L FONDS VOLKSHUIS

Intern toezicht: Let op uw zaak.

De corporatie als holding: verbindingen & verantwoording

Den Haag, 9 april 2009

Presentatie door de heer drs. J. van der Moolen
Algemeen directeur Centraal Fonds Volkshuisvesting

2009

De corporatie als holding

- De sociale onderneming
- De commerciële dochters
- De bestuursstructuur
- Het interne toezicht
- Wie stuurt intern de investeringen
- Waardering en financieringscapaciteit
- Effecten risicoprofiel

Vermogen neemt toe

- Door overdracht tegen marktwaarde in verhuurde staat aan dochter (‘doorzakken’)
- Nieuwbouw vooral in niet borgbare deel (> € 200.00,-)
- Veranderen waarderingsgrondslag leidt tot groei vermogen: meer aandacht voor kasstromen
- Consolidatie: zelfde grondslag
- Integrale aansturing dochters reëel?
- Investeren dochter afhankelijk van financiering
- Meerwaarde corporatiedochter boven echte marktorganisatie

Onderzoek Centraal Fonds 2002

- Algemene conclusie staat ook nu nog
  - Kwaliteit van de informatievoorziening is onvoldoende
  - Kwaliteit toezicht afhankelijk van kwaliteit bestuur
- Jaarverslagen verbindingen scoren onvoldoende op:
  - Omvang participatie
  - Ontwikkeling van activiteiten
  - Toelichting
  - Mate van zeggenschap
  - Resultaten
- Beperkt financieel belang in 2001, groeit echter door discussies over ‘level playing field’ en fiscaliteiten
- Inzicht in meerjarige ontwikkeling ontbreekt veelal

Beoordeling oude beleidskader

- Regelgeving kent beperkte normering
- Normering richt zich op inkaderen van de activiteit, niet op financieel risico
- Wetgever gaat uit van goed inzicht bij intern toezicht
- BW uitgebreider dan Bbsh
- Rol en verantwoordelijkheid intern toezicht: kritisch volgen en rolopvatting

Conclusie: Procedurevoorschriften voor verslaggeving bij verbindingen ontbreken, mede waardoor inzicht beperkt is.

Huidig beleidskader nevenactiviteiten

- Bbsh bepaalt geoorloofd zijn van nevenactiviteiten door preventieve toetsing
- Nevenactiviteiten hebben een woonkarakter en significante betekenis voor kerntaken
- ‘Level playing field’: nevenactiviteiten onderbrengen in verbinding
- Proportionaliteit: kerntaken financieel niet in gedrang winst vloeit terug naar kerntaken
- Verantwoording stelt eisen aan verslaglegging

Conclusie: Beleidskader is ruim en algemeen en bestaat eigenlijk uit ‘vage termen’.

Onderzoek Verslagjaar 2005

- 255 corporaties met 1 of meer verbindingen
- 88 niet risicovol: vruchtgebruik, kantoor, woonruimteverdeling
- 167 corporaties in onderzoek
  - Bij 54% aard van verbinding onduidelijk
  - Bij 68% risicobeheersing onduidelijk
  - Bij 55% bestuurlijke betrokkenheid onduidelijk
  - Bij 19% aanvaardbare verantwoording
- Specifiek onderzoek naar ‘weglek’ vermogen bij 35 corporaties

Formele kader naast Woningwet en RJ

- Bbsh: corporatie geeft overzicht van haar activiteiten in verslagjaar op gebied van verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen. Per verbinding blijken:
  - Aard van de verbinding
  - Eigen vermogen en jaaromzet
  - Financiële belang van de corporatie
  - Financiële omvang van nevenactiviteiten en kerntaken
  - Beleid rond risicobeheersing
  - Waarderingsgrondslag
  - Bestuurlijke betrokkenheid

- Accountant toetst

L FONDS VOLKSHUIS

Discussie over verbindingen in 2005

- Volkshuisvestelijk
  - Verantwoording
  - Sturing
  - Europa-dossier
- Fiscaal
  - Voeren van een onderneming
  - Vrijgestelde activiteiten
- Speciale aandacht
  - FBI
  - Maximaal 60% financiering
  - Winst < 8 maanden afstorten
  - Moeder fiscaal ‘schoon’
  - Zo niet, terugwerkende kracht
- Naleven deponeringsplicht
- Intern toezicht: Let op uw zaak!

2009

L FONDS VOLKSHUIS

Verbindingen 2008

- Aantal afzonderlijke entiteiten: 1.546
- Financiering door corporatie: € 4,8 miljard
- Winstgevendheid beperkt
- Kern- en nevenactiviteiten, borgbaar of niet
- Nieuw stelsel is ‘Brussel-proof’
- Overheid zelf veroorzaker van onduidelijkheid
- Incidenten in de media niet beperkt tot sector corporaties

2009