

Hoe duurzaam is uw (meerjaren-)begroting en beleidswaarde



Onder het motto 'Hoe duurzaam is uw (meerjaren)begroting', willen wij u prikkelen na te denken over de wijze waarop uw prognoses meer toekomstbestendig kunnen zijn. Hierbij is het uitgangspunt dat in perioden dat de strategische onzekerheden toenemen de kwaliteit van de (meerjaren)begroting (MJB) nog belangrijker is. Daar waar de druk op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen groot is en de druk op de bouwrijzen toeneemt, zitten veel corporaties in een periode die vraagt om interactieve sturing.

Zorgdragen voor een significante bijdrage aan de verduurzaming van het bezit is hierbij een middel om te voorkomen dat de economische levensduur van de portefeuille en hiermee de onderliggende waarde van het bezit versnelt afneemt. Waar de ambitie hoog is, zal een optimale sturing op financiering en kasstromen een levensvoorwaarde zijn. Het rekenen met en het kennen van de scenario's is een vast onderdeel van de bedrijfsvoering. Hierbij

kan en wil de corporatie niet langer steunen op markt-imperfecties zoals een tekort aan geschikte woningen.

Het toetsen van de (meerjaren)begroting zal vanuit het bestuur en rvc vragen om een adequate validatie op grond van inzicht in de markt, het bezit en de belangrijkste ontwikkelingen/onzekerheden. Ook de beleidswaarde 2021, die in belangrijke mate is gebaseerd op de meerjarenbegroting vanaf 2022,

zal kritischer bekeken worden. Wanneer de onderstaande onderwerpen niet of onvoldoende helder zijn uitgewerkt, is de vraag aan de orde of goedkeuring van de begroting 2022 e.v. en beleidswaarde verstandig is of een nadere verdieping gevraagd dient te worden aan de organisatie.

Speciale aandacht dient uit te gaan naar de mogelijke effecten van COVID-19 op uw meerjarenbegroting. Met name als uw corporatie naast sociale verhuur ook studentenhuysvesting en/of commercieel vastgoed aanbiedt. De impact van COVID-19 is nu reeds voelbaar binnen de verhuur van dit vastgoed. Online onderwijs, minder buitenlandse studenten en ondernemers met wegvallende omzet dragen hier in ieder geval tijdelijk aan bij.

Voor de begroting 2022 en verder adviseren wij u in ieder geval aandacht te besteden aan een aantal onderwerpen die we hierna verder hebben uitgewerkt.

Strategie

- ▶ Is er sprake van een goed beeld van de demografische ontwikkeling binnen het werkgebied, druk op de woningmarkt en sociaal-economische trends?
- ▶ Heeft de corporatie op basis hiervan een concreet en actueel bedrijfs- en portefeuilleplan opgesteld?
- ▶ Dragen alle ingerekende projecten bij aan het realiseren van de wensportefeuille of zitten er voorbijkomende 'kansen' tussen die hier niet op aansluiten?
- ▶ Zijn de belangrijkste (strategische) risico's in kaart gebracht en zijn deze in PDCA verankerd? Is hierbij naast de effecten van digitalisering op de bedrijfsvoering van de corporatie, ook rekening gehouden met eventuele langdurige gevolgen van de pandemie en de hieruit mogelijk voortvloeiende economische crisis?
- ▶ Komen de uitgangspunten van de begroting overeen met de gemaakte prestatieafspraken met de gemeenten en andere stakeholders?
- ▶ Is de strategie op het verduurzamingsthema in voldoende mate geconcretiseerd en geprioriteerd? Wees hierbij vooral alert op zogenaamde pilots of praktische oplossingen in de trant van 'we moesten toch al iets doen aan deze objecten!'.
- ▶ Is de energiestrategie gekoppeld aan de (meerjaren-) begroting en aan het strategisch voorraadbeleid?
- ▶ Is de strategie om te komen tot een circulair bedrijfsmodel gekoppeld aan de (meerjaren)begroting en aan het strategisch voorraadbeleid?

Financiële continuïteit

- ▶ Is het verloop van de ratio's uit het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw/WSW inzichtelijk gemaakt?
- ▶ Is hierbij rekening gehouden met de gewijzigde normen voor de loan-to-value en de solvabiliteit?
- ▶ Is bij de berekening van de loan-to-value rekening

- gehouden met correctie van het agio op de schuldbpositie (ontstaan bij herstructurering, doorzak of afkoop van leningen of derivaten; alleen indien van toepassing)?
- ▶ Is de (ontwikkeling en berekeningswijze van de) marktwaarde van de leningen voldoende in beeld?
- ▶ Heeft de voorgenomen wijziging van de formule voor overcompensatie gevolgen voor de corporatie? Is de eventuele overcompensatie inzichtelijk in de begroting?
- ▶ Kent de corporatie in samenhang met het voorgaande punt de status van haar eigen business risks en de ontwikkelingen hierbinnen?
- ▶ Weet de corporatie welke financiële buffers minimaal gewenst zijn en in hoeverre tijdelijke overschrijdingen hiervan adequaat beheerst kunnen worden?
- ▶ Is bij de vertaling van de marktwaarde naar beleidswaarde helder tot op het niveau van marktcomplex/verhuureenheid of deze:
 - ▷ in lijn is met de strategie van de corporatie?
 - ▷ in voldoende mate gebaseerd is op verandering in de marktomstandigheden?
 - ▷ in voldoende mate gebaseerd is op een bewuste keuze?

Parameters

- ▶ Zijn de gehanteerde parameters (indexatie en rente) in overeenstemming met de minimale richtlijnen van de Aw?
- ▶ Blijven de huuraanpassingen binnen de normen van de huursombenadering?
- ▶ Komen de huuraanpassingen overeen met het huurbeleid van de corporatie?



Scenario's en controle

- ▶ Heeft de corporatie de gevoeligheden voor wijzigingen in de externe omgeving voldoende vertaald binnen scenario's en concrete beheersmaatregelen benoemd om op middellange/korte termijn te kunnen bijsturen?
- ▶ Heeft u de COVID-19-gerelateerde scenario's onderbouwd vanuit verschillende perspectieven (c.q. stakeholders)?
- ▶ Heeft de corporatie de financiële gevolgen van de ATAD-regeling inzichtelijk gemaakt en verwerkt?
- ▶ Is de cijfermatige uitwerking van de (meerjaren)begroting in lijn met het jaarplan en met alle beleidsuitgangspunten?
- ▶ Is gebruik gemaakt van (gecertificeerde) standaard-programmatuur voor het opstellen van begrotingen en waardeberekeningen?
- ▶ Is er sprake van een adequaat dossier rond de opmaak en interne controle vanuit de organisatie en/of is sprake van een review vanuit een externe deskundige?

Toezichtkader

- ▶ Passen alle uitkomsten en uitgangspunten binnen het toezichtkader van de Aw en binnen het met de rvc/rvt afgestemde toezichtkader? Voorbeelden:
 - ▷ Is voor de binnen de begroting opgenomen projecten helder welke rendementseisen gelden en in hoeverre deze hieraan voldoen?
 - ▷ Voldoet de buffer t.b.v. marktwaardeverrekening derivaten aan de vereisten van de stresstest?
 - ▷ Is het aantal prognosejaren in overeenstemming met de eis uit het treasury statuut of andere interne kaders?

Duurzaamheid

- ▶ Is binnen de meerjarenbegroting in voldoende mate geïntegreerd rekening gehouden met de effecten van verduurzaming?
- ▶ Zijn duurzaamheidskengetallen opgenomen waarmee de verduurzaming inzichtelijk wordt gemaakt?
- ▶ Wordt naast energetische verduurzaming ook rekening gehouden met circulaire woningbouw en circulaire economie?

Woningportefeuille

- ▶ Zijn sloop, verkoop en nieuwbouw zowel financieel als qua aantallen op een juiste manier ingerekend?
- ▶ Is bij sloop voldoende inzichtelijk gemaakt welke bestaande (markt)waarde verloren gaat?
- ▶ Wordt bij sloop/vervangende nieuwbouw de inbrengwaarde van het te slopen vastgoed meegenomen in de rendementsberekeningen en investeringscalculaties?
- ▶ Is er inzicht in de ontwikkeling van de verdeling tussen de huurprijscategorieën (verdeling goedkoop, betaalbaar, duur)?

DAEB/niet-DAEB

- ▶ Is er sprake van een juiste scheiding van de kasstromen tussen DAEB en niet-DAEB?
- ▶ Zijn de sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB op een juiste manier verwerkt?
- ▶ Is voldoende inzichtelijk hoe omgegaan wordt met liquiditeitsoverschotten in de niet-DAEB-tak?

Basis

- ▶ Is de balans logisch qua opbouw en verloop zonder dat gewerkt is met 'sluitposten'?
- ▶ Is de mutatie liquide middelen in de balans in overeenstemming met het kasstroomoverzicht?
- ▶ Is het jaarresultaat gelijk aan de totale mutatie van het eigen vermogen?
- ▶ Is de resultatenrekening opgesteld conform het functionele model en voldoet deze aan de gestelde eisen?
- ▶ Is het kasstroomoverzicht opgesteld volgens de directe methode?
- ▶ Sluiten de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjarenraming op elkaar aan? Zo nee, zijn de aanpassingen bestuurlijk geautoriseerd?

Onderhoud en verbetering

- ▶ Voldoet de verwerking van onderhoud en verbetering aan de gemeenschappelijke set definities die in juli 2019 is gepubliceerd?
- ▶ Is de eventuele opgelopen vertraging in onderhoud- en verbetertrajecten, als gevolg van COVID-19, voldoende meegenomen in de meerjarenbegroting?

Marktwaarde en beleidswaarde

- ▶ Voldoen de autonome waardeontwikkelingen in de prognosejaren aan de voorschriften van de Aw?
- ▶ Zijn er voldoende maatregelen getroffen om de betrouwbaarheid van de datakwaliteit blijvend te waarborgen?

Verbindingen (voor zover van toepassing)

- ▶ Is er zowel een geconsolideerde als een enkelvoudige versie van de (meerjaren)begroting gemaakt?
- ▶ Is het resultaat van de geconsolideerde begroting gelijk aan de enkelvoudige?
- ▶ Sluiten binnen de verbindingsstructuur alle onderlinge schulden en vorderingen op elkaar aan?
- ▶ Zijn de waarderingsgrondslagen in de verbindingsstructuur gelijk aan de waarderingsgrondslagen van de moeder?

Nuttige links:

- ▶ [Leidraad economische parameters dPi 2021](#)
- ▶ [Memo Onderhoud verbetering en beheer](#)
- ▶ [Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW](#)
- ▶ [Handreiking datakwaliteit marktwaarde](#)
- ▶ [Kamerbrief over wijziging formule overcompensatie woningcorporaties](#)



Meer weten?

Wanneer u over de inhoud van deze publicatie of over uitdagingen binnen uw corporatie wilt verder praten, kunt u contact opnemen met:



Arjan Verwoert
Partner BDO Audit & Assurance
T 06 - 83 44 88 65
E arjan.verwoert@bdo.nl



Jaap Kleijwegt
Partner BDO Advisory
T 06 - 26 39 48 90
E jaap.kleijwegt@bdo.nl



Sander van der Veen
Partner BDO Belastingadvies
T 06 - 46 10 23 21
E sander.van.der.veen@bdo.nl

Vond u dit interessant? Ontvang - net als 17.000 andere organisaties - het laatste nieuws over bijvoorbeeld actuele publicaties en onderzoeken, fiscale regelgeving en wetwijzigingen tweewekelijks in uw mailbox! Meld u aan via bdo.nl/nieuwsbrief

Deze publicatie is zorgvuldig voorbereid en tot stand gekomen, maar is in algemene bewoordingen gesteld en bevat alleen informatie van algemene aard. Deze publicatie bevat geen advies voor concrete situaties, zodat uitdrukkelijk wordt afgeraden om zonder advies van een deskundige op basis van de informatie in deze publicatie te handelen, na te laten of besluiten te nemen. Voor het verkrijgen van een advies dat is toegesneden op uw concrete situatie, kunt u zich wenden tot BDO Accountants & Adviseurs of een van haar adviseurs. BDO Accountants & Adviseurs,

de met haar gelieerde partijen en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelen, nalaten of het nemen van besluiten op basis van de informatie in deze publicatie.

BDO is een op naam van Stichting BDO te Amsterdam geregistreerd merk.

In deze publicatie wordt BDO gebruikt ter aanduiding van de organisatie die onder de merknaam 'BDO'

actief is op het gebied van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en advisory).

BDO Accountants & Adviseurs is een op naam van BDO Holding B.V. te Eindhoven geregistreerde handelsnaam en wordt gebruikt ter aanduiding van een aantal met elkaar in een groep verbonden rechtspersonen, die ieder afzonderlijk onder de merknaam 'BDO' actief zijn op een bepaald terrein van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en advisory).

BDO Holding B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam 'BDO' optreden.

BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.