

Vastgoedtransacties in control?

dr. ir. Rik Koolma
vastgoedstrategie & prestatiebesturing



www.rikkoolma.nl



Risico's volop in publiciteit

- Vastgoed verweven met criminaliteit
- ABC-constructies
- Afwaardering op grondposities

- Enkele gevallen betrokkenheid corporatiefunctarissen
- Corporaties benadeelde partij

www.rikkoolma.nl



Algemene risico's bij transacties

- Aard van de vastgoedhandel:
 - grillig prijsverloop met grote marges
 - rol van verborgen informatie

- Marges en informatietekorten
gelegenheid voor mistanden en weglek

www.rikkoolma.nl



Extra risico's corporaties:

- Goede bedoelingen <> opportunistische handel
- Onrendabel investeren <> winstbejag partijen
- Lage gevoeligheid voor marktrisico's
- Overcommitment / 'ambitie'
- Provisorische besluitvorming en verantwoording

www.rikkoolma.nl



Risico's in de greep krijgen:

- Marges in prijsvorming reduceren
- Transparantie van transacties middel tegen informatietekort
- Structurele controle en dataopbouw 'zich wapenen tegen opportunistische en blind vertrouwen'
- ICS en inbedding in Governance

www.rikkoolma.nl



'Transacties In Control' (TIC)

- Concept in samenwerking met Kadaster
- PWS Rotterdam: van *pilot* tot *practice*
- Ministerie WWI/ABC gepolst
- Deloitte Forensic en Belastingdienst klankbord

www.rikkoolma.nl



TIC basis transactiedata

- Selectie transacties in Kadaster database van instelling incl. rechtsvoorgangers en verbindingen
- Selectie op verantwoordingsperiode (bijvoorbeeld 2008 - 2010)
- Voorgaande transacties andere partijen
- Volgen van eventuele doorverkopen

www.rikkoolma.nl



TIC toetsen op criteria

- Prijsmarges voor voorgaande en volgende transacties
- Prijsmarges voor onbebouwde grond
- Transactiepatronen: frequentie & volume
- Werkgebied: statutair of operationeel
- Soorten regulier gebruik
- Alle transacties structureel getoetst

www.rikkoolma.nl



TIC het product

- Controles, verschilanalyses adressen
 - Rapportage met criteria en bevindingen
 - Specificatie in Excel werkbladen
 - Overdracht en instructie
-
- Verklaringen voor afwijkende transacties door corporatie uitzoeken en rapporteren
 - Rapportage onderlegger voor ICS van bestuurder aan intern toezichthouder

www.rikkoolma.nl



Voorbeeld van toets transactie

Transactie_ID	datum transport	Wiederpartij	Transactie koopsom	Afwijkingen op transactie	Verkrigen buiten werkgebied	Vervreemd buiten werkgebied	Verkrigen niet regulier gebruik	Vervreemd niet regulier gebruik	Dagen tussen verkrijgingen	Dagen tussen vervreemdingen	Verkrigen in jaarberek	Vervreemdingen in jaarberek	Verkrigen eerder verkrigen	Transactiesom NNP leverend	Transactiesom NNP afnemend	Transactiefrequentie NP	Transactiesom NP leverend	Transactiesom NP afnemend	Verkrigen voorgaand	Verkrigen volgend	Vervreemd voorgaand	Vervreemd volgend	Pakket verkrijging	Pakket vervreemding	Verkrigen vs WOZ	Vervreemdingen vs WOZ	Grondprijzen verkrijgingen	Grondprijzen vervreemdingen
transactie x	24-11-2009	particulier Yyy	303413	4																								

www.rikkoolma.nl



Reacties uit de markt

- Positief: instrument voorziet in behoefte en past
- Interesse bij grotere woco's met interne audit functie en risicomangement
- Corporaties met veel verkooptransacties
- Instrument voor due diligence
- Middelh grote corporaties twijfelen
- Ook bezwaren:
 - 'te veel controle, te weinig vertrouwen'
 - niet passend in bestaande governance practice

www.rikkoolma.nl



ICS maatwerk probleem

- Veel of weinig transacties?
- Grote of kleine corporaties?
- Standaard met maatwerkmogelijkheden
 - criteria en perioden instelbaar
 - toets op voorgenomen transacties
 - extra informatie m.b.t verkopen
 - groeps opdrachtgeverschap

www.rikkoolma.nl



In Control



www.rikkoolma.nl

