

Transacties in Control

instrument voor een 'in control statement'
aangaande vastgoed- en grondtransacties
van woningcorporaties

Bij een grote corporatie in de randstad is een project in uitvoering dat corporaties kan helpen bij de verantwoording van vastgoed- en grondtransacties in het jaarverslag. Dit is een product dat mijn bureau ontwikkeld heeft in samenwerking met het Kadaster (Directie Rechtszekerheid/GIS Maatwerk).

Concept

Het idee achter het product is dat door een aantal criteria/toetsregels de transacties van de corporatie(s) en deelnemingen in het Kadaster beoordeeld worden. Transacties die vanwege prijs (tov referenties binnen marktgebied en transactiereeksen in de tijd bijv. ABC-constructies), afwijkende bestemmingen en locaties buiten het werkgebied uit de beoordeling naar voren komen (zie paragraaf schets voor uitwerking) zullen per stuk van een aanvullende verklaring voorzien moeten worden door de bestuurder aan zijn of haar raad van commissarissen/toezicht. De toetsing van de verklaring zou dan werk zijn van de accountant. Het product is dus een combinatie van gebruik van de database van het kadaster en een eenvoudige niet te manipuleren filtermethode om mogelijk onregelmatige transacties op te sporen en te scheiden van transacties die vallen binnen de in overleg met de corporatie ingestelde beleidstoleranties. Uiteraard is in de communicatie over het model rekening te houden met de beperking van het instrument, namelijk gebruik van slechts 1 informatiebron en niet de diepgang van een rechercheonderzoek. Daar staat tegenover dat er veel meer transacties in onderzoek zullen komen dan nu bij reguliere accountantscontroles het geval zal zijn. Dit komt doordat het instrument zonder voorselectie de transacties toetst. Wanneer alle transacties getoetst zijn en de als onregelmatig gesignaleerde transacties van een acceptabele verklaring zijn voorzien kan de corporatie door feiten onderbouwd verklaren dat ze in control is van de transacties. 'Transactie in Control' is een voorbeeld van een auditinstrument, zoals dat overigens nog niet verder beschikbaar is in de markt.

Beleidsmatig kader

Op verzoek van de opdrachtgever is nagegaan of het ministerie van VROM positief staat tegenover dit initiatief en of een dergelijk opzette verklaring omtrent de vastgoed- en grondtransacties niet doorkruist wordt door de ontwikkeling van instrumentarium door VROM/WWI.

VROM/WWI (ABC sector beleid en toezicht) is enthousiast over het project, omdat dit, al is het maar via de verantwoording achteraf, druk zet op woningcorporaties om hun transacties te toetsen aan prijsreferenties en in te bedden in sluitende procedures. Het instrument is in zijn eenvoud een zelfcorrigerend en preventief middel.

Het product is interessant voor VROM omdat het inspeelt op de gedachte in de juni-2009 brief van minister Van der Laan om de intern toezichthouders verklaringen af te laten leggen over integriteit en het voorkomen van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. De voorstellen zijn vervat in een wetsvoorstel dat op het ogenblik ter advisering voorligt bij de Raad van State.

Wijze van uitwerking

Het instrument werkt met query's op de database van het Kadaster (AKR en Overdrachtsdatabase).

1. Selectie van data met betrekking tot één woningcorporatie

Een eerste stap is dat er een selectie gemaakt wordt voor de rechtspersonen behorend bij de corporatie in kwestie. Dit is dan de stichting of vereniging, maar ook de verbindingen (BV, CV, VOF en/of NV). Het criterium om een verbinding in de dataset op te nemen is dat de activa, passiva en resultaten van de betreffende rechtspersoon geconsolideerd worden in de jaarrekening van de corporatie. Hier kan van afgeweken worden, bijvoorbeeld op grond van de overweging dat de corporatie ook schade (geldelijk en reputatie) lijdt als de rechtspersoon waarin de corporatie een aandeel heeft, dubieuze transacties verricht.

Corporaties hebben soms slapende rechtspersonen uit fusies en historische overnames. Een probleem is dat corporaties onder uiteenlopende subjecten voor blijken te komen. Een korte zoektocht met oorspronkelijke Kamer van Koophandel inschrijvingsnamen, met steekproefadressen uit nog ontbrekende transacties is onvermijdelijk. In overleg met de betrokken corporatie wordt dan vastgesteld en vastgelegd dat de lijst van rechtspersonen/Kadaster subjecten compleet is.

2. Toetsing van prijzen

Een punt van toetsing is de prijsvorming bij de transacties van corporaties en de aan hun verbonden rechtspersonen. Er zijn twee methoden van toetsing mogelijk: a) het volgen van opeenvolgende transacties met een object (temporele vergelijking) en b) toetsing van de gemiddelde prijs voor vergelijkbare objecten/transacties (toetsing aan prijsreferenties).

2.a Toetsing op prijsverloop bij opeenvolgende transacties

Berucht intussen zijn de prijsopzetten met de zogenaamde ABC-constructies. Het gaat om speculatieve transacties met behulp van stromannen e.d. Als er grote prijsopzettingen optreden is vormen deze een aanwijzing voor eventuele onregelmatigheden. Een grenswaarde is bijvoorbeeld een prijsstijging van meer dan 10% gemiddeld per jaar over de periode tussen de transacties.

Het is mogelijk in de database om tot 1993 terug te kijken. Er is een grens te stellen aan het aantal transacties voorgaand aan de aankoop door corporaties en het aantal transacties na de verkoop van objecten. Dit laatste houdt in dat objecten waar de corporatie een zakelijk recht op gehad heeft in de tijd gevolgd worden. Bijvoorbeeld als een corporatie in 2007 objecten verkocht heeft, komt uit de toets voor 2009 naar voren dat deze objecten 40% meer opgebracht hebben bij een volgende transactie. Een aandachtspunt zijn kadastrale omnummeringen, splitsingen en samenvoegingen.

2.b Toetsing aan de hand van prijsreferenties

De tweede methode van toetsing op prijs is dus aan de hand van referenties.

Voor grondtransacties in het buitengebied zijn prijsreferenties (m2 prijzen in specifieke gebieden) te ontleen aan de Grondprijzmonitor van het Kadaster. Grondprijzen van agrarische grond kunnen opgedreven worden door de anticipatie op

locatieontwikkelingen. Als dit het geval is, dan kan de corporatie dit in de verklaring over de afwijking aanvoeren. Afwijkingen buiten de ingestelde prijstolerantie voor de aankoop en verkoop van agrarische en andere onbebouwde grond dienen verklaard te worden. Er moeten reële bouwmogelijkheden voor woningen bestaan (volgens uitvoeringsbesluit VROM/WWI binnen 10 jaar).

Voor locaties binnen de bebouwde kom wordt gebruik gemaakt van gegevens van DataLand, een databestand dat opgebouwd is in samenwerking tussen bijna 400 gemeenten en het Kadaster. Het bestand bevat onder meer OZB-waarden, m²-woon- en gebruiksoppervlak, soort bestemming. Transacties met afwijkingen in de aan- en verkoopprijzen buiten de ingestelde toleranties worden door het model geselecteerd.

3. Toetsing op patroon van transacties

Van ABC-constructies is bekend dat objecten in korte tijd van eigenaar wisselen alvorens ze door een publieke instellingen gekocht worden. Het model selecteert transacties met een afwijkend patroon (periode tussen opeenvolgende transacties en gemiddeld aantal transactie per 10 jaar).

Het is mogelijk dat vastgoed of grond eerder in eigendom is geweest van de instelling, vervreemd is naar een derde en vervolgens, weer teruggekocht. Objecten betrokken in een dergelijk patroon van transacties worden geselecteerd door het model.

Het model selecteert verder transacties met een niet voorspelbaar patroon.

Bijvoorbeeld de verkoop van woningen aan niet natuurlijke personen, de verkoop van zakelijke objecten aan natuurlijke personen.

Verder wordt een overzicht gegeven van rechtspersonen waar de instelling veelvuldig en omvangrijke transacties mee is aangegaan (instelbare grenswaarden: aantal transacties per rechtspersoon, het bedrag per transactie, de som van de transacties).

4. Toetsing op type bestemming

Uit een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is dat een deel van de corporaties ongebruikelijke type objecten verwerven: natuurgebieden, recreatieparken. Het is tamelijk eenvoudig om met een query op het attribuut Cultuur ongebruikelijke transacties naar voren te halen.

5. Toetsing op statutair en operationeel werkgebied

Corporaties werken onder een toelating op grond van de Woningwet een bepaald gebied. Dit statutaire werkgebied is aan te leveren door de corporatie (bijvoorbeeld kadastrale gemeenten), en de transacties buiten dit gebied zijn eenvoudig te filteren. De voorstellen van de minister voorzien in een landelijke toelating voor alle corporaties. Dat zou inhouden dat er geen toets op werkgebied meer noodzakelijk zou zijn. Echter, de corporatie voert ook een beleid dat de bestuurder ter goedkeuring voorgelegd heeft aan zijn intern toezichthouder. Dit beleid heeft doorgaans gebiedsgerichte componenten. Er is een operationeel werkgebied af te specificeren. Transacties buiten dit operationele werkgebied zullen toetsing vergen.

6. Model in Microsoft Access

In het kader van het project is een prototype in Microsoft Access (2003) ontwikkeld, in zo'n opzet dat de bewerkingen direct ook met de datasets van andere corporaties en instellingen te maken zijn.

Het model bevat twee soorten output:

- Een **Word-rapport** volgens een sjabloon met gekoppelde Access-query's met een overzicht van de uitgangspunten en bevindingen ten aanzien van de vastgoed- en grondtransactie in de onderzochte periode. Het rapport geeft welke zaken verder onderzocht en verklaard dienen te worden alvorens de intern toezichthouder in kan stemmen een 'in control statement' inzake de grond- en vastgoedtransacties.
- Een **Excel-bestand** met op opeenvolgende werkbladen de gegevens van de op de diverse toetsonderdelen geselecteerde transacties (bijvoorbeeld Akte_ID en datum etc., de vastgestelde afwijking ten opzichte van de toetsregels en prijsreferenties). Het Excel-bestand dient ter ondersteuning van het onderzoek naar de transacties.

De transacties worden per werkblad voorzien van een kleurcode (oranje = aanleiding tot onderzoek; rood = 'overtreding' van de toetsregels, noodzaak tot onderzoek, groen = binnen toetsregels en ingestelde tolerantie).

Het geheel is voorzien van een overzichtblad met de geselecteerde transacties met de diverse soorten afwijking (bijvoorbeeld overschrijding toetsprijs in opeenvolgende transacties, afwijking in patroon en buiten werkgebied).

Verder zijn er twee bladen opgenomen om te kunnen zoeken binnen de gebruikte bestanden van verkrijgingen en vervreemdingen.

Rik Koolma, Rotterdam, 1 november 2010

dr.ir. H.M. Koolma
Rik Koolma adviseur VH&RO
Research Fellow Bestuurswetenschappen VU
Rotterdamse Rijkweg 17a
3043 BG Rotterdam
010 4155048 T
010 4375165 F
06 53981062
rik.koolma@planet.nl
www.rikkoolma.nl