

”Marktwaaarde, Jaarrekening en Accountant”

14 december 2016 Jaarbeurs Utrecht



U kunt de syllabus van het seminar downloaden via de link:

<http://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=158> Code: 89512451

Ongeacht de waardering is een visie op investeren voor de komende jaren een vereiste!

Op 14 december vond het SOM-seminar “Marktwaaarde, jaarrekening en accountant” plaats in Utrecht. Zo’n 150 mensen uit en rond de corporatiesector waren aanwezig. Centraal stond de marktwaaarde in verhuurde staat, de door minister Blok voorgeschreven methode van waardering van het vastgoed van woningcorporaties. Alle aanwezige sprekers waren het over een twee zaken eens. De meerwaarde van de overgang naar marktwaaarde in verhuurde staat (MVS) zit vooral in de professionalisering van de vastgoedsturing en in het verkrijgen van een beter inzicht in de consequenties van de maatschappelijke rol van woningcorporaties. Dat betekent dus ook dat in de jaarrekening over 2016 een goede uitleg over de cijfers noodzakelijk is.

Inhoud en communicatiestrategie zijn meer dan ooit van belang. Het tweede gezamenlijke punt betreft de oproep aan woningcorporaties om nu serieus werk te maken van een investeringsstrategie gericht op het invulling geven aan de opgave die er ligt.

Het is geen zaak om nog te wijzen naar de verhuurderheffing, hoe verstorend die op zich ook is. De financiële positie van woningcorporaties was in 2016 aanzienlijk beter dan in 2013 en de rente blijft laag. In de recente publicaties van zowel minister als sector worden argumenten gebruikt waarbij beide partijen boter op het hoofd hebben. Sprekers en zaal waren het daarover eens.

Veel werk aan de winkel

Gerard Erents opende met een verwijzing naar het vele recente werk: de scheiding Daeb - niet Daeb, het financieel reglement, aanpassing van statuten en eigen reglementen en dan nu de overgang naar marktwaaarde in verhuurde staat. Lastig is dat een aantal zaken nog niet bekend zijn: het controleprotocol, verschillende modellen en het gegeven dat net als recent in de zorg mogelijk ook in de corporatiesector oordeelonthoudingen verwacht kunnen worden.

Erents gaf aan dat de communicatie over de jaarrekening over 2016 van groot belang wordt: in het bestuursverslag zal de bestuurder uitleg moeten geven over de invloed van de (wijziging van de) waardering en het investeringspotentieel. Voorkomen moet worden dat een onjuiste beeldvorming van invloed zal zijn op de prestatieafspraken. Van belang zijn de relatie naar de portefeuillestrategie en vraagstukken als de relatie tussen potentiële en gewenste huur.

Ook de rol van accountants kwam aan de orde: wat is de rol van de accountant?

Is die nog steeds de vertrouwensman naar het maatschappelijk verkeer?

De toevloed aan voorschriften en straks ook de OOB-status: de kosten zullen stijgen.

En zijn corporaties nog wel interessante klanten voor de accountantssector, vroeg Erents zich af.

Kortom meer dan genoeg vragen om de sprekers te prikkelen!

Meerwaarde zit in professionalisering

Johan Conijn begon met het in herinnering roepen van het waarom van de overgang naar een andere waardering. De behoefte aan uniformering, een betere transparantie en verantwoording en de professionalisering van de vastgoedsturing. Daar ging het allemaal om. Maar Conijn ontkende ook niet dat er een keerzijde is: marktwaarde heeft een minder grote betekenis bij woningcorporaties dan bij commerciële partijen. De externe rol en functie van de marktwaardering zijn bij woningcorporaties dus beperkt dan wel afwezig.

De meerwaarde zit vooral in de professionalisering van de vastgoedsturing op tactisch niveau en niet op strategisch niveau. Ook in de verantwoording naar Autoriteit en WSW speelt de solvabiliteit op basis van marktwaarde maar een beperkte rol: ratio's als ICR, DSCR en Loan to Value zijn immers voor de sturing en het beleid van veel groter belang.

Conijn ging ook in op de validatie van het Handboek waardering. Onderzoek leerde dat er een goede aansluiting bleek tussen de taxaties in de praktijk en Handboek. Dat zegt echter niets over de juistheid van taxaties, benadrukte Conijn. Op basis van het onderzoek kwam een aanbeveling om voor zogenaamd atypisch vastgoed een taxatieverplichting op te leggen:

“bij woningen in krimp of aardbevingsgebied, bij studenten eenheden en bij extramuraal vastgoed”. Conijn toonde zich bezorgd over de externe druk vanuit taxateurs en AFM die beide een voorkeur hebben voor de ‘full’ versie. Woningcorporaties kunnen nu nog kiezen, maar zal dat in de toekomst bestendig blijken? De verplichte taxatie met uitgebreide rapportagevereisten betekenen voor woningcorporaties een sterke toename van de administratieve lasten.

“Investeren zult gij”

In het slot van zijn betoog ging Conijn in op de financiële positie van woningcorporaties.

Hij verwees naar een scenario van de Autoriteit woningcorporaties waarin een beleidspakket met achtereenvolgens inflatievolgend huurbeleid, verhoging van de verhuurdersheffing, en nieuwbouwinvesteringen en extra verbeteringsuitgaven waren doorgerekend.

Dan nog voldeed de sector aan alle ratio's. De verkiezingen zijn in aantocht: een proactieve wijze op de mogelijke aanwending van het in de corporatiesector aanwezige vermogen is een dringend vereiste. “Anders verworden corporaties slechts een toeschouwer in het gevecht over de besteding van de woningcorporatiegelden”, aldus Conijn.

Fundament Handboek is goed

De volgende spreker, Jimmy Kools van Fakton, ging vooral in op de gebruikerservaringen in de sector. De belangrijkste vraag bij de actualisatie was of de toepassing van de Basisversie van het Handboek tot een aannemelijke waarde op portefeuille niveau leidde. Bij 18 van de 21 deelnemende woningcorporaties zaten de uitkomsten binnen de bandbreedte.

Het fundament van het Handboek is dus goed. Duidelijkheid, eenduidigheid en consistentie scoorden voldoende. Via een stelling en raadpleging van de zaal bleek de meerderheid van de aanwezigen dat ook te onderschrijven. Kools gaf aan dat hij een tendens bespeurde naar het benutten van de ‘full’ versie van het Handboek.

Onduidelijkheden bij de gebruikte definities zijn er ook nog. Oppervlakte scoorde daar erg hoog. Het op orde krijgen van de data en objectgegevens is dus een issue. Dat speelt overigens al langer in de woningcorporatiesector, de noodzaak om de benodigde data op orde krijgen is nu hoog. Vanuit de zaal werd ook gewezen op het belang van digitalisering en benutten van big data. Het gevoel van lastenverzwaring werd wel weer versterkt, mede ook omdat een groot aantal respondenten aangaf de marktwaarde voor niets anders te gebruiken.

Kools ging daar verder op door met een quote van Woonbron: “Verdienen waar het kan om te investeren waar het moet”. Om maatschappelijke doelstellingen te realiseren, moeten de juiste investeringsafwegingen worden gemaakt. Dan realiseer je een goed vastgoedrendement en borg je de financiële continuïteit. Het blijven zitten op bedrijfswaarde veroordeelde Kools: “dat is een sluipmoordenaar”. Hij lichtte dat toe met een voorbeeld waarin de marktwaarde niet werd gezien als inbrengwaarde van vastgoed bij investeringsbeslissingen. Hij riep de zaal tenslotte op om te gaan werken met data en die te integreren in de dagelijkse vraagstukken, maar ook om zoveel als mogelijk ‘best practices’ te verzamelen.

Veel energie en weinig toegevoegde waarde

De derde spreker, Nico Overdevest, bestuurder van Rochdale, bleek een warm pleitbezorger om gewoon RJ 213 te volgen. Het Handboek is flauwekul. Maar ook Rochdale ging over omdat men liever één waarderingsbegrip hanteert dan twee.

Via een aantal prikkelende cijfermatige vergelijkingen liet Overdevest zien dat woningcorporaties het in vergelijking met commerciële partijen niet zo slecht doen. Natuurlijk ligt de marktwaarde lager en is de financiering anders geregeld. In niet-populaire wijken rendeert het Rochdale bezit goed en in populaire wijken bleek het rendement juist laag.

Er is veel energie gestoken om bij de ‘full’ versie van het handboek te voldoen aan de RJ, maar dat bleek van weinig toegevoegde waarde: “het verschil in de marktwaarde tussen gebruik van RJ 213 en het handboek full versie bleek 0,14%”. Rochdale gaat vanwege haar rol en positie natuurlijk nooit de marktwaarde in verhuurde staat realiseren, aldus Overdevest.

Een goede uitleg over waardering en investeringspotentie is bij prestatieafspraken richting huurdersorganisaties en gemeenten van groot belang. Voor Rochdale zijn bij de financiële sturing vooral de ICR, DSCR en Loan to Value (op bedrijfswaarde) van belang. Die laatste bleek overigens gedaald door de toegenomen investeringen en lage inflatie en dus lagere huuropbrengsten.

Overdevest gaf ook aan dat MVS voor de verantwoording niet helpt, maar wel in de vastgoedsturing, maar dan weer niet op portefeuilleniveau. “Op marktwaarde valt niet te sturen”, aldus Overdevest. Overigens nuanceerde hij dat ook weer omdat renovaties bijna nooit voldoen. De aanvangswaarde en het bedrag voor de investering zijn veel groter dan de toename van de marktwaarde in verhuurde staat. Toch doe je de investering omdat sloop gevolgd door nieuwbouw duurder is, nietsdoen geen optie is en je maatschappelijk bezig bent. Rochdale kijkt derhalve naar zowel marktwaarde als bedrijfswaarde.

De door Overdevest aan het begin van zijn betoog gestelde vraag of het Handboek er over 10 jaar nog is, kwam terug in de discussie met de zaal. Daaraan gekoppeld werd de vraag over het belang van het verzamelen van data. Benutten van big data en data mining zijn vraagstukken die woningcorporaties snel moeten oppakken: hoe krijg je jouw data op orde, wat valt er te koppelen tussen verschillende systemen en het moet simpeler.

Toch wat doorgeschoten?

Lizan Goossens en Frank van Kuijck van Deloitte trapt na de middagpauze af. Geprikkeld door de vraag van de dagvoorzitter of de jaarrekening nog een getrouw beeld geeft als voor een van de onderdelen er nog discussie gaande is, gaf Van Kuijck aan dat wat hem betreft zowel RJ 213 als de full versie van het Handboek er hadden mogen liggen. Ook hij benadrukte dat de transparantie bevorderd werd en dat de vastgoedsturing verder geprofessionaliseerd werd door de introductie van marktwaarde in verhuurde staat.

Ook Goossens gaf aan dat het belang van de juiste vastgoeddata groot is. Zijn alle gegevens wel relevant? Overigens bleek ook dat veel objectgegevens niet werden bijgehouden.

Van belang is dus om te weten welke variabelen het meest relevant zijn. Goossens gaf aan dat het goed is als woningcorporaties zelf een soort risicoanalyse doen:

“welke objectgegevens zijn van cruciaal belang en wat is hun materiële invloed op de waardering en zijn die gegevens vervolgens juist en volledig”.

Het gaat dan vooral om m2, leegwaarde en bouwjaar. De zaal bleek echter wat optimistischer dan beide sprekers over het procesverloop. Beide Deloitte sprekers hadden gewezen op een paar zaken: te laat starten met het proces, geen inzicht in beklemmingen en achterstallig onderhoud, de beschikbaarheid van een taxateur, het type verklaring, de schattingsonzekerheid en het gegeven dat recent bekend werd dat 50 à 60 woningcorporaties moeten overschakelen naar de full versie van het Handboek.

Van Kuijck benadrukte dat marktwaarde geen toegevoegde waarde heeft als het alleen gebruikt wordt voor de verantwoording, er geen vervolgstappen worden gezet in het assetmanagement en het louter als een administratieve verplichting wordt gezien.

Als bestuurder van een woningcorporatie moet je jezelf afvragen wanneer je zo optimaal mogelijk presteert: waar streef je naar in je huurbeleid, in je onderhoudsbeleid, bij je nieuwbouw en bij verduurzaming van de voorraad woningen?

Het antwoord op die vragen is van belang bij de analyse in het bestuursverslag bij het jaarverslag/jaarrekening. Zeker omdat de vermogens als gevolg van de marktwaarde op papier explosief zullen stijgen. Deze analyse dient als basis voor het debat met de stakeholders. Goossens besloot dit onderdeel met een verwijzing dat woningcorporaties er nog niet zijn: de discussie over introductie van de SBR assurance vanaf 2018, de impact van de OOB-status, de mogelijke vormen van latente belastingvoorzieningen, de nieuwe controleverklaringen en het debat over het corporatievermogen. Er is dus nog veel te doen in de komende jaren.

Keuzes maken

Teus van der Heiden begon met een persoonlijke noot over zijn carrière en de overstap van de accountancy naar Qua Wonen. Steeds meer regelgeving en steeds meer informatie betekent keuzes maken, aldus Van der Heiden, zowel bij accountants als bij woningcorporaties. De overstap betekende niet een vermindering van aandacht voor naleving van regels en controle van dossiers. De kleinere woningcorporaties hebben het dan ook moeilijk. In zijn verhaal over het proces bij Qua Wonen benadrukte Van der Heiden het belang van de juiste objectgegevens. Een intern onderzoek naar de kwaliteit van de vastgoedadministratie hoorde daarbij. Conclusie was dat de vastgoedregistratie beter kon. Hij gaf een mooi voorbeeld van een woning waar geen douche zou zijn maar waar in de waardering wel punten waren gegeven. Bleek het gehele complex volgens de registratie geen douche te hebben, wat niet overeenkwam met de realiteit. Op een zestiental punten moeten de objectgegevens betrouwbaar zijn, daarmee ook ingaand op de beide sprekers van Deloitte. Ook het overleg met de accountant was voor van der Heiden noodzaak. De controle van de jaarrekening 2016 is al wel begonnen, ook al is het controle protocol er nog niet. Beide partijen kennen de procesgang.

Investeer voordat minister ingrijpt

Arnold Pureveen, lid van de raad van bestuur van Woonzorg, liet zijn power point voor wat het was en ging bijna ouderwets met de flipover aan de gang. Hij schetste zijn eigen ontwikkeling in diverse functies en organisaties. Waar vroeger het schijnbaar ging om geld en de stenen, zijn dat, aldus Pureveen, gewoon maar middelen. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke opdracht: het gaat dus om mensen. Het alleen maar praten over stenen en geld verafschuwt Pureveen. Woningcorporaties moeten zich afvragen of ze het wel goed doen en minder klagen en zeuren.

Er is in 2015 ingegrepen en dat was nodig ook. Waarom zouden woningcorporaties in het kader van beschikbaarheid nog zelf ontwikkelen? Natuurlijk is het effect van de stenen van belang, maar de effecten zie je pas over 15 à 20 jaar. Meer aandacht is nodig voor betaalbaarheid. Met een voorbeeld van een huurder van Woonzorg in een niet-Daeb woning illustreerde Pureveen dit. Een huur die in 5 jaar tijd 30% was gestegen en dat kon van het pensioen van deze huurder niet worden gezegd.

Met huurbeleid en mutaties kun je grotere en betere effecten bereiken dan met nieuwbouw. Ook verkoop past hier goed bij: dat kan heel sociaal zijn. Woningcorporaties moeten zich meer richten op de maatschappelijke opdracht aldus Pureveen.

Hij wees ook nog op wat hij de omgekeerde Pyramide van toezicht noemde. De controle binnen de woningcorporaties was beperkt en dus werden de externe dijken verzwakt.

Hij riep op om te zorgen dat het binnen woningcorporaties weer op orde is: de "first line of defence" moet goed zijn.

Pureveen besloot ook zijn betoog met een oproep tot een heldere visie op investeren en de plaats van corporaties in de samenleving. "Doen we niets en blijven we toekijken, dan grijpt de minister terecht in", zo sloot hij af.

Van vinken naar vonken

De laatste spreekster was Annelies Barnard, directeur-bestuurder van woningstichting Nieuwkoop. Vanuit de stelling dat “als je zelfstandig wilt blijven, moet je volwaardig willen en kunnen meespelen”, gaf Barnard aan dat ook bij een kleine woningcorporatie met 11 Fte’s er heel veel tijd is gaan zitten in reglementen, waarderingen en verantwoordingen.

Ook een kleine woningcorporatie moet voldoen aan de eisen, zoals zij treffend illustreerde met het andere voorbeeld van een kleine corporatie met 300 verhuureenheden die een dakvervangingstraject over drie jaar wilde uitsmeren en vervolgens de Autoriteit op bezoek kreeg omdat de ICR niet meer voldeed aan de ratio’s.

Ook voor haar eigen woningcorporatie gold dat het aardig is dat er modelreglementen zijn, maar het gaat natuurlijk ook om het daarna “doorleven” van wat er staat. In dat kader bepleitte zij het meer delen van kennis tussen woningcorporaties en het meer onderling verbinding leggen. Dit illustreerde zij dit met een klein onderzoekje naar de kosten voor de accountant van 18 kleinere woningcorporaties: die varieerden van € 22.000 tot ruim € 61.000.

Maar ook woningstichting Nieuwkoop heeft de begin deze eeuw opgebouwde wat complexe organisatie afgebouwd. Opvallend genoeg ging het aantal bevindingen jaarlijks van de accountant naar beneden, maar stegen de kosten nog wel.

Barnard besloot haar verhaal met een oproep naar haar collega’s in de zaal om te zorgen dat de zaken in- en extern op orde zijn en dat samen met huurders en gemeenten de opgave gerealiseerd moet worden. Ofwel: “van vinken naar vonken”.

Communiceer

Erents besloot het seminar met een drievoudige oproep: ga thuis oefenen om uit te leggen wat er met je cijfers gebeurt, draag zorg voor een goed opdrachtgeverschap naar accountants en steek niet zo veel tijd in de jaarrekening: begrotingen en daarop aansluitende kwartaalrapportages zijn belangrijker in de verantwoording.

Maar besef daarbij dat de data altijd eerst op orde moet zijn.

De uitslagen van de peilingen/stemmingen vindt u hier:

<http://www.voxvote.com/event?66d9fef1-d6c5-477d-8adb-a6db00c6c212>

Seminars op Maat, 14 december 2016

Jan van der Moolen en Wim Boonstra