

Rapportage verbindingen woningcorporaties 2001

Naarden, 17 juni 2003

Inhoud

Inleiding	3
1. Beleidskader en regelgeving	4
2. Selectie van corporaties op basis van verantwoording BBSH 2001	5
3. Onderzoek verbindingen op basis van jaarstukken 2001	6
4. Informatie ten behoeve van intern en extern toezicht	12
4.1 De randvoorwaarden	12
4.2 De organisatie	15
4.3 De verslaggeving	16
4.4 Formats ten behoeve van verslaggeving	17
5. Conclusies	18
Bijlagen	19
Bijlage 1 Vragenlijst Centraal Fonds Volkshuisvesting	19
Bijlage 2 Opgave Verbindingen	20
Bijlage 3 Juridisch kader	21

Inleiding

In 2002 is het Centraal Fonds in het kader van de verbreding van de toezichttaak gestart met het onderzoeken van financieel risicovolle verbindingen. De doelstelling van het onderzoek was per corporatie vaststellen van het financiële risico dat gelopen wordt via de verbindingen. Op basis van de kennis en mogelijkheden die voorhanden waren is op basis van gegevens over het jaar 2000 een methodiek ontwikkeld om de financiële risico's in beeld te brengen. In de tussenrapportage over verbindingen van zomer 2002 is de wijze van selecteren van risicovolle verbindingen en het beoordelingskader beschreven. Voor het vervolgtraject is voortgegaan conform de in de tussenrapportage beschreven methodiek. In deze tussenrapportage was geconcludeerd dat de benodigde informatie om een oordeel te kunnen vellen over het financiële risico niet beschikbaar was. Besloten is om aan de hand van de gegevens over 2001 voor een uitgeselecteerde groep door middel van de onderzoeksmethodiek vast te stellen wat het financiële risico is. In het toezichtverslag 2001 is extern verantwoording afgelegd over de aanpak van het onderzoek en het gevolgde traject tot dat moment. Het vervolg van het project is als volgt geschetst: 'Gezien de aantallen te onderzoeken verbindingen is het duidelijk dat het beoordelen van de financiële risico's die corporaties lopen via de verbinding een taak is die veel tijd en capaciteit zal vergen. Ook staat of valt een beoordeling van de verbindingen van een corporatie met de kwaliteit van de aangeleverde gegevens. Uit de jaarstukken van 2001 blijkt dat niet alle corporaties de vereisten rond de verantwoording van de verbindingen naleven. In een aantal gevallen ontbreekt een weergave van het totale aantal verbindingen van de corporatie en de financiële verplichtingen die daaruit voortvloeien. De vervolgaanpak zal dan ook gefaseerd plaatsvinden in volgorde van de mate waarin sprake is van risico's'.

In deze rapportage wordt in hoofdstuk 1 en 2 beknopt ingegaan op de regelgeving en de wijze van selectie van de te onderzoeken corporaties. De resultaten van het onderzoek dat gedaan is naar 61 corporaties worden weergegeven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven aan wat in de ogen van het Fonds een adequate wijze van verantwoorden is op het terrein van verbindingen. In de conclusie wordt aangegeven welke zaken in de regelgeving zouden moeten worden aangescherpt en op welke wijze door middel van andere instrumenten aandacht kan worden verkregen voor de benodigde verbeteringen op het terrein van verantwoording over verbindingen.

1. Beleidskader en regelgeving

Corporaties staan gezien hun doelstelling midden in de samenleving en gaan ter uitvoering van hun taken zakelijke relaties aan met derden. Soms betreft de samenwerking de uitwerking van nieuwe werkvelden van de corporatie (bijvoorbeeld ouderenzorg), soms het uitvoeren van een bestaande taak (bijvoorbeeld bouwen van nieuwe woningen).

Samenwerking met anderen kan zijn vormgegeven op basis van een overeenkomst. Soms is er sprake van het hanteren van diverse rechtsvormen en/of samenwerkingsvormen. In alle gevallen is er sprake van keuzevrijheid bij de inrichting. Bij bijvoorbeeld projectontwikkeling kan sprake zijn van een VOF of van een BV-CV structuur of van turnkey afname van onroerend goed. De keuze voor de ene of andere constructie wordt ingegeven door de verschillende belangen van de deelnemende partijen.

Maar onverlet de gekozen constructie is het van belang dat de stakeholders van de corporatie weten wat de corporatie doet, waarom en met welk doel en welke voortgang wordt gemaakt. Het is dan ook van belang dat de verantwoording aan de diverse stakeholders, zoals bijvoorbeeld huurders en de lokale overheid, afdoende en transparant is geregeld. Primair natuurlijk is de verantwoording aan het intern toezicht (beleidskaders), daarnaast de accountant (financiële aspecten), de huurders, maar ook de toezichthoudende overheid.

In de verantwoording moet duidelijk worden of bij verliezen sprake is van (geplande) aanloopverliezen, bewuste begrote verliesposities van gewenst geachte activiteiten dan wel de resultaten van een onvoldoende greep op maatschappelijke processen naast de eigen kerntaak.

In de regelgeving is het bovenstaande uitgewerkt door middel van het opnemen van regels en verplichtingen in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In de tussenrapportage aan het bestuur van september 2002 is uitgebreid ingegaan op het wettelijke kader en de MG-circulaires over nevenactiviteiten en verbindingen. In de tussenliggende periode is geen wijziging opgetreden in de regelgeving, zodat hier voor de volledigheid alleen de conclusie wordt weergegeven (zie bijlage 3).

'De conclusie op basis van de regelgeving is dat het juridische kader wel enige normering bevat, maar dermate algemeen en ruim is, dat dit onvoldoende is om in een concreet geval aan te geven of de financiële risico's van een verbinding verantwoord zijn. De juridische normering richt zich hoofdzakelijk op het inhoudelijk inkaderen van de toegestane nevenactiviteiten en niet zozeer op de financiële risico toetsing van de verbindingconstructie. Daarvoor zijn nadere beoordelingsmaatstaven nodig. De regelgeving biedt voor het ontwikkelen daarvan alle ruimte door het gebruik van 'vage termen'.

Daarnaast blijkt uit de regelgeving dat de wetgever er vanuit is gegaan dat de toezichthouder (en de accountant) uit de verslaggeving van de corporatie voldoende informatie moet kunnen halen over geldstromen om tot een goed inzicht in de financiële risico's van de gekozen constructie te komen.

Er is echter geen nadere uitwerking aan de verantwoordingsartikelen van het BBSH gegeven. Dit heeft tot gevolg dat procedurevoorschriften voor verslaggeving van verbindingen ontbreken. Algemeen geldende wetgeving zoals het Burgerlijk Wetboek (BW) is de richtlijn voor de verslaggeving van de verbinding. Voor de andere partners in die verbindingen zijn dat bekende kaders voor verantwoording. De verslaggeving op basis van het BW is minder uitgebreid en geeft beperkt inzicht, zeker meerjarig. Deze minder vergaande verslaggeving wordt deels ingegeven vanuit concurrentieoverwegingen. Dit staat echter op gespannen voet met de letter en geest van de BBSH-verantwoording en het inzicht dat de toezichthouder in de corporatiesector, zowel intern als extern zou dienen te hebben.

2. Selectie van corporaties op basis van verantwoording BBSH 2001

In het onderzoek is een systematiek van risicoselectie toegepast, waarbij de te onderzoeken corporaties zijn geselecteerd op basis van een verwacht financieel risico, dat voortvloeit uit de verbindingen. De basis voor deze selectie wordt gevormd door het NRV-bestand, waarin de verbindingen van de corporaties per 1 juli 2002 zijn opgenomen. In totaal is in dit bestand sprake van 2.090 verbindingen verdeeld over 583 corporaties. De verbindingen die corporaties zijn aangegaan, zijn onderverdeeld in een aantal groepen, die een oplopend financieel risico kennen.

De eerste groep telt 60% van het totale aantal verbindingen en bestaat uit overlegstructuren tussen corporaties, structuren voor woonruimteverdeling en verbindingen die betrekking hebben op kwaliteitsbeleid (voornamelijk KWH-label).

De tweede groep (10%) bestaat uit samenwerkingsverbanden tussen corporaties (bijvoorbeeld in anticipatie op fusie), relaties tussen corporaties vanwege BTW-constructies of collegiale financiering en verbindingen waarin het eigen kantoorgebouw is ondergebracht. De rechtmatigheid van de BTW-constructies is de afgelopen jaren uitgebreid beoordeeld door het ministerie. De financiële risico's van die constructies zijn relatief beperkt.

In de derde groep (12%) is een aantal zakelijke activiteiten met een beperkte financiële strekking ondergebracht. Daarbij gaat het om deelneming in kabel-TV, Centrale Antenne Inrichting, monumentenzorg, automatisering en woonwinkels.

De vierde groep (3%) betreft verbindingen op het gebied van woningbeheer en/of makelaardij.

De vijfde groep (8%) heeft betrekking op samenwerkingsverbanden waarvan op dit moment niet kan worden vastgesteld welke activiteiten in de verbinding plaatsvinden.

De zesde, meeste risicovolle groep (7%) bestaat uit verbindingen die door hun omschrijving projectontwikkeling betreffen of zouden kunnen betreffen.

Uiteindelijk zijn er 61 corporaties uit de vijfde en zesde groep voor dit onderzoek geselecteerd. Bij grotere corporaties is vaak ook kennis van voorgaande jaren gebruikt. Uit bestudering van de jaarstukken blijkt dat er nog additionele verbindingen zijn, die niet in het NRV-bestand zijn opgenomen. Anderzijds zijn sommige bij het NRV-geregistreerde verbindingen niet actief of zelfs beëindigd. Van geselecteerde corporaties zijn jaarstukken en/of statuten opgevraagd van deelnemingen die op het gebied van projectontwikkeling bestaan.

3. Onderzoek verbindingen op basis van jaarstukken 2001

Er zijn in totaal 61 corporaties geselecteerd voor een dossieronderzoek op grond van uitgevoerde (neven)activiteiten met betrekking tot projectontwikkeling in één of meer verbindingen. Dit is 10,5% van het totale aantal corporaties. In onderstaande tabel zijn enkele karakteristieken van de onderzoeksgroep opgenomen.

Kenmerken onderzoeksgroep ultimo 2001

	Aantal	x € 1 miljoen	In procenten
Woningaantal (onderzoeksgroep en in procenten totaal corporatiewoningen)	792.057		32,5
Balanstotaal (in procenten van balanstotaal alle corporaties)		29.926	37
Gecorrigeerd weerstandsvermogen (in procenten van balanstotaal)		6.598	22
Gemiddeld minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen (in procenten van balanstotaal *)			15,5
Financieel belang met risicovolle verbindingen (in procenten van balanstotaal)		278	0,9
Gerealiseerd aantal koopwoningen in 2001 **)	2.008		
Prognose aantal koopwoningen gemiddeld per jaar (2002 - 2006)	4.984		
Gemiddelde opslag projectrisico's (in procenten van balanstotaal *)			1,4

*) Volgens de eerste selectie methodiek financieel oordeel Centraal Fonds

***) Volgens Centraal Fonds vragenlijst 2001 binnen corporatie en in verbindingen

Van de onderzoeksgroep (61 corporaties) waren 13 corporaties geselecteerd in het kader van de reguliere financiële beoordeling op basis van het BBSH verantwoordingsjaar 2001. In de betreffende financiële beoordelingsrapportages is afzonderlijk aandacht geschonken aan de financiële risico's die met de aangegane verbindingen samenvallen. Daarbij was niet in alle gevallen voldoende informatie voorhanden om te komen tot een nauwkeurige bepaling van het risicoprofiel van de betreffende verbindingen. In voorkomende gevallen werd de risico-opslag 'op de hand gewogen' en zijn nadere afspraken gemaakt over de toekomstige verantwoordingsinformatie. In vier gevallen van financiële beoordelingen 2001 ontving de corporatie een B-classificatie, in de andere gevallen een A-classificatie (financieel gezond).

Van de 61 geselecteerde corporaties zijn dossieronderzoeken verricht waarvan de resultaten in formats zijn vastgelegd. Bij een viertal grote corporaties zijn vanwege de omvang van het aantal verbindingen en de uitgebreide beoordeling in het kader van het toezicht over 2001 de formats niet gevuld, maar daartegenover staat dat de informatie op een vergelijkbare wijze is beoordeeld maar op een andere wijze vastligt.

De dossieronderzoeken zijn primair gebaseerd op de BBSH-verantwoordingsstukken en de Centraal Fonds vragenlijst en secundair op de in diverse gevallen verkregen nadere informatie van de verbindingen zelf (jaarverslag 2001 en statuten). De hierna weergegeven onderzoeksresultaten zijn ingedeeld op basis van een drietal invalshoeken:

1. de activiteitensoort en de rechtsvorm van de verbinding alsmede de zeggenschapsverhouding tussen corporatie en verbinding
2. de financiële relaties tussen corporatie en verbinding (ultimo 2001) en de verwachte ontwikkeling van het activiteitenvolume (en daarmee wellicht een intensivering van de financiële relatie met de verbinding)
3. de BBSH-verantwoording inclusief specifieke beheersingsmaatregelen, inclusief constatering met betrekking tot enkele formele aspecten in relatie tot de verslaggeving en de accountantsrol.

Ad 1: Toelichting activiteiten, rechtsvorm en zeggenschapsverhoudingen

In het overgrote deel van de gevallen is weliswaar sprake van een (beknopte) toelichting op de uitgevoerde soort activiteit, doch de omvang van de in het verslagjaar uitgevoerde activiteiten is slechts in een zeer beperkt aantal gevallen nader toegelicht in de verantwoordingsstukken. Ten dele kan dit in verband worden gebracht met het aanvangsstadium waarin verschillende projecten zich ultimo 2001 bevinden. In nogal wat gevallen wordt nagelaten aan te geven welke specifieke, meetbare doelstellingen worden nagestreefd met de nevenactiviteit.

In vrijwel geen enkel geval is door corporaties nader ingegaan op de verwachte ontwikkeling van de omvang van de activiteiten in de toekomst. In die gevallen waarin het jaarverslag van de verbinding is opgevraagd, bleek dat veelal evenmin in deze jaarverslagen aandacht aan de toekomstgerichte informatie is geschonken.

In vrijwel alle gevallen is de rechtsvorm van de verbinding waarin de activiteiten worden verricht wel aangeduid, evenals de vaak voorkomende (holding)constructie van verbindingen. Enkele veel voorkomende constructies zijn:

- De corporatie neemt 100% deel in een besloten vennootschap die als (holding)maatschappij fungeert en op haar beurt, onder meer, deelneemt in een ten behoeve van de projectontwikkeling opgerichte besloten vennootschap, die rechtstreeks participeert in de ontwikkelprojecten, dan wel indirect via opgerichte vennootschappen onder firma's (VOF's), waarin andere (markt)partijen participeren
- In samenwerking met collega corporaties en/of met marktpartijen opgerichte vennootschappen onder firma's (VOF's), waarin de corporatie rechtstreeks participeert
- Wijkontwikkelingsmaatschappijen in de vorm van uitsluitend met elkaar samenwerkende corporaties
- Wijkontwikkelingsmaatschappijen met samenwerking tussen corporaties en marktpartijen.

De eerstgenoemde constructie komt ook regelmatig voor zonder holding BV. Opvallend is dat deze constructie ook nog voorkomt in de variant van een (holding)stichting waaronder enkele besloten vennootschappen fungeren. Daarbij is een trend zichtbaar dat deze constructie wordt vervangen door de hiervoor geschetste (holding)BV. Ook valt te constateren dat stichtingen worden opgeheven c.q. geliquideerd, wegens het niet langer verrichten van ontwikkelactiviteiten veelal na doelrealisatie van het betreffende project. Fiscale aspecten spelen mede een rol bij de keuze van juridische structuren van verbindingen.

Onderzoeksresultaten

Hoewel de soort van neven(activiteiten) vrijwel steeds is omschreven, wordt in veel gevallen slechts summier ingegaan op de omvang en ontwikkeling van de activiteiten.

Vaak ontbreekt een duidelijke toelichting op de omvang van de participatie, met name in het geval substructuren aanwezig zijn. In vrijwel geen enkel geval is sprake van toelichting op de mate van zeggenschap van de corporatie in de bestuurlijke en toezichhoudende organen van de betreffende verbindingen. De jaarverslagen van de betreffende verbindingen geven op deze punten nauwelijks additioneel inzicht.

Ad 2: De financiële banden ultimo 2001 en de toekomstige ontwikkeling

In het dossieronderzoek is per corporatie het financiële belang in relatie tot haar verbindingen (ongeacht het relatieve aandeel daarin) geïnventariseerd naar de situatie ultimo 2001. Het financiële belang van alle 61 onderzoekscorporaties samen is € 278 miljoen en is als volgt te specificeren:

Financieel belang met risicovolle verbindingen (x 1 € miljoen)

a. Kapitaaldeelname	117
b. Verstrekte geldleningen en kortlopende vorderingen	121
c. Verstrekte garanties	40
Totaal	278

Het overgrote deel van de onderzoeksgroep heeft op basis van het verstrekte inzicht een relatief beperkt financieel belang (minder dan 0,5% van het balanstotaal). Het financiële belang van 18 onderzoekscorporaties bleek vrijwel nihil te zijn. In 8 gevallen is het financiële belang groter dan 2% van het balanstotaal. Onder deze 8 corporaties bevinden zich zowel grote als kleine corporaties met een gering balanstotaal.

Onderstaande tabel geeft een nadere verdeling van het financiële belang.

Financieel belang in procenten balanstotaal

	Aantal corporaties	In procenten
0,0 - 0,5	36	58
0,5 - 1,0	10	18
1,0 - 2,0	7	11
2,0 - 3,0	3	5
3,0 - 4,0	1	1
> 4,0	4	7
Totaal	61	100

De informatie met betrekking tot de omvang van het totale financiële belang van de corporatie in de verschillende verbindingen wordt in een groot aantal gevallen niet samenvattend c.q. éénduidig in de BBSH-verantwoordingsstukken vermeld, maar is wel te achterhalen. Vaak komt het voor dat in de balans onder de post financiële vaste activa, financiële kapitaalsdeelname en eventuele aan de verbinding verstrekte leningen worden vermeld. Kortlopende vorderingen op deelnemingen wegens voorschotten of voorfinancieringen worden onder de post vlottende activa verantwoord. Deze laatste posten zijn niet steeds als zodanig in de balansoelichting herkenbaar. Ook kan niet eenduidig worden vastgesteld of wel in alle gevallen onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen voldoende aandacht wordt besteed aan mede aansprakelijkheid (bijvoorbeeld borgtocht) wegens aan de verbinding verstrekte bankkredieten.

Opgemerkt dient te worden dat in sommige gevallen inzicht in het financiële belang slechts kon worden verkregen op basis van de jaarverslagen 2001 van de verbindingen. De BBSH-verantwoordingsstukken van de betreffende corporaties bevatten deze informatie niet. Dit deed zich voor zowel ten aanzien van door corporaties verstrekte geldleningen aan verbindingen als ook in verband met (hoofdelijke) garantstellingen van de corporaties wegens door verbindingen aangegane kredietovereenkomsten.

Opvallend is dat slechts zeer weinig corporaties inzicht verstrekken via de BBSH-verslaggeving over de verwachte toekomstige ontwikkeling van de projectontwikkelingsactiviteiten binnen de verbindingen. Evenmin is dit het geval in de betreffende jaarverslagen van de verbindingen. In verschillende gevallen is sprake van een sterk vermoeden dat de Centraal Fonds vragenlijst ten aanzien van het onderdeel koopwoningen binnen verbindingen onvolledig is, dan wel in het geheel niet wordt ingevuld. In sommige gevallen valt niet uit te sluiten dat de opgave van de nieuwbouwproductie in verbindingen ten onrechte wordt vermeld als productie van de corporatie. Vermoedelijk wordt een deel binnen verbindingen gerealiseerd.

In veel gevallen vermelden de onderzochte corporaties in de Winst- en Verliesrekening resultaten uit deelnemingen, veelal als totaalpost. Het inzicht in het resultaat van de verbinding valt vrijwel nergens uit de jaarstukken van de corporatie af te leiden, laat staan dat inzicht wordt verstrekt in de resultaatdoelstelling van de verbinding versus het gerealiseerde resultaat. In een enkel geval is dit inzicht alleen over het verslagjaar verstrekt. In geen geval is een meerjarige ontwikkeling vermeld.

Veelal worden winsten (vooral nog) niet uitgekeerd aan de corporatie doch blijven binnen de verbinding. De meest voorkomende waarderingsgrondslag van de kapitaaldeelname in de verbinding is dan ook (balans)waardering op basis van de vermogensmutatiemethode (waardering tegen intrinsieke waarde) dan wel tegen de netto vermogenswaarde.

Overigens is geconstateerd dat nogal wat verbindingen te kampen hebben met (aanloop)verliezen, zodanig dat afwaardering van de oorspronkelijke kapitaaldeelnames hebben plaatsgevonden. Veelal is in dergelijke gevallen niet duidelijk welke financiële doelstelling wordt nagestreefd:

- bewust verlies ter ondersteuning kernactiviteit
- normaal aanloopverlies, doch op meerjarige basis reëel te verwachten positief rendement
- verlies als gevolg van niet goed ingeschat beleid, dan wel gewijzigde marktomstandigheden

Onderzoeksresultaten

De financiële banden met de verbindingen komen redelijk in de jaarverslagen van de corporaties tot uitdrukking. In enkele gevallen geven jaarverslagen van verbindingen een additioneel inzicht op dit punt, vooral waar het de kortlopende vorderingen van de corporaties op verbindingen betreft en eventueel bestaande kredietovereenkomsten. De financiële relaties tussen (holding en) substructuren komen nauwelijks uit de verf. Op de toekomstige ontwikkeling van de financiële verhouding tussen corporatie en verbindingen wordt vrijwel nergens ingegaan. Slechts in een beperkt aantal gevallen geeft de opgave van het verwachte aantal te realiseren koopwoningen binnen verbindingen een indicatie van de mogelijke ontwikkeling van de financiële verhoudingen. Inzicht in de meerjarige ontwikkeling van het gerealiseerde resultaat van verbindingen versus de verwachtingen kan vrijwel in geen enkel geval uit de jaarstukken van corporaties worden verkregen.

Ad 3: De BBSH-verantwoording 2001

Het juridische kader bevat onvoldoende normering om in een concreet geval aan te geven of de financiële risico's van een verbinding verantwoord zijn. De wetgever is er vanuit gegaan dat de toezichthouder (en de accountant) uit de verslaggeving van de corporatie voldoende informatie moet kunnen halen over geldstromen om tot een goed inzicht in de financiële risico's van de gekozen constructie te komen. Deze verwachting is begrijpelijkerwijs mede gebaseerd op de toepasselijke verslaggevingvereisten (de afdelingen 2 tot en met 8, 11 en 13 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek) en de bepalingen in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, waarin is opgenomen dat de eventuele risico's van de corporatie in relatie tot de verbindingen moeten worden vermeld.

Naar aanleiding van ervaringen over het verslagjaar 2000 heeft onder meer overleg plaatsgevonden met de belangrijkste accountantsorganisaties, waarbij de informatiewens van het Fonds besproken is. Daarbij is aan de accountantsorganisaties verzocht om al bij de beoordeling van de jaarstukken 2001 het nieuwe accountantsprotocol te hanteren. Het aangepaste accountantsprotocol bij het BBSH, waarin de aangescherpte vereisten rond verbindingen zijn opgenomen, is bij MG2002-13, op 24 mei 2002 in werking getreden.

Accountantsrapport van bevindingen (het materialiteitsvraagstuk)

Onderdeel van het accountantsonderzoek met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag vormt de vaststelling of de corporatie een volledig inzicht heeft gegeven in haar verbindingen, zodanig dat hieruit inzicht ontstaat met betrekking de aard van de activiteiten (kerntaken en/of nevenactiviteiten), de geldstromen, alsmede de mate waarop financiële risico's van nevenactiviteiten voor de toegelaten instelling zijn afgeschermd (zie accountantsprotocol, rubriek B, aandachtspunt 3a).

Eén van de randvoorwaarden, genoemd in de ministeriële circulaire over nevenactiviteiten en verbindingen, is de bepaling dat de uitoefening van het toezicht als gevolg van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen niet belemmerd mag worden. Dit vereist een transparante en zo volledig mogelijke informatieverstrekking over verbindingen en activiteiten in het volkshuisvestingsverslag, zodat hieruit het risico van de verbinding voor de corporatie blijkt.

Met verwijzing naar eerdergenoemde circulaire komt dit conform de toelichting bij MG2002-13 neer op een beschrijving per verbinding waaruit - voor zover dit van toepassing is - ten minste de volgende aspecten moeten blijken:

- a. de aard van de verbinding, zodat hieruit is af te leiden of de activiteiten zijn te rekenen tot de kerntaken dan wel tot de nevenactiviteiten, zoals genoemd in MG2001-26
- b. het eigen respectievelijk statutaire vermogen en de jaaromzet van de verbinding
- c. het financiële belang van de corporatie inzake de inbreng in de verbinding, zoals de omvang van het ingebrachte kapitaal, eventueel verstrekte geldleningen (onder welke voorwaarden, rente, zekerheidsstellingen), verstrekte garanties en de inzet van personeel en bedrijfsmiddelen van de corporatie in de verbinding
- d. de financiële omvang van de nevenactiviteiten en kerntaken in de verbinding
- e. welk beleid door de rechtspersoon c.q. vennootschap en de corporatie wordt gevoerd om risico's rond de activiteiten zoveel mogelijk te beperken, zoals bijvoorbeeld door limitering van projecten in relatie tot de solvabiliteitspositie van de corporatie, door de mate waarin verplichtingen aangegaan kunnen worden als de afzet nog niet is verzekerd en dergelijke
- f. de bestuurlijke betrokkenheid van de corporatie in de rechtspersoon c.q. vennootschap.

De verwachting dat, conform MG2002-13, de verantwoording ten aanzien van de onderhavige materie transparanter zou zijn over het verslagjaar 2001 is niet uitgekomen. Hoewel kan worden gesproken van een beperkte verbetering op het gebied van de weergave van de financiële belangen in de jaarstukken, zoals hiervoor sub c bedoeld, blijken met name verantwoording van de overige hiervoor genoemde punten en de prospectieve informatie ontoereikend.

In alle onderzochte gevallen is desondanks door de accountant wel een 'schone' bepaling afgegeven in het rapport van bevindingen bedoeld in het BBSH, artikel 29 lid 1 en 3 waar het de bepaling inzake de verbindingen betreft.

Gelet op de ontoereikendheid van de informatieverstrekking ten aanzien van de verbindingen en daarbinnen uitgevoerde c.q. uit te voeren activiteiten bestaat er kennelijk een kloof met betrekking tot de beleving van het materialiteitsaspect tussen accountant en de externe toezichthouder. In de materialiteitsbeleving van de accountant (en het toezichthoudende orgaan en het bestuur van de corporatie) wordt voorbij gegaan aan het uit de specifieke regelgeving en circulaire af te leiden materialiteitsniveau dat in deze dient te worden betracht.

Consolidatieaspect

In alle onderzochte gevallen was in het kader van de BBSH-verantwoording een enkelvoudige jaarrekening door de corporatie opgesteld. In enkele gevallen was het ontvangen jaarverslag op geconsolideerde basis samengesteld. In principe dient de corporatie, als een aan het hoofd van de groep (smaatschappijen) staande rechtspersoon, in de toelichting van zijn eigen jaarrekening tevens een geconsolideerde jaarrekening op te nemen van de eigen financiële gegevens met die van zijn dochtermaatschappijen in de groep en de andere groepsmaatschappijen (afdeling 13, titel 9, boek 2 BW). Naast deze consolidatieplicht is in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving opgenomen dat de eventuele risico's die de corporatie in relatie tot de verbindingen loopt, moeten worden vermeld.

In veel gevallen is door de onderzochte corporaties niet voldaan aan deze verplichting uit het BW, terwijl de afwezigheid van dergelijke hiervoor bedoelde risico's niet aannemelijk is gemaakt. Ook komt het regelmatig voor dat een beroep wordt gedaan op vrijstelling van deze verplichting op grond van artikel 407 lid 1 boek 2 BW. Het louter toepassen van deze consolidatievoorschriften volstaat naar de mening van het Fonds niet in het licht van de informatiebehoefte zoals hiervoor aangegeven.

Onderzoeksresultaat

Ondanks de bepalingen uit het BW en de doorgevoerde aanpassingen in het accountantsprotocol bij het BBSH is in de praktijk de BBSH-verantwoording ontoereikend. Ten behoeve van de volledigheid en de éénduidigheid van de voor het (interne en) externe toezicht vereiste informatie is een nadere toelichting en omschrijving daarvan dringend gewenst. Het Fonds heeft daartoe een aanzet gegeven (zie hoofdstuk 4).

Conclusies vervolgonderzoeken

Uit het onderzoek van de 61 geselecteerde corporaties komt het beeld naar voren van een toenemende dynamiek in de projectontwikkelingsactiviteiten van de onderzochte corporaties. Hoewel het aantal corporaties met een relatief groot financieel belang ultimo 2001 beperkt is, mag een toename worden verwacht in de jaarstukken 2002. Enerzijds kan dit worden afgeleid uit de door corporaties in meer algemene zin aangegeven verwachtingen over de aanpak van de transformatietaken in binnenstedelijk verband, maar ook ten aanzien van deelname in de ontwikkeling van uitleglocaties. In relatie daarmee geven sommige corporaties aan daartoe al een verbindingenconstructie te hebben opgericht dan wel voornemens zijn deze op te richten. Anderzijds is de informatievraag in de Cijfermatige Kernegegevens en prognoses op grond van het BBSH met betrekking tot de jaarstukken 2002 aangescherpt zodat een meer éénduidig beeld ontstaat van het financiële belang ultimo 2002 van de individuele corporatie ten opzichte van de situatie ultimo 2001.

Volgens het Fonds is de noodzaak om het risicoprofiel van de corporatie inzake de met de verbindingen lopende financiële risico's te bepalen het grootst in die gevallen waarin het actuele financiële belang relatief hoog is. Zo blijkt uit de hiervoor opgenomen tabel dat 15 van de onderzochte corporaties een financieel belang ultimo 2001 in verbindingen hebben dat groter is dan 1% van het balanstotaal. Daarnaast speelt de op kortere termijn te verwachten ontwikkeling van het activiteiten niveau een belangrijke rol.

Projectontwikkeling binnen de corporatie

Slechts in een beperkt aantal gevallen zijn verbindingen aangetroffen met daarin vastgoedposities waarop ingrijpende bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn (verworven percelen met een agrarische, bedrijfsmatige en cultureel/maatschappelijke bestemmingen e.d.). In nogal wat situaties blijken deze posities echter wel binnen de corporatie zelf te bestaan. Dergelijke vastgoedinvesteringen komen onvoldoende in de huidige BBSH-informatievraag naar voren.

Gelet op het vermoedelijk toenemende financiële belang en het daarmee samenhangende potentieel hogere risico, is het gewenst het financiële risico van zowel de projectontwikkelactiviteiten binnen de verbindingen als binnen de corporatie zelf, in het vervolgonderzoek te betrekken.

In dit verband wordt er op gewezen dat mede vanwege de veelal lange doorlooptijd (wijziging bestemmingsplan tot uiteindelijke bouw van, vaak gecombineerde huur-/koopprojecten) er een hoge mate van onzekerheid bestaat ten aanzien van de haalbaarheid van plannen. Deze plannen zijn vermoedelijk niet of slechts ten dele in de BBSH-prognoses verwerkt. In voorkomende gevallen komen deze evenmin in aanmerking bij de door het Fonds jaarlijks per corporatie te bepalen omvang van het minimaal gewenste weerstandsvermogen in het kader van de jaarlijkse financiële beoordeling.

4. Informatie ten behoeve van intern en extern toezicht

Inleiding

Corporaties gaan op diverse terreinen samenwerkingsverbanden aan met andere organisaties. Soms zijn dit collega-corporaties, soms organisaties die werkzaam zijn op een ander terrein en soms is sprake van samenwerking met collega-corporaties en andere derden, bijvoorbeeld bij projectontwikkeling. Indien deze samenwerkingsverbanden een juridisch karakter hebben worden ze als verbindingen betiteld. Gezien het maatschappelijke belang van corporaties en de toezichtstructuur in de sociale huursector is het van gewenst dat er regelgeving wordt ontwikkeld en gehandhaafd rond verbindingen. De maatschappelijke rol van de corporaties leidt tot meer potentiële samenwerkingsverbanden met derden. De transparantie van die samenwerking - vooral die van risicovolle verbindingen - is een onderdeel van de verantwoording van de corporaties aan primair de interne toezichthouder, maar ook ten behoeve van de accountant, de externe toezichthouder en andere 'stakeholders', waaronder in het bijzonder de bewoners en de lokale overheid.

Het volgen van de activiteiten van de verbindingen kan alleen plaatsvinden als het corporatiebeleid heldere en éénduidige doelstellingen en randvoorwaarden kent en er sprake is van bijbehorende criteria, normen en limieten. Ook dient aandacht te worden besteed aan het organisatorische en 'control'kader waarin de verbindingen in hun relatie met de corporatie functioneren. Dit zijn voorwaarden voor een transparant risicobeheer en voor een transparante interne en externe verslaggeving. Gelet op het bovenstaande is het gewenst dat corporaties deze aspecten verankeren in de werkwijze binnen hun organisatie.

Integraal risicobeheer

Risicoanalyse en risicobeheersing ten aanzien van nevenactiviteiten zijn van zeer groot belang. Het is aan te bevelen dat het beheer van de risico's van verbindingen een integraal onderdeel vormt van het risicomanagement van corporaties. Naast een inventarisatie van de relevante risico's die de corporatie loopt, zal ook aandacht aan de instrumenten gericht op beheersing van de diverse risico's moeten worden geschonken.

Hierna zal worden ingegaan op de verschillende onderdelen die binnen de corporatie moeten worden geregeld. Dit zijn:

1. de randvoorwaarden, doelstellingen en uitgangspunten van het beleid
2. de organisatie van de activiteiten in verbindingen, inclusief de administratieve organisatie en interne controle
3. de verslaggeving en informatievoorziening over verbindingen
4. de bijlagen

4.1 De randvoorwaarden

In dit onderdeel wordt vooral aandacht besteed aan de doelstellingen van de nevenactiviteit in relatie tot de kerntaken van de corporatie in termen van volkshuisvestelijk rendement, financieel rendement en risicobeheersing evenals aan externe (toezicht)vereisten.

Het is gewenst dat minimaal het volgende wordt geformuleerd.

1. De maatschappelijke opdracht en de kerntaken van de corporatie in duidelijke onderlinge samenhang met beoogde activiteiten in de verbindingen en - waar van toepassing - de financiële positie van de corporatie.

Toelichting

In het BBSH zijn door de overheid prestatievelden van de corporatie aangegeven. Bij het aangaan van verbindingen is de motivering vaak verbonden met de realisatie van één of meer van die prestatievelden. Uit de doeleinden van de corporatie zelf - zoals die onder meer ook tot uiting komen in de eigen statuten - vloeien consequenties voort voor de activiteiten in deelnemingen. Werkzaamheden die de corporatie niet mag of wil verrichten, kunnen ook niet via verbindingen worden gerealiseerd. Dit geldt zowel voor het geografische werkterrein als voor het beleidsinhoudelijke terrein.

Koppeling van beleid betreffende nevenactiviteiten aan de totale bedrijfsdoelen en de bedrijfsstrategie (bijvoorbeeld via een bedrijfsplan) ligt voor de hand.

Participatie in verbindingen met als doel vergroting van het eigen vermogen is niet toegestaan. Dit neemt niet weg dat bij dienstverlenende activiteiten ten behoeve van de eigen huurders een marktconforme prijsvorming tot enige winstvorming kan leiden¹. Bij de bouw van huur- en koopwoningen is er veelal het nevendoeel om met winsten op koopwoningen te komen tot een verlaging van de stichtingskosten van sociale huurwoningen. Afhankelijk van de conjuncturele situatie en de eigenschappen van de lokale woningmarkt, kan daarvoor ook dekking worden verkregen door verkoop van bestaand bezit. Een risicodragende participatie in verbindingen stelt eisen aan de verantwoording van motieven en aan de relatie met het gerealiseerde en te realiseren maatschappelijke rendement van de corporatie.

2. De specifiek geldende spelregels met betrekking tot verbindingen die door de externe toezicht-houders (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Centraal Fonds Volkshuisvesting) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn gesteld, dienen natuurlijk in acht te worden opgenomen.

Toelichting

Het gaat hier in concrete om de belangrijkste regels op grond van:

- het Besluit beheer sociale-huursector
 - MG's 99-23 van 3 november 1999 en 2001-26 van 5 november 2001
 - het deelnemersreglement Waarborgfonds Sociale Woningbouw bij borging van eventuele investeringen.
3. Het potentiële risicoprofiel van de uit te voeren activiteiten in de verbindingen

Toelichting

Het aangaan van en het onderhouden van verbindingen en het daarmee verbonden risicobeheer is een afgeleide van de hoofdactiviteiten van de corporatie. Het is zinvol de verbindingen te onderscheiden in meer en minder risicovolle activiteiten. Het grootste deel van de verbindingen is als niet, of beperkt risicovol aan te merken. Bij de minder risicovolle verbindingen is het werkveld van die verbindingen in veel gevallen concreet afgebakend². Het maakt ook verschil of er sprake is van samenwerkingsverbanden met collega-corporaties of met een non-profitinstelling dan wel dat er met marktpartijen wordt samengewerkt met een evident hoog risicoprofiel.

De omvang van de financiële risico's die verband houden met de diverse soorten van neven-activiteiten dienen bepaald te zijn door een breed gedragen besluitvorming binnen de corporatie.

4. Het motief waarom de corporatie activiteiten met een (potentieel) risicovol karakter³ wil gaan verrichten en de specifieke voorkeur boven andere alternatieven.

Toelichting

De aandacht dient vooral uit te gaan naar verbindingen met een (potentieel) risicovol karakter. Het belangrijkste voorbeeld daarbij is projectontwikkeling van nieuw te bouwen woningen. In dit verband worden grondaankopen en projectontwikkeling in eigen beheer in een adem genoemd met samenwerking met derden.

¹ Een voorbeeld is het beoefenen van de makelaardij door corporaties. Het Ministerie van VROM heeft dit alleen toegestaan voor de verkoop van het eigen woningbezit van de corporatie. Ook aanvullende diensten zoals hypotheekbemiddeling en het bemiddelen bij de afsluiting van verzekeringen mogen alleen de eigen huurders betreffen. Het zelf verstrekken van hypotheek is niet toegestaan. Aanvullende dienstverlening aan anderen dan eigen huurders ook niet.

² Voorbeelden zijn het lidmaatschap van een lokaal of regionaal samenwerkingsverband van corporaties, samenwerking op gebied van woonruimtebeleid via bijvoorbeeld een lokale woonwinkel of een aandeelhouderschap van Woningnet, een stichting die gezamenlijk het beheer verricht voor enkele corporaties van hun bezit in een bepaalde wijk, een symbolische minderheidsparticipatie in een lokale instelling voor monumentenzorg, door VROM gesanctioneerde vruchtgebruik-constructies en een verbinding waarin de exploitatie van het eigen bedrijfspand is ondergebracht.

³ Voorbeelden zijn de ontwikkeling van bedrijfsruimten, de bouw van scholen, verzorgingshuizen/verpleeghuizen en sociaal-culturele ruimten, integrale herontwikkeling van een wijk, bouw van (dure) koopwoningen al dan niet samen met derden en integrale projectontwikkeling in nieuwe uitleggebieden.

Het motief dient helder omschreven te zijn en moet ook leidraad zijn voor het handelen in die verbinding. Een breed draagvlak binnen de eigen organisatie voor dit type activiteiten is noodzakelijk. Het is van belang om aan te geven wie de partners in de verbinding zijn en wat de verwachte duur is. Ook is het zaak om na te gaan of het beoogde doel ook op aanvaardbare wijze door anderen zou kunnen worden verricht. Bij projectontwikkeling is het denkbaar dat via turnkey-contracten qua risico- en prijsvorming een vergelijkbaar kwalitatief resultaat te behalen is. Soms zal inbreng van kennis door een derde waardevol kunnen zijn en zal daarom een verbinding voor alle partijen succesvol kunnen zijn.

5. Risicoanalyse en de belangrijkste maatregelen tot risicobeheersing. Duiding en afbakening van risico's dienen centraal te staan.

Toelichting

Langlopende contracten met de gebruiker van niet-woonfuncties en de mogelijkheid om voorzieningen om te bouwen tot woningen, beperken de risico's en maken calculatie van die risico's beter mogelijk. Het ligt niet voor de hand dat een corporatie het afnamerisico van niet op de markt af te zetten dure koopwoningen, bedrijfsruimten, parkeervoorzieningen e.d. overneemt van een projectontwikkelaar, aannemer of belegger. Proportionaliteit met het eigen aandeel in de woningbouw (sociale huur en goedkope en eventueel middeldure koop) begrenst het risico tot een redelijk aandeel.

De risicobeperking kan op diverse manieren vorm krijgen. Bij bouwprojecten is een belangrijk criterium de mate van voorverkoop voor de start bouw. Indien een corporatie de sociale huurwoningen afneemt is daarmee een basis gelegd voor risicobeheersing voor de bouwers. Dit behoort te worden verdisconteerd in de prijsvorming. Bij de kapitaalverschaffing voor het totale project (inclusief koopwoningen en niet-woonfuncties) wenst de corporatie haar risicopositie op vergelijkbare wijze te positioneren als de andere marktpartijen. Dit geldt zowel voor de afschermingsstructuren van risico's (veelal een BV/CV-structuur, waarbij de moederorganisaties hun risico beperken tot een deel van het eigen vermogen) als voor de wijze van financiering (aandeel financiering met vreemd vermogen). Het nemen van extra risico's als uitkomst van een onderhandelingsproces om de prijsvorming van af te nemen huurwoningen gunstiger te maken, verdient geen aanbeveling. Ook de juridische structuur is van belang, omdat bijvoorbeeld in een VOF-structuur sprake kan zijn van een vergaande risicodeling. Het handelen van de corporatie is vooral gericht op het - qua prijs en risico tegen aanvaardbare wijze verwerven van nieuwe huurwoningen.

Bij projectontwikkeling in eigen beheer - vooral indien er relatief veel middeldure en dure koopwoningen worden ontwikkeld - is de corporatie de enige risicodrager. Vooral indien een corporatie onvoldoende frequent koopwoningen bouwt, neemt het risico toe dat de kennis van de markt niet meer geheel aansluit op actuele marktontwikkelingen. De corporatie zal dus deels op andere wijze tot beperking van risico's moeten komen. Te denken valt aan inhuur van externe deskundigheid, fasering van de bouw en een risicoanalyse bij onverkoopbaarheid van woningen (financiering, rendement bij eventuele gefaseerde uitponding, kasstroomeffecten, etc.). Afhankelijk van de omstandigheden kan projectontwikkeling binnen een corporatie risicovoller zijn dan bij samenwerking met andere marktpartijen. Het eigen vermogen van de corporatie is immers een directe dekkingsbron in geval van manifeste risico's.

Een bijzonder onderwerp is de grondaankoop door corporaties ten behoeve van toekomstige woningbouw. Diverse marktpartijen kopen agrarische gronden op die nog geen andere ruimtelijke bestemming hebben, maar waarvan zij verwachten dat deze mogelijk in de toekomst zal wijzigen. De ratio van die aankopen is het zich verwerven van een positie op de bouwmarkt (in casu de verwerving van bouwclaims). De planhorizon bij dergelijke aankopen kan zich uitstreken tot 10 jaar. Ook is het mogelijk dat een deel van dergelijke aankopen niet tot het beoogde doel zal leiden. Dergelijke potentieel risicovolle aankopen worden mede afgewogen tegen de vigerende regelgeving op onteigeningsgebied. Het spreekt vanzelf dat dergelijke aankopen zeer risicovol zijn. In de meest conservatieve waarderingsmethodiek is afboeking na aankoop tot de agrarische waarde bij corporaties voor de hand liggend. In de financiële presentatie van jaarresultaten, vermogen en bedrijfswaarde dient de waarde van de grond expliciet te zijn verantwoord onder benoeming van de gehanteerde waarderingsgrondslag. Koppeling van het grondaankoopbeleid aan de totale bedrijfsdoelen en de bedrijfsstrategie (bijvoorbeeld via een bedrijfsplan) is een vanzelfsprekende zaak.

6. De geprognosticeerde en gerealiseerde financiële aspecten van de verbindingen behoren op een gedegen wijze te worden verantwoord.

Toelichting

De nevenactiviteiten staan in dienst van de totale bedrijfsuitoefening en hun relatieve importantie binnen die bedrijfsuitoefening moet daarom geen geheim zijn. De omvang van de daarmee te genereren bouwproductie (in- en exclusief die van partners) moet in meerjarig perspectief geschetst kunnen worden. Het is begrijpelijk dat bedrijfsgevoelige informatie van deelnemingen met derden niet in openbare jaarstukken wordt gepubliceerd, omdat de samenwerkingspartners dat ook niet doen. Dergelijke concurrentieoverwegingen behoren een transparante informatieverstrekking ten behoeve van het interne en externe toezicht echter niet in de weg te staan. De corporatie kan bijvoorbeeld voor haar aandeel wel kan aangeven hoe de meerjarige verwachtingen zijn van de inspanningen in verbindingen.

4.2 De organisatie

De bevoegdheid om besluiten te nemen betreffende de oprichting c.q. participatie in verbindingen ligt bij het bestuur van de corporatie. Zij is daarvoor verantwoordelijk en kan daarop worden aangesproken. De taak van het intern toezichthoudende orgaan is om toezicht te houden op het bestuur en het bestuur met raad terzijde te staan. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van deze geledingen zijn vastgelegd in de statuten en het directiestatuut. Daarnaast kan het bestuur (en raad van toezicht) zich laten bijstaan door (statutair) één of meerdere colleges van advies, waarin specifieke ook externe kwaliteiten zijn samengebracht. Speciale aandacht kan uitgaan naar de juridische aspecten van verbindingen (contracten, risicoanalyse).

Het navolgende heeft vooral betrekking op meer risicovolle activiteiten binnen verbindingen. Minimaal dient aandacht te worden besteed aan:

1. De mate waarin en de wijze waarop de zeggenschap en het toezicht wordt uitgeoefend door de corporatie ten aanzien van de verbindingen.

Toelichting

De opzet van de organisatiestructuur van de gehele groep dient door middel van een organogram te worden verduidelijkt evenals de bestuurlijke en toezichthoudende van de corporatie relatie met elke verbinding afzonderlijk.

2. De uitwerking van de hoofdlijnen van control ten aanzien van de verbindingen (Groepsprotocol AO-IC en BIV).

Toelichting

Onderwerpen die hier nader aan de orde dienen te komen zijn:

- Aanwijzing extern accountant van de verbinding door de corporatie in geval meerderheid / in geval minderheid minimeisen (registeraccountant)
- De opdrachtverstrekking aan de externe accountant dient rekening te houden met specifieke vereisten (gelijkwaardig aan het BBSH-niveau)
- Afschrift van alle rapportages van de externe accountant van de verbinding aan de corporatie
- Inzicht in bestuursbesluiten en contractenregister van de verbindingen
- Goedkeuring (strategisch) bedrijfsplan voor middellange termijn (minimaal 5 jaar) van de verbinding
- Goedkeuring meerjarenbegroting (minimaal 5 jaar) van de verbinding
- Goedkeuring werkplan en jaarbegroting van de verbinding
- Periodieke bestuurlijke informatievoorziening (frequentie en tijdigheid) van de verbinding
- Goedkeuring jaarverslag van de verbinding en tijdigheidsaspecten)
- Verantwoordelijkheden en bevoegdheden interne controle corporatie ten aanzien van verbinding
- Voorzien in een minimaal gelijkwaardig niveau van administratieve organisatie, procedures en interne controle binnen de verbinding als vereist is voor de corporatie, vooral met betrekking tot het voorbereiden van en het verstrekken van opdrachten c.q. aangaan van contracten, het personeelsbeleid en het middelenbeheer

4.3 De verslaggeving

Onderscheid dient te worden gemaakt naar beleids(voorbereidende) informatie en verantwoordingsinformatie. De eerste soort informatie komt in de jaar- en meerjarenbegroting en het werkplan tot uitdrukking. De verantwoording valt uiteen in de interne en externe verantwoording.

Ook ten aanzien van de informatievoorziening ligt het voor de hand dat het kwaliteitsniveau zoals dat geldt voor de corporatie ook uitgangspunt is voor de verbindingen. Er wordt onderscheid gemaakt in interne- en externe verslaggeving.

1. Interne verslaggeving

Ten aanzien van presentatie van vermogen en resultaat van de verbinding dient in ieder geval een beschrijving te worden opgenomen van de volgende elementen:

- de minimum toelichtingsvereisten op bezittingen en schulden alsmede op rechten en plichten
- de omvang van de in de verslagperiode per verbinding verrichte relevante transacties en behaalde resultaten in de verslagperiode in vergelijking met de verwachte resultaten
- de behaalde resultaten over een langere periode (historische rendementsontwikkeling versus de ten doel gestelde ontwikkeling)
- eventuele bijstellingen van de jaar- en te verwachten bijstelling van de meerjarenbegroting
- de risicopositie (rekening houdend met toekomstige activiteiten en de actuele marktontwikkelingen)
- de uitkomsten van de interne en externe audits als vast onderdeel van de interne rapportages.

Toelichting

In de verslaggeving en informatievoorziening ten behoeve van bestuur en het intern toezichthoudende orgaan evenals ten behoeve van de externe toezichthouder, is het van belang dat de verantwoording van de gerealiseerde activiteiten wordt geplaatst tegenover de begrote c.q. gebudgetteerde activiteiten (de strategische en tactische doelstellingen). Daartoe dient de beleidsvoorbereidende informatie zodanig te zijn opgesteld dat confrontatie achteraf met de werkelijkheid mogelijk is.

Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt welke wijziging van het risicoprofiel is opgetreden als gevolg van die activiteiten (rendement/risicoverhoudingen). Relevante afwijkingen dienen te worden toegelicht naar oorzaak en gevolg. Dit laatste zal leiden tot een beschrijving van genomen c.q. te nemen additionele beheersingsmaatregelen.

Tenslotte is het van belang dat de uitkomsten van de interne en externe audits een vast onderdeel vormen van de interne rapportages (en in sommige gevallen ook van de externe verslaggeving). De belangrijke aspecten van de interne informatievoorziening behoren terug te komen in de externe verantwoording in de vorm van jaarverslag en volkshuisvestingsverslag. Het is uit oogpunt van zowel transparantie van de verbindingen van de corporatie, als om reden van effectief extern toezicht noodzaak daaraan voldoende aandacht te schenken.

2. Externe verslaggeving

De regelgeving dient tenminste voor te schrijven dat in de externe verslaggeving (BBSH-verantwoordingsstukken) van de corporatie, per verbinding minimaal de volgende elementen worden opgenomen:

- a. de aard van de verbinding, zodat hieruit is af te leiden of de activiteiten zijn te rekenen tot de kerntaken dan wel tot nevenactiviteiten
- b. het eigen statutaire vermogen en de jaaromzet van de verbinding
- c. het financiële belang van de corporatie inzake de inbreng in de verbinding, zoals de omvang van het ingebrachte kapitaal, eventueel verstrekte geldleningen (onder welke voorwaarden, rente, zekerheidsstellingen), verstrekte garanties, inzet van personeel en bedrijfsmiddelen van de corporatie in de verbinding
- d. de financiële omvang van de nevenactiviteiten en kerntaken in de verbinding
- e. welk beleid door de rechtspersoon c.q. vennootschap en de corporatie wordt gevoerd om risico's rond de activiteiten zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door limitering van projecten in relatie tot de solvabiliteitspositie van de corporatie, door de mate waarin verplichtingen aangegaan kunnen worden als de afzet nog niet is verzekerd en dergelijke

- f. de wijze waarop de verbinding is gewaardeerd in de balans, respectievelijk of deze geconsolideerd is opgenomen
- g. de bestuurlijke betrokkenheid van de corporatie in de rechtspersoon c.q. vennootschap
- h. het (meerjarig) behaalde rendement in relatie tot de doelstelling
- i. de meerjarenprognose (minimaal 5 jaar) van de verwachte ontwikkeling van het resultaat (gesplitst naar omzet en kosten) en het vermogen.

Het ligt voor de hand dat de keuze van de waarderingsgrondslagen van de verbinding zoveel mogelijk overeenkomt met de waarderingswijze van de corporatie. Van belang is in elk geval dat de keuzen door de corporatie moeten worden goedgekeurd.

3. Specifieke aspecten

Teneinde de bestuurlijke aansprakelijkheid van de corporatie ten opzichte van de verbinding te beperken, dient:

- a. de corporatie aan de verbinding de verplichting op te leggen om haar jaarstukken overeenkomstige de geldende wettelijke regels te publiceren (alleen ingeval van meerderheidsdeelnemingen in verbindingen)
- b. de verbinding een bestuurlijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Voorts dient aandacht te worden besteed aan de mate waarin en de condities waaronder door de corporatie aan een verbinding faciliteiten worden verstrekt (verrichte diensten, verstrekte financieringen, garanties en dergelijke). Deze dienen marktconform te zijn.

4.4 Formats ten behoeve van verslaggeving

Ten behoeve van de verslaggeving kan worden verwezen naar bijlagen. Daarin worden relevante begrippen, definities en toelichtingen opgenomen evenals de verschillende aan de verbindingen gerelateerde relevante documenten die door de toegelaten instelling worden toegepast. In de bijlagen dienen tevens de belangrijkste modellen te worden opgenomen die door de corporatie in het kader van de beleidsvoorbereiding en ter beslissingsondersteuning worden toegepast. Evenzo is dit het geval voor de planning, begroting en verantwoording van de activiteiten in verbindingen.

In bijlage 1 - ontleend aan de Vragenlijst van het Centraal Fonds over de jaarrekening - wordt op bedrijfsniveau voor verbindingen waarin projectontwikkelingsactiviteiten zijn ondergebracht, een voor het boekjaar geaggregeerde presentatie gevraagd van de kapitaaldeelname, de verstrekte leningen, rekening courant kredieten en verstrekte garanties.

In bijlage 2 wordt voor elke verbinding aan de hand van een lijst van criteria informatie verstrekt over elke verbinding. Opname van deze gegevens zou plaats moeten vinden in (een bijlage bij) het volkshuisvestingsverslag van de corporatie, dan wel als bijlage bij de Cijfermatige Kerngegevens.

5. Conclusies

Het steekwoord wat bij het bezien van de verbindingen steeds blijft opduiken, is de kwaliteit van de Informatievoorziening. Adequate uitvoering van de toezichtstaak van het Fonds staat of valt met een goede informatievoorziening. De conclusies en aanbevelingen van deze rapportage richten zich dan ook op een verbetering van de informatievoorziening, enerzijds via het opnemen van een aantal vereisten in de regelgeving, anderzijds via een bewustwordingproces bij de corporaties via het verhelderen van de informatiewens bij het Fonds.

De conclusies die voortkomen uit het onderzoek zijn:

1. Financieel risico inschatten kan niet op basis van de gebrekkige verslaggeving, zelfs niet als de jaarverslagen van verbindingen beschikbaar zijn, aangezien deze geen meerjarige informatie geven en geen informatie geven over de risicobeheersingmaatregelen.
2. Het bestuderen van onderliggende contracten en statuten is op dit moment haast onvermijdelijk om een beter beeld te krijgen, maar niet de weg waarop het Fonds moet gaan (erg arbeidsintensief en niet conform de insteek van risicobenadering op bedrijfsniveau).
3. Een goede informatievoorziening, gekoppeld aan het toezicht achteraf, is een conditio sine qua non. De aanpassingen die in de toelichting bij het accountantsprotocol onder de aandacht van de accountants zijn gebracht, moeten, aangepast zoals in paragraaf 4.3, in de verantwoordingsartikelen van het BBSH worden opgenomen, zodat de directe verantwoordelijkheid van de corporatie voor een goede informatievoorziening benadrukt wordt.
4. De inbedding van verbindingen in het beleidsproces van de corporatie en de informatie die het Fonds noodzakelijk acht kan worden ondersteund door een informatieprofiel, zoals beschreven in paragraaf 4. Daarmee worden de verantwoordelijkheid van de corporatie en van het interne toezicht en het belang van maatschappelijke verantwoording via de jaarverslaggeving benadrukt.
5. De wijziging van het BBSH zal naar verwachting enige tijd in beslag nemen. In de tussentijd kan het informatieprofiel onder de aandacht van de sector gebracht worden doordat het Fonds bij het onderzoeken van verbindingen deze gedachte in discussie brengt bij de corporaties. Ook via publicaties is de aandacht voor dit onderwerp te vergroten. Het doel van deze acties is draagvlakvergroting, kwaliteitsverbetering en vormgeving van pragmatisch effectief beleid.

Bijlagen

Bijlage 1 Vragenlijst Centraal Fonds Volkshuisvesting

VRAGENLIJST CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

III. AANVULLENDE GEGEVENS VERBINDINGEN (x € 1.000,-)

Tabel 1: Verbindingen

2002

Vermeld in totaal het financiële belang van de verbindingen waarin projectontwikkelingsactiviteiten zijn ondergebracht:

- a. kapitaaldeelname
- b. verstrekte leningen
- c. rekening courant
- d. verstrekte garanties

Totaal

0

Bijlage 2 Opgave Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van [Woningcorporatie]
Opgave Verbindingen (directe en indirect met de corporatie verbonden)

Verslagjaar 2002

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	
Rechtsvorm	
Vestigingsplaats	
Statutaire doelstelling	
Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	
Op welke wijze heeft consolidatie binnen de corporatie plaatsgevonden? (mogelijkheden nader omschrijven)	
Financiële gegevens 2002	
<u>Vennootschap/Stichting/Vereniging</u>	
Eigen vermogen	
Balanstotaal	
Jaaromzet	
Direct c.q. indirect corporatiebelang in procenten	
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	
Totale intrinsieke waarde vennootschap	
Eventuele overige participanten in vennootschap Naam, rechtsvorm, vestigingsplaats, procentueel aandeel	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap en intern toezicht	
Datum vaststelling jaarverslag en datum accountantsverklaring	
Geldstromen	
<i>Van corporatie naar verbinding</i>	
Doorberekende kosten aan de verbinding	
Waarde verstrekte lening(en)	
Conditie	
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding (garantstellingen e.d.)	
<i>Van verbinding naar corporatie</i>	
Ontvangen winstuitkeringen door corporatie (verslagjaar en cumulatief boekjaar en voorliggende jaren)	
Aan corporatie verstrekte zekerheden	
Cumulatieve omzet komende vijf jaar	
Maximale risico-exposure/aansprakelijkheid	
Risicobeheersing	
<ul style="list-style-type: none">wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindtverkregen zekerhedenjuridische structuurselectie samenwerkingspartnersmaximale omvang projectaansprakengegarandeerde afzet vooraf	

Bijlage 3 Juridisch kader

Het juridisch kader omvat de normering op basis waarvan beoordeeld moet worden of een verbinding kan leiden tot weglek van maatschappelijk gebonden vermogen (MGV) doordat het ingezet wordt voor activiteiten buiten het toegestane werkgebied van de corporatie en onder welke condities dat wel/niet is toegestaan. Afgesproken is dat dit ter beoordeling van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer blijft, ook na 1 januari 2002. Signaleren van overschrijdingen kan (en moet) uiteraard wel.

De adviesrol van het Fonds omvat uitdrukkelijk advies over de vraag of in de door de corporatie gekozen constructie en afspraken de financiële risico's verantwoord zijn.

In onderstaande tekst is er van uitgegaan dat het Fonds naast het financiële toezicht ook al een taak heeft in het rechtmatigheidtoezicht. Dit loopt formeel gezien enigszins vooruit op de huidige situatie, maar verhoudt zich wel met de gemandateerde taken op het gebied van rechtmatigheidtoezicht die het Fonds nu reeds heeft.

Woningwet

De Woningwet bevat de grondslag voor normering van de toegestane activiteiten, van het financieel beleid en van de inhoud en inrichting van de verslaglegging van corporaties (artikelen 70a en 70c).

Deze wet bevat de taak van het Fonds ("toezicht op corporaties [...] welke de financiële aspecten van de werkzaamheden van die instellingen betreffen") (artikel 71a). Het Fonds wordt verplicht in beleidsregels aan te geven op welke wijze het uitvoering geeft aan die toezichtstaak (artikel 71b). Dit omvat in zijn volle omvang ook het financieel toezicht op verbindingen. Tevens dient het Fonds jaarlijks een verslag op te stellen van haar werkzaamheden (artikel 71h). Dit omvat ook de werkzaamheden rond het onderzoek naar verbindingen.

De Woningwet bevat vooral de grondslag voor nadere regulering en bevoegdheidstoekenning. Wat betreft materiële normstelling is de Woningwet zeer globaal, werkzaamheden dienen plaats te vinden *op het gebied van de volkshuisvesting* en bestedingen dienen *in het belang van de volkshuisvesting* te zijn. [...] De corporatie moet zich hierbij met name richten op het huisvesten van personen die moeilijkheden hebben bij het vinden van een woning en op een zodanig verhuurbeleid dat goedkopere woningen terechtkomen bij de lagere inkomensgroepen).

BBSH:

Artikel 2a geeft een definitie van hetgeen onder **verbinding** moet worden verstaan:

- oprichting van een *dochtermaatschappij*
- het aangaan van een *deelneming*
- Anderszins een *duurzame band* met een *bestaande* rechtspersoon of vennootschap door:
 - financiële of bestuurlijke banden met die rechtspersoon of vennootschap (bijvoorbeeld PPS constructies, WOM)
 - het verwerven van stemrechten in de algemene ledenvergadering van die andere rechtspersoon
- Het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, waardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Deze definitie omvat niet een verbinding waardoor andere rechtspersonen zeggenschap krijgen in een corporatie. Binnen het ministerie is bewust de beleidsmatige keuze gemaakt dat de corporatie autonoom moet blijven.

Artikel 11a, tweede lid BBSH

Dit bevat het voorschrift dat een corporatie alleen een verbinding (als bedoeld dus in artikel 2a) mag aangaan indien dit *noodzakelijk* is om te voldoen aan haar taken en werkzaamheden als omschreven in het BBSH (de kerntaken). Dit noodzakelijkheidscriterium wordt achteraf getoetst. Het is een vage norm, hetgeen ruimte laat voor interpretatie. Deze specifieke regulering inzake verbindingen is per 1 januari 1997 in het BBSH ingevoerd. In de Nota van Toelichting is zeer nadrukkelijk gesteld dat terughoudendheid met verbindingen op zijn plaats is.

De praktijkvragen kunnen aanleiding vormen voor het uitvaardigen van richtlijnen door de minister. Dergelijke richtlijnen gaan vanzelfsprekend het door het BBSH gegeven wettelijk kader niet te buiten. De minister kan geen rechtstreeks toezicht uitoefenen op de rechtspersonen en vennootschappen in verbinding. Vandaar dat de corporatie inzicht moet verschaffen in hun werkzaamheden en hun financiële situatie. Deze in algemene termen geformuleerde eisen brengen mee dat de corporatie zal moeten zorgen voor een organisatie, waardoor wordt gegarandeerd dat zij over alle voor het gevraagde inzicht noodzakelijke informatie van die ondernemingen komt te beschikken.

Artikel 21 BBSH

Dit artikel geeft de norm dat de corporatie een zodanig financieel beleid en beheer voert, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is verzekerd. Dit omvat ook het beleid van de corporatie inzake verbindingen; een verbinding mag het financieel voortbestaan van de corporatie niet in gevaar brengen, dus het financieel risico moet verantwoord zijn. Wanneer dat precies het geval is en wanneer niet, kan per geval verschillen. Het Fonds heeft een beoordelingsmethodiek uitgewerkt gebaseerd op de berekening van het minimaal gewenste weerstandsvermogen. Hiermee wordt in een getal tot uitdrukking gebracht of het financieel voortbestaan (de financiële continuïteit) in het gedrang komt.

Artikel 25 BBSH

De corporatie is verplicht een zodanige administratie te voeren dat een juist en volledig inzicht wordt geboden in haar werkzaamheden en in haar financiële situatie. Dit artikel biedt de grondslag voor eisen, te stellen aan de verslaggeving van de corporatie aan de minister. Als zou blijken dat er lacunes zijn, kunnen op grond hiervan de verslaggevingvereisten aangescherpt worden.

Artikel 26 BBSH

Dit artikel concretiseert de eisen aan de verslaggeving. Naast de jaarrekening en het jaarverslag moet de corporatie een volkshuisvestingsverslag maken dat aan de in het tweede lid opgenomen vereisten voldoet.

Tweede lid, sub f

De corporatie moet een uiteenzetting geven over het gevoerde beleid en beheer op financieel gebied, waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het voldoet aan de (globale) norm van artikel 21 en 22.

Tweede lid, sub i en j

Specifiek moet verslag worden gedaan van nieuw aangegane verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen, waarin met name toegelicht wordt waaróm dit noodzakelijk is. Tevens moet verslag worden gedaan van alle activiteiten binnen de bestaande verbindingen en met name moet er een juist en volledig inzicht worden gegeven van de werkzaamheden en de financiële situatie van die rechtspersonen en verbindingen.

Beleidsregels

Van belang voor het juridisch kader inzake verbindingen zijn de MG99-23 en MG2001-26.

Deze beleidsregels gelden als interim-beleid, totdat eventueel uit de Nota Mensen, Wensen, Wonen voortvloeiende regelgeving (lees: Woonwet en Besluit wooncorporaties) van kracht wordt. Aan de inhoud van de MG-circulaires MG2001-26 en - voor zover relevant MG1999-23 wordt het volgende ontleend:

Nevenactiviteiten

Dit gedoogbeleid biedt de corporatie inhoudelijk meer ruimte dan de formele speelruimte van het BBSH, maar is gekoppeld aan een beoordelingskader waar activiteiten preventief aan getoetst worden. Verruiming van het speelveld wordt noodzakelijk geacht als gevolg van veranderende marktomstandigheden, om beter hun nieuwe taken te kunnen vervullen (leefbaarheid, herstructurering, aangepaste woningen voor ouderen, bevorderen eigen woningbezit onder de doelgroep). Deze activiteiten worden de 'nevenactiviteiten' genoemd. Voor deze nevenactiviteiten zijn een aantal aanvullende toetsingscriteria ontwikkeld (voor zover hier relevant):

Verbindingen

Aan het noodzakelijkheidprincipe van art. 11a BBSH voor het aangaan van verbindingen wordt een ruime invulling gegeven. Sprak de toelichting van het BBSH per 1997 nog over noodzakelijk in de zin van 'alleen als het niet in de corporatie zelf kan', nu wordt toegestaan dat zowel kern- als nevenactiviteiten in principe in een verbinding ondergebracht kunnen worden. Er blijft nog wel toetsing achteraf plaatsvinden, maar het Rijk kondigt een terughoudende opstelling aan. Van belang in die toetsing is dat het interne en externe toezicht door de verbindingconstructie niet wordt belemmerd.

Toetselementen

- Nevenactiviteiten zijn alleen toegestaan als zij een woonkarakter hebben en significante betekenis hebben voor de kerntaken. Nevenactiviteiten alleen ten behoeve van financieel voordeel voor de corporatie zijn niet toegestaan.
- De eis dat nevenactiviteiten in beginsel in een verbinding moeten worden ondergebracht, wordt gesteld om te kunnen voldoen aan de eisen van gelijk speelveld (level playing field) op het punt van fiscaliteit en financiering.
- Proportionaliteit: de kerntaken mogen door de uitvoering van de nevenactiviteiten niet in het (financiële) gedrang komen en de gemaakte winst in de verbinding dient terug te vloeien naar de corporatie ten behoeve van kerntaken.

Toegestane nevenactiviteiten conform MG2001-26

De circulaire MG2001-26 bouwt voort op de concretisering en aanscherping van toegestane nevenactiviteiten uit de interne beleidslijn.

- Nevenactiviteit moet in verbinding worden ondergebracht (met uitzondering van kleinschalige activiteit) en moet een substantieel en causaal verband hebben met wonen
- Dure koop: de BBSH-stichtingskostengrens betreft de gemiddelde aanneemsom binnen één aanbesteding. In het voornemen ligt een verhoging van de kostengrens tot f 300.000,-, waaronder dan wel alle kosten zijn begrepen voor het verkrijgen in eigendom van de in de aanbesteding begrepen woningen. Per 1 juli 2002 zal de stichtingskostengrens afgeschaft worden. De corporatie dient dan zich achteraf te verantwoorden over de bouw van dure huur- en koopwoningen boven € 200.000,-.

Voor de transparantie van (de bedrijfsvoering van) een corporatie geldt

- Autonomie van de corporatie moet altijd verzekerd zijn
- Intern en extern toezicht mag niet worden belemmerd door wollige constructies
- Via de verbindingsconstructie kunnen de diverse geldstromen goed in beeld worden gebracht en dat biedt de accountant de mogelijkheid (de rechtmatigheid van) die activiteiten goed te beoordelen
- De verslaggeving conform het BBSH dient duidelijk inzicht te geven in alle activiteiten en financiële stromen. Het enkel melden van het bestaan van een verbinding en het gestorte kapitaal geeft de externe toezichthouder te weinig inzicht
- De verbinding kan slechts werkzaam zijn binnen het statutaire werkgebied van de corporatie.

Financiële risico's bij nevenactiviteiten

- Financiële continuïteit van de corporatie moet buiten twijfel staan
- De verbinding moet zodanig zijn ingericht dat de corporatie kan garanderen dat de verbinding niet meer doet dan op grond van gedoogbeleid is toegestaan, dan wel moet de corporatie schriftelijk verklaren zich uit de verbinding terug te trekken zodra ten gevolge van de dynamiek van de praktijk de nevenactiviteiten in de verbinding de toegestane bandbreedte te buiten gaan
- De financiële risico's van de nevenactiviteiten dienen aanvaardbaar en dus beperkt te zijn. Voorkeur BV/NV vorm. VOF is in principe niet geschikt. VOF wordt alleen toegestaan als corporatie schriftelijk aantoont dat goede afspraken zijn gemaakt tussen deelnemende partijen over de verdeling van verliezen. De corporatie mag in beginsel geen groter aandeel in het verlies van de verbinding hebben dan redelijkerwijs voortvloeit uit haar inbreng
- De accountant zal in zijn verklaring in moeten gaan op de door de verbindingen uitgevoerde (neven)activiteiten, waarbij hij moet beoordelen hoe de geldstroom verloopt van de corporatie naar de verbinding en vice versa en welke geldstroom gepaard gaat met de uitvoering van de kerntaken enerzijds en met die van de nevenactiviteiten anderzijds. Dit stelt eisen aan de inrichting van de verslagen van de corporatie.

Procedurevereisten

- Nevenactiviteiten dienen vooraf gemeld te worden bij het ministerie, waarbij aangegeven moet worden of die nevenactiviteit in een verbinding wordt uitgevoerd of niet. Zo ja, dan zal de constructie toegelicht moeten worden alsmede een risicoanalyse (waaronder dus ook het financieel risico).

Beleidsregels Centraal Fonds 2002

Per 1 januari 2002 is de afhandeling van de melding van nevenactiviteiten verschoven van de Inspectie Volkshuisvesting naar Directie Stad en Regio. De rol van het Fonds hierin blijft gelijk. Ten behoeve van deze adviesrol heeft het Fonds een methodiek ontwikkeld ten behoeve van een financiële risicobeoordeling. Bij deze risicobeoordeling wordt onder meer gekeken naar het financiële toezicht, de financiële continuïteit, de marktconformiteit en fiscaliteit. Deze insteek is anders dan de benadering van het project verbindingen. Binnen het project wordt vooral aandacht geschonken aan het potentiële risico van de activiteiten die in de verbinding worden uitgevoerd.

Conclusie

De conclusie uit het bovenstaande is dat het juridisch kader wel enige normering bevat, maar dermate algemeen en ruim is, dat dit onvoldoende is om in een concreet geval aan te geven of de financiële risico's van een verbinding verantwoord zijn. De juridische normering richt zich hoofdzakelijk op het inhoudelijk inkaderen van de toegestane nevenactiviteiten en niet zozeer op de financiële risico toetsing van de verbindingsconstructie. Daarvoor zijn nadere beoordelingsmaatstaven nodig. De regelgeving biedt voor het ontwikkelen daarvan alle ruimte door het gebruik van 'vage termen'.

Daarnaast blijkt uit het bovenstaande dat de wetgever er vanuit is gegaan dat de toezichthouder (en de accountant) uit de verslaglegging van de corporatie voldoende informatie moet kunnen halen over geldstromen om tot een goed inzicht in de financiële risico's van de gekozen constructie te komen.