

# Transacties in Control

---

Naam instelling: Wbv Iedersbelang  
Contactpersoon: Dhr. F. Jiske  
Identificatienummer: L4867  
Datum rapportage: 24 juni 2010  
Status: Aangeboden

## Doel rapportage

In dit rapport wordt verslag gedaan van een inventarisatie van de vastgoed- en grondtransacties van Wbv ledersbelang in de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2009. De basis van de inventarisatie wordt gevormd door transactiegegevens uit die periode die geregistreerd zijn bij het Kadaster. Vanuit een aantal invalshoeken, zoals transactieverloop in de tijd, prijzen en andere kenmerken is beoordeeld of de transacties afwijken van de uitgangspunten voor deze transacties. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op het beleid van de instelling, voor zover dit expliciet richtlijnen en criteria omvat met betrekking tot vastgoedtransacties. Ingeval het beleid van de instelling niet voorziet in de uitgangspunten, worden de uitgangspunten ontleend aan hetgeen als gebruikelijk ervaren wordt in de sector waarin de instelling functioneert. Deze ervaringsgegevens worden regelmatig getoetst ten overstaan van een gebruikersgroep en met enkele deskundigen uit de sector. De constatering van afwijkingen ten opzichte van hetgeen gebruikelijk of regulier is in een sector, impliceert geen (waarde-)oordeel over de transacties.

De invalshoeken zijn vertaald in specifieke bevragingen van de database van het Kadaster met transactiegegevens, aangevuld met waarderingsgegevens van DataLand BV. De uitgangspunten en de bevindingen per invalshoek worden in deze rapportage uitgewerkt.

Transacties met afwijkende kenmerken worden door middel van deze rapportage en het bijgaande specificatiebestand overgedragen aan de opdrachtgever. Het is aan de opdrachtgever om verklaringen voor de afwijkingen aan te dragen, dit met het oog op verantwoording van de transacties aan de intern toezichthouder en eventuele externe verantwoording. De controlerend accountant kan gevraagd worden om de gegeven verklaringen voor de afwijkende transacties te toetsen, en deze toets deel laten uitmaken van de controleprocedure bij het opstellen van het jaarverslag en jaarrekening. Het instrument ondersteunt op deze manier een intern proces van de instelling. Het instrument draagt daardoor bij aan het inzicht en de beheersing van de vastgoed- en grondtransacties van publieke instellingen.

Met klem vragen we aandacht voor het volgende: het instrument signaleert uitsluitend afwijkingen in de transacties ten opzichte van geformuleerde uitgangspunten. Dat wil niet zeggen dat in geval van afwijkingen deze transacties onrechtmatig, ineffectief of inefficiënt zouden zijn. Zo kan bijvoorbeeld op grond van vastgesteld beleid of informatie over op handen zijnde bestemmingswijzigingen een positief oordeel te geven zijn over de rechtmatigheid, effectiviteit<sup>1</sup> en efficiëntie<sup>2</sup> van afwijkende transacties. De bevindingen vanuit de toepassing van het instrument tezamen met deze aanvullende verklaringen levert de informatie op waarmee het bestuur van de instelling een 'in control statement' inzake de vastgoed- en grondtransacties kan afgeven.

De informatie die gebruikt wordt in het instrument is op detailniveau al publiek toegankelijk, bijvoorbeeld door raadpleging van de webapplicatie Kadaster Online. De meerwaarde van de gebundelde datalevering van het Kadaster en de ontsluiting via het instrument is erin gelegen dat:

---

<sup>1</sup> Effectiviteitsverlies kan aan de orde zijn bij activiteiten buiten het bereik van de toegestane activiteiten van de instelling.

<sup>2</sup> Inefficiëntie van de transacties kan gepaard gaan met zogeheten weglek van vermogen.

- Kadastrale informatie over alle geregistreerde transacties binnen de beschouwingsperiode bijeengebracht is, hetgeen het overzicht vergroot en de onzekerheid van het over het hoofd zien van transacties vermindert;
- Het volgen van sporen in de opeenvolging van transacties gemakkelijker gemaakt wordt;
- Volgens vooraf bepaalde invalshoeken de informatie getoetst wordt. Dit biedt het voordeel van een structurele benadering.

De gebruikmaking van de gegevens van het Kadaster is gebaseerd op het openbare register waarin het registergoed en zekerheid is geregistreerd die in akten zijn opgenomen. De verantwoordelijkheid voor de volledigheid van deze gegevens draagt de aanleverende instantie en niet het Kadaster. Bovendien zijn een aantal registraties niet verplicht. Daarnaast is het niet altijd mogelijk of nodig om de meest actuele informatie te gebruiken. Hierdoor is het mogelijk dat bepaalde inzichten niet geheel overeenkomen met de werkelijke situatie.

In de rapportage wordt tevens gebruik gemaakt van gegevens van DataLand. Deze gegevens hebben betrekking op waarderingen op grond van de onroerende zaakbelasting (WOZ) en kenmerken van de opstallen zoals de woon- en gebruiksoppervlakte. De levering van deze gegevens verloopt onder de bij deze rapportage meegeleverde Algemene Leveringsvoorwaarden van DataLand (versie juni 2008).

De rapportage maakt deel uit van een opdracht van Wbv Iedersbelang aan het Kadaster en Rik Koolma adviseur VH&RO tot het verrichten van werkzaamheden. De opdracht is uitgevoerd onder de voorwaarden van het RVOI 2001, Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau van KIWI/NIRIA.

## **Uitgangspunten bij beoordeling**

Door de opdrachtgever is gevraagd om transactiegegevens te leveren voor de volgende subjecten uit de database van het Kadaster, hetgeen geresulteerd in de levering op 3 juni 2010. Het overzicht van de subjecten is als volgt:

Tabel 1 Subjecten in Kadaster database behorend tot de instelling

rapport subjectgegevens					
naam subject	straat	Huisnr	plaats	aandeel	in consolidate
Wbv Ons Belang	Straatweg	10	Rommeldam	100%	Ja
Woningstichting leders genoeg	Dorpstraat	7	Kerkbuurt	100%	Ja
Woningcorporatie leders Belang	Straatweg	10	Rommeldam	100%	Ja
Samenwerking regionaal	Straatweg	10	Binnenzorg	65%	Ja
Samenwerking commercieel	Plaza	364	Buitenpolder	30%	Nee
VVE Beheer IB	Straatweg	10	Rommeldam	51%	Ja

De lijst is samengesteld op basis van een opgave van instellingsnamen uit het jaarverslag, namen van rechtsvoorgangers en tenaamstellingen ten tijde van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Als extra controle heeft Wbv ledersbelang op 3 juni 2010 een bestand verstrekt met de adressen van de woningen en overige eenheden die in de periode 1 januari 2008 – 31 december 2009 verkregen of vervreemd zijn. Wbv ledersbelang heeft als opdrachtgever voor deze rapportage op 14 april 2010 verklaard dat de door de opdrachtnemers verstrekte lijst van subjecten in de Kadaster database de vermeldingen zijn van alle rechtspersonen waarvoor de instelling haar (geconsolideerde) jaarrekening van 2009 verantwoording aflegt.

Wbv ledersbelang heeft op 14 april 2010 verklaard dat de datalevering van het Kadaster met de bevraging op deze subjecten van het Kadaster naar haar inzichten een onvolledig beeld geeft van de transacties van de instelling in de verantwoordingsperiode.

De onvolledigheid betreft het ontbreken van 160 huisadressen in de gemeente Buitenpolder. Onderzoek heeft uitgewezen dat de adressen wel genoemd zijn in de akte van levering, dat de betrokken objectnummers correct in de registratie en de kaart van het Kadaster opgenomen zijn, maar dat als gevolg van onvolkomenheden in de huisnummerbeschikking van de gemeente de adressen niet gekoppeld zijn aan de objectnummers. De opdrachtgever is van de uitkomst van het onderzoek door de opdrachtnemers in kennis gesteld en is ingelicht over de wijze waarop dit gebrek in de registratie hersteld kan worden.

De onvolledigheid van de adressen betrokken in transacties veroorzaakt buiten deze melding geen andere meldingen van afwijking ten opzichte van de uitgangspunten.

### ***Uitgangspunt werkgebied***

Een van de aspecten van de beoordeling betreft het werkgebied van de instelling. Wbv ledersbelang is conform de opgave van de instelling aan het Centraal Fonds werkzaam in de volgende gemeente(n): Binnenzorg en Buitenpolder. Transacties buiten het opgegeven werkgebied worden bij de beoordeling gemarkeerd en ter verklaring voorgedragen.

### ***Uitgangspunt onderscheid regulier en niet-regulier gebruik***

Een uitgangspunt is verder dat de transacties objecten betreft met de volgende omschrijving van het gebruik (soort cultuur bebouwd in Kadasterterminologie<sup>3</sup>).

<sup>3</sup> Zie voor een overzicht van de niet reguliere soorten cultuur bebouwd de tabel in de bijlage

Tabel 2 Categorieën regulier gebruik

Code	Gebruik regulier	Code	Gebruik regulier vervolg
0	Initieel	34	Parkeren
11	Wonen	36	Wonen met opslag
12	Wonen (appartement)	37	Wonen met bedrijvigheid
13	Bijzondere woonvormen	38	Wonen met horeca
14	Wonen (agrarisch)	39	Wonen met overige bedrijvigheid
16	Woonwagenkampen	55	Parken - plantsoenen
17	Woonbotenhavens	57	Erf - tuin
18	Berging - stalling (garage-schuur)	73	Dagverblijven
19	Overige woonvormen	74	Onderwijs
27	Bedrijvigheid (detailhandel)	75	Culturele activiteit
28	Bedrijvigheid (horeca)	76	Cultuur
31	Wonen met kantoorbedrijvigheid	77	Godsdienst
32	Wonen met productie, reparatie en onderhoud	91	Braak terrein
33	Wonen met nutsbedrijven	93	Terrein (nieuwbouw wonen)

De waarden voor cultuur in de database laten zien wat er bekend was over het gebruik op het moment van kadastrale inmeting of bij het passeren van akten door de notarissen. Het feitelijk gebruik kan intussen afwijken van de omschrijving in de database van het Kadaster. De actualiteit van dit gegeven staat niet vast. Toch zal in veel gevallen de omschrijving van het gebruik nuttige informatie bieden in de toets op de transacties. In de gevallen dat het feitelijk gebruik afwijkt, is de eventuele signalering van niet regulier gebruik, gemakkelijk van een weerleggende verklaring te voorzien.

De selectie is gericht op toegelaten instellingen op grond van de Woningwet (woningcorporaties) is gebaseerd op een interpretatie van de ministeriële richtlijn MG 2002-18 en de toepassing van deze richtlijn in de praktijk. Voor publieke instellingen in andere sectoren is per sector een ander onderscheid tussen reguliere en niet-reguliere omschrijvingen van het gebruik te maken.

Transacties, zowel verkrijgingen als vervreemdingen met een andere omschrijving van het gebruik worden met vermelding van de niet-reguliere gebruiksomschrijving gemarkeerd en ter verklaring voorgedragen aan de opdrachtgever.

### ***Uitgangspunten met betrekking tot transactiepatronen en rechtspersonen***

Voor de instellingen vormen verkrijgingen volgens de zogeheten ABC-constructies een risico. Een ABC-constructie gaat vaak gepaard met een korte periode tussen opeenvolgende transacties. Met dit als overweging zijn voorgaande en opvolgende transacties door andere partijen met de objecten over een uitstrektere periode dan de verantwoordingsperiode van de instelling beschouwd, namelijk van 1 januari 1995 tot en met 22 april 2010.

Wanneer transacties in opeenvolging minder dan 365 dagen verschillen, worden ze gemarkeerd en komen ze in de lijst van nader te verklaren transacties. Ook wordt het aantal transacties met een object binnen 15jaar geteld, gerekend tot en met 31 december 2009. Indien het aantal transacties hoger is dan 4 volgt ook een markering.

Een mogelijke indicatie voor onregelmatige transacties is het patroon waarbij een object eerder in eigendom of pacht van de instelling geweest is, vervolgens vervreemd en tenslotte weer verkregen is. De opeenvolging van transacties wordt gemarkeerd en aangedragen voor verklaring.

Ook vindt er een toets plaats op de frequentie en omvang van transacties tussen de instelling en de wederpartijen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen niet natuurlijke rechtspersonen (NNP) (bedrijven, maatschappelijke instellingen, overheidslichamen en samenwerkingsverbanden) en natuurlijke rechtspersonen. Van niet natuurlijke rechtspersonen wordt een grens aangehouden van 5% van de totale koopsom van de transacties van de instelling. Niet natuurlijke rechtspersonen die voor meer dan 5% van die som transacties aangegaan zijn met de instelling, worden vermeld in de rapportage. Bij natuurlijke rechtspersonen verloopt de toets op de omvang en frequentie van de transacties iets anders. Een transactiesom boven een absoluut bedrag, te weten 400000 euro, leidt tot een vermelding in de rapportage. Dat geldt ook voor natuurlijke rechtspersonen die meer dan 2 transacties aangegaan zijn met de instelling in de beschouwingsperiode. In deze toets tellen bij wijze van uitzondering akten en transacties op dezelfde dag, bijvoorbeeld een woning met een aparte levering van een garage of parkeerplaats, als een enkele transactie.

### *Uitgangspunten bij de beoordeling van prijzen in opeenvolgende transacties*

Zoals gezegd vormen ABC-constructies een risico voor verkrijgende instellingen. Prijsprongen in opeenvolgende transacties vormen een andere indicatie voor ABC-constructies. Bij de beoordeling van het prijsverloop in de tijd gezien is het nodig om de prijzen te indexeren. De indexering vindt plaats met de consumentenprijsindex, het verloop van de WOZ-waardering per provincie en het prijsverloop van onbebouwde landbouwgrond in 14 onderscheiden CBS-landbouwgebieden. Voor de cijfers van de indexen zij verwezen naar het specificatiebestand. Prijzen van objecten zullen een schommeling vertonen bij opeenvolgende transacties, ook na verrekening van de prijsindexen. Een zekere marges in de beoordeling is daarom nodig. Deze zijn als volgt ingesteld bij de beoordeling:

**Tabel 3 Toleranties op prijsvergelijking voorgaande en volgende transacties**

omschrijving	ondergrens verkrijging	bovengrens verkrijging	ondergrens vervreemding	bovengrens vervreemding
Wonen	60	120	80	140
Wonen (appartement)	60	120	80	140
Consumentenprijsindex	70	110	90	130
WOZ waarde volume	60	120	80	140
Onbebouwde landbouwgrond	60	200	80	200

De keuze van de waarden van de toleranties is gemaakt op basis van de ervaring bij de beoordeling van transacties bij enkele pilots en gesprekken met deskundige in de sector waar de instelling werkzaam is. Deze waarden zijn voorgelegd aan de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft voorgaande aan de toets geen andere waarden voorgesteld.

De toleranties op de bovengrens bij verkrijgingen zijn krappere gesteld, omdat nadeel voor de verkrijgende instelling optreedt in de transacties. Ondergrenzen op prijzen van verkrijgingen lijken onnodig, aangezien de verkrijgende instelling er voordeel aan heeft. De lage prijs kan echter een indicatie zijn dat er iets mis is met de gegevens van de transactie, bijvoorbeeld een vergeten

vermelding dat maar een half aandeel in de transactie zit. Ook de beoordeelbaarheid van een reeks transacties wordt minder als er extreem lage prijzen tussendoor komen.

Bij vervreemdingen is het perspectief van voor- of nadeel gespiegeld. Om deze reden is ook de keuze tussen krappe en ruime toleranties andersom gekozen. Bij verkrijgingen worden transacties met een prijs boven de bovengrens met rood gemarkeerd. Een zelfde markering geldt voor vervreemdingen met een prijs onder de ondergrens. Bij verkrijgingen voor een prijs onder de ondergrens en vervreemdingen boven de bovengrens is de markering in oranje. De prijsafwijkingen zijn in het voordeel van de instelling, maar de afwijking is zo groot dat er aandacht aan de transactie geschonken moet worden. Transacties binnen de marges worden niet opgenomen in de overzichten. In de specificatiebestanden kunnen deze transacties wel voorkomen, maar zijn dan herkenbaar aan een groene markering.

### *Uitgangspunten bij de beoordeling van transacties aan de hand van referentieprijzen*

De prijzen van de transacties worden behalve door de vergelijking met eerdere en latere transacties ook beoordeeld aan de hand van beschikbare prijsreferenties ten tijde van de transactie. Een referentie voor het vastgoed is de waardebeoordeling op grond van de onroerende zaakbelasting (WOZ). Deze referentie heeft het voordeel dat deze onafhankelijk is van het gebruik (woningen, winkels, andere bedrijfsruimten), en rekening houdt met de kwaliteit van de locatie voor de betreffende categorie van gebruik. De WOZ-gegevens worden geleverd door DataLand. De opdrachtgever heeft op 29 april 2010 aan DataLand verklaard rechthebbende te zijn voor de bij de Kadaster levering van 3 juni 2010 bekend zijnde adressen. Deze verklaring bewerkstelligt dat DataLand onroerende zaak gegevens van de aangesloten gemeenten mag verstrekken aan niet-overheidsinstellingen. De leveringsvoorwaarden van DataLand zijn van toepassing op de levering van gegevens ten behoeve van deze rapportage en de bijgaande cijfermatige specificaties. In de specificatiebladen met betrekking tot de toets op de WOZ-waardering zijn de gegevens van DataLand herkenbaar aan het prefix DL\_ in de veldnaam in de kolomkoppen.

Onbebouwde gronden kennen geen aanslag voor de onroerende zaakbelasting. Voor deze objecten wordt de prijs voor onbebouwde landbouwgrond als grove indicator gebruikt. Voor grondtransacties in het buitengebied zijn prijsreferenties (m<sup>2</sup> prijzen in specifieke gebieden) als geaggregeerde kengetallen voor de 14 CBS landbouwgebieden ontleend aan de Grondprijsmonitor van het Kadaster. Grondprijzen van agrarische grond kunnen opgedreven worden door de anticipatie op locatieontwikkelingen. Als dit het geval is, dan kan de instelling 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 bijvoorbeeld reële bouw mogelijkheden voor woningen in het vooruitzicht zijn.

Bij de beoordeling aan de hand van prijsreferenties gelden ook boven- en ondergrenzen. Deze zijn in de beoordeling gesteld op de volgende waarden:

**Tabel 4 Toleranties bij prijsvergelijking met voorgaande en volgende transacties**

<b>omschrijving</b>	<b>ondergrens verkrijging</b>	<b>bovengrens verkrijging</b>	<b>ondergrens vervreemding</b>	<b>bovengrens vervreemding</b>
WOZ waarde volume	60	120	80	140
Onbebouwde landbouwgrond	60	200	80	200

## Bevindingen

### Transacties algemeen

De instelling Wbv ledersbelang heeft in de periode 1 januari 2008 - 31 december 2009 de volgende vastgoed- en grondtransacties verricht, onderscheiden naar verkrijgingen en vervreemdingen.

Tabel 5 Samenvatting verkrijgingen in verantwoordingsperiode

Jaar	Koopsom	Transacties	Objecten	Adressen	Woningen	Appartementen	Wonen overig	Wonen comb bedr	Adressen overig	Parkeren hsnr	Parkeren overig	Grond oppervlak
2009	4.552.550	5	41	38	19	14	0	0	4	1	15	12.596

Tabel 6 Samenvatting vervreemdingen in verantwoordingsperiode

Jaar	Koopsom	Transacties	Objecten	Adressen	Woningen	Appartementen	Wonen overig	Wonen comb bedr	Adressen overig	Parkeren hsnr	Parkeren overig	Grond oppervlak
2009	68.520.567	24	73	247	35	190	0	50	51	21	3	1.376

### Bevindingen werkgebied

Van deze transacties vallen 2 buiten het opgegeven werkgebied.

Tabel 7 Transacties buiten werkgebied

Jaar	Verkrijgingen buiten werkgebied	Vervreemdingen buiten werkgebied
2009	0	2

### Bevindingen niet-regulier gebruik

Van de onderzochte transacties vallen er 4 in de categorie van niet-regulier gebruik.

Tabel 8 Transacties niet-regulier gebruik

Jaar	Verkrijgingen niet regulier gebruik	Vervreemdingen niet regulier gebruik
2009	1	3

### Bevindingen ten aanzien van transactiepatronen en rechtspersonen

In de opeenvolging van de transacties is het volgende geconstateerd. Bij 14 transacties komen er in de reeks voorgaande en volgende transactie periode van minder of gelijk aan 365 dagen voor.



Tabel 9 Transacties met te korte periode tussen voorgaande of volgende transacties

Jaar	Verkrijgingen te kort op elkaar	Vervreemdingen te kort op elkaar
2009	6	8

Ook is het aantal transacties geteld waarvan objecten betrokken zijn in meer dan 4 voorgaande en/of volgende transacties binnen een transactiehistorie van 15 jaar. Het betreft 3 transacties.

Tabel 10 Transacties met te veel voorgaande of volgende transacties

Jaar	Verkrijgingen te vaak overgedragen	Vervreemdingen te vaak overgedragen
2009	0	3

Onderzocht is of er objecten van derden verkregen zijn waarvan de instelling al eerder rechthebbende is geweest. Dit is bij 2 transacties het geval.

Tabel 11 Verkrijgingen van objecten waarvan instelling eerder zakelijk gerechtigde is geweest

Jaar	Verkrijgingen al eerder verkregen
2009	2

Ingesteld is dat rechtspersonen die als wederpartij meer dan 5% van de transactiesom tekenen bij de verkrijgingen en vervreemdingen met naam vermeld worden, in aflopende volgorde van het aandeel in de transactiesom.

Tabel 12 Transactiesom van leverende niet-natuurlijke rechtspersonen boven drempelpercentage

jaar	Naam leverende rechtspersoon	Soort	In groep	Perc transactiesom
2009	Woningstichting Buurplaats	ST	Nee	36,5%
2009	Vamax Properties BV	BV	Nee	16,5%
2009	Beleggingsfonds VRW	NV	Nee	9,6%

Tabel 13 Transactiesom van afnemende niet-natuurlijke rechtspersonen boven drempelpercentage

jaar	Naam afnemende rechtspersoon	Soort	In groep	Perc transactiesom
2009	Woningstichting Buurplaats	ST	Nee	23,5%
2008	VP Beheer BV	BV	Nee	15,4%

De transactiepatronen zijn ook onderzocht op het aantal transacties per leverende of afnemende natuurlijke rechtspersoon. Het drempelaantal is gesteld op 2 transacties in de verantwoordingsperiode. Natuurlijke rechtspersonen die betrokken zijn bij een hoger aantal verkrijgingen respectievelijk vervreemdingen van Wbv ledersbelang worden met naam vermeld in aflopende volgorde van het aantal transacties:

**Table 14 Aantal transacties van natuurlijke rechtspersonen boven drempelwaarde in verantwoordingsperiode**

Naam natuurlijke rechtspersoon	Postcode	Leverend	Afnemend	Totaal transacties
Joosten	2067TZ	1	2	3

Ook voor het totaal van de koopsommen van de transacties van Wbv leidersbelang met natuurlijke rechtspersonen is een drempel ingesteld, namelijk 400000 euro. Natuurlijke rechtspersonen die voor een hoger bedrag geleverd en afgenomen hebben worden met naam en postcode vermeld.

**Tabel 15 Transactiesom leverende natuurlijke rechtspersonen boven drempelwaarde in verantwoordingsperiode**

Naam natuurlijke rechtspersoon	Postcode	Straat oa	Huisnr oa	Transactiesom
Bauer	1907AD	P DE RAADTSTR	00035	2.080.000

**Tabel 16 Transactiesom afnemende natuurlijke rechtspersonen boven drempelwaarde in verantwoordingsperiode**

Naam natuurlijke rechtspersoon	Postcode	Straat oa	Huisnr oa	Transactiesom
Winkelman	8027EP	WESTDREEF	00526	843.000
Dekker	8027EP	WESTDREEF	00514	688.000
Vollemans	7024EZ	VRIJTHOF	00514	688.000
Conneman	7024EZ	VRIJTHOF	00446	659.500
Jacobse	DUBAI	WYNBRUGSTR	00138	595.000
Es	DUBAI	WYNBRUGSTR	00336	595.000

### ***Bevindingen prijzen in vergelijking met voorgaande en volgende transacties***

Van de verkrijgingen en vervreemding van Wbv leidersbelang in de verantwoordingsperiode 1 januari 2009 - 31 december 2009 zijn er 7 transacties die nadere verklaring behoeve vanwege overschrijding van bovengrens of een onderschrijding van de ondergrens voor de prijzen in vergelijking met de voorgaande transacties van andere partijen in de historische beschouwingsperiode.

**Tabel 17 Transactie met groot prijsverschil in vergelijking met voorgaande transacties**

Jaar	Verkregen boven bovengrens	Vervreemd onder ondergrens	Verkregen onder ondergrens	Vervreemd boven bovengrens
2009	3	1	0	3

Het instrument volgt ook de transacties van objecten die eerder verkregen en vervreemd zijn door de instelling in de periode na vervreemding. 3 van volgende transacties door derden geven qua prijsstelling aanleiding tot nadere verklaring.

**Tabel 18 Transactie met groot prijsverschil in vergelijking met volgende transacties**

Jaar	Verkregen boven bovengrens	Vervreemd onder ondergrens	Verkregen onder ondergrens	Vervreemd boven bovengrens
2009	1	1	0	1

Pakkettransacties betreffen verkrijgingen of vervreemdingen van meer dan 1 object voor een enkele gezamenlijke prijs. Als gevolg van de pakketgewijze prijsstelling zijn de prijzen van de afzonderlijke objecten niet meer te vergelijken met transacties van dezelfde objecten eerder of later in de transactiereeks.

**Table 19 Transacties verkregen als pakket niet 1 op 1 op prijs te vergelijken met voorgaande of volgende transacties**

Jaar	Verkregen als pakket	Vervreemd als pakket
2009	5	21

Om deze reden krijgen de 26 vastgestelde pakkettransacties code oranje, dat wil zeggen uitzoeken om reden van onduidelijkheden. De oranje code geldt ook verkrijgingen onder de ondergrens en vervreemdingen boven de bovengrens. Deze transacties zijn op zich zelf beschouwd in het voordeel van de instelling, doch de afwijking is zo groot dat de mogelijkheid bestaat dat er iets met de transacties aan de hand is.

### ***Bevindingen met betrekking tot transacties in vergelijking met referentieprijzen***

De koopsom van de transacties zijn afgezet tegen de WOZ-waarden van de objecten in het jaar van transactie. Dit levert 7 transacties op die nadere verklaring behoeven. Bij 2 transacties is de afwijking bij de voordelige 'deals' zo groot dat ze nader onderzoek verdienen.

**Tabel 20 Transactie met groot prijsverschil in vergelijking met WOZ waarde per adres**

Jaar	Verkregen boven bovengrens	Vervreemd onder ondergrens	Verkregen onder ondergrens	Vervreemd boven bovengrens
2009	1	4	1	1

De koopsom van de transacties van onbebouwde grond zijn afgezet tegen de waarde van de grondpercelen bij agrarisch gebruik. Dit levert 0 transacties op die nadere verklaring behoeven. Bij 0 transacties is de afwijking bij de voordelige 'deals' zo groot dat ze nader onderzoek verdienen.

**Tabel 21 Grondtransacties met groot prijsverschil in vergelijking met prijs bij agrarisch gebruik**

Jaar	Verkregen boven bovengrens	Vervreemd onder ondergrens	Verkregen onder ondergrens	Vervreemd boven bovengrens
2009	0	0	0	0

## Verder onderzoek met behulp van het specificatiebestand

Het instrument genereert behalve het onderhavige rapport een specificatiebestand in Microsoft Excel. Op dit blad zijn de gebruikte bedragen en indexcijfers van de uitgangspunten gespecificeerd. Voor de volledigheid zijn ook het opgegeven werkgebied en de specificatie van de reguliere en niet-regulier gebruik als werkbladen toegevoegd.

Verder zijn per invalshoek de transacties op werkbladen gespecificeerd. De samenstelling van de pakkettransacties en van de objecten (percelen met opstallen) evenals de prijstoetsing ten opzichte van de bovengrenzen en ondergrenzen zijn inzichtelijk gemaakt. Ook is te bekijken hoe eventuele verschillen in aandelen van objecten tussen opeenvolgende transacties in de toetsprijzen verrekend zijn. De werkbladen zijn elk voorzien van een kolom met de kleurcodering.

In verband met de mogelijkheid dat sommige transacties op meer dan een invalshoek gemarkeerd kan zijn, is er ook een overzichtsblad met de transacties opgenomen, waar in een oogopslag te zien is op welke invalshoeken de transacties kleurcoderingen dragen. Aan de hand van dit overzichtsblad is het gemakkelijk gemaakt om prioriteiten te stellen bij het uitzoekwerk.

Tevens zijn de door het Kadaster geleverde tabellen met verkrijgingen en vervreemdingen in de periode 1 januari 2008 – 31 december 2009 op werkbladen gezet en voorzien van datafilter, zodat bijvoorbeeld adressen per transactie te bekijken en te controleren zijn.

## Inzage in eventuele mutaties in belemmeringen van de objecten

Instellingen kunnen eigenaar zijn van een stuk grond en opstal en toch niet volledig vrij zijn in hun handelen. Men spreekt dan van belemmeringen. Er zijn diverse soorten belemmeringen. Een van deze categorieën is de belemmering van object zoals deze in de database van het Kadaster geregistreerd is. Het spreekt voor zich dat de instelling voorafgaand aan verkrijgingen en vervreemdingen en mede geattendeerd door de betrokken notaris, al kennis genomen heeft van de eventuele belemmeringen op de objecten.

In de toets op het prijsverloop in een opeenvolgende reeks van verkrijgingen respectievelijk vervreemdingen van de objecten, kunnen prijsverschillen voor een deel toe te schrijven zijn aan veranderingen in de belemmeringen. Een prijs voor een te verkrijgen woning kan in het verleden in vergelijk laag geweest zijn, omdat er een aanwijzing tot woningverbetering op rustte.

Een overzicht van de bij de verkrijgingen en vervreemdingen van de objecten door de instelling en door andere partijen dan de instelling van toepassing zijnde belemmeringen op de objecten is

opgenomen in een werkblad met een zoekfunctie op objectnummer. De datum van de objectbelemmeringen correspondeert met de data van die verkrijgingen en vervreemdingen. Aangezien een vervreemding voor de ene partij een verkrijging voor de andere partij inhoudt, hoeven de objectbelemmeringen maar één keer per transactiedatum voor te komen in de opzoektabel.

## Disclaimer XYZ-transacties, 'in control' instrument voor grond- en vastgoedtransacties

XYZ-transacties, het 'in control' instrument voor grond- en vastgoedtransacties en bijbehorende rapportage en specificatiebladen zijn een informatieproduct van het Kadaster en Rik Koolma adviseur VH&RO die met zorg worden samengesteld. Desalniettemin kunnen aan deze tool en rapportage geen rechten worden ontleend. Het Kadaster aanvaardt eveneens geen aansprakelijkheid voor de gegevens uit andere bronnen dan het Kadaster. Tevens blijft de tool in eigendom van het Kadaster en Rik Koolma adviseur VH&RO. Alle aan deze tool verbonden rechten zijn aan het Kadaster en Rik Koolma adviseur VH&RO voorbehouden.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt op zijn producten de intellectuele eigendomsrechten voor, zoals bedoeld in de Auteurswet en in de Databankwet (artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3). Derhalve is het niet toegestaan bijgaande kadastrale informatie door te leveren aan derden.

Copyright © 2010 Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich alle rechten voor, waaronder begrepen het auteursrecht, het merkrecht, het recht op een tekening of model en het databankenrecht. Behoudends de door de Auteurswet 1912 en de Databankenwet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze publicatie worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand), openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, fotografie, microfilm, digitale registratie of op welke andere wijze dan ook, opgevraagd of hergebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Het Kadaster kan niet aansprakelijk worden gesteld voor tussentijdse wijzigingen van gegevens, onjuistheden in gegevens, prijswijzigingen, algemene wijzigingen in specificaties en zet- en drukfouten.

Het Kadaster is niet aansprakelijk voor eventuele schade, zoals schade bestaande uit of als gevolg van gebreken in de geleverde producten en onjuistheden/onvolkomenheden in verstrekte informatie. Deze beperking van aansprakelijkheid geldt niet indien sprake is van opzet of grove schuld. In geen geval is het Kadaster aansprakelijk voor indirecte schade bij afnemer of derden, zoals gevolgschade, bedrijfsschade of andere indirecte schade. De eventueel door het Kadaster te vergoeden schade is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat door de afnemer is betaald terzake van het door het Kadaster geleverde product.

Rik Koolma adviseur VH&RO is niet aansprakelijk voor eventuele schade, zoals schade bestaande uit of als gevolg van gebreken in de geleverde producten en onjuistheden/onvolkomenheden in verstrekte informatie. Deze beperking van aansprakelijkheid geldt niet indien sprake is van opzet of grove schuld. In geen geval is Rik Koolma adviseur VH&RO aansprakelijk voor indirecte schade bij afnemer of derden, zoals gevolgschade, bedrijfsschade of andere indirecte schade. De eventueel door Rik Koolma adviseur VH&RO te vergoeden schade is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat door de afnemer is betaald terzake van het door Rik Koolma adviseur VH&RO geleverde product.

## Bijlage 1

Tabel 1 Uitgangspunten overzicht van niet-regulier gebruik (soorten cultuur bebouwd)

code	Niet-regulier	code	Niet-regulier vervolg
15	Recreatie (tweede woning)	63	Terrein (grasland)
21	Bedrijvigheid (kantoor)	64	Bedrijvigheid (kas)
22	Bedrijvigheid (industrie)	65	Tuinbouw in de open grond
23	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)	66	Terrein (teelt - kweek)
24	Laboratoria activiteit (controle, meten onderzoek)	67	Bloembollengrond
25	Terrein (industrie)	68	Boomkwekerijen en kerstdennenkultuur
26	Opslag	71	Gezondheid
29	Bedrijvigheid (agrarisch)	72	Gezondheid
35	Defensie	78	Politie - brandweer
41	Wegen	79	Justitie
42	Semi-verharde wegen	81	Buitenwater
43	Niet verharde wegen	82	Waterreservoirs
44	Openbaar vervoer	83	Gracht, vaart, kanalen
45	Tram- en metrowegen	84	Meren, plassen, vennen
46	Luchtverkeer	85	Haven
47	Leidingen - buizen	86	Zeehavens
48	Buisleidingtransport	87	Bouwwerken - waterwerken
49	Elektriciteitstransport	88	Rivieren
51	Recreatie - sport	89	Water
52	Volkstuinen	92	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)
53	Wonen (recreatie)	94	Uitvaart
54	Recreatie-objecten	95	Stortplaatsen
56	Bos met recreatieve hoofdfunctie	96	Wrakkenopslagplaatsen
59	Overige recreatie	97	Droog natuurlijk terrein
61	Terrein (natuur)	98	Nat natuurlijk terrein
62	Terrein (akkerbouw)	99	Bijzondere objecten

## Bijlage 2

Tabel 2 Begrippenlijst Kadaster

Vastgoed	Andere term voor onroerend goed. Voor uitleg, zie onroerend goed.
Onroerend goed	De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. (= onroerende zaken).
Kadastrale registratie	Kadastrale registratie is een registratie van bepaalde gegevens uit de openbare registers (ingeschreven stukken). In de kadastrale registratie wordt de rechtstoestand en de feitelijke gesteldheid van onroerende zaken, schepen en luchtvaartuigen vermeld.
Kadaster-on-line	Is een op internettechnologie gebaseerd systeem waarmee je kadastrale diensten/ hypothecaire informatie kan inzien en producten en diensten online kan bestellen.
Openbare registers	Registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn kunnen worden ingeschreven. In de Kadasterwet is geregeld voor welke goederen registers worden gehouden, namelijk voor onroerende zaken, schepen en luchtvaartuigen.
Subject	Een subject is een persoon die in de kadastrale vastgoedregistratie voorkomt. Het betreft hier zowel natuurlijke als niet natuurlijke personen die verschillende rollen kunnen hebben in de kadastrale vastgoedregistratie.
Rechtszekerheid	De gegevens die het Kadaster beheert in openbare registers en kadastrale registratie zijn openbaar omdat dat van belang is voor de rechtszekerheid. Het Kadaster heeft tot taak om de rechtszekerheid in het maatschappelijk verkeer van vastgoed te bevorderen
Registergoed	Tot registergoederen behoren alle onroerende zaken, zoals huizen en appartementen en roerende zaken, zoals schepen en luchtvaartuigen.
Akte	Een wettig bewijsschrift door een openbaar ambtenaar (bijv. notaris) opgemaakt.
Wet waardering onroerende zaken (WOZ)	De gemeente is verantwoordelijk voor de waardebepaling en waardevaststelling van onroerende zaken, met als doel het heffen van een aantal belastingen. De WOZ-waarde van een huis wordt dus door de gemeente bepaald.
Cultuur of cultuuromschrijving of cultuurtekst of objectomschrijving	Een omschrijving van een perceel (bijvoorbeeld huis, tuin, schuur, weiland).
Verkrijger	Diegene die iets koopt en geleverd krijgt.
Vervreemder	Diegene die iets verkoopt en levert.
Object of kadastraal object	Een kadastraal object is een met een kadastrale aanduiding gekenmerkte onroerende zaak. Dat kan zijn een perceel (geheel perceel of gedeeltelijk



	perceel), een appartementsrecht, een teboekgesteld schip of een teboekgesteld luchtvaartuig.
Natuurlijk Persoon	Een natuurlijk persoon is een mens. Een niet-natuurlijk persoon is een rechtspersoon of samenwerkingsverband (bedrijf of organisatie).
Niet Natuurlijk Persoon	Een niet-natuurlijk persoon is een rechtspersoon of samenwerkingsverband (bedrijf of organisatie), voor zover van belang voor de rechtstoestand van kadastrale objecten. Een natuurlijk persoon is een mens.
Gerechtigde	Iedereen die zakelijk rechten kan uitoefenen op een bepaalde onroerend zaak. Een gerechtigde is een eigenaar, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker of andere beperkt gerechtigde. Het is dus een breder begrip dan alleen eigenaar.
Prijsindex Bestaande Koopwoningen	De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) geeft inzicht in de prijsverandering van bestaande particuliere koopwoningen.
Koopsom	Het bedrag dat voor de onroerende zaak is betaald. Dit is inclusief BTW, met uitzondering van overdrachtsbelasting en een eventueel in de akte genoemd bedrag voor roerende zaken.
Oppervlakte (kadastrale oppervlakte)	Oppervlakte = 0/Oppervlakte van appartementen.
Perceel	Afgedeelde stuk land of water.
Opstal, recht van	Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander werken of beplantingen in eigendom te hebben of verkrijgen.

## Bijlage 3

Een volledige begrippenlijst van de levering van DataLand zij verwezen naar het gegevenswoordenboek op de website van DataLand, namelijk [www.dataland.nl/images/dataland/PDFS/Gegevenslevering/gegevenswoordenboekv.7.2.pdf](http://www.dataland.nl/images/dataland/PDFS/Gegevenslevering/gegevenswoordenboekv.7.2.pdf).

## Bijlage 4

Tabel 3 Overige begrippen

Verantwoordingsperiode	De periode waarover de instelling een in control verklaring met betrekking tot haar vastgoed- en grondtransacties wil afleggen. De verkrijgingen en vervreemdingen door de instelling zelf in de periode worden opgenomen in de dataleverantie van het Kadaster.
Beschouwingsperiode	De objecten die de instelling verkregen en vervreemd heeft binnen de verantwoordingsperiode worden als selectieset gebruikt om voorgaande en volgende transacties te kunnen beschouwen. Deze transacties bestrijken een uitgestrektere periode dan de verantwoordingsperiode. Deze transacties worden gebruikt om de patronen in de verkrijgingen en vervreemdingen op te sporen en om eventuele prijssprongen in de reeks van transacties te signaleren.
Bovengrens	Referentie voor de beoordeling van de koopsom van de verkrijging of vervreemding van de instelling. Overschrijding van de bovengrens leidt tot een markering van de betreffende transactie. De referentie wordt gebaseerd op een vergelijking met voorgaande en volgende transacties met het zelfde object, of op andere waardemaatstaven zoals de WOZ-waardering of, ingeval van onbebouwde grond, de gemiddelde transactieprijs voor landbouwgrond in het betreffende CBS-landbouwgebied.
Ondergrens	Referentie voor de beoordeling van de koopsom van de verkrijging of vervreemding van de instelling. Onderschrijding van de bovengrens leidt tot een markering van de betreffende transactie.
Regulier gebruik	Soorten gebruik van gebouwen en grond die passen bij de taak van de instelling, gezien statutaire omschrijving van de doelstellingen van de instelling, de overheidsrichtlijnen ('toegestane versus niet toegestane nevenactiviteiten;') en inzichten uit de handhaving van deze richtlijnen en, voor zover niet strijdig met het voorgaande, de gedeelde opvattingen in de sector over de taak van de instelling. Regulier gebruik is een selectie van de codes en omschrijving van het attribuut cultuur bebouwd in de database van het Kadaster.
Niet-regulier gebruik	Soorten gebruik van gebouwen en grond die minder goed of slecht passen bij de taak van de instelling, gezien statutaire omschrijving van de doelstellingen van de instelling, de overheidsrichtlijnen ('toegestane versus niet toegestane nevenactiviteiten;') en inzichten uit de handhaving van deze

	richtlijnen en, voor zover niet strijdig met het voorgaande, de gedeelde opvattingen in de sector over de taak van de instelling. Niet regulier gebruik is een selectie van de codes en omschrijving van het attribuut cultuur bebouwd in de database van het Kadaster.
Invalshoek	Een van thema's waarmee de transacties van de instelling getoetst worden aan de uitgangspunten voor de toleranties in de prijsstelling, het gebruik en het werkgebied. De invalshoek van de toets op de prijsstelling is verder onderverdeeld in soorten referenties. Verder zijn de transacties waarbij de instelling als verkrijger optreedt onderschijden van die waarbij de instelling de vervreemder is.
Werkgebied instelling	De instelling heeft op grond van statutaire doelstellingen, bepalingen van overheidswege en vigerende verantwoordingsdocumenten een begrensd werkgebied. Transacties buiten dit werkgebied worden gemarkeerd.
Groep subjecten	De selectie van subjecten in de database van het Kadaster die staan voor de rechtspersonen die volledig bestuurd worden door het bestuur van de instelling en de rechtspersonen waarvan de instelling een aandeel in het eigendom en bestuur heeft.
In consolidatie betrokken rechtspersonen	In de gevallen waarin het instrument ingezet wordt als onderdeel van de jaarverslaglegging is het criterium voor toetsing en markering van de transactie dat de geselecteerde subject rechtspersonen vertegenwoordigen waarvan de balans en resultaten geconsolideerd in die van de instelling zelf, of waarvan de balans en resultaten anderszins deel uit maken van de jaarverslaglegging van de instelling.
Transactiesom	Het totaal van de koopsommen van verkrijgingen en vervreemdingen van een rechtspersoon.
Aandeel in object	In een transactie kan meer dan één rechtspersoon (natuurlijk of niet natuurlijk) optreden als rechthebbende. In die transactie wordt dan vastgelegd wat het aandeel van de genoemde rechtspersoon in het zakelijk recht is. Het aandeel is in de database van het Kadaster vastgelegd met een teller en een noemer. Een gebruikelijke situatie is dat twee echtlieden elk met een een-tweede aandeel in een woonhuis of appartement geregistreerd zijn.
Rechtspersoon afnemend	De wederpartij die een object afneemt van de instelling bij een transactie. De instelling is vervreemder en de rechtspersoon afnemend is de verkrijger.
Rechtspersoon leverend	De wederpartij die een object levert aan de instelling bij een transactie. De instelling is verkrijger en de rechtspersoon afnemend is de vervreemder.
Kleurbetekenis rode markering	Bij een transactie is een strijdigheid met de uitgangspunten

opgetreden die nadere verklaring behoeft. Dit kan een transactie buiten het werkgebied zijn of een verkrijging of een vervreemding buiten de reguliere categorieën van gebruik. Bij de toets op prijsreferenties is er een kleurtoekenning vanuit het belang van de instelling. Een verkrijging voor een prijs boven de bovengrens of een vervreemding onder de ondergrens wordt met rood gemarkeerd, omdat de prijsafwijking op het oog in het nadeel van de instelling is.

Kleurbetekenis oranje  
markering

Bij een transactie is een strijdigheid met de uitgangspunten opgetreden die nadere verklaring behoeft. Dit kan een transactie buiten het werkgebied zijn of een verkrijging of een vervreemding buiten de reguliere categorieën van gebruik. Bij de toets op prijsreferenties is er een kleurtoekenning vanuit het belang van de instelling. Een verkrijging voor een prijs onder de ondergrens of een vervreemding boven de bovengrens wordt met oranje gemarkeerd, omdat de prijsafwijking weliswaar in het voordeel van de instelling toont, maar gezien de prijsafwijking toch toelicht vereist.

Kleurbetekenis groene  
markering

Bij een transactie conform de uitgangspunten voor werkgebied en omschrijving van het gebruik en voor een transactie met een koopsom tussen de onder- en bovengrens. De transactie vergt gezien de uitgangspunten van het instrument geen nadere toelichting.

Dat wil overigens niet zeggen dat de betreffende transactie vanuit andere overwegingen niet aanleiding zou geven tot onderzoek en verantwoording, bijvoorbeeld vanwege in de koopovereenkomst opgenomen toekomstige verplichtingen van de instelling. Een groene markering sluit dus niet uit dat er aandacht behoevende aangelegenheden bestaan die buiten de registratie van het Kadaster vallen en die met de gekozen invalshoeken en uitgangspunten van het model niet naar voren komen.