

Kritisch genoeg over continuïteit, maar niet over waardering vastgoed

Een registeraccountant van PwC verwerkt een herfinanciering door vastgoedbedrijf Phanos een boekjaar te vroeg en kijkt te oppervlakkig naar de waardering van vastgoedprojecten. De keuze voor de verkeerde RJ is tuchtrechtelijk verwijtbaar.

College van Beroep voor het bedrijfsleven

Zaaknummers: 20/277 en 20/278
Datum uitspraak: 14 juni 2022
Oordeel: hoger beroep deels gegrond →
Maatregel: berisping
Status: definitief
Vindplaats: [ECLI:NL:CBB:2022:310](#)

» [Direct naar annotatie](#)

Lex van Almelo

Belangrijkste feiten

Vastgoedbedrijf Phanos* gaat in mei 2012 failliet, omdat veel vastgoedprojecten niet doorgaan vanwege de economische crisis. Een controlerend accountant van PwC* geeft een goedkeurende verklaring af bij de jaarrekening 2010 van de holding-nv en enkele (klein)dochters.

Jaarrekening en bestuursverslag

Nadat de voorganger van de accountant bij jaarrekening 2009 de 'onzekerheid omtrent de continuïteit' al had beklemtoond, voert Phanos een financiële herstructurering door. Daarbij zijn onder meer de aanspraken van de beleggers in vakantiepark Hof van Saksen afgekocht voor 15 procent van hun inleg. Door de herfinanciering valt 85 procent van de oorspronkelijke verplichtingen vrij, ofwel: 41 miljoen euro. Deze vrijval is in de geconsolideerde jaarrekening 2010 verwerkt als bate en specifiek toegelicht als 'gebeurtenis na balansdatum'.

In het bestuursverslag bij de jaarrekening 2010 staat onder meer dat:

- het positieve effect van de herfinanciering ongeveer 4,4 miljoen bedraagt;
- het zeker stellen en uitbreiden van de financiering van de onderneming in 2011 en 2012 wederom de hoogste prioriteit hebben;
- de continuïteit van de vennootschap in hoge mate afhangt van de bereidheid van de banken en overige financiers om in de financieringsbehoefte te voorzien;
- de directie bezig is de cashflow te verbeteren met onder andere desinvesteringen en een financiële herstructurering;
- de directie gesprekken voert met mogelijke nieuwe investeerders en of financiers;
- de directie verwacht dat de uitkomsten de continuïteit van de vennootschap zullen waarborgen;
- de gehanteerde grondslagen van de waardering en resultaatbepaling dan ook gebaseerd zijn op de veronderstelling van continuïteit.

Volgens het bestuursverslag zijn de vastgoedbeleggingen gewaardeerd op marktwaarde, die is vastgesteld met externe en interne taxaties. De onderhanden projecten worden gewaardeerd op basis van directe kosten, die worden vermeerderd met de rentekosten, vooruitbetalingen, toe te rekenen indirecte kosten en toe te rekenen winsten naar rato van de voortgang van verkochte projecten. Hiervan worden de gedeclareerde termijnen afgetrokken.

In de toelichting op de geconsolideerde balans staat dat de boekwaarde van de onderhanden projecten ultimo 2010 245.426.067 euro is, waarvan:

- projecten in voorbereiding: 199.280.486 euro;
- projecten in uitvoering onverkocht: 18.089.539 euro;
- projecten in uitvoering verkocht: 28.047.042 euro.

De cumulatieve opbrengstwaarde van lopende projecten bedraagt 388.845.643 euro en die van de afgewikkelde projecten 141.705.026 euro. In totaal is voor 285.124.602 euro aan termijnen gedeclareerd.

Goedkeuring 2010

In februari 2012 geeft de accountant een goedkeurende controleverklaring af, waarin hij de onzekerheid over de continuïteit beklemtoont in dezelfde bewoordingen als zijn voorganger deed bij de jaarrekening 2009.

Voorjaar 2010 heeft extern taxateur Savills twee taxatierapporten uitgebracht, waarin de totale waarde van de vakantiehuizen, centrumvoorziening en algemene faciliteiten van vakantiepark Hof van Saksen per 12 februari 2010 worden geschat op 174,6 miljoen. Savills rekent met een gegarandeerde huur van 12.429.000 euro, waarvan 9.945.000 euro komt van het vakantiepark.

Na herwaardering bedraagt de waarde van de vakantiehuizen en de centrumvoorzieningen 112 miljoen euro, schrijft de taxateur later in een waardebrief. Daarin haalt de taxateur een document aan dat hij heeft ontvangen van de zoon van de Phanos-oprichter. Die komt op 112 miljoen jaarlijkse huur, omdat een potentiële exploitant die volgens een bieding tot en met 2021 gaat betalen. Hoewel de taxateur géén huurovereenkomst heeft gezien, neemt deze – kort gezegd – aan dat het wel goed komt met de huuropbrengsten.

Een vastgoedexpert van PwC schrijft in een memo dat hij 112 miljoen – gezien de omzetten van de drie voorgaande jaren – hoog vindt, maar “binnen een bandbreedte” wel “plausibel” omdat:

- het park jong is en zich in een opstartfase bevindt;
- het park zeer luxe is opgezet en moderne voorzieningen heeft;
- de luxe huisjes een oppervlakte hebben van ongeveer 92 m2 gemiddeld, terwijl die van huisjes in de bestaande oudere parken gemiddeld ca 75 m2 is;
- de huur per huisje bij een vergelijkbare huurwaarde/m2 23 procent hoger zou liggen;
- het huurcontract lang is en de huurprijs van 6,138 miljoen euro bij aanvang relatief laag;
- het lage netto aanvangsrendement vrij op naam van 5 procent van de huurprijs is te verklaren uit een lage huurprijs, die in de loop van het elfjarige huurcontract flink stijgt;
- de taxateur de waarde ook met behulp van een uitpondscenario heeft getoetst en alle lasten – op de ozb na – voor de huurder zijn.

Volgens een ander PwC-memo is het vastgoed in de jaarrekening 2010 op basis van de taxatie afgewaardeerd tot 78 miljoen, omdat:

- de economische situatie is verslechterd;
- de biedingen van potentiële huurders/exploitanten lager uitvallen als gevolg van de negatieve publiciteit over de afkoop van de aanspraken van de beleggers;
- het bruto aanvangsrendement is verhoogd van 7 naar 7,25 procent, wat in 2010 een verschil oplevert van 6,5 miljoen;
- er een negatieve correctie van 8,7 miljoen euro is doorgevoerd in verband met een (relatief ongunstig) contract voor de elektriciteitsvoorziening, waaraan het park tot en met 2030 vast zit, maar waarmee de taxateur in 2009 ten onrechte geen rekening heeft gehouden.

De waarde van alleen de boerderijen bedraagt tussen de 102 en 120 miljoen euro, aldus een schatting van... KPMG. De PwC-specialisten vinden die waardering echter onvoldoende onderbouwd om te gebruiken voor de jaarrekening. Voor de boerderijen is op dat moment nauwelijks markt en wat de toekomstige vraag naar deze woningen zal zijn, is volstrekt onbekend.

Onderhanden projecten

Phanos heeft onder meer drie projecten in voorbereiding, die in de groepsbalans 2010 zijn geactiveerd voor 245.426.067 euro. Volgens DTZ Zadelhof zijn de grondposities van de drie ‘onderhanden projecten’ in voorbereiding 53,7 miljoen (Stadsblokken/Meinerswijk), 24,9 miljoen (Haanwijk/Harmelen) respectievelijk 17,5 miljoen euro

(Westeinderhagen/Kudelstaart) waard.

Klacht curator

Na het faillissement klaagt de curator er bij de Accountantskamer in een klacht tegen de controlerend accountant over dat:

- het vakantieparkproject in de jaarrekening onjuist is gerubriceerd en onjuist is gewaardeerd en deze post onzorgvuldig en niet adequaat is gecontroleerd;
- andere projecten in de jaarrekening onjuist zijn gerubriceerd en onjuist of onbetrouwbaar zijn gewaardeerd en deze posten niet adequaat (en onzorgvuldig) zijn gecontroleerd;
- in de jaarrekening vanwege de herfinanciering ten onrechte een vrijval van 41 miljoen euro is opgenomen met een onjuiste toelichting; de accountant heeft onvoldoende controle-informatie verzameld dan wel de beschikbare controle-informatie onjuist geïnterpreteerd.

De Accountantskamer verklaart het tweede klachtonderdeel gegrond en de rest van de klacht ongegrond. Zowel de curator als de accountant gaat in hoger beroep.

Hogerberoepsgronden

(Hieronder volgen wij de nummering die het college hanteert.)

Curator

4. Taxatie Hof van Saksen: de Accountantskamer heeft ten onrechte geconcludeerd dat alleen de waardebrief van Savills is gebruikt voor de waardering van het Hof van Saksen; de accountant heeft het taxatierapport uit 2010 echter wel degelijk beoordeeld, maar deze post onvoldoende professioneel-kritisch en met onvoldoende diepgang gecontroleerd; er is niet aangetoond dat de accountant de opdracht heeft gegeven voor de nieuwe taxatie van Savills uit 2012, zoals de Accountantskamer aanneemt;
5. Waardering Hof van Saksen: de Accountantskamer heeft ten onrechte gezegd dat de accountant de rubricering en waardering van het Hof van Saksen had mogen accepteren en dat hij deze waardering zorgvuldig en adequaat heeft getoetst;
6. Herfinanciering: de Accountantskamer heeft over het opnemen in de jaarrekening 2010 van de herfinanciering van de schuld aan de Notehouders en de daarmee gepaard gaande vrijval van 41 miljoen euro in 2011 ten onrechte gezegd dat je die zowel volgens RJ 115.105 als volgens RJ 160.201 kunt verwerken;

2, 3 en 7. De Accountantskamer heeft ten onrechte een groot deel van de klachtonderdelen onbehandeld gelaten.

Accountant

2. Rubricering onderhanden projecten: de Accountantskamer heeft zijn oordeel dat de onderhanden projecten onjuist zijn gerubriceerd onvoldoende gemotiveerd;
3. Informatie na balansdatum: de controlewerkzaamheden zijn wel degelijk in overeenstemming met de NV COS uitgevoerd en de Accountantskamer heeft bij de beoordeling van de klachtonderdelen over de waardering van de projecten ten onrechte betekenis toegekend aan documenten en bronnen die zijn gepubliceerd na de balansdatum.

Oordeel

Het hoger beroep van de accountant is ongegrond; het hoger beroep van de curator is gegrond voor wat betreft de hogerberoepsgronden 6 en 7.

Ad 4 Curator: Tweede taxatie Hof van Saksen

Dat het taxatierapport van Savills uit voorjaar 2010 zich in het controledossier bevindt, betekent volgens het college niet dat dit rapport de basis was voor de waardering van het Hof van Saksen per 31 december 2010. Uit een memo blijkt dat de waardebrief van Savills uit 2012 is gebruikt als basis voor de controle van de waardering. Het college vindt het voldoende dat Savills is gevraagd een nieuw taxatierapport uit te brengen om de waardering te controleren. Wie dat verzoek heeft gedaan – de accountant of Phanos zelf – is niet zo relevant, omdat de opdrachtgever geen invloed heeft uitgeoefend op de essentiële elementen voor de taxatie. De curator heeft niet duidelijk gemaakt waarom het wél van belang is dat niet de controlerend accountant zelf maar een bestuurder van Phanos heeft aangedrongen op een tweede

taxatierapport.

Ad 5 Curator: Waardering Hof van Saksen

Volgens het college heeft de curator de hogerberoepsgrond slechts zeer summier gericht tegen de rubricering van het Hof van Saksen als vastgoedbelegging en niet tegen de waarderingsgrondslag van deze post. Wat dat laatste betreft: het college meent dat de accountant voldoende bronnen op de juiste wijze in de controle heeft betrokken om te kunnen oordelen dat de waardering van het resort voldeed aan de eisen. Hij heeft het taxatierapport van Savills uit 2012 kritisch genoeg beoordeeld, onder meer door de potentiële huur te vergelijken met twee onafhankelijke marktbijsidingen. En de Accountantskamer heeft terecht gezegd dat er al een bindende huurovereenkomst moet zijn.

Verder heeft de accountant juist gehandeld door:

- de vastgoedwaarderingsexpert van PwC in te schakelen om te kijken of de taxatie als geheel redelijk was en in het bijzonder op het punt van de jaarlijkse markthuur van 12,2 miljoen euro na 2021;
- aandacht te besteden aan de waardering van KPMG, die in overeenstemming was met de taxatie.

Het getuigt van een professioneel-kritische instelling dat de accountant contact heeft opgenomen met de taxateur opdat:

- transparant zou zijn welke uitgangspunten werden gehanteerd in de taxatie;
- die uitgangspunten konden worden getoetst door de vastgoedexpert van PwC.

Het college is het ook niet eens met de curator dat Savills en de PwC-expert er ten onrechte van zijn uitgegaan dat er een getekende huurovereenkomst bestond, terwijl er nog geen definitieve huurovereenkomst was gesloten. Uit de stukken blijkt dat:

- zij zijn uitgegaan van een fictieve huur die een potentiële partij zal betalen;
- rekening is gehouden met twee onafhankelijke bijsidingen voor een langere periode, wat erop wijst dat de accountant ook potentiële marktbijsidingen in de waardering heeft betrokken.

Kortom, de curator heeft onvoldoende laten zien waarom de voorwaarden – de bijsider spreekt overigens van uitgangspunten – in de bijsidingen tot een lagere waardering zouden moeten leiden.

Ad 6 Curator: Herfinanciering

Hoewel ook het college meent dat de accountant professioneel-kritisch genoeg was ten aanzien van de herfinanciering had hij die volgens het college niet onder verwijzing naar RJ 115.105 in de jaarrekening 2010 mogen verwerken. Het college oordeelt hier scherper dan de tuchtrechter in eerste instantie.

De Accountantskamer heeft gezegd dat de vrijval zowel op grond van RJ 115.105 als RJ 160.201 kon worden verwerkt. De curator meent dat in dit geval RJ 160.201 had moeten worden gevolgd, terwijl de accountant de keuze ziet als een professioneel verschil van inzicht over de verwerkingsgrondslag dat niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

Volgens het college kan bij de beoordeling van een tuchtrechtelijke klacht blijken dat bij de inrichting van de jaarrekening meerdere keuzes mogelijk zijn, die alle voldoen aan het inzichtvereiste en de overige (wettelijke) vereisten. In zo'n geval kan een professioneel verschil van inzicht bestaan over de te maken keuze. Je kunt de accountant dan in de regel geen tuchtrechtelijk verwijt maken voor het aanvaarden van de keuzen die het ondernemingsbestuur heeft gemaakt, zie bijvoorbeeld [deze uitspraak](#) van het college.

Dit neemt niet weg dat een accountant ook in dit soort kwesties een verkeerde keuze kan maken die hem tuchtrechtelijk kan worden aangerekend. En dat is hier het geval. Volgens RJ 115.105 moet een post van het vreemd vermogen in de balans worden verwerkt, wanneer:

- het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van een bestaande verplichting gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen; en
- de omvang van het bedrag, waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden, op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Volgens RJ 160.201 moeten gebeurtenissen bij het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt als die:

- zich voordoen in de periode tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt opgemaakt; en

- nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

In aanvulling op het realisatiebeginsel uit artikel 2:384 lid 2 BW geven beide jaarverslaggevingsrichtlijnen een indicatie wanneer een post kan worden verwerkt na de balansdatum. Het college vindt in tegenstelling tot de Accountantskamer niet dat zowel de keuze voor RJ 115.105 als voor RJ 160.201 verdedigbaar is en dat de vrijval kon worden verwerkt in de jaarrekening 2010.

Weliswaar heeft de accountant voldoende aannemelijk gemaakt dat de Hypo Notes niet (volledig) konden worden afgelost in 2010 en kwam Phanos haar renteverplichtingen jegens de Notehouders op dat moment al niet meer na. Deze omstandigheden verschaften daarom echter nog geen nadere informatie over de feitelijke situatie op de balansdatum. Ook kon de vrijval in het boekjaar 2010 niet op betrouwbare wijze worden vastgesteld. Volgens het college kon dat pas in 2011.

De Notehouders hebben pas diep in 2011 ingestemd met de herfinanciering. Ook op de balansdatum 31 december 2010 was (nog) niet zeker dat de Hypo Notes zouden worden afgelost tegen 15 procent van de totale waarde. Dat de rente niet werd betaald, had immers ook andere gevolgen kunnen hebben gehad dan de uiteindelijk gerealiseerde vrijval.

In de toelichting bij de jaarrekening 2010 had aan de gebruiker meer duidelijkheid en inzicht moeten worden gegeven over:

- de stand van zaken van het vreemd vermogen rond de herfinanciering van de Hypo Notes;
- het effect van de afwaardering van het Hof van Saksen voor onder anderen de Notehouders.

De jaarrekening geeft echter onvoldoende inzicht in (de verhouding van) het vreemd vermogen en eigen vermogen en het effect van de eenmalige bijzondere herfinancieringstransactie.

Volgens het college heeft de accountant zich weliswaar “terdege ingespannen” om de controle professioneel-kritisch genoeg uit te voeren. Maar op grond van RJ 115 kon de vrijval niet worden verwerkt in de jaarrekening 2010, maar had dat moeten in die van 2011. De accountant had de verwerking in 2010 dan ook niet mogen goedkeuren en het college verklaart klachtonderdeel 11 alsnog gegrond.

Ad 2 Accountant: Rubricering onderhanden projecten

Het college beoordeelt deze hogerberoepsgrond aan de hand van de volgende voorschriften:

- artikel 2:369 BW, waarin staat dat de volgende vlottende activa afzonderlijk worden opgenomen onder de voorraden:
 - a. grond- en hulpstoffen;
 - b. onderhanden werk;
 - c. gereed product en handelsgoederen;
 - d. vooruitbetalingen op voorraden.
- artikel 5 lid 1 van het Modellenbesluit, waarin staat dat niet mag worden afgeweken van de benamingen Vaste activa, Vlottende activa, Kortlopende schulden, Langlopende schulden, Voorzieningen en Eigen vermogen;
- lid 2 van bovengenoemd artikel, waarin staat dat andere benamingen dan hierboven slechts mogen worden vervangen door benamingen die in het gegeven geval minstens even duidelijk zijn;
- RJ 220.105 en RJ 940 (zoals deze golden in verslagjaar 2010), waarin stond dat ‘voorraden’ activa zijn die worden aangehouden:
 - a. voor verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering;
 - b. in het productieproces voor een dergelijke verkoop; of
 - c. in de vorm van grond- en hulpstoffen die worden verbruikt tijdens het productieproces of tijdens het verlenen van diensten;
- RJ 220.105 en RJ 940, die een onderhanden project definiëren als een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode;
- RJ 221.406, waarin staat dat ‘onderhanden projecten’ worden gepresenteerd in een afzonderlijk post in de balans.
- RJ 221.407, waarin over de post onderhanden projecten staat dat die bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen; de post representeert een van de opdrachtgever te vorderen (indien actief) of verschuldigd (indien schuld) bedrag voor nog te verrichten werkzaamheden of een vooruit ontvangen bedrag; onderhanden projecten maken geen onderdeel uit van voorraden in de balans; voorraden worden verwerkt in de balans

als actief, waarna verwerking in de winst- en verliesrekening en verantwoording van de winst pas plaatsvindt bij verkoop als gevolg van levering; onderhanden projecten in de balans representeren de opbrengstwaarde van reeds verrichte prestaties gedurende de uitvoering van het project die reeds zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

In de Algemene toelichting van de geconsolideerde balans per 31 december 2010 staat dat de post 'voorraden' alleen slaat op de voorraden handelsgoederen en aan bederf onderhevige goederen ten behoeve van de Centrumvoorzieningen van het vakantieresort Hof van Saksen. Dit is volgens het college in overeenstemming met het BW en de RJ. In de balans is onder deze post 'voorraden' als onderdeel van de post 'vlottende activa' het kopje '*onderhanden projecten*' opgenomen en daaronder achtereenvolgens 'projecten in voorbereiding', 'projecten in uitvoering onverkocht' en 'projecten in uitvoering verkocht'.

Gezien [artikel 2:369 BW](#) horen 'onderhanden projecten' niet tot de voorraden die horen tot de vlottende activa. En volgens RJ 221.406 worden 'onderhanden projecten' in een afzonderlijke balanspost gepresenteerd. Phanos heeft onverkochte projecten echter verantwoord als projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering. Dit zijn geen projecten in de zin van RJ 220.105 en RJ 940, omdat zij niet zijn overeengekomen met een derde. De verantwoording van deze projecten onder die noemer is daarom niet in overeenstemming is met artikel 2:369 van het BW en RJ 221.105, 221.406 en 221.407.

De accountant vindt zijn manier van rubriceren niet in strijd met artikel 5 van het Modellenbesluit. De Accountantskamer vindt een andere benaming niet mogelijk als het gaat om begrippen waaraan het BW en de RJ een bepaalde betekenis toekennen, zoals 'voorraden' en 'onderhanden projecten'. Want daardoor zou verwarring of onduidelijkheid kunnen ontstaan.

Deze redenering geldt alleen voor de benamingen uit artikel 5 lid 1 van het Modellenbesluit, te weten: 'vaste activa', 'vlottende activa', 'kortlopende schulden', 'langlopende schulden', 'voorzieningen' en 'eigen vermogen'. Volgens deze bepaling is het niet per se verboden om af te wijken van de benaming 'onderhanden project'. Maar anders dan de Accountantskamer vindt het college op grond van lid 2 dat de alternatieve benaming dan minstens even duidelijk moet aangeven wat de post inhoudt als de standaardbenaming.

Het college is het in ieder geval met de Accountantskamer eens dat de rubricering van de projecten onder 'onderhanden projecten' voor verwarring kan zorgen nu in de RJ een duidelijke definitie staat van 'onderhanden projecten', terwijl Phanos er projecten onder schaarft die niet voldoen aan de RJ-definitie. De term is ook verwarrend omdat 'onderhanden projecten' niet behoren tot de vlottende activa uit artikel 2:369 BW en onderhanden projecten volgens RJ 221.406 moeten worden gepresenteerd in een afzonderlijk post in de balans.

De accountant heeft gelijk dat de toevoegingen 'verkocht', 'onverkocht' en 'in voorbereiding' wel enigszins verhelderen wat de status van de projecten was. Dat neemt echter niet weg dat hij gezien de verwarring niet akkoord had mogen gaan met de gekozen verantwoording.

Ad 3 Accountant: Informatie na balansdatum

Hier gaat het om de vraag of de Accountantskamer:

1. bij de beoordeling van de waardering het juiste toetsingskader heeft gehanteerd;
2. terecht heeft geconcludeerd dat de accountant niet akkoord mocht gaan met de rubricering van genoemde drie projecten en de waardering onvoldoende professioneel-kritisch, ondeskundig en onzorgvuldig heeft uitgevoerd.

Het college beperkt zich bij de beantwoording tot de drie projecten, die de Accountantskamer heeft beoordeeld: Stadsblokken/Meinerswijk, Haanwijk/Harmelen en Westeinderhagen/Kudelstaart.

Vraag 1:

- In de paragrafen 15 en 16 van de NV COS 540 stond destijds dat de accountant voor schattingen die leiden tot significante risico's in aanvulling op andere gegevensgerichte werkzaamheden de volgende zaken moet evalueren:
 - a. of en hoe het management alternatieve veronderstellingen of resultaten heeft overwogen en de redenen waarom het deze heeft verworpen; op welke andere manier het management is omgegaan met de schattingsonzekerheid;
 - b. de redelijkheid van de significante veronderstellingen die het management heeft gehanteerd;
 - c. de redelijkheid van het management-voornemen om bepaalde handelwijzen te volgen en uit te voeren.
- Volgens paragraaf 16 van NV COS 540 moet de accountant een interval ontwikkelen om de redelijkheid van de schatting te evalueren als het management significante risico's niet adequaat heeft geadresseerd;

- Volgens paragraaf 17 (aanhef en onder b) moet de accountant volgens Standaard 705 zijn of haar oordeel in de controleverklaring aanpassen als hij of zij niet in staat is om voldoende geschikte controle-informatie te vergaren voor de conclusie dat de financiële overzichten geen afwijking bevatten van materieel belang.

Het college moet aan de hand van het controledossier bezien of de accountant professioneel-kritisch genoeg heeft beoordeeld of de inschattingen van het bestuur over de waardering van de 'onderhanden projecten' redelijk waren. Dat hangt af van de kans dat Phanos op termijn inderdaad woningen zou mogen bouwen op zijn grondposities.

De Accountantskamer legt er in haar toetsingskader de nadruk op dat "er voldoende zekerheid is dat elk project op termijn gerealiseerd kan worden". Dit komt op hetzelfde neer als de maatstaf die het Phanos-bestuur hanteert, te weten de 'waarschijnlijkheid' dat de voor een grondpositie gemaakte kosten kunnen worden terugverdiend. Er bestaat dus geen wezenlijk verschil tussen het toetsingskader van de Accountantskamer en de inschattingen van het Phanos-bestuur. De Accountantskamer is dus niet uitgegaan van een onjuist toetsingskader.

Vraag 2:

De waardering van de 'onderhanden projecten' is een (ingewikkelde) vaktechnische vraag, waarbij de accountant - zoals gezegd - een verkeerde keuze kan maken die hem of haar tuchtrechtelijk kan worden aangerekend. Net als de Accountantskamer vindt het college dat de accountant hierbij tuchtrechtelijk verwijtbaar handelt als uit het controledossier niet blijkt dat:

- de accountant voldoende professioneel-kritisch was toen hij/zij de waardering van de drie projecten controleerde;
- het dossier niet voldoende geschikte controle-informatie volgens Standaard 200 bevat om het controlerisico terug te brengen tot een aanvaardbaar laag niveau en om redelijke conclusies te kunnen trekken, waarop de accountant haar/zijn oordeel kan baseren.

Gezien zijn verweer heeft de accountant bij de controle van de waardering:

- veel waarde gehecht aan de aard van projectontwikkeling als iteratief proces;
- als uitgangspunt genomen dat de vraag naar woningbouw toeneemt vanwege een structureel tekort aan woningen;
- het Rijk en de provincies een (nog) sterkere invloed op projectontwikkeling hebben gekregen;
- de drie projecten zich in de initiatiefase bevonden.

Deze omstandigheden rechtvaardigen echter niet dat de accountant zich slechts heeft gebaseerd op de taxatierapporten van DTZ en de beoordelingen van de PwC-deskundigen. Daarbij komt dat de PwC-experts de slagingskansen van de projecten lager inschatten dan DTZ. Deze tegenstrijdigheden hebben niet geleid tot een herziening van de taxaties of een uiteenzetting van de deskundigen over de betrouwbaarheid van de taxaties, terwijl dit volgens paragraaf 11a van NV COS 500 wel was vereist.

Bij gebrek aan voldoende kritisch onderzoek zijn de gebruikte documenten niet toereikend om een redelijke inschatting te maken van de slaagkansen van de projecten. De accountant had op basis van openbare overheidsstukken een betere inschatting moeten maken van:

- de slagingskansen van de projecten; en
- de keuze om de grondposities te waarderen op grond van de directe opbrengstwaarde (RJ 220.323) of tegen de afgeleide opbrengstwaarde van het project (RJ 220.329).

Vanwege de tegenstrijdige informatie en de geringe slagingskansen volgens de PwC-experts was het op grond van het voorzichtigheidsbeginsel uit [artikel 2:384](#) lid 2 BW passend geweest om de projecten af te waarderen of in ieder geval niet elk project tegen de waarde uit de taxatierapporten op de balans te waarderen. De Accountantskamer heeft terecht gezegd dat de accountant gezien de taxatie en de beoordeling van de interne deskundigen meer of andere controle-informatie had moeten zoeken. Dan had hij ook informatie die bekend is geworden ná de balansdatum kunnen betrekken bij de waardering van de post 'onderhanden projecten' in de jaarrekening.

Vervolg ad 3 Accountant: Stadsblokken/Meinerswijk

Voor de controle van het project Stadsblokken/Meinerswijk heeft de accountant blijkens het controledossier gebruik gemaakt van:

- het taxatierapport van DTZ;
- het memo 'Review Taxatierapport DTZ 354 stadsblokken Meinerswijk Arnhem';
- het memo 'waardering project Stadsblokken/Meinerswijk' van de accountant en twee leden van het auditteam;
- het advies van waarderingsdeskundige van PwC Advisory;
- een memo aan de directie van Phanos met een tijdslijn voor de (mogelijke) ontwikkeling van Stadsblokken/Meinerswijk;
- een brief van een Phanos-directeur aan BenW van de gemeente Arnhem over de niet-nakoming van afspraken over de beleidsontwikkeling voor het gebied Stadsblokken/Meinerswijk;
- een overzicht van alle projecten van Phanos (het 'Projectenoverzicht').

De curator heeft een bevindingsrapportage met vaststellingsbesluit, de gebiedsvisie van de gemeente Arnhem en een voorstel tot vaststelling van deze gebiedsvisie overgelegd. Het College van Beroep voor het bedrijfsleven heeft kennisgenomen van deze stukken en vindt dat alleen uit het taxatierapport van DTZ volgt dat voldoende zekerheid bestaat dat woningbouw wordt gerealiseerd. In dat taxatierapport staat een overzicht met de kans op woningbouw per deel van het project. De geschatte slaagkansen variëren van 35 tot 80 procent.

In het memo 'waardering project Stadsblokken/Meinerswijk' van het auditteam staan zowel argumenten die deze inschatting ondersteunen als weerleggen. Het team heeft de waarderingsexpert van PwC laten beoordelen of de uitgangspunten van de prognose realistisch zijn en voegt daaraan toe: "Uiteraard is er nog veel onzekerheid omtrent de totale omvang en timing van het project. De doorgerekende waardes zijn aannemelijk voor verwachte m2 opbrengstprijzen en stichtingskosten."

In de ogen van het college is hiermee niet onderbouwd waarom de vastgoedexpert de uitgangspunten kennelijk realistisch vond en de bedoelde grondwaarden aannemelijk. Ook is in het memo geen aandacht besteed aan de review van het taxatierapport door de vastgoedexpert van PwC, die onder meer voorspelt dat de marktwaarde voor ultimo 2010 aanzienlijk lager zal zijn dan de DTZ-taxatiewaarde per 1 april 2010. De expert raadt aan enkele van de belangrijkste parameters te herzien aan de hand van 'input' van de gemeente Arnhem.

Er is echter niets herzien en de accountant heeft geen acht geslagen op de gebiedsvisie van de gemeente Arnhem. Uit die visie blijkt dat dit gebied bedoeld is voor natuur, cultuur en recreatie. Verder blijkt uit de tijdslijn dat Phanos al enige tijd steggelde met de gemeente Arnhem over de afspraken over de beleidsontwikkeling voor het gebied. In het Projectenoverzicht over Stadsblokken/Meinerswijk staat onder het trefwoord 'Waardering' dat dit een project is "met een lange tijdshorizon en grote onzekerheden, waarvan de belangrijkste is of het project doorgaat".

In onderling verband bezien wekt deze informatie de indruk dat de kans op realisatie in de loop der tijd is afgenomen. Desalniettemin is er niet afgewaardeerd en is deze post in de balans opgenomen tegen een waarde van 62,5 miljoen euro. Het college begrijpt niet waarom de controlerend accountant hiermee heeft ingestemd en bij de waardering van dit project niet professioneel-kritisch was.

Vervolg ad 3 Accountant: Haanwijk/Harmelen

Ook voor dit project heeft de accountant een taxatierapport van DTZ gebruikt om de waardering te controleren. Naar eigen zeggen heeft hij geen aanvullende werkzaamheden uitgevoerd, omdat de taxatiewaarde hoger lag dan de boekwaarde. Het taxatierapport zit niet in het controledossier; daarin zitten alleen het Projectenoverzicht en een bevinding van de accountant.

In het overzicht staat onder het kopje risico's: "Project nog ver in de tijd en het is de vraag of hier uiteindelijk woningontwikkeling gaat plaatsvinden. Op dit moment lijkt dat lastig vanuit de provincie met GroenLinks in de coalitie die tegen dit plan is." Deze passage wijst op onzekerheid en een lage inschatting van de kans op de ontwikkeling van woningbouw. De accountant noteert in zijn bevinding dat er geen ontwikkelingen zijn rond de planvorming en maakt geen inschatting van de kans dat het project wordt gerealiseerd.

Openbare bronnen bieden ook weinig zekerheid. In het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is weliswaar sprake van de bouw van 160 woningen, maar niet van het veel grotere aantal woningen dat Phanos beoogde. Uit de structuurvisie Woerden 2009-2030 valt weliswaar af te leiden dat in die gemeente behoefte bestaat aan woningbouw, maar ook dat de grondposities van Phanos buiten het ontwikkelingsgebied liggen. De accountant wijst erop dat vanwege de woonbehoefte in de toekomst ook op andere locaties moet worden gebouwd. Maar dat betekent nog niet dat de grondposities Haanwijk/Harmelen gebruikt gaan worden voor woningbouw. Hiervoor ontbreekt aanvullende controle-informatie.

De accountant stond dus niet professioneel-kritisch genoeg tegenover de waardering van dit project.

Vervolg ad 3 Accountant: Westeinderhagen/Kudelstaart

Bij het project Westeinderhagen/Kudelstaart heeft de accountant een DTZ-taxatierapport gebruikt en geen aanvullende werkzaamheden uitgevoerd. Weliswaar lag de taxatiewaarde beperkt lager dan de boekwaarde (vergelijk Haanwijk/Harmelen), maar hij verwachtte dat de directe opbrengstwaarde maar een beetje lager zou zijn dan de afgeleide opbrengstwaarde, omdat de levensvatbaarheid vaststond.

Volgens het college heeft de Accountantskamer terecht gezegd dat de accountant vanwege de beperkte gegevens op zoek moest gaan naar meer of andere controle-informatie. Uit geen van de gebruikte documenten volgde immers dat de kans op woningbouw op de balansdatum voldoende zeker was. De accountant wijst tevergeefs op de gebiedsvisie van de gemeente Aalsmeer. Daarin staat weliswaar dat "Het gebied tussen de Bilderdammerweg en de Herenweg (Westeinderhagen) (...) het uitleggegebied voor nieuwbouw [is]." Maar de grondpositie van Phanos voor dit project had per balansdatum geen woonbestemming. Uit gemeenteraadsnotulen van Aalsmeer en andere informatie volgt dat woningbouw op de grondpositie Westeinderhagen/Kudelstaart niet in de lijn der verwachtingen lag. De accountant had deze informatie moeten gebruiken als nadere controle-informatie.

De Accountantskamer heeft terecht gezegd dat de accountant zijn onderzoek naar de waardering voor dit project niet professioneel-kritisch genoeg heeft uitgevoerd. De genoemde informatie wijst erop dat realisatie van het project Haanwijk/Harmelen zo onzeker is dat een lage inschatting van de kans op ontwikkeling van woningbouw en dus een lage(re) waardering gepast lijkt.

Ad 2, 3 en 7 Curator: Onbehandelde klachtonderdelen

Uit het oordeel van het college over de hogerberoepsgronden 6 van de curator en 2 en 3 van de accountant wordt duidelijk dat de accountant bij de controle van de jaarrekening 2010 ongefundeerd heeft ingestemd met de verwerking van de herfinanciering van de Hypo Notes en de rubricering en waardering van de 'onderhanden projecten'. De accountant heeft de controle van deze jaarrekening te oppervlakkig en onvoldoende professioneel-kritisch uitgevoerd.

Daardoor heeft de accountant een goedkeurende accountantsverklaring in het maatschappelijk verkeer gebracht zonder deugdelijke grondslag. Meer in het bijzonder heeft de accountant:

- ten onrechte de vrijval, die voortvloeide uit de herfinanciering van de Hypo Notes, verwerkt in de jaarrekening 2010 (in plaats van 2011);
- de grondposities gerubriceerd als 'onderhanden projecten', terwijl zij niet voldoen aan de definitie uit RJ 940;
- ingestemd met de waardering van de 'onderhanden projecten', terwijl hij onvoldoende controle-informatie had om te kunnen beoordelen of de projecten wel doorgingen.

Dit betekent dat de Accountantskamer klachtonderdeel 12 ten onrechte niet heeft behandeld en het college dit onderdeel alsnog gegrond verklaart. De andere klachtonderdelen zijn terecht buiten behandeling gelaten.

Maatregel

Berisping. De accountant vindt dat hem geen of een minder zware maatregel moet worden opgelegd. De curator vindt een berisping daarentegen te licht, omdat de accountant niet bij drie (zoals de Accountantskamer zegt) maar bij acht projecten en twee andere onderwerpen te weinig controle-informatie had en niet voldoende kritisch is geweest. Zo heeft de accountant bij de controle niet de juiste bepalingen van de RJ betrokken. De conclusie van de Accountantskamer leidt ertoe dat de accountant ondanks de gebrekkige controle 'deskundig en zorgvuldig' heeft gehandeld. Dit valt niet met elkaar te rijmen.

Volgens het college heeft de accountant wel degelijk het fundamentele beginsel van deskundigheid en zorgvuldigheid geschonden, omdat hij:

- niet voldoende en geschikte controlewerkzaamheden heeft verricht;
- hij de controle van de jaarrekening 2010 daardoor met onvoldoende diepgang en een onvoldoende professioneel-kritische instelling heeft uitgevoerd;
- daardoor een goedkeurende accountantsverklaring in het maatschappelijk verkeer heeft gebracht zonder deugdelijke grondslag.

De Accountantskamer heeft de klachtonderdelen 5, 7 en 9 terecht gegrond verklaard en de klachtonderdelen 11 en 12 ten onrechte niet gegrond. Gezien de aard en ernst van de geconstateerde overtreding is en blijft een berisping passend en geboden. De opname van de vrijval van de financiering heeft geen ernstige gevolgen gehad en de accountant was wél kritisch ten aanzien van het geboden inzicht in de continuïteit van Phanos. Verder is de accountant niet eerder tuchtrechtelijk veroordeeld.

Annotatie Lex van Almelo

Drie maanden nadat een accountant van PwC de jaarrekening 2010 van het Utrechtse vastgoedbedrijf Phanos goedkeurt, gaat de onderneming failliet. Volgens de Accountantskamer en nu ook het CBB heeft de accountant de continuïteitsveronderstelling professioneel-kritisch genoeg gecontroleerd. De toelichting in de jaarrekening was duidelijk genoeg over de onzekere toekomst. De accountant gaat onderuit op drie andere punten: de verwerking van de herfinanciering in de jaarrekening 2010, de rubricering van enkele vastgoedprojecten als 'onderhanden werk' en de waardering van de 'onderhanden projecten'.

Foute RJ

De verwerking van de herfinanciering spitst zich toe op het opnemen van een vrijgevallden bedrag van 41 miljoen euro in de jaarrekening 2010. Het college is hier scherper over dan de Accountantskamer: dit bedrag had op grond van RJ 115.105 pas in het volgende boekjaar in de jaarrekening mogen staan. In tegenstelling tot de Accountantskamer kon de accountant niet vrij kiezen tussen RJ 115.105 en RJ 160.201 en dus tussen 2010 en 2011.

Het college zet uitgebreid uiteen waarom de accountant had moeten kiezen voor RJ 115.105 en dus voor boekjaar 2011. Volgens deze richtlijn moet een post van het vreemd vermogen in de balans worden verwerkt, wanneer de afwikkeling van een bestaande verplichting waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen én de omvang van de uitstroom op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Het komt erop neer dat de feitelijke situatie op de balansdatum nog niet duidelijk was, terwijl de hoogte van de vrijvallden pas in het boekjaar 2011 op betrouwbare wijze kon worden vastgesteld.

Het college neemt duidelijk stelling in een verslaggevingstechnische kwestie en rechtvaardigt dit met het argument dat de accountant tuchtrechtelijk verwijtbaar handelt als de ruimte voor professioneel verschil van inzicht ontbreekt en hij gezien het wettelijke inzichtsvereiste de verkeerde keuze aanvaardt. In dit geval heeft de accountant zich weliswaar "terdege ingespannen" om de controle professioneel-kritisch genoeg uit te voeren. Maar op grond van RJ 115 had de accountant de verwerking in 2010 niet mogen goedkeuren.

'Onderhanden projecten'

In de balans staat onder de post 'voorraden' en de subpost 'vlottende activa' het kopje 'onderhanden projecten'. Daaronder worden 'projecten in voorbereiding', 'projecten in uitvoering onverkocht' en 'projecten in uitvoering verkocht' opgesomd. Volgens het college zijn dit geen projecten in de zin van RJ 220.105 en RJ 940, omdat zij niet zijn overeengekomen met een derde. De verantwoording van deze projecten onder die noemer is daarom niet in overeenstemming is met artikel 2:369 van het BW en evenmin met RJ 221.105, 221.406 en 221.407. Die verantwoording is bovendien verwarrend, omdat in de RJ een andere definitie staat van 'onderhanden projecten' dan die Phanos hanteert. En omdat 'onderhanden projecten' niet behoren tot de vlottende activa uit artikel 2:369 BW, terwijl zij volgens RJ 221.406 moeten worden gepresenteerd in een afzonderlijk post in de balans. Gezien de verwarring had de accountant niet akkoord mogen gaan met deze verantwoording.

Waardering onderhanden projecten

Het college moet aan de hand van het controledossier bezien of de accountant professioneel-kritisch genoeg heeft beoordeeld of de inschattingen van het bestuur over de waardering van de 'onderhanden projecten' redelijk waren. Dat hangt af van de kans dat Phanos op termijn inderdaad woningen zou mogen bouwen op zijn grondposities. De accountant baseert zich daarbij op tegenstrijdige interne en externe taxaties, die niet toereikend zijn om een redelijke inschatting te maken van de slaagkans van de projecten. Volgens het college had de accountant ook openbare bronnen moeten raadplegen, zoals streekplannen en structuurvisies.

Ondeugdelijke goedkeuring

Vanwege de drie bovengenoemde punten heeft de accountant in 2012 een goedkeurende accountantsverklaring in het maatschappelijk verkeer gebracht zonder deugdelijke grondslag. Daar staat tegenover dat dit niet heeft geleid tot schade bij beleggers en dat de accountant wel professioneel-kritisch genoeg stond tegenover de continuïteitsparagraaf en toelichting.

Leerzaam

Tot slot iets over de lengte van de uitspraak. Die beslaat 21.250 woorden. De samenvatting is ongeveer een kwart daarvan, maar nog altijd zeer lang. Het college kan niet verwachten dat de beroepsgroep de uitspraak doorspit. Toch is dat wel aan te raden. De rijkdom aan feitelijke details en de uitgebreide motivering vormen boeiende lesstof. Want ook al gaat niet de tuchtrechter maar de civiele rechter over de toepassing van verslaggevingsregels - de keuze voor een duidelijk verkeerde manier van verantwoorden kan tuchtrechtelijk verwijtbaar zijn. Ondanks het snelle faillissement na goedkeuring van de jaarrekening heeft de accountant in dit geval professioneel-kritisch genoeg gekeken naar de continuïteit, menen de tuchtrechters. Die kritische houding was echter ver te zoeken bij de controle van de waardering van activa. Daardoor kon Phanos de cijfers oppoetsen en de buitenwereld verrassen met haar plotselinge ondergang.

**) Het college noemt in zijn uitspraak de namen van de diverse projecten, waaronder vakantiepark Hof van Saksen, en de naam PwC; daardoor is het duidelijk dat het hier gaat om failliete vastgoedbedrijf Phanos.*

Deel dit artikel

f in  