



Beleidsregel van De Nederlandsche Bank N.V. met betrekking tot integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten (Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten)

De Nederlandsche Bank N.V.,

Gelet op artikel 143 Pensioenwet, artikel 138 Wet verplichte beroepspensioenregeling en artikel 3:10 en 3:17, tweede lid, onderdeel b, van de Wet op het financieel toezicht;

Gelet op artikel 8 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. *DNB*: De Nederlandsche Bank N.V.;

b. *zakelijke vastgoedactiviteiten*:

1°. Projectontwikkeling in de zakelijke vastgoedsector;

2°. Financiering van beleggingsobjecten of ontwikkelingsprojecten in de zakelijke vastgoedsector;

3°. Beleggen in de zakelijke vastgoedsector;

c. *instelling*:

1°. Financiële onderneming, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van het Besluit prudentiële regels Wft;

2°. Pensioenuitvoerder, bedoeld in artikel 1 van de Pensioenwet;

3°. Beroepspensioenfonds, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet verplichte beroepspensioenregeling.

d. *Wwft-instelling*: instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a van de Wwft voor zover DNB is belast met het toezicht op naleving door de instelling ingevolge artikel 1, eerste lid, aanhef en onderdeel a van het Besluit aanwijzing toezichthouders Wwft;

e. *integriteitanalyse*: de analyse als bedoeld in artikel 19 van het Besluit financieel toetsingskader pensioenfonds, artikel 14, eerste lid, van het Besluit uitvoering Pensioenwet en Wet verplichte beroepspensioenregeling respectievelijk artikel 10, eerste lid en artikel 14, vierde lid, van het Besluit prudentiële regels Wft;

f. *integriteitbeleid*: het beleid, bedoeld in artikel 19 van het Besluit financieel toetsingskader pensioenfonds, artikel 14, tweede lid, van het Besluit uitvoering Pensioenwet en Wet verplichte beroepspensioenregeling respectievelijk artikel 3:10 van de Wet op het financieel toezicht;

g. *cliënt*: natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie de instelling een overeenkomst sluit, zal sluiten, of heeft gesloten in het kader van de uitoefening van het bedrijf of de uitvoering van pensioenregeling;

h. *zakelijke relatie*: zakelijke relatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wwft

i. *integriteitrisico*: gevaar voor aantasting van de reputatie of bestaande of toekomstige bedreiging van vermogen of resultaat van een instelling als gevolg van een ontoereikende naleving van hetgeen bij of krachtens enig wettelijk voorschrift is voorgeschreven door de instelling;

j. *afgeleid integriteitrisico*: het integriteitrisico van een instelling dat uitgaat van een zakelijke relatie tussen een cliënt van die instelling en een cliënt van die cliënt, in het geval dat de cliënt van de cliënt zakelijke vastgoedactiviteiten verricht;

k. *Wwft*: Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;

l. *transactie*: transactie, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van de Wwft.

Artikel 2

1. Het integriteitbeleid van een instelling omvat de integriteitrisico's en afgeleide integriteitrisico's van de instelling die gemoeid zijn met zakelijke vastgoedactiviteiten van de instelling of van haar cliënten.

2. De procedures en maatregelen waarin het beleid, bedoeld in het eerste lid, zijn weerslag vindt, omvatten in ieder geval de vastlegging in welke gevallen de relatie met een potentiële cliënt geweigerd wordt, dan wel de bestaande relatie met een cliënt wordt beëindigd, in die gevallen waarin deze relatie een bedreiging vormt voor de integere uitoefening van het bedrijf van de instelling.



Artikel 3

1. DNB merkt een zakelijke relatie die een Wwft-instelling aangaat met een derde die in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf zakelijke vastgoedactiviteiten verricht aan als een zakelijke relatie die naar zijn aard een hoger risico op witwassen met zich meebrengt als bedoeld in artikel 8, 1^e lid, Wwft.
2. DNB merkt een transactie die een Wwft-instelling verricht ten behoeve van of met een cliënt die in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf zakelijke vastgoedactiviteiten verricht aan als een transactie die naar zijn aard een hoger risico op witwassen met zich meebrengt als bedoeld in artikel 8, 1^e lid, van de Wwft.

Artikel 4

1. De integriteitanalyse en de procedures en maatregelen, bedoeld in artikel 2, tweede lid, zien mede op het handelen van cliënten van de instelling die in de uitoefening van hun beroep of bedrijf zakelijke vastgoedactiviteiten verrichten.
2.
 - a. Ter beheersing van de afgeleide integriteitrisico's van de instelling, stelt een instelling vast of een cliënt die in de uitoefening van zijn of haar beroep zakelijke vastgoedactiviteiten verricht, een beleid voert dat gericht is op een integere uitoefening van dat beroep of bedrijf.
 - b. Indien een cliënt een beleid voert, bedoeld in onderdeel a, beoordeelt de instelling dat beleid aan de voor de instelling zelf geldende normen, met inbegrip van de door de instelling zelf gestelde normen.
 - c. De instelling neemt adequate beheersmaatregelen indien een cliënt niet over een dergelijk beleid beschikt of als het beleid van de cliënt niet voldoet aan de normen, bedoeld in onderdeel b.
3. In de documentatie en vastlegging met betrekking tot de indeling naar risico van cliënten als bedoeld in artikel 14, vijfde lid, van het Besluit prudentiële regels Wft wordt mede betrokken het handelen van een cliënt jegens derden die zakelijke vastgoedactiviteiten verrichten of anderszins in de zakelijke vastgoedsector actief zijn.

Artikel 5

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie daarvan in de Staatscourant.

Artikel 6

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten.

Deze beleidsregel zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Amsterdam, 7 februari 2011

*De Nederlandsche Bank N.V.,
H.J. Brouwer,
directeur.*

*De Nederlandsche Bank N.V.,
A.J. Kellermann,
directeur.*



TOELICHTING

Algemeen

Binnen de zakelijke vastgoedsector heeft zich de laatste jaren een aantal incidenten voorgedaan dat zijn weerslag heeft op de reputatie van de vastgoedsector als geheel. Daarbij is ook significante financiële schade toegebracht aan een aantal individuele instellingen. De Nederlandsche Bank (DNB) beschouwt vastgoed al een aantal jaren als een van de speerpunten binnen het integriteittoezicht en is van mening dat een zakelijke vastgoedactiviteit naar haar aard een hoger risico op fraude en witwassen met zich brengt. Dit wordt onder andere toegeschreven aan de relatief hoge waarde van vastgoedobjecten, de vaak ondoorzichtige prijsvorming en de complexiteit van de transacties. Publicaties over dit onderwerp onderschrijven dit beeld.¹

Integriteit is naast soliditeit een voorwaarde voor een stabiele financiële markt. Het is dan ook van belang dat instellingen integriteitrisico's herkennen en beheersen. Integriteitrisico's zoals witwassen en fraude vormen wezenlijke risico's voor de goede werking van het financiële stelsel en daarmee ook van de economie in brede zin.

Customer Due Diligence (CDD) is een van de pijlers waarop integriteittoezicht steunt. CDD is een middel om risico's te mitigeren door het verkrijgen van inzicht in cliënten. Indien de instelling deze risico's niet mitigeert dan blijft de mogelijkheid open dat de onderneming door toedoen van een cliënt betrokken raakt bij wetsovertredingen of maatschappelijk onaanvaardbare handelingen, die het vertrouwen in de instelling of in de financiële markten in het algemeen schaden.

Binnen de vastgoedsector kan (onder meer) onderscheid worden gemaakt tussen onroerend goed aangehouden voor gebruiks-, en private doeleinden en vastgoed als beleggingsobject. In deze beleidsregel beperken wij ons tot de laatste categorie, die hierna als 'zakelijk vastgoed' zal worden gedeut.

De beleidsregel ziet op het integriteitbeleid van een instelling met betrekking tot zakelijke vastgoedactiviteiten. De verschillende regels in de Wft, Pw en Wwft met betrekking tot de integere bedrijfsvoering zijn veelal principle based van aard. Daarbij is het zo dat in de maatregelen ter beheersing van het integriteitrisico moeten zijn afgestemd op de ernst en de omvang van het risico. Deze beleidsregel beoogt niet het principle based-karakter van de wetgeving te beperken. Deze beleidsregel heeft tot doel dat instellingen met zakelijke vastgoedactiviteiten, op basis van de specifieke inherente integriteitrisico's in deze activiteiten, adequate beheersmaatregelen nemen die zijn afgestemd op de specifieke situatie. De beleidsregel beoogt niet nieuwe normen of regels in het leven te roepen, maar geeft handvatten om de bestaande regels na te kunnen leven. De toelichting bij de beleidsregel richt zich met name op maatregelen met betrekking tot het cliëntenonderzoek- en acceptatiebeleid. Hierbij wordt benadrukt dat hiermee niet alle integriteitrisico's die gepaard gaan met vastgoedactiviteiten worden gemitigeerd. Ten aanzien van bijvoorbeeld de beheersing van het risico van belangenversterving zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Artikelsgewijs

Artikel 1

De definitie van integriteitrisico sluit aan bij die uit het Bpr (artikel 1) en bij wat blijkt de toelichting op artikel 19 in het Besluit FTK onder dit begrip dient te worden verstaan.

De onder toezicht staande instellingen voeren met betrekking tot zakelijk vastgoed in het algemeen een drietal activiteiten uit, vastgoedontwikkeling, vastgoedfinanciering en vastgoedbeleggingen. Hierbij kunnen deze activiteiten separaat maar ook gezamenlijk/opvolgend worden uitgevoerd. Hieronder zullen in het kort een aantal kenmerken per activiteit worden beschreven.

Vastgoedontwikkeling

Kerntaak van een vastgoedontwikkelaar is het voor eigen rekening en risico realiseren van vastgoedprojecten. De vastgoedontwikkelaar is van de initiatiefase tot en met de ingebruikneming actief. Bij de

¹ Hierbij kan onder andere verwezen worden naar de volgende rapporten: 'FATF typology report: Money laundering and terrorist financing through the real estate sector.', 29 juni 2007; 'Rapportage Project Vastgoed', 'Red flags Misbruik Vastgoed-actualisering 2010', Financieel Expertise Centrum, juli 2008; 'WODC rapport: Malafide activiteiten in de vastgoedsector: Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak', 2007.



ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten is sprake van wisselende organisatievormen, waarbij er per project van steeds wisselende samenstellingen van partijen sprake is. Daarbij gaat het steeds om een projectmatige manier van werken, met een sterke scheiding tussen een groot aantal deelprocessen, waarbij (deel)verantwoordelijkheden (tijdelijk) worden overgedragen.

Vastgoedfinanciering

In deze beleidsregel verstaan we onder vastgoedfinanciering het financieren van vastgoed voor beleggingsdoeleinden.

Beleggen in vastgoed (direct en indirect)

Onder beleggen in vastgoed wordt in deze beleidsregel verstaan: 'het vastleggen van vermogen in onroerend goed, direct dan wel indirect, met het doel uit de exploitatie en verkoop van het onroerend goed een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren'. In deze definitie wordt een onderscheid gemaakt in direct en indirect vastgoed. Eenvoudig gezegd is er sprake van een belegging in direct vastgoed als er sprake is van een belegging 'in stenen'. Een indirecte vastgoedbelegging is een belegging in aandelen in een beleggingsinstelling opererend in de vastgoedmarkt

Bij de definitie van cliënt wordt opgemerkt dat dit niet alleen de cliënten van instellingen betreft waarbij de instelling de dienstverlenende of leverende partij is, maar ook die relaties die de dienstverlenende of leverende partij zijn in een overeenkomst met een instelling. Voorbeelden hiervan zijn vastgoedadviseurs (makelaars, taxateurs, vastgoedjuristen etc.), maar ook financierende instellingen, aannemers en vastgoedbeleggingsfondsbeheerders die diensten leveren aan de instelling.

Bij *afgeleid integriteitrisico* gaat het om het gevaar en de bedreiging die mogelijk uitgaan van een cliënt van een cliënt van de instelling. Zie ook de toelichting bij artikel 4.

Artikel 2

Artikel 3:10, eerste lid, Bpr bepaalt dat de aldaar genoemde financiële ondernemingen een adequaat beleid moeten voeren dat een integere bedrijfsvoering waarborgt.

DNB ziet adequaat als zijnde passend voor elk type risico dat aan de orde kan zijn. Zakelijke vastgoedactiviteiten brengen specifieke risico's met zich mee, zoals hierboven uitgelegd.

Artikel 143 Pw bepaalt dat een pensioenfonds zijn organisatie dusdanig inricht dat deze een beheerste en integere bedrijfsvoering waarborgt. Het op laatstgenoemd artikel gebaseerde artikel 19 FTK bepaalt dat een fonds zorg draagt voor een systematische analyse van integriteitrisico's. Daarbij hoort – net als in het kader van het Bpr – een analyse en een beleid dat oog heeft voor de bijzondere risico's van zakelijke vastgoedactiviteiten.

Bij de analyse van integriteitrisico's van zakelijke vastgoedactiviteiten kan onder andere worden gekeken naar de structuurkenmerken van de markt en haar activiteiten (hoge waarden, niet altijd eenduidige prijsvorming en complexe transactiestructuren), de cultuurkenmerken (bijvoorbeeld de in de literatuur vaak genoemde 'voor wat, hoort wat' cultuur waarbij vermenging van belangen plaats kan vinden), organisatorische kenmerken (positie van zakelijke vastgoedactiviteiten binnen de instelling) en mogelijke onregelmatigheden (hierbij kan worden verwezen naar de 'red flags' genoemd in rapporten van de Financial Action Task Force ('Money Laundering and Terrorist Financing through the real estate sector', 2007) en het Financieel Expertise Centrum ('Rapportage project vastgoed', 2008, 'Red flags Misbruik Vastgoed-actualisering 2010').

Naast de al in de wetgeving opgenomen maatregelen is hieronder (niet limitatief) een aantal maatregelen vermeld die zich specifiek richten op de integriteitrisico's verbonden aan cliënten betrokken bij vastgoedactiviteiten.

- Als de cliënt of het handelen van de cliënt onmiskenbare integriteitrisico's oplevert (bijvoorbeeld in geval van een eerdere veroordeling in verband met zakelijke vastgoedactiviteiten of aanverwante criminele zaken zoals witwassen en fraude of wanneer het cliënten betreft uit landen met beperkte transparantie of een hoog risico op corruptie) bepaalt de instelling op basis van haar eigen risicoanalyse of de relatie gecontinueerd kan worden. Ook bij verdachte cliënten (in verband met zakelijke vastgoedactiviteiten of aanverwante zaken) wordt op basis van een risicoanalyse beoordeeld of een relatie aangegaan of gecontinueerd kan worden. Indien de relatie van deze analyse wordt gecontinueerd draagt de instelling er voor zorg dat zij de daarmee samenhangende risico's in alle gevallen tot een acceptabel niveau mitigeert. De cliënt wordt in de hoogste risicocategorie ingedeeld en de instelling onderzoekt nieuwe vastgoedtransacties met deze relatie nauwgezet en uitvoerig op mogelijke integriteitschendingen, waarbij onder andere zekerheid wordt verkregen over de herkomst van de middelen van de relatie. De instelling gaat prudent om



met uitbreiding van dienstverlening bij dergelijke cliënten. Elke nieuwe vastgoedtransactie, danwel uitbreiding van de bestaande dienstverlening wordt met terughoudendheid tegemoet gezien en wordt goedgekeurd door personen die daartoe door de instelling zijn gemachtigd.

Volledigheidshalve wijzen wij op de meldplicht uit hoofde van de Wwft waarin ook voorgenomen (doch niet verrichte) ongebruikelijke transacties aan het meldpunt dienen te worden gemeld en de vastlegging van de gegevens die tot het aangaan van de relatie hebben geleid.

- Bij twijfel over de integriteit van een cliënt is nader onderzoek door een onafhankelijke afdeling binnen de instelling (bijvoorbeeld door de compliancefunctie) belangrijk. Deze functie kan een advies uitbrengen aan personen die door de instelling zijn gemachtigd om over de acceptatie van de relatie een besluit te nemen.
- Indien de instelling op basis van een feitenonderzoek tot de conclusie is gekomen dat de risicoclassificatie van de relatie 'onacceptabel' is zal de instelling bezien hoe de relatie met de cliënt beëindigd kan worden. Deze strategie wordt goedgekeurd door personen die daartoe door de instelling zijn gemachtigd en gemonitord door de compliancefunctie.
- In sommige gevallen kan er sprake zijn van een netwerk van gerelateerde of achterliggende partijen. Hier wordt door de instelling inzicht in gekregen. Tevens kan per transactie worden gekeken naar de reden van de betrokkenheid van de verschillende partijen, de gekozen constructie alsmede naar de ratio en legitimiteit van de transactie (is er bijvoorbeeld sprake van een 'ABC-transactie', een in een kort tijdsbestek opeenvolgende transactie met hetzelfde object).

Artikel 3

Met dit artikel maakt DNB duidelijk dat een zakelijke vastgoedactiviteit als een activiteit gezien wordt die een hoger risico op witwassen met zich brengt als bedoeld in artikel 8 van de Wwft. Dit artikel van de beleidsregel heeft daarom slechts betrekking op de instellingen bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft-instelling).

Op grond van de Wwft dient een Wwft-instelling cliëntenonderzoek te verrichten indien zij onder meer in of vanuit Nederland een zakelijke relatie aangaat en bepaalde transacties verricht (artikel 3 Wwft). Een Wwft-instelling verricht *aanvullend* cliëntenonderzoek indien en naar gelang een zakelijke relatie of transactie naar haar aard een hoger risico op witwassen met zich brengt (artikel 8, eerste lid, eerste volzin, Wwft). Op grond van artikel 8, eerste lid, *tweede* volzin, Wwft kunnen bij algemene maatregel van bestuur categorieën zakelijke relaties en transacties worden aangewezen die naar hun aard een hoger risico op witwassen met zich brengen. Dit laat echter onverlet dat een instelling aanvullend cliëntenonderzoek dient te verrichten in het geval er een hoger risico op witwassen aan de orde is. Zoals hierboven is weergegeven is dat bij zakelijke vastgoedactiviteiten het geval Een Wwft-instelling past het cliëntenonderzoek hierop aan. Uit artikel 3, tweede lid, sub d, Wwft volgt dat onder cliëntenonderzoek mede wordt verstaan het monitoren van de cliënt en de verrichte transacties.

Het aanvullende cliëntenonderzoek kan afhankelijk zijn van eventuele signalen in de pers, transacties en substantiële veranderingen bij de relatie (zoals een sterke stijging van het aantal uitgevoerde vastgoedtransacties). Andere mogelijke indicatoren om een relatie nauwgezet te volgen zijn onder andere: betrokkenheid bij zogenoemde ABC-transacties en andere complexe structuren (zoals het gebruik van offshore vehicles), snelle toename van het vermogen van de relatie, betrokkenheid van buitenlandse partijen bijvoorbeeld afkomstig uit een offshore financial center, of complexe internationale vennootschappelijke constructies.

Een Wwft-instelling verkrijgt inzicht in de bedrijfsactiviteiten van de cliënt alsmede in de eigendoms- en zeggenschapstructuur. Ook inzicht in herkomst van vermogen en onderzoek naar bron van vermogen is van belang. Dit onderzoek kan risicogebaseerd plaatsvinden waarbij het evident is dat bij verdenking van onrechtmatig verkregen vermogen meer inspanning wordt gevraagd van de instelling. Ingevolge artikel 4, eerste lid, j° artikel 3 Wwft dient de uiteindelijke belanghebbende (beneficial owner) van de cliënt bekend te zijn voordat een zakelijke relatie wordt aangegaan. Bij de keuze van de intensiteit van het cliëntenonderzoek kan het een rol spelen of een cliënt een onder toezicht staande instelling betreft.

Opgemerkt wordt dat dit artikel niet van toepassing is op schadeverzekeraars en pensioenfondsen, omdat deze niet onder de Wwft vallen. Dit laat onverlet dat pensioenfondsen bovenstaande indicatoren kunnen meenemen bij de uitvoering van hun integriteitanalyse met betrekking tot cliënten en relaties.

Artikel 4

Door de vaak complexe structuur bij vastgoedtransacties is er sprake van een veelheid aan partijen, waarbij er geen directe relatie bestaat tussen de instelling en deze partijen. In de meeste gevallen zijn dit relaties van cliënten oftewel indirecte relaties. Deze indirecte relaties kunnen wel degelijk invloed hebben op de reputatie van de instelling en leiden tot een afgeleid integriteitrisico. Het is van



belang dat de integriteitrisicos die deze indirecte relaties met zich mee kunnen brengen in voldoende mate beheerst worden. De instelling beziet daartoe of haar cliënten op hun beurt toetsen op integriteitrisico's. Het is hierbij van belang dat de instelling zorg draagt of zichzelf ervan vergewist dat de cliënt (bijvoorbeeld de vastgoedbeheerder / fondsbeheerder / hoofdaannemer) deze risicos (waar nodig aantoonbaar) in voldoende mate beheerst.

Voorbeelden

Een *instelling die projectactiviteiten verricht* doet zaken met een hoofdaannemer voor het ontwikkelen van een kantoorpand. Hierin zit het risico dat deze hoofdaannemer met onderaannemers in zee gaat die het niet zo nauw nemen met integriteitnormen van de ontwikkelaar (en daardoor ook de reputatie van de *projectontwikkelaar* kan schaden). Om dit risico te mitigeren stelt de *instelling* vragen met betrekking tot het aannamebeleid van onderaannemers door de hoofdaannemer.

Voor een instelling die vastgoed financiert is het van belang dat bekend is wie de uiteindelijke huurder(s) en gebruiker(s) is van het pand. Dit in verband met mogelijk reputatierisico. Om het reputatierisico te verkleinen maakt de *instelling* heldere afspraken met zijn cliënt (de belegger), bijvoorbeeld over het type activiteiten dat niet wordt toegelaten in het pand.

De instelling toetst of de effectiviteit van de beheersmaatregelen van de cliënt voldoet aan de normen die aan het eigen integriteitbeleid worden gesteld. Inzicht in de gehele keten van partijen die bij de transactie betrokken is (ook de bij de transactie betrokken 'facilitators', waaronder notarissen, taxateurs, accountants, makelaars) en beoordeling van eventuele hieruit voortvloeiend integriteitrisicos (bij vaste ketens) is hierbij van belang.

Voorbeeld

Bij transacties in de vastgoedsector treden diverse 'facilitators' op. Ondanks het feit dat er dan niet altijd een directe zakelijke relatie bestaat met deze facilitators zal de *instelling* ook in deze gevallen zich ervan vergewissen dat met integere partijen zaken wordt gedaan, bijvoorbeeld door in openbare bronnen onderzoek te doen naar de achtergrond van de facilitator of door navraag te doen in het bestaande netwerk van de instelling.

Ook zijn de te treffen beheersmaatregelen afhankelijk van de specifieke integriteitrisicos verbonden aan de wijze van investering cq financiering: is er sprake van direct vastgoed of is sprake van indirect vastgoed (bijvoorbeeld C.V's of vastgoedfondsen). Bij het investeren in indirect vastgoed zijn bijvoorbeeld aanvullende maatregelen nodig, waaronder te denken valt aan een onderzoek naar de sleutelpersonen rondom constructies en fondsen, het verkrijgen van inzicht in de vastgoedobjecten (historie van het object, betrokken partijen) van het fonds en onderzoek naar de betrokken partijen (mede-investeerdere) waarbij onder andere inzicht wordt verkregen naar de herkomst van het vermogen in het fonds.

De instelling kan zich hierbij ook door een derde periodiek laten informeren over de genomen beheersmaatregelen met betrekking tot deze risico's.

Voorbeeld

Een *instelling die belegt in vastgoed* belegt in een gesloten vastgoedfonds van een vastgoedbeheerder. Alvorens de belegger instapt in het fonds zal deze zich eerst door de vastgoedbeheerder van het vastgoedfonds laten vergewissen dat deze, bij het accepteren van beleggers, minimaal dezelfde normen hanteert als de *belegger* in kwestie (de belegger zal bijvoorbeeld niet in fonds willen stappen dat (onder andere) is gefinancierd met zwart geld, waarvan we ervan uitgaan dat dit de norm is van de belegger).

Op grond van artikel 14 Besluit uitvoering Pensioenwet en Wet verplichte beroepspensioenregeling dient een pensioenfonds bij uitbesteding van werkzaamheden een adequaat beleid te voeren en te beschikken over procedures en maatregelen. Deze zijn onderdeel van de beheerste en integere bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 143 Pensioenwet. Pensioenfondsen zullen derhalve ook in de uitbesteding bedacht moeten zijn op de aanmerkelijke risico's die zakelijke vastgoedactiviteiten met zich meebrengen en zich ervan vergewissen dat uitbesteding voldoet aan de eigen integriteitnormen.

Voorbeeld

Een *pensioenfonds* belegt in direct vastgoed. Dit laat ze doen door een uitvoeringsorganisatie, die zorg draagt voor het beheer en de aan- en verkoop van vastgoed voor rekening en risico van het pensioenfonds. Gezien haar rechtstreekse belang dient het pensioenfonds zich ervan te vergewissen dat de externe partij dezelfde normen hanteert als het *pensioenfonds*. Om het integriteitrisico te mitigeren is het van belang dat het pensioenfonds inzicht krijgt in het integriteitbeleid van deze externe partij, en de effectieve werking ervan (door periodieke monitoring).



Een *pensioenfonds* (of een daartoe belaste uitvoeringsorganisatie) verkoopt een vastgoedobject aan een externe partij. Deze partij verkoopt het object binnen een bepaalde periode weer door aan een andere partij. Hier bestaat het risico van een niet-legitieme ABC transactie. Om dit risico te mitigeren zal het pensioenfonds het object, tot bijvoorbeeld een jaar na verkoop, monitoren en toetst mogelijke waardesprongen op plausibiliteit.

*De Nederlandsche Bank N.V.,
H.J. Brouwer,
directeur.*

*De Nederlandsche Bank N.V.,
A.J. Kellermann,
directeur.*