
Te hoge waardering vastgoed geeft boetes

Brouwer, D.;Laar, T. van de
donderdag 16 februari 2012, 00:00

Dian Brouwer en Tom van de Laar

Volgens DNB-toezichthouder Jan Sijbrand veroorzaakt de vastgoedsector een nieuwe financiële crisis (FD, 3 februari). Hij pleit voor 'een juiste waardering van commercieel vastgoed'. De branche erkent dat commercieel vastgoed voor veel te hoge waarden in de boeken staat, maar ziet niet het gevaar van hoge boetes en mogelijk zelfs strafvervolgning voor overwaardering.

Al in november 2011 waarschuwde de AFM beleggers voor risico's van beleggen in niet-beursgenoteerd vastgoed en kondigde verscherpt toezicht aan na signalen van onjuiste waarderingen van beleggingsvastgoed. Van de 85 onderzochte aanbieders werden maar liefst 25 door de AFM als zeer risicovol aangemerkt.

Voor vastgoedfondsen die niet vallen onder de Wet op het financieel toezicht zal toezicht plaatsvinden langs de lijnen van de Wet op de oneerlijke handelspraktijken (Woh). Deze wet biedt de AFM een krachtig instrument om toezicht te houden op fondsen die — mede — particuliere beleggers bedienen.

De kern van de Woh is het verbod op 'oneerlijke handelspraktijken', bijvoorbeeld als wordt gehandeld in strijd met het normale niveau van vakkundigheid en zorgvuldigheid dat redelijkerwijs van een aanbieder mag worden verwacht. Als daardoor mogelijk het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen kan worden beperkt, dan is de 'handelaar' — de aanbieder van het vastgoedbeleggingsproduct — in overtreding. De Woh somt daarbij een aantal handelspraktijken op die onder alle omstandigheden als misleidend worden aangemerkt. Feitelijk onjuiste informatie verstrekken over marktomstandigheden hoort daarbij. Voorspiegelen van te hoge waardes van commercieel vastgoed kan daar zonder meer onder worden begrepen.

Omdat het verbod op oneerlijke handelspraktijken zich niet beperkt tot de aanbieding van het product, moet de consument/belegger ook tussentijds correct worden geïnformeerd over de waardering van de vastgoedportefeuille waarin hij een beleggeraandeel heeft. De wet legt daarbij de bewijslast dat de gehanteerde en gecommuniceerde waarderingen reëel en marktconform zijn bij de aanbieder van de belegging.

Als niet wordt voldaan aan een vergaande zorgplicht en actieve informatieplicht, kan dat leiden tot strafrechtelijk ingrijpen of het opleggen van bestuurlijke boetes tot €450.000 per incident. Zulke boetes kunnen ook individueel aan leidinggevend worden opgelegd. Struisvogelpolitiek helpt daar niet tegen,

adequate maatregelen wel.

Dian Brouwer en Tom van de Laar zijn advocaten bij CMS Derks Star Busmann te Utrecht.