaard 520 alinea 4).

¹³ Standaard 240 *De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten*, alinea. 23.

- vastgoed instrumenteel voor andere doelen: (georganiseerde) criminaliteit;
- meerdere overdrachten in korte tijd (ABC-transacties);
- de (onafhankelijkheid van) taxaties is niet gewaarborgd.

5.11 Evalueren van de risicobeheersingsmaatregelen /fraudepreventiemaatregelen

De controlestandaarden vereisen dat de accountant de risico's van een afwijking van materieel belang onderkent en inschat op:

- a Het niveau van het financieel overzicht; en
- b Het niveau van beweringen voor wat betreft transactiestromen, rekeningsaldi en in de financiële overzichten opgenomen toelichtingen,

om zich een basis te verschaffen voor het opzetten en uitvoeren van verdere controlemaatregelen¹⁴.

Hierbij geldt dat de accountant vaststelt of de onderkende risico's, naar zijn oordeel, een significant risico vormen, waarbij hij de effecten van onderkende interne beheersingsmaatregelen die betrekking hebben op de risico's buiten beschouwing laat. De controlestandaarden vereisen dat de accountant bij het toepassen van oordeelsvorming over welke risico's significante risico's zijn ten minste het volgende in aanmerking neemt:

- a Of het risico een frauderisico betreft;
- b Of het risico verband houdt met significante recente ontwikkelingen op economisch, boekhoudkundig of ander gebied en daarom specifieke aandacht vereist;
- c De complexiteit van transacties;
- d Of het risico voortkomt uit significante transacties met verbonden partijen;
- e De mate van subjectiviteit bij het waarderen van de financiële informatie in relatie tot het risico, vooral voor die waardebeoordelingen met een grote bandbreedte voor wat betreft de risicograad daarvan; en
- f Of het risico betrekking heeft op significante transacties die buiten het normale verloop van bedrijfsactiviteiten van de entiteit vallen of die anderszins ongebruikelijk lijken¹⁵.

In de specifieke situatie van vastgoed kan het van belang te zijn om bij deze evaluatie vastgoed- en forensische kennis te betrekken. Zo is het bijvoorbeeld voor een niet-vastgoedexpert niet altijd even eenvoudig om vast te stellen of een transactie ongebruikelijk is of juist in een patroon past dat duidt op een verhoogde mate van fraudegevoeligheid.

¹⁴ Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving*, alinea 25.

¹⁵ Standaard 315 *Het onderkennen en inschatten van de risico's van een afwijking van materieel belang door middel van het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving*, alinea 28.

6 De wijzen van inspelen door de accountant op ingeschatte risico's

6.1 Inleiding

De controlestandaarden vereisen dat de accountant een algehele benadering opzet en implementeert om in te spelen op de ingeschatte risico's van een afwijking van materieel belang op het niveau van het financieel overzicht¹⁶. Daarnaast dient de accountant te reageren op aanwijzingen voor fraude. In de onderstaande paragrafen worden beide elementen nader uitgewerkt.

6.2 De wijze van inspelen op de ingeschatte risico's van een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude

De controlestandaarden maken hierbij onderscheid, onder meer tussen¹⁷:

- a Op algehele wijze in te spelen op ingeschatte risico's door de vakbekwaamheid en sector kennis van de teamleden te beoordelen, de keuze van de financiële verslaggevingsgrondslagen te evalueren en een element van onvoorspelbaarheid in te voeren;
- b Controlewerkzaamheden die inspelen op ingeschatte risico's van een afwijking van materieel belang op het niveau van beweringen die het gevolg is van fraude;
- c Controlewerkzaamheden die inspelen op de risico's met betrekking tot het door het management doorbreken van interne beheersingsmaatregelen.

Aanvullend wordt ter overweging gegeven cijfer- en data-analyse voldoende vastgoed specifiek te laten zijn. Onder andere valt te denken aan:

- Analyse van vastgoedrendementen, huurontwikkelingen, leegstand, onderhoud en verstrekte huurkortingen;
- Analyse van vastgoedtransacties, bij voorkeur door gebruik te maken van een door de vastgoedentiteit gehanteerd transactieregister;
- Analyse van aanbestedingsprocedures;
- Analyse van aangegane samenwerkingsverbanden;
- Toetsen van naleving van de fraudepreventiemaatregelen;
- Analyse van bij taxaties gebruikte veronderstellingen op realiteitsgehalte;
- Analyse van door tussenpersonen in rekening gebrachte bemiddelingsvergoedingen.

Zie ook paragraaf 5.8 voor vastgoed specifieke cijferanalyses.

Teneinde de impact van de door de accountant sub b) en sub c) geïdentificeerde frauderisico's te mitigeren, wordt onderstaand in hoofdlijnen (niet limitatief en in willekeurige volgorde) een aantal voorbeelden gegeven van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op de in [Bijlage A](#) genoemde risico's bij het bepalen van zijn controlewerkzaamheden.

1 Het bewust tegen een te hoge prijs aanschaffen van vastgoed:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op dit risico:

- Het verkrijgen van nader inzicht in de relevante omgevingsfactoren die mogelijk van invloed kunnen zijn op het frauderisico binnen de vastgoedentiteit. Denk hierbij aan de invloed van variabele elementen in beloningssystemen, de financiering van de vastgoedentiteit en de partijen waarmee zaken worden gedaan;
- Het verkrijgen van inzicht in de totstandkoming van de transactie (welke partijen zijn betrokken? Is er gebruik gemaakt van een externe taxateur? Hoe is er overeenstemming bereikt in de verkoopprijs);
- Het vergelijken van de overeengekomen verkoopprijs met soortgelijke objecten dan wel het raadplegen van een andere externe taxateur.
- Het uitvoeren van een kadastrale recherche (bijvoorbeeld via het Kadaster of andersoortige externe bronnen).

¹⁶ Standaard 330 De wijze van inspelen door de accountant op ingeschatte risico's alinea 5.

¹⁷ Zie bijvoorbeeld Standaard 240 De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten alinea's 28 tot en met 33.

2 Het bewust tegen een te lage waarde verkopen van vastgoed:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op dit risico:

- Verkrijgen van inzicht in de verkoophistorie van het vastgoedobject (raadpleeg hiertoe bijvoorbeeld het Kadaster of andersoortige externe bronnen) en het besteden van specifieke aandacht aan de termijn tussen verkooptransacties van het desbetreffende vastgoedobject en de daarbij overeengekomen verkoopprijzen. Is het vastgoedobject bijvoorbeeld na verkoop in een zeer korte periode weer doorverkocht met hierbij een significante waardesprong van het vastgoedobject en zo ja, wat is daarvoor de economisch rationele verklaring?

3 Misbruik na verkopen van vastgoed in een keten van transacties (ABC transacties):

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op dit risico:

- De betrokken accountant kan op dit risico inspelen door zowel bij aankopen als verkopen van vastgoed de historie van het object te volgen waarbij specifieke aandacht gewenst is voor de prijsverschillen tussen elkaar opvolgende transacties. Bronnen als notarissen en het kadaster kunnen hierbij behulpzaam zijn. In dit kader is van belang dat steeds meer marktpartijen van een notaris een verklaring verlangen dat geen sprake is van een ABC transactie.

4 Het opzettelijk doen van onjuiste fiscale aangifte:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Verkrijgen van inzicht in de relaties tussen de betrokken actoren in de verdere transacties en bezit van het vastgoed;
- Samenwerken met andere deskundigen, bijvoorbeeld het inschakelen van een specialist op het gebied van fiscale wet- en regelgeving.

5 Het bewust manipuleren van taxaties van vastgoedobjecten:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op dit risico:

- Verkrijgen van inzicht in de methode van taxeren en het vaststellen welke partijen hierbij zijn betrokken. Is de taxatie bijvoorbeeld uitgevoerd door een erkend externe taxateur of is de taxatie intern uitgevoerd?
- Beoordelen van de uitgangspunten van de taxatie en het verkrijgen van inzicht in de gekozen waarderingsgrondslagen en het vergelijken daarvan met andere taxaties uitgevoerd door of in opdracht van de vastgoedentiteit.

De accountant overweegt bijvoorbeeld ook de volgende maatregelen:

- Het betrekken van vastgoedwaarderingspecialisten bij de controle;
- Het bespreken van werkzaamheden van taxateurs voor- en achteraf;
- Het analyseren van verschillen tussen concept en definitieve taxaties.

6 Het leveren van fictieve diensten dan wel teveel betalen voor verrichte diensten:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op dit risico:

- Verkrijgen van inzicht in de bij de transactie verantwoorde kosten voor bemiddeling en overige bemoeienissen en het beoordelen van de achtergrond van daarbij horende leveranciers en dienstverleners;
- Vergelijken van de aard van de in rekening gebrachte kosten met de totale transactie;
- Beoordelen in hoeverre er specifieke contractuele afspraken zijn gemaakt over de te verlenen diensten;
- Uitvoeren van een kritische factuurcontrole.

7 Het onjuist waarderen van vastgoed:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Verkrijgen van inzicht in de gekozen waarderingsgrondslagen van de vastgoedentiteit en het vaststellen of deze op consistente wijze worden toegepast;
- Beoordelen van de processen die de vastgoedentiteit toepast om de waardering van de vastgoedobjecten vast te stellen;
- Analyseren in hoeverre de gevolgde methode afwijkt van de gebruikelijke waarderingsmethoden;
- Analyseren of en zo ja hoe wordt vastgesteld dat taxateurs onafhankelijk zijn en taxaties voldoende objectief zijn in overeenstemming met de geldende normen.

Verwezen wordt ook naar paragraaf [7.2](#).

8 Het witwassen van criminele gelden:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Verkrijgen van inzicht in de partijen waarmee aan- en verkooptransacties zijn overeengekomen en het verkrijgen van nadere informatie over de achtergrond van deze partijen;
- Beoordelen in hoeverre er transacties aanwezig zijn tussen partijen waarbij dezelfde vastgoedobjecten in een korte periode meerdere keren worden aangekocht en verkocht door de vastgoedentiteit.

9 Het vastgoed bewust tegen een te lage of te hoge prijs verhuren:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Beoordelen van de procedures van de totstandkoming van de huurprijzen en het vergelijken daarvan met vastgoedobjecten waar een afwijkende huurprijs is afgesproken;
- Uitvoeren van een benchmark op de afgesproken huurprijzen van dezelfde vastgoedentiteit met beschikbare branchegegevens.

10 Het bewust gebruik maken van in privé gelieerde ondernemingen bij het beheer van vastgoedobjecten tegen te hoge prijzen:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Beoordelen van de procedures en het selectiebeleid bij inhuur derden van het vastgoedbeheer;
- Verkrijgen van inzicht in de achtergrond van de betrokken partijen waar diensten van worden afgenomen;
- Beoordelen van de aard van de dienstverlening in relatie tot de overeengekomen tarieven en het vergelijken daarvan met andere partijen waarmee de vastgoedentiteit zaken doet.

11 Het bewust onderverhuren van leegstand van de vastgoedportefeuille:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Beoordelen van de procedures van de totstandkoming en het overeenkomen van huurovereenkomsten;
- Vaststellen van functiescheiding tussen beheer van leegstand en de portefeuillemanagers;
- Beoordelen in hoeverre de vastgoedentiteit leegstandscontroles uitvoert ter waarborging van de volledigheid van de verhuuropbrengsten.

12 Fictieve onderhoud- en schadewerkzaamheden uitvoeren bij de vastgoedobjecten:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Uitvoeren van een kritische inhoudelijke analyse op de op een project verantwoorde kosten;
- Vergelijking van de in rekening gebrachte kosten met soortgelijke kosten op andere projecten;
- Beoordelen van de aanwezigheid van contracten waaruit de aard van de dienstverlening blijkt;
- Vergelijken van de uitkomst van de dienst met de in rekening gebrachte tarieven.

13 Aanbestedingsfraude:

Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Verkrijgen van nader inzicht in aanbesteding- en uitbestedingsprocedures, al dan niet door middel van deelwaarneming;
- Nagaan of en zo ja welke protocollen gehanteerd worden en wie er toezicht houdt.

14 Fraude via rechtsvormen: Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Verkrijgen van nader inzicht in de rechtsvormen waarmee wordt gewerkt en de juridische structuur van de vastgoedentiteit;
- Vaststellen dat de rechtsvorm niet wordt gehanteerd ten behoeve van ontduiken van belasting of premieschulden;
- Vaststellen dat opbrengsten worden toegerekend aan jurisdicties waar ze thuis horen.

15 Fraude door malafide inlening en onderaanneming: Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Beoordelen van de vormen van inlening en onderaanneming. Vindt premieafdracht tijdig plaats of is sprake van ontheffing middels geldige vergunningen?

16 Onzakelijke vergoedingen: Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Vaststellen hoe vergunningen en bouwclaims worden verkregen;
- Nagaan wie bij vergunningen en bouwclaims zijn betrokken en hoe de geldstromen lopen;
- Nagaan of sprake is van ongewone adviezen of advieswerk betaald aan personen die gerelateerd zijn aan instanties die vergunningen afgeven of bouwgrond uitgeven.

17 Verslaggevingsfraude: Voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee de accountant op dit risico inspeelt:

- Nagaan of de verslaggeving aan de vereiste standaarden en inzichtsvereisten voldoet, door middel van checklists, algemene kennis, "best practices" en - daar waar nodig - op basis van consultatie. Wees hierbij kritisch op zaken als:
 - afgrenzing van omzet en kosten;
 - waardering onderhanden werk;
 - bijzondere waardeverminderingen;
 - toelichtingen op waarderingen en sensitiviteitsanalyse;
 - de kwaliteit en duidelijkheid van de verstrekte toelichtingen; wordt, ongeacht de vereiste toelichting, voldoende en helder inzicht gegeven in de actuele situatie en materiële risico's.

De voornoemde voorbeelden van controlewerkzaamheden waarmee accountant op genoemde risico's inspeelt laten onverlet dat er zich feiten en onregelmatigheden kunnen voordoen die naar hun aard niet uit de financiële administratie blijken of die bewust door het management buiten de administratie worden gehouden. Benadrukt wordt dat het belangrijk is om voortdurend met een professioneel-kritische instelling de jaarrekeningcontrole uit te voeren en de betrouwbaarheid van de verkregen controledocumentatie goed te analyseren. Ook hier is voortschrijdend inzicht van belang.

6.3 Aanwijzingen voor fraude

Bij het evalueren van de controle informatie dient de accountant zich af te vragen of hij aanwijzingen heeft tot een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude¹⁸. De accountant dient passende consultaties te plegen bij aanwijzingen voor fraude indien hierbij sprake is van een moeilijke of tot discussie aanleiding gevende aangelegenheid.¹⁹ Alinea 40 van Standaard 240 schrijft voor dat indien de accountant een fraude heeft onderkend of informatie heeft verkregen die een aanwijzing vormt voor het mogelijke bestaan van fraude, hij die aangelegenheden tijdig aan het management op het juiste niveau moet melden. Als de accountant fraude vermoedt waarbij het management betrokken is, moet hij dit vermoeden aan degenen belast met governance communiceren alsmede met hen de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het afronden van de controle bespreken (zie alinea 41 van Standaard 240).

Fraudeonderzoek is vaak complex – dat is zeker het geval in de vastgoedsector - en is een activiteit waar de accountant zich niet dagelijks mee bezig houdt. Het verdient daarom aanbeveling dat de accountant bij een aanwijzing voor fraude overweegt advies te vragen aan forensische accountants met ervaring met vastgoedfraude.

In [Bijlage E](#) zijn voorbeelden opgenomen van aanwijzingen voor fraude binnen de vastgoedsector.

¹⁸ Standaard 240 *De verantwoordelijkheden van de accountant met betrekking tot fraude in het kader van een controle van financiële overzichten* alinea 34.

¹⁹ Standaard 220 *Kwaliteitsbeheersing voor een controle van financiële overzichten* alinea 18.

7 Gebruikmaken van de werkzaamheden van een externe deskundige

7.1 Inleiding

Het komt voor dat accountants gebruik maken van deskundigen. Dit kan zowel een door het management aangestelde deskundige of een door de accountant ingeschakelde deskundige zijn. In dit hoofdstuk zal op beide typen deskundigen worden ingegaan.

Voor vastgoed ligt inschakeling van taxateurs en forensische accountants het meest voor de hand. Daarnaast kan fiscaliteit een grote rol spelen en kan het management en/of de accountant de inzet van andere deskundigen overwegen. Inschakeling van IT auditors en specialisten op het gebied van waardering van financiële instrumenten kan soms ook aan de orde zijn, maar deze betrokkenheid wordt hier niet nader uitgewerkt.

7.2 Inschakeling deskundigen

7.2.1 Vastgoed taxateurs

Achtergrond

Ondanks de voortgaande professionalisering van de vastgoedmarkt en de toegenomen kwaliteit van taxaties, geldt dat sprake is van schattingen en schattingonzekerheden. Deze onzekerheid hangt mede af van de liquiditeit van het getaxeerde object en de fluctuaties in de markt. Daarnaast komt het voor dat een taxateur zijn waarde baseert op referenties die veelal een zekere tijdspanne afliggen van de peildatum. Taxeren is geen exacte wetenschap; vijf verschillende taxateurs zouden tot vijf verschillende taxatiewaarden kunnen komen.

Daarnaast wordt het taxeren vaak bemoeilijkt door het ontbreken van voldoende marktreferenties van soortgelijke transacties, de effecten van gedwongen verkopen op de markt, het stilvallen van delen van de vastgoedmarkt, onzekerheid inzake de duurzame overcapaciteit in kantoren, niet transparant zijn van werkelijke markthuren door de grote hoeveelheid huurderskortingen die worden gegeven (huurvrije periode, investeringsbijdrage, etc.). Taxatierichtlijnen pogen deze schattingonzekerheden in te dammen.

De veranderende financieringsstructuren hebben er toe geleid dat er meer en meer leningsvoorwaarden van toepassing zijn, waaraan de leningnemer moet voldoen. Een daarvan is de zogenaamde "Loan to Value" ratio. Deze ratio zou voor het management van de vastgoedentiteit een prikkel kunnen vormen om de uitkomst van de taxatie te beïnvloeden en er zo voor te zorgen dat de ratio niet overschreden wordt en aanvullende vereisten van de bank achterwege blijven, dan wel dat het niet meer voldoen aan de ratio wordt 'hersteld' door een hogere waardering. De bandbreedtes die taxateurs gebruiken voor hun taxatie en de mate van onnauwkeurigheid versterken dit risico.

Het risico voor de accountant en de wijze waarop daar kan worden ingespeeld

De bovengenoemde marktomstandigheden, de rol van de taxatie op de financieringsvoorwaarden, de gevoeligheid van de waardering voor de huursituatie op de taxatiepeildatum en de gevoeligheid van de sector voor fraude kunnen ervoor zorgen dat de waardebepaling van vastgoed voor de accountant een belangrijk risicogebied vormt.

Standaard 540 geeft vereisten en nadere toelichtingen bij de controle van schattingen, met inbegrip van schattingen van reële waarde, alsmede van de toelichtingen daarop. Onderdelen die relevant kunnen zijn bij het inspelen op ingeschatte risico's rondom taxaties zijn bijvoorbeeld:

- het bepalen of de methoden voor het maken van de taxatie passend is en op consistente wijze is toegepast en dat wijzigingen, voor zover aanwezig in de taxatie of in de methode ten opzichte van de voorgaande verslagperiode passend is;
- toetsen hoe de taxatie tot stand is gekomen, alsmede de gegevens waarop de taxatie is gebaseerd;
- de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de wijze waarop de taxatie is gebaseerd, tezamen met het uitvoeren van passende gegevensgerichte werkzaamheden;
- ontwikkelen van een alternatieve taxatie, voor het beoordelen van de taxatie die door het management is verkregen.

Doorgaans zal de vastgoedentiteit zelf taxateurs hebben ingeschakeld. In eerste instantie zal de accountant zijn werkzaamheden baseren op deze taxatie-uitkomsten. Het beoordelen van de deskundigheid is hierbij essentieel; verwezen wordt naar [Bijlage F](#).

De accountant kan zelf vaststellen of de taxateur zich op de juiste feiten heeft gebaseerd voor wat betreft de eigendomssituatie, huurcontracten, metrages, etc. Het taxatieproces kan de accountant zelf toetsen, maar dat geldt in veel mindere mate voor de marktfactoren (met name de markthuur en het rendement). Voor deze toetsing kan de accountant zich slechts deels baseren op cijferbeoordeling (vergelijkingen met voorgaande jaren en vergelijkbare objecten). De accountant kan zijn eigen analyses voorleggen in een gesprek met de taxateur. Hij kan echter ook expertise inwinnen bij taxatiedeskundigen in het eigen controleteam of bij een andere externe taxateur. Voor dit laatste zal tussenkomst van de cliënt nodig zijn omdat in deze situatie vertrouwelijke informatie bij derden terecht komt. De accountant dient volgens de controlestandaarden te evalueren of de door de hem ingeschakelde deskundige over de competentie, capaciteit en objectiviteit beschikt die noodzakelijk zijn voor de doeleinden van de accountant.

Deskundigheid in het controle team

De accountant kan overwegen, ook als de vastgoedentiteit een externe onafhankelijke taxateur heeft aangesteld gebruik te maken van een door de accountant ingeschakelde deskundige. Dit zou bijvoorbeeld een bij de accountantsorganisatie werkzame onafhankelijke taxateur kunnen zijn of een taxateur werkzaam buiten de accountantsorganisatie.

Bij het toevoegen van een eigen waarderingsdeskundige aan het controleteam kan het voor de hand liggen dat de accountant de controlewerkzaamheden verdeelt. Het gaat hierbij om controle van invoerinformatie, hantering juiste taxatiemethode, waardebegrippen en het uitvoeren van marktconformiteitstoetsen. Verwezen wordt naar bijlage F voor nadere detaillering.

Overige aspecten

De taxateur behoort alle gehanteerde veronderstellingen expliciet te vermelden en te kwantificeren. Van belang is dat geen sprake is van verborgen veronderstellingen. De taxateur behoort in voldoende mate referentie transacties, huren en rendementen te vermelden. De door de accountant ingeschakelde deskundige zou hier specifiek op toe kunnen zien en zou bijvoorbeeld ook de verschillen kunnen analyseren tussen concept en definitieve taxatie; zijn de aangebrachte wijzigingen acceptabel en marktconform?

Het kan relevant zijn voor de controle specifiek aandacht te besteden aan het nagaan of de taxaties in overeenstemming is met de geldende verslaggevingsvereisten. Door het ontbreken van aparte taxatierichtlijnen voor beleggingsvastgoed kan het voorkomen dat taxaties niet altijd rekening houden met de specifieke vereisten van de International Financial Reporting Standards en/of de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Onder andere valt hier te denken aan zaken als:

- erfpacht;
- verstrekte huurkortingen;
- kosten koper.

Tot slot kan de accountant overwegen specifiek na te gaan of alle afspraken met taxateurs in voldoende mate zijn vastgelegd in de opdrachtbevestiging van de taxateur. Zie [Bijlage F](#).

7.2.2 Forensische accountants

De accountant kan besluiten zich bij de opzet, uitvoering of evaluatie van de controle te laten ondersteunen door een forensisch accountant op het terrein van fraudebeheersing op basis van "frauditing": een procesmatige, feitelijke en stapsgewijze aanpak, gericht op het identificeren en effectief terugdringen van frauderisico's, met aandacht voor gelegenheid, druk en rationalisatie. Een forensisch accountant is opgeleid om entiteiten in raad en daad bij te staan op het terrein van integriteit en fraudebeheersing in de volle breedte (instrumenten, bewustwording, inventarisatie, preventie, detectie en onderzoek). Een forensische accountant heeft doorgaans ook meer inzicht in de specifieke vastgoed fraude risico's dan de accountant zelf. Verwacht zou worden dat een forensische accountant een positieve bijdrage kan leveren bij de identificatie van frauderisico's, het schatten van het materieel belang hiervan en het bewaken dat het controleplan in voldoende mate is afgestemd op deze risico's.

De forensische accountant kan behulpzaam zijn bij de nadere invulling van de toetsing van de kwaliteit van fraudebeheersingsmaatregelen. Het is ook mogelijk dat een forensisch accountant onderdeel uitmaakt van het controleteam.

7.2.3 Belastingadviseurs

Door mogelijke complexe fiscale structuren kan de accountant overwegen een belastingadviseur als deskundige op te nemen in het controleteam. De invloed van fiscaal ongewenste gevolgen kan in sommige gevallen dermate groot zijn, dat dit van grote invloed kan zijn op de jaarrekening. Het is aan de accountant om te overwegen of hij voldoende zicht heeft op de eventuele fiscale risico's die een vastgoedentiteit al dan niet bewust neemt.

De belastingadviseur kan een bijdrage leveren aan controlewerkzaamheden van de belastingaspecten van transacties, beoordeling van de hoogte en verrekenbaarheid van compensabele verliezen, acute/latente belastingpositie in de winst en verliesrekening en op de balans en daarnaast kan zijn expertise worden gebruikt voor de beoordeling van eventuele risico's van de gekozen fiscale structurering en mogelijke beoordeling op de verwerking van claims van de belastingdienst. Het is aan de opdrachtpartner om te beoordelen of de ingeschakelde belastingadviseur zich in voldoende mate bewust is van mogelijke fiscale fraudes en beschikt over adequate sector kennis.

8 Rapportage van bevindingen

Controlestandaard 260 behandelt de eisen voor de communicatie van de accountant over zijn controle met degenen belast met governance. Het lijkt redelijk te veronderstellen dat de accountant een rapportage oplevert die voldoende sectorspecifiek is om op deze wijze bij te dragen aan significante kwalitatieve aspecten met betrekking tot de administratieve praktijken van de vastgoedentiteit en voldoende inzicht te verschaffen in de problemen die tijdens de controle aan de orde zijn geweest en andere belangrijke aangelegenheden.²⁰

Voorbeelden van onderwerpen waarmee de accountant in het accountantsverslag en/of de management letter inspeelt op actuele signalen in de vastgoedsector:

1 *Analyse van ontwikkeling financiële positie / resultaat*

Hier gaat het om het benadrukken van significante ontwikkelingen en afwijkingen ten opzichte van voorgaand jaar, begroting en branchegegevens. Bijvoorbeeld:

- a ontwikkelingen ten opzichte van relevante benchmarkgegevens in de vastgoedmarkt, zoals rendementen, leegstand, verstrekte huurderkortingen etc.; of
- b ontwikkelingen in de bouwmarkt zoals lekkage, aanbestedingsprocedures en samenwerkingsverbanden.

2 *Vastgoedwaardering*

- a de kwaliteit van het proces van waardering, waaronder de aansturing van de taxateur, de onafhankelijkheid van de taxateur, de kwaliteit van de opdrachtbevestigingen, de kwaliteit van de gegevensaanlevering, de transparantie van het traject concept – definitieve taxatie, het gevoel of binnen de bandbreedte is gekozen voor een voorzichtige of een hoge waardering en de kwaliteit van de beleggingsreferenties;
- b de aansluiting op en voldoende benoeming en kwantificering van de gehanteerde variabelen en veronderstellingen, zoals leegstandsannahes, markthuurl, onderhoudskosten, staat van onderhoud etc.;
- c welk % van de beleggingen is onderbouwd met een externe taxatie per balansdatum; en
- d overige aspecten zoals het aangeven wanneer voor het laatst van taxateur is gewisseld en de kwaliteit van gevoeligheidsanalyses.
- e ook besteedt de accountant bijvoorbeeld aandacht aan de bijzondere risico's in projecten in ontwikkeling en bijzonderheden in de waardering van (bepaalde delen) van de portefeuille en significante transacties.

3 *Kwaliteit interne beheersing/ risicomanagement.*

Het beschrijven of en in welke mate de interne beheersing aan de hiervoor geldende eisen en te onderkennen "best practices" voldoet is een voorbeeld van controlewerkzaamheden waarmee de accountant inspeelt op vraagstukken rondom de kwaliteit van de interne beheersing en het risicomanagement, ongeacht de branche waarbij de vastgoedentiteit is aangesloten of het toezichtregime waaronder zij valt. Zo kan een vastgoedentiteit niet zijn aangesloten bij de NEPROM maar ten aanzien van bepaalde aspecten van de bedrijfsvoering goed aansluiting vinden bij de beheersingskaders en gedragscodes die de NEPROM en IVBN aandragen. Hierbij zou de accountant kunnen overwegen tevens de relevante gedragscodes te betrekken evenals aandacht te besteden aan de beheersingsomgeving zoals de cultuur, om daarmee inzicht te geven in de verbeterpunten uit de beheersomgeving van de vastgoedentiteit. Een voorbeeld daarvan is het verder gaan dan louter op te schrijven dat maatregelen bestaan, maar meer in te gaan op het beoogde doel waarvoor deze maatregelen zijn ingevoerd en of deze met voldoende kwaliteit en voldoende bewustzijn worden uitgewerkt.

Op het moment dat de accountant in de beheersingsomgeving van de vastgoedentiteit bepaalde risico's signaleert kan de accountant besluiten dat hij het in het belang acht van de vastgoedentiteit, haar toezichthouders en het maatschappelijk verkeer om dit onder de aandacht te brengen van de directie en de functionarissen belast met governance. Door het afwezig zijn van een standaard normenkader zou de accountant de constatering en bevindingen vanuit de controle bijvoorbeeld kunnen vertalen naar eventuele patronen van gedragingen. Wanneer bijvoorbeeld meerdere medewerkers niet voldoen aan de procedures omdat de systemen hen hier niet op een adequate wijze ondersteuning bieden, zou de accountant kunnen overwegen dat te

²⁰ Zie Standaard 260 *Communicatie met degenen belast met governance* alinea 16

rapporteren. In het geschetste voorbeeld kan het effect op de medewerkers zijn dat zij hun eigen interpretatie geven aan de uitvoering van hun werkzaamheden en niet de volledige procedure uitvoeren, wat op langere termijn leidt tot het ondermijnen van de doelstelling van de procedure.

4 *Frauderisico*

Een aspect uit het controlewerk gericht op frauderisico's ziet op het beschrijven hoe de vastgoedentiteit in hoofdlijnen omgaat met fraude risico's en aan te geven welke verbeteringen te realiseren zijn. Hoe kijkt de accountant bijvoorbeeld aan tegen het fraudepreventieplan en de integratie daarvan binnen het systeem van interne beheersing en de risico management rapportages? Hoe gaat de vastgoedentiteit om met de naleving van anticorruptie- en witwasgeldregelingen, inclusief, waar van belang en van toepassing, de buitenlandse regelingen waar de entiteit onder valt?

5 *Vreemd vermogen*

De accountant kan overwegen om in te gaan op de convenanten en op de vraag of de grenzen in zicht komen. Hierbij zou de accountant aandacht kunnen besteden aan de mogelijke gevolgen van herfinanciering en de mogelijke invloed hiervan op de continuïteit en daarbij verder te kijken dan twaalf maanden na balansdatum; herfinanciering is in vele gevallen een knellend probleem en daardoor is het van belang de directie er op te wijzen om tijdig te anticiperen, ook als het herfinancieringsmoment pas plaats vindt in het tweede of derde jaar na balansdatum.

6 *Belastingen*

Een voorbeeld hoe de accountant gericht kan inspelen op fiscale vraagstukken is het geven van toelichting op de posities van latente belastingen, lopende belastingonderzoeken en openstaande aangiften en op de mate waaraan de vastgoedentiteit voldoet aan de geldende regelgeving.

7 *Kwaliteit van vastgoedinformatiesystemen en integriteit van de gegevens*

Een voorbeeld waarmee de accountant kan inspelen op de kwaliteit van vastgoedinformatiesystemen en de integriteit van gegevens is het rapporteren over zijn observaties rondom de informatiesystemen en de mate waarin deze zijn toegespitst op de vastgoedsector en de mate waarin zij gebruikers in staat stellen om de voor vastgoed belangrijke data systematisch vast te leggen, te bewerken, te controleren en te analyseren. Hierbij kan de accountant ook denken aan de kwaliteit van de vastlegging van basisgegevens zoals verhuurbaar oppervlak, huurcontracten, indexeringsmomenten, huurvervalkalender, staat van onderhoud, waarborgsommen, huurgaranties, erfpacht, beperkende bepalingen etc.

8 *Inschakeling van andere (dan taxateurs) derden bij belangrijke processen*

Het rapporteren over de kwaliteit van aansturing, de kwaliteit van de afgesloten serviceovereenkomsten (SLA's) en de interne beoordeling van de geleverde kwaliteit illustreert hoe de accountant kan inspelen op de inschakeling van derden bij belangrijke processen.

Benadrukt dient te worden dat meer onderwerpen dan de genoemde voorbeelden van belang kunnen zijn om te voldoen aan Standaard 260.

Bijlage A - Belangrijke frauderisico's met betrekking tot vastgoed

Binnen de vastgoedsector kunnen de volgende specifieke frauderisico's worden onderkend:

- 1 *Het bewust tegen een te hoge prijs aanschaffen van vastgoed:* Het management of medewerkers van de vastgoedentiteit kopen vastgoed aan voor te hoge prijzen in ruil voor steekpenningen van de verkopende partij. De te hoge prijs kan zich enerzijds uiten in het geldbedrag dat wordt betaald, maar kan zich ook uiten in bijvoorbeeld het verzwijgen van technische gebreken, het ontbreken van vergunningen, het niet juist opnemen van de bestemming van het pand, het manipuleren van huurprijzen, etc.
- 2 *Het bewust tegen een te lage waarde verkopen van vastgoed:* Het management of medewerkers van de vastgoedentiteit verkopen vastgoed voor een te lage prijs in ruil voor steekpenningen. De verkopende partij verkoopt het vastgoed op korte termijn weer voor een hogere prijs. Dit risico kan worden versterkt als omvangrijke voorzieningen zijn getroffen op vastgoed, vastgoedleningen of projecten.
- 3 *Misbruik na verkopen van vastgoed in een keten van transacties (zogenaamde ABC transacties):* door verkoop in een partij is de relatie tussen de waarde en de prijs van de onderscheiden vastgoedobjecten niet vast te stellen. Daardoor ontstaat bij vervolgttransacties onduidelijkheid en worden fraudemogelijkheden gecreëerd.
- 4 *Het opzettelijk doen van onjuiste fiscale aangifte:*
Voorbeeld indirecte belastingen: Bij transacties wordt ten onrechte overdrachtsbelasting in rekening gebracht in plaats van omzetbelasting. Bij andere transacties kan de omgekeerde variant zich voordoen. Het misbruik zit in het onjuist toepassen van de fiscale wet- en regelgeving.
Voorbeeld winstbelastingen: Als betrokken actoren bij een transactie kunnen gelieerde partijen van bijvoorbeeld een bestuurder van een entiteit of een eigen vennootschap van deze bestuurder worden opgevoerd, terwijl deze actoren in economische zin geen toegevoegde waarde voor de transactie hebben en slechts worden tussengeschoven om het transactieresultaat ergens anders te laten terechtkomen dan economisch logisch zou zijn (belastingontduiking).
Voorbeeld indirecte belastingen: (te veel) omzetbelasting terug vragen als sprake is van (voor de omzetbelasting) vrijgestelde verhuur van vastgoed.
Voorbeeld winstbelastingen: transactiewinsten worden ten onrechte aan de herinvesteringsreserve (art. 3.54 Wet Inkomstenbelasting 2001) toegevoegd na de verkoop van voorraad-vastgoed.
- 5 *Het bewust manipuleren van taxaties van vastgoedobjecten:* Het management of medewerkers van de vastgoedentiteit manipuleren bewust de taxatie van het vastgoedobject in ruil voor hogere huuropbrengst dan wel een hogere verkoopopbrengst.
- 6 *Het leveren van fictieve diensten dan wel teveel betalen voor verrichte diensten:* Diensten worden in rekening gebracht zonder dat hiervoor een aanwijsbare prestatie is geleverd zoals bijvoorbeeld makelaarscourtages of declaraties van notarissen.
- 7 *Het onjuist waarderen van vastgoed:* Het vastgoed wordt door de vastgoedentiteit niet tegen de juiste waarde gewaardeerd, waardoor het resultaat in de financiële verslaggeving bewust te hoog of te laag wordt weergegeven.
- 8 *Het witwassen van criminele gelden:* Met de aan- en verkoop van vastgoed worden kunstmatige vermogensstijgingen gecreëerd, waardoor aan crimineel verkregen gelden een ogenschijnlijke legale herkomst wordt gegeven.
- 9 *Het vastgoed bewust tegen een te lage of te hoge prijs verhuren:* Het vastgoed wordt door management of medewerkers van de vastgoedentiteit bewust tegen een te hoge of te lage prijs verhuurd. In ruil voor een te lage huurprijs worden het management of de medewerkers in privé bevoordeeld. In ruil voor een te hoge huurprijs wordt het vastgoedobject te hoog gewaardeerd door de hoge verhuurwaarde van het object.
- 10 *Het bewust gebruik maken van in privé gelieerde vastgoedentiteiten bij het beheer van vastgoedobjecten tegen te hoge prijzen:* het management of medewerkers van de vastgoedentiteit kunnen bij het uitbesteden van vastgoedbeheer bewust gebruik maken van in privé gelieerde vastgoedentiteiten. Als basis voor deze werkzaamheden liggen overeenkomsten met een te hoge prijs waarbij in privé het management of medewerkers worden bevoordeeld.
- 11 *Het bewust onderverhuren van leegstand van de vastgoedportefeuille:* management of medewerkers van de vastgoedentiteit verhuren leegstaande objecten vanuit de vastgoedportefeuille onder aan derden. In ruil hiervoor worden de huuropbrengsten in privé ontvangen.
- 12 *Fictieve onderhoud- en schadewerkzaamheden uitvoeren bij de vastgoedobjecten:* Management of medewerkers van de vastgoedentiteit verantwoorden fictieve onderhoud- en schadekosten en verrijken zichzelf hiermee in privé.

- 13 *Aanbestedingsrisico*. Het risico dat de hand wordt gelicht met vigerende aanbestedingsprocedures met het oogmerk van zakelijk en/of privé gewin.
- 14 *Fraude via rechtsvormen*²¹ Onder fraude via een rechtsvorm kan worden verstaan het gebruiken van een rechtsvorm voor ongeoorloofde doeleinden of met de opzet ten nadele van de bedrijfsvereniging en de belastingdienst persoonlijk voordeel te verwerven.
- 15 *Fraude door malafide inlening en onderaanneming*²² Frauderen door gebruik te maken van personeel dat door andere werkgevers wordt uitgeleend met als doel opzettelijk geen premies of belastingen af te dragen over het ingeleende personeel. De koppelbaas is de meest bekende vorm van malafide uitlening.
- 16 *Omkoping en onzakelijke vergoedingen* Het bewust verkrijgen van ongeoorloofde gunsten in ruil voor zakelijke waarden of wederdiensten
- 17 *Verslaggevingsfraude* Het opzettelijk anders weergeven van financiële informatie dan wel vereiste toelichtingen niet of niet volledig weergeven waardoor gebruikers worden misleid; dit met het oogmerk van zakelijk voordeel. Dit voordeel kan velerlei vormen aannemen, variërend van het binnen bancaire convenanten blijven, bonussen verdienen die anders niet verdiend zouden worden, winst en omzetverschuiving, belastingontduiking, continuïteitsrisico's verhullen etc.

Dit overzicht is niet als limitatief bedoeld. Daarnaast geeft voortschrijdend inzicht steeds nieuwe risico's.

²¹ Houwen en Kempkes (1993)

²² Houwen en Kempkes (1993)

Bijlage B - Bronnen voor nader onderzoek in de vastgoedbranche

Voor het verwerven van branchekennis kan de accountant gebruik maken van diverse publicaties van brancheorganisaties, benchmarkinstituten, toezichtinstellingen, etc. In dit kader zijn onder andere de volgende instellingen en publicaties relevant:

- INREV (Europese brancheorganisatie voor niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen): publicaties zoals de "Guidelines" (www.inrev.org).
- Publieke Management Letter Vastgoed (www.nba.com)
- NEPROM (Nederlandse brancheorganisatie voor projectontwikkelaars): publicaties zoals het handboek Projectontwikkeling (www.neprom.nl). Zie tevens model gedragscode voor hun leden.
- Aedes (Nederlandse brancheorganisatie voor woningcorporaties): publicaties zoals de reeks Compact (nr. 45 gaat bijvoorbeeld over risicomangement), Branche in Beeld, etc. (www.aedes.nl).
- IVBN (Nederlandse brancheorganisatie voor institutionele beleggers in Nederlands vastgoed): publicaties over de vastgoedbeleggingsmarkt, beheersing frauderisico's, risk management, richtlijnen voor jaarverslaggeving (www.ivbn.nl). Zie tevens model gedragscode voor hun leden.
- EPRA (Europese brancheorganisatie voor beursgenoteerde vastgoedfondsen): publicaties over jaarverslaggeving, governance, etc. (www.epra.com).
- IPD/ROZ voor benchmarking van Nederlandse vastgoed portefeuillerendementen voor zowel institutioneel (ook op kwartaalbasis) als corporatie vastgoed (www.ipd.com/IPDNederland/Publicaties/tabid/2698/Default.aspx). De IPD heeft ook indices voor vastgoed in vele andere landen.
- RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors, internationale brancheorganisatie voor vastgoedprofessionals en taxateurs): publicatie zoals het "Red Book" over taxaties, "due diligence", "best practice guide", etc. (www.rics.org).
- DNB voor onder andere de beleidsregel integriteitsbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten (www.dnb.nl zie ook Bijlage C).
- Marktrapportages van makelaarskantoren en NVM (www.nvm.nl).
- BFT (Bureau Financieel Toezicht): specifieke leidraad Wwft (www.bureauft.nl).

Naast deze research informatie zijn ook diverse tijdschriften relevant om de marktkennis op peil te houden. Voor Nederlands vastgoed is dat met name PropertyNL en Vastgoedmarkt (maandtijdschrift en dagelijkse nieuwsbrief). Ook verschijnen met regelmaat vastgoed specials van diverse kranten.

Bijlage C - Elementen van een gedragscode

Inleiding

Een gedragscode is een belangrijk instrument om gedrag binnen de entiteit te sturen. De gedragscode geeft de grenzen aan van het gedrag waarbinnen de entiteit wil dat haar medewerkers zich bewegen. Een goede gedragscode en vooral een goed geïmplementeerde gedragscode kan een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de cultuur van de entiteit en daarmee ook de effectiviteit van de interne beheersing.

De volgende codes zijn beschikbaar:

1. De NEPROM gedragscode
2. De praktijkhandreiking Integriteit in het jaarverslag van de NEPROM
3. De beleidsregel integriteitsbeleid ten aanzien van vastgoedactiviteiten van De Nederlandsche Bank (DNB)

Nadere toelichting

Opgemerkt wordt dat voor aangesloten instellingen, alleen de DNB regel een dwingend karakter heeft. Onderstand volgt een nadere toelichting.

1 De NEPROM gedragscode

Alle leden van de NEPROM dienen een gedragscode op te stellen die in overeenstemming is met de gedragscode van de NEPROM. Hierbij geldt het pas toe of leg uit- principe. Leden kunnen gemotiveerd afwijken van de bepalingen in de gedragscode.

2 De praktijkhandreiking integriteit in het jaarverslag

Begin 2011 is een praktijkhandreiking opgesteld voor entiteiten, bedoeld als gespreksstof voor het gesprek met de accountant. Een mogelijkheid voor het verkrijgen van zijn inzicht in de interne beheersingsomgeving is gebruikmaking van deze praktijkhandreiking. De onderwerpen die in deze praktijkhandreiking staan betreffen:

- Lidmaatschap NEPROM
- Interne gedragscode
- Transactieregister
- Algemeen beleid
- Raad van Bestuur
- Raad van Commissarissen
- Compliance officer
- HRM
- Integriteit en derden
- Rol van de accountant

3 Beleidsregel integriteitsbeleid ten aanzien van vastgoedactiviteiten

17 februari jl. is een beleidsregel van De Nederlandsche Bank ten aanzien van vastgoedactiviteiten²³ in werking getreden. Deze beleidsregel richt zich op cliëntenonderzoek ("customer due diligence" oftewel CDD). De beleidsregel verlangt dat entiteiten die actief zijn in de zakelijke vastgoedsector een CDD beleid hebben om die integriteitsrisico's te beperken. De beleidsregel verlangt het volgende van een entiteit:

- 1 Een integriteitsbeleid met betrekking tot de integriteitsrisico's;
- 2 Procedures en maatregelen waardoor wordt vastgelegd waarom geen zaken (meer) wordt gedaan met een relatie.
- 3 De procedures met betrekking zakelijke relaties betreffen in ieder geval:
 - a. Beoordeling van het bestaan van een integriteitsbeleid bij de relatie;
 - b. Beoordeling of dit beleid voldoet aan de voor de relatie geldende normen;
 - c. Aanvullende beheersmaatregelen indien dit beleid bij de relatie niet voldoet aan de normen.

²³ Deze beleidsregel geldt voor pensioenfondsen

De accountant kan met de entiteit bespreken of deze inmiddels voldoet aan deze nieuwe beleidsregel van DNB.

Aanknopingspunten voor de controlerend accountant

Onderstaand volgen een aantal aanknopingspunten bij het gebruik en het beoordelen van een gedragscode en de implementatie daarvan.

De interne mores van een entiteit zijn een belangrijke beheersmaatregel. Dit wordt vastgelegd in een bedrijfscode. Een bedrijfscode is meer dan mooie woorden in een glanzende brochure. Het gaat om de 'code', de cultuur binnen een bedrijf en dus niet alleen over het document. Een echte bedrijfscode is daarmee een belangrijk, veelal onmisbaar, instrument voor het bestuur en management van een entiteit. Een goede code legt immers vast:

- Waar het uiteindelijk om draait in de entiteit (de missie en visie van de entiteit);
- Wat de drijfveren van de entiteit zijn (de kernwaarden);
- Wat de entiteit wil betekenen voor anderen en wat anderen van de entiteit mogen verwachten (de verantwoordelijkheden naar stakeholders); en
- Aan welk gedrag bestuurders, managers en medewerkers zich concreet dienen te houden (de normen en regels).

Een goede code hebben en deze ook goed invoeren is niet alleen juridisch gezien vaak wenselijk of zelfs noodzakelijk. Een goede code goed invoeren levert ook een bijdrage aan de strategische positionering van een entiteit, aan het versterken van de identiteit en reputatie van de entiteit, aan het verbeteren van de organisatiecultuur en werksfeer, en aan het verbeteren en beschermen van de financiële prestaties van de entiteit. De business case van een bedrijfscode is veelomvattend.

Bijlage D - Specifieke beheersingsmaatregelen per significant bedrijfsproces²⁴

Acquisitie van vastgoed

- Een duidelijk toetsingskader, vooraf bepaald en met vastlegging van de product-marktcombinaties waarin de vastgoedentiteit mag / wil beleggen.
- Duidelijke financiële criteria waaraan een acquisitie moet voldoen, volgens een vaste methodiek bepaald.
- De waardering van acquisities vindt plaats met vooraf bepaalde formules en uitgangspunten in overeenstemming met het beleid.
- Binnen de entiteit is adequate functiescheiding (vier ogenprincipe) tussen: het voeren van de onderhandelingen, het toetsen van de marktconformiteit van huren en rendement (research), het oordeel over de gewenstheid van het object en de geprognosticeerde kasstromen (portefeuillemanagement), het investeringsbesluit (besluitnemend orgaan) contractuele vastlegging (bedrijfsjurist), financiële vastlegging (financiën) en de nacalculatie (controller).
- Screening/cliëntenonderzoek ("Customer Due Diligence") vindt plaats van contractspartijen, tussenpersonen en de uiteindelijk belanghebbende ("Ultimate Beneficial Owner"), teneinde alleen transacties te doen met te goeder naam en faam bekend staande partijen.
- Objecthistorie wordt nagegaan in openbare bronnen, waaronder het Kadaster.
- Vastlegging van de gehele transactie en de objectgegevens in een investeringsvoorstel vindt plaats ten behoeve van de goedkeuring door het relevante besluitnemende orgaan.
- Periodieke nacalculaties van verworven objecten na de oplevering worden uitgevoerd op basis van externe taxaties en exploitatieresultaten, inclusief terugkoppeling naar besluitvormend orgaan en bij transactie betrokken functionarissen.
- Nieuwbouw en bestaande objecten worden getoetst aan Programma van Eisen (PvE) van de betreffende belegger.
- Vaste opbouw en samenstelling transactiedossier, waaruit te controleren is dat bijvoorbeeld de feitelijke en juridische situatie van het vastgoed aansluit met de transactiegegevens van het vastgoed.

Aanbesteding

- Strikte handhaving van de geldende aanbestedingsprocedures.
- Vier-ogen principe.
- Antecedentenonderzoek leveranciers.
- Hanteren van een aanbestedingsregister.

Dispositie

- Periodieke screening of de objecten in de portefeuille ("hold-sell" analyse) nog voldoen aan de beleidsuitgangspunten en de rendement- en risicocriteria.
- Hanteren van een anti-speculatiebeding met boete of het bij verkoop stellen van de voorwaarde dat voor een doorverkoop binnen een bepaalde (korte) periode toestemming nodig is van de verkoper.
- Dispositievoorstellen inclusief verkoopstrategie worden door portefeuillemanagement opgesteld met onderliggende berekeningen en overwegingen waarom het object niet meer voldoet.
- Procesgang is verder gelijk aan die van acquisities.
- Vaste opbouw en samenstelling transactiedossier, waaruit te controleren is dat bijvoorbeeld de feitelijke en juridische situatie van het vastgoed aansluit met de transactiegegevens van het vastgoed.

Structurering van aan- en verkooptransacties

- Elke transactie wordt altijd goed in kaart gebracht, zodat intern zicht is op de partijen (koper, verkoper, tussenpersoon, financier) die betrokken zijn bij een transactie en de achtergrond van een transactie.
- Voor het verkrijgen van goedkeuring van aan- en verkopen gelden strikte procedures waarbij het voorstel deugdelijk onderbouwd dient te zijn met relevante documentatie, waaronder externe waarderingsrapporten.

²⁴ De accountant kan het IVBN 'control framework' voor de beheersing van (fraude)risico's als uitgangspunt nemen

- Boven een vooraf vastgelegd bedrag dient voor transacties toestemming verkregen te worden van de Raad van Bestuur en/of van de Raad van Commissarissen.
- Intern onderzoek (a.d.h.v. KvK gegevens) naar het eventuele bestaan van BV's van de procuratiehouder respectievelijk degene die de aankopen en/of verkopen van vastgoed namens de vastgoedentiteit verrichten.
- Variabel inkomen van medewerkers en directie is niet of zo min mogelijk afhankelijk van uitkomsten van taxaties c.q. van de hoogte van gerealiseerde aan- en verkoopprijzen
- Beleid om zoveel als mogelijk zowel inkopen als verkopen via inschrijvingen en tenderprocedures plaats te laten vinden. Indien er zogeheten 1:1 transacties plaats vinden wordt transparant gemotiveerd waarom.
- Beleid ten aanzien van selectie van eventueel benodigde tussenpersonen bij een vastgoedtransactie, waarbij vooraf contractueel duidelijk is wat de diensten zijn die een dergelijke tussenpersoon verricht en wat de vergoeding voor deze diensten is.
- Indien mogelijk, bij het afsluiten van contracten met tussenpersonen bedingen dat de mogelijkheid bestaat onderzoek uit te (laten) voeren in de administratie van de tussenpersoon, zodat verificatie kan worden uitgevoerd op de juistheid en volledigheid van de in rekening gebrachte kosten.
- Procedure om na een verkooptransactie in het register na te gaan of het betreffende vastgoedobject binnen zeer korte tijd is doorverkocht door de koper.
- Het opnemen in verkoopcontracten van een clause die directe doorverkoop binnen een (zeer) korte termijn van het vastgoed verbiedt.
- De keuze voor de gebruikte transactieprocedure dient te worden gedocumenteerd. Dit geldt in het bijzonder voor de onderhandse transacties gezien hun ondoorzichtige karakter en mogelijkheden om in een korte tijd veel winsten te genereren.
- Verkoopprocedure dient van de eerste tot de laatste fase op transparante wijze te worden opgevolgd.
- Vaste opbouw en samenstelling transactiedossier, waaruit te controleren is dat bijvoorbeeld de feitelijke en juridische situatie van het vastgoed aansluit met de transactiegegevens van het vastgoed.

Vastgoedexploitatie: Beheer

- Screenen/cliëntenonderzoek ("Customer Due Diligence") voorafgaand aan inschakelen te goeder naam en faam bekend staande partijen voor vastgoedmanagement.
- Vaststellen of de in te schakelen externe partij voor vastgoedmanagement werkt met een gedragscode.
- Opzetten van een efficiënt stelsel van bankrekeningen met waarborgen voor functiescheidingen en controles op het betalingsverkeer.
- Toetsen dat de bepalingen zoals opgenomen in de beheerovereenkomst worden nageleefd, inclusief controle op facturen en betalingsverkeer.
- Systematische beoordeling van de dienstverlening van de externe vastgoedmanager op basis van vaste meetpunten / benchmarks.

Vastgoedexploitatie: Verhuur en Leegstand

- Functiescheiding tussen huurders en portefeuillemanagers (totstandkoming huurcontract), portefeuillemanagers en directie (ondertekening huurovereenkomst), administratie en portefeuillemanager (registratie van de huuropbrengsten) en portefeuillemanagers en controller (verschillenanalyse tussen realisatie en budget).
- Registratie van de verhuurde en te verhuren vierkante meters en mutaties controleren.
- Vaststellen of de afgesproken huurprijzen in overeenstemming zijn met de benchmark / interne normen.
- Screenen/cliëntenonderzoek ("Customer Due Diligence") voorafgaand aan overgaan tot huurovereenkomst met huurders.
- Het uitvoeren van leegstandscontroles.
- Het aansluiten van de in de financiële administratie verantwoorde huuropbrengsten met contractregistratie (standenregister).

Taxeren van vastgoed

- Het hanteren van duidelijke criteria voor het selecteren van externe taxateurs, waaronder minimale vereisten waaraan taxateur en taxatieorganisatie moeten voldoen.

- Koppeling aanbrengen van type taxateur met marktsegment. Bijvoorbeeld RICS-taxateur bij institutionele belegger.
- Richtlijnen voor de onafhankelijkheid van de externe taxateurs (waaronder scheiding tussen taxeren en transactiebegeleiding, en beloning die niet afhankelijk is van de uitkomsten van de taxaties).
- Een duidelijk taxatiemanagementproces, met daarin beschreven de instructies voor de externe taxateurs, waarbij volgens een vooraf opgestelde planning taxaties worden uitgevoerd op basis van consistente waarderingsgrondslagen, definities en waardebegrippen.
- Verschillenanalyse van concepten en definitieve taxaties.
- Benchmarks en trendanalyses waarbij een vergelijking gemaakt wordt tussen de performance van de gecontroleerde entiteit met andere vergelijkbare entiteiten (zoals IPD-rapportages zie bronnenoverzicht in [Bijlage B](#)).
- Periodieke roulatie van externe taxateurs over de portefeuille dan wel regelmatige wisseling van de externe taxateur.
- Aansturen van externe taxateurs door een andere functionaris dan degene verantwoordelijk voor de objecten.
- Indien gebruik gemaakt wordt van interne taxaties: vaststellen van de vakbekwaamheid van de interne taxateur en die intern periodiek bewaken, alsmede (al is het met een desk top review) periodieke toetsing van de interne taxaties met een externe taxatie.
- Ten aanzien van de huurcontracten betrokken in de taxatie: onderbouwing van de bestendigheid van deze contracten en van het "at-arm's length" zijn van de contracten tussen onafhankelijke derden.
- Vaste opbouw en samenstelling dossier, waaruit te controleren is dat bijvoorbeeld de feitelijke en juridische situatie van het vastgoed aansluit met de transactiegegevens van het vastgoed.

Bijlage E - 'Red Flags'/aanwijzingen voor fraude in relatie tot (voorgenomen) transacties²⁵

In deze bijlage zijn voorbeelden van omstandigheden die een aanwijzing vormen voor de mogelijkheid van fraude die bij vastgoedentiteiten aanwezig kunnen zijn. Het betreft hier aanwijzingen voor die betrekking hebben op (voorgenomen) transacties en/of te relateren zijn transacties.

- Transacties die intern/extern niet of onvoldoende gecontroleerd worden
- Transacties die niet in relatie staan met de normale bedrijfsactiviteiten
- Gebrekkige dossiervorming transacties
- Complexe transacties
- (Hoge) provisiekosten/commissies en/of (ongespecificeerde) advieskosten
- Steeds terugkerende transactiepartijen
- Transacties met gelieerde partijen
- Transacties met betrokken werknemers
- Onverklaarbare afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijke plannen en kostenbegroting
- Afwijkingen in de projectrapportages
- Nadrukkelijke betrokkenheid van personen belast met het management en governance
- Ontbreken van functiescheidingen bij de totstandkoming van transacties
- Ontoereikende interne controlemaatregelen met betrekking tot overeenkomsten/transacties
- Ratio betrokkenheid dienstverleners bij transacties niet duidelijk
- Twijfels omtrent taxaties/rol makelaar
- Onvoldoende zekerheden bij transacties
- Ongebruikelijke bemiddelingsvergoedingen
- Significante afwijkingen tussen taxaties en verkoopwaarden
- Onvoldoende ervaring en kennis bij functionarissen belast met interne controle
- Onvoldoende beheersing binnen een entiteit op inzet bevoegdheden
- Dominante rol van één of meerdere vastgoedbestuurders
- "Desk top" taxaties
- Dure of goedkope aankopen respectievelijk verkopen
- Levensstijl management

²⁵ Zie bijlage 2 'Red flags' bij de Rapportage Project Vastgoed Financieel Expertise Centrum, Amsterdam, juli 2008

Bijlage F - De rol van de accountant bij vastgoedtaxaties

Inleiding

De NBA (publieke management letter *Zeg waar het op staat*, d.d. 9 juni 2011) benadrukt het belang van een transparant waarderingsproces. Belangrijke onderwerpen zijn hierbij:

- De waardering van en toelichting op vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.
- De methoden en specifieke veronderstellingen die zijn gehanteerd om de reële waarde van vastgoedbeleggingen te bepalen.
- Transparantie van waarderingen in taxaties en in de toelichting bij de jaarrekening.

Het belang van transparantie wordt vergroot in situaties waarin onzekerheid bestaat, bijvoorbeeld door leegstand. Leegstand is een belangrijk signaal in de boven genoemde publieke management letter van het NBA. De taxateur staat voor de lastige taak een inschatting te maken van de leegstandsperiode met als gevolg mogelijke onnauwkeurigheden en/ of onzekerheden in de waardering. Maar de problematiek gaat verder dan leegstand. Vooral secundair en tertiair vastgoed kan in omstandigheden te kampen hebben met onvoldoende objectieve prijsvorming door onvoldoende transactievolume. Gezien het belang van referentieprijzen, referentiehuren en vergelijkbare rendementseisen bij taxaties, kan ook hier meer dan gemiddelde onnauwkeurigheid ontstaan die om vergaande transparantie vraagt. Los daarvan kan zelfs in een perfect functionerende markt de afwezigheid van voldoende marktinformatie tot onnauwkeurigheid leiden.

De waardering van vastgoed vraagt daarom om bijzondere aandacht van zowel het management van de entiteit als ook de controlerende accountant.

Vijf basisprincipes

Inleiding

Transparante verslaggeving van waarderingen vraagt om een zorgvuldig proces dat begint bij het geven van adequate instructies aan de taxateur en eindigt met een heldere toelichting in de jaarrekening. Hoe meer het taxatierapport aansluit bij de onder het geldende verslaggevingsregime te verstrekken toelichtingen, hoe transparanter en eenvoudiger het proces. Voor een transparant waarderingsproces zijn een vijftal basisprincipes te onderkennen. Onderstaand worden deze principes kort weergegeven en wordt per principe aangegeven wat de rol van de accountant kan zijn. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de accountant voldoende deskundigheid in zijn team heeft om deze rol in te kunnen vullen. Deze deskundigheid kan zowel intern als extern worden aangetrokken:

- intern: door bijvoorbeeld te beschikken over interne deskundigheid over taxatieleer;
- extern: door het inhuren van externe experts welke in staat zijn taxaties vakkundig te beoordelen.

1 Deskundigheid en onafhankelijkheid taxateur

De entiteit dient een deskundige en onafhankelijke taxateur in te schakelen. De entiteit overweegt hierbij periodieke rotatie.

Rol accountant

Voor de beoordeling van de deskundigheid controleert de accountant of de desbetreffende taxateur een Register Taxateur onroerende zaken is en of hij is geregistreerd bij Stichting Vastgoedcert. Daarnaast dient de accountant volgens de controlestandaarden de onafhankelijkheid van de deskundige te beoordelen. Van belang hierbij is of het desbetreffende taxatie annex makelaarskantoor een strikte scheiding heeft aangebracht tussen taxatie en aan- en verkoopbemiddeling. Bij een omvangrijke opdracht van een dergelijke deskundige dient de accountant volgens de controlestandaarden ook alert te blijven op het handhaven van de integriteit en objectiviteit van de deskundige.

2 Instructies

De entiteit dient heldere instructies aan de taxateur te geven en de afspraken schriftelijk vast te leggen. Zaken die hierbij van belang zijn betreffen onder andere de wijze van rapportage, de te volgen

taxatie, de mate van fysieke inspectie, de “scope”, het gehanteerde waardebegrip, de waarderingsmethode, de van toepassing zijnde waarderingstandaarden (bijvoorbeeld IVSC of RICS) en het doel van de taxatie (bijvoorbeeld vaststelling van reële waarde onder IFRS).

Rol accountant

De accountant gaat na of alle afspraken met taxateurs in voldoende mate zijn vastgelegd in de opdrachtbevestiging van de taxateur. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan welke verslaggevingsrichtlijnen de taxatie behoort te voldoen en welke taxatierichtlijnen worden gebruikt. In overweging wordt gegeven dat taxaties te allen tijde dienen te voldoen aan de richtlijnen van RICS en IVSC (zie bronnenoverzicht in [Bijlage B](#)).

3 Rapportage door de taxateur

De rapportage van de taxateur dient voldoende transparant te zijn. De taxateur moet helder en duidelijk zijn in zijn rapportages. Bij voorkeur sluit de taxatie zo veel mogelijk aan op informatie die eventueel ook in de jaarrekening zal moeten worden verstrekt, zodat voor de opstelling van de jaarrekening niet aanvullend naar deze informatie hoeft te worden gezocht. Het kan hierbij dan onder andere gaan om informatie over:

- Mate van diepgang (full, desk top of high level);
- Uitkomsten van fysieke inspectie;
- Benoemen en waar mogelijk kwantificering van risico's in de waardering en de hierbij gehanteerde aannames (inclusief vergelijkende cijfers). Bij voorkeur wordt dit aangevuld met een kwalitatieve toelichting; waarom en op welke basis zijn deze aannames gehanteerd respectievelijk bepaald en waarom worden ze aanvaardbaar en/of redelijk geacht? Hierbij is het in het bijzonder van belang dat duidelijk wordt aangegeven in welke mate gebruik is gemaakt van waarneembare marktinformatie;
- Hoe bij de waardering is omgegaan met bijvoorbeeld onderhoudskosten, erfpacht, leegstand, (achterstallig) onderhoud, beheerkosten, huurkortingen en andere vormen van vergoedingen aan de huurder; en hoe deze elementen zijn vastgesteld c.q. geschat;
- De gehanteerde waarderingsmethode en waardebegrippen inclusief de motivatie hiervoor;
- De mate van overeenstemming van deze methode met algemeen aanvaarde waarderingsrichtlijnen en het gehanteerde verslaggevingsstelsel (IFRS of RJ) dan wel de reden van eventuele afwijkingen en de invloed daarvan. De accountant kijkt hierbij ook naar de keuze van de methode. Bij volatiele kasstromen kan bijvoorbeeld een DCF taxatie de voorkeur hebben;
- Relevante vergelijkbare transacties; dit geldt zowel voor de veronderstelde markthuren als ook de gehanteerde rendementseisen. Als dit niet of beperkt beschikbaar is, moet worden aangegeven waarop deze invoervariabelen dan zijn gebaseerd;
- Informatie over alle overige toelichtingen die moeten worden opgenomen volgens IAS 40/RJ 213.

Daarnaast wordt in de publieke management letter van de NBA het advies gegeven dat, naast een puntschatting van de waardering, de van toepassing zijnde (on)nauwkeurigheid wordt gekwantificeerd door aan te geven binnen welke range deze schatting kan fluctueren.

Er wordt benadrukt dat niet al deze informatie verplicht moet worden toegelicht onder RJ en IFRS, maar wel behulpzaam kan zijn, onder andere wanneer wordt besloten dat sensitiviteitsanalyses op zijn plaats zijn.

Rol accountant

De accountant gaat na of het taxatierapport in voldoende mate de bovengenoemde informatie bevat. Waar de accountant dergelijke informatie mist zal hij in contact treden met het management van de entiteit en verzoeken om de essentiële informatie welke hij mist alsnog in het taxatierapport te laten opnemen. Eventueel treedt hij daarvoor, met toestemming van dit management, direct in contact met de taxateur.

4 Kritische analyse van de opgeleverde taxaties.

De jaarrekening is en blijft de eindverantwoordelijkheid het management van de entiteit. Dit geldt impliciet dus ook voor alle daar in opgenomen informatie. Het management van de entiteit zal dus moeten zorgen voor c.q. toezicht houden op de kwaliteit van de aangeleverde taxaties, inclusief een kritische analyse van de daarin gehanteerde veronderstellingen. Het licht in de lijn der verwachtingen dat de entiteit hierover in discussie gaat met de taxateur.

Rol accountant

Onder ander valt te denken aan controle van de volgende aspecten:

- Het controleren van invoerinformatie door deze aan te sluiten met brondocumenten (oppervlakte, werkelijke huren, contractduur, huurkortingen, onderhoudsplannen, werkelijke exploitatiekosten etc.).
- Het beoordelen of de gebruikte taxatiemethode in overeenstemming is met waarderingsstandaarden en geschikt is voor de desbetreffende categorie vastgoed, vaststellen dat het waardebegrip zoals gebruikt in de taxatie aansluit met het waardebegrip zoals gedefinieerd in de van toepassing zijnde verslaggevingsregels en beoordelen of de methode consistent is toegepast over de diverse taxaties van de individuele panden.
- Het uitvoeren van een marktconformiteitstoets om vast te stellen of deze uitgangspunten binnen de geldende marktmarges vallen. Toetsing kan plaatsvinden op bijvoorbeeld de volgende variabelen: markthuur per m², aanvangsrendement, disconteringsvoet (en dan ook de "exit yield"), marktverwachting leegstand, marktverwachting huurkortingen, etc. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van beschikbare benchmarkgegevens, welke zijn te vinden op de websites van de vooraanstaande makelaarskantoren en die van de ROZ/ IPD en eigen, intern vergaarde, kennis van de markt. Hierbij moet bedacht worden dat deze gegevens soms van een dusdanig aggregatieniveau zijn, dat vergelijking niet altijd goed mogelijk is.
- Vaststellen hoe bij de gehanteerde rendementseis is omgegaan met specifieke sector, regio, object en huurder risico's.

5 Transparante toelichting in de jaarrekening.

Het gaat hierbij om toelichting van de belangrijke gehanteerde veronderstellingen, onzekerheden en – waar van toepassing – sensitiviteitsanalyse. Een degelijke analyse kan verplicht zijn onder IFRS. Voor jaarrekeningen opgesteld onder Nederlandse Richtlijnen voor Jaarverslaggeving, geldt dat het inzicht kan gebieden een dergelijke analyse op te nemen. Met referentie naar het aangehaalde AFM onderzoek zijn ook veronderstellingen rondom leegstand en huurkortingen hierbij van belang. Bij leegstand kan het dan bijvoorbeeld gaan om aan te geven wat de gemiddelde leegstand in de portefeuille is, wat de veronderstelde frictieleegstand is en welke termijn gemiddeld wordt aangehouden voor het oplossen van leegstand. Bij huurkortingen gaat het dan vooral om aan te geven hoe deze in de taxatie en in de jaarrekening zijn verwerkt.

Rol accountant

De accountant stelt vast of in de gegeven omstandigheden de mate van toelichting in voldoende mate transparant is. Het gaat er hierbij om vast te stellen of alle belangrijke veronderstellingen zijn toegelicht, daarbij het juiste aggregatie niveau is gehanteerd en waar nodig (in sommige situaties verplicht onder IFRS) door middel van een sensitiviteitsanalyse is aangegeven wat het effect kan zijn van afwijkingen van veronderstellingen op vermogen, resultaat en de balanspost vastgoed. Hij kijkt hier ook naar "best practices" zoals bijvoorbeeld opgesteld door EPRA en INREV.

HERZIEN PER 29 NOVEMBER 2018

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Postbus 7984
1008 AD Amsterdam
Antonio Vivaldistraat 2-8
1083 HP Amsterdam
T 020 301 03 01
nba@nba.nl
www.nba.nl