

INGETROKKEN PER 3 NOVEMBER 2015

NBA Alert 30

Jaarrekeningcontrole woningcorporaties 2012

April 2013

Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



NBA

Status NBA Alert

Deze publicatie, die tot stand is gekomen onder verantwoordelijkheid van de NBA, beoogt registeraccountants en accountants-administratieconsulenten aanwijzingen te geven ter zake van een specifiek onderdeel van de uitoefening van het accountantsberoep. Verwacht wordt dat accountants kennisnemen van deze aanwijzingen en deze overwegingen voor zover relevant voor de opdracht. Een accountant die deze aanwijzingen niet toepast, moet erop voorbereid zijn om uit te leggen hoe niettemin is voldaan aan de verplichtingen, basisprincipes en essentiële werkzaamheden uit wet- en regelgeving, die nader zijn behandeld in deze aanwijzingen. Deze publicatie heeft niet de status van beroepsreglementering.

Jaarrekeningcontrole woningcorporaties 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Controleverklaring	4
3	Jaarverslag	6
4	Overige gegevens	6
5	Mogelijke consequenties	6

INGETROKKEN PER 3 NOVEMBER 2015

1 Inleiding

Woningcorporaties (toegelaten Instellingen) worden geconfronteerd met diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer:

- 1 de Wet verhuurderheffing. Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing loopt naar verwachting op naar € 1,7 miljard in 2017.
- 2 een verruiming van het huurbeleid. In 2013 is de verruiming van het huurbeleid voor 2013 door de Eerste Kamer goedgekeurd. De basis voor de huurprijs blijft het WoningWaarderingSysteem met een toegestane huurverhoging boven inflatie gebaseerd op het inkomen van de huurder.
- 3 prijsdalingen op de vastgoedmarkt en een door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgelegde heffing voor saneringssteun voor 2013 van € 503 miljoen (4% van de huursom). Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2013-2017 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2014 tot en met 2017 van respectievelijk 3%, 3%, 2% en 1% van de jaarlijkse huursom.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt borging voor financiering voor kwalificerende (vastgoed-)investeringen en de herfinanciering van eerdere geborgde financiering. Woningcorporaties zijn voor de financiering in hoge mate afhankelijk van het verkrijgen van borging. Voor het waarborgen van de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering van de individuele woningcorporatie is het voor de woningcorporatie van groot belang om te voldoen aan door externe partijen vereiste financiële kengetallen zoals 'loan to value', de interest dekkingsratio en de aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille.

Het WSW heeft als reactie op de combinatie van de heffing voor de saneringssteun en voorgenomen regeringsmaatregelen het door haar aan woningcorporaties gecommuniceerde faciliteringsvolume voor de jaren na 2013 ingetrokken en zal faciliteringsvolumes voor 2014 en later communiceren nadat de door de woningcorporaties in te dienen prognose-informatie (dPi) voor de komende 5 jaar zijn beoordeeld. De communicatie over het faciliteringsvolume voor 2014 en later zal door het WSW in 2013 plaatsvinden. De situatie zal zich voordoen dat de externe accountant zijn controleverklaring zal verstrekken voordat de informatie over het faciliteringsvolume 2014 en later beschikbaar is.

Deze NBA Alert gaat in op de mogelijke consequenties voor de controleverklaring als gevolg van de samenloop van bovenstaande omstandigheden en de daaruit voortvloeiende onzekerheden met betrekking tot de (toekomstige) financiële positie van de woningcorporatie. Tevens wordt aandacht besteed aan mogelijke consequenties voor het jaarverslag en de overige gegevens.

In het kader van waardering en controle van (commercieel) vastgoed wijzen wij daarnaast op de publieke managementletter "Zeg waar het op staat" die het NBA in juni 2011 heeft uitgebracht alsmede op de nadere aanbevelingen die Het Platform Taxateurs en Accountants in het rapport "Goed geëvalueerd Vastgoed" heeft gedaan voor de kwaliteit van taxeren en taxatierapporten (oktober 2012).

2 Controleverklaring

De voorgenomen kabinetsmaatregelen, tezamen met de heffing voor de saneringssteun, kunnen leiden tot gebeurtenissen of omstandigheden waardoor de woningcorporatie mogelijk niet zonder hulp van derden zelfstandig kan blijven voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen en/of haar activiteiten kan blijven uitvoeren. De accountant bepaalt in die omstandigheden of er sprake is van een materiele onzekerheid omtrent het vermogen van de woningcorporatie om de continuïteitsveronderstelling¹ te kunnen blijven handhaven. Wanneer sprake is van een materiele onzekerheid vereisen de controlestandaarden dat de accountant een paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden ('continuïteitsparagraaf') opneemt in de controleverklaring (NV COS standaard 570.18 en 570.19), mits deze materiele onzekerheid adequaat tot uitdrukking komt in de toelichting op de jaarrekening.

De accountant besteedt alsdan in zijn werkzaamheden bijzondere aandacht aan de door de corporatie opgestelde kasstroomprognoses waarbij de prognose-informatie (dPi) een basis vormt voor de werk-

¹Onder de continuïteitsveronderstelling wordt in dit verband verstaan het duurzaam op eigen kracht kunnen voortzetten van de bedrijfsactiviteiten door de woningcorporatie zonder een beroep te hoeven doen op financiële steunverlening door het CFV of andere externe partijen.

zaamheden. De accountant stelt vast dat de dPi in overeenstemming is met het intern geformaliseerde beleid. In het bijzonder besteedt de accountant aandacht aan de haalbaarheid en realiteit van in de prognose opgenomen veronderstellingen en beleidswijzigingen van de corporatie als daarvan sprake is. De timing van de realisatie van voorgenomen beleidswijzigingen is daarbij belangrijk.

Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de werkzaamheden van de accountant ook gericht zijn op het onderzoeken in hoeverre de prognoses voldoende basis vormen voor de veronderstelling dat de corporatie toegang tot borging door het WSW kan verkrijgen en daarmee haar geborgde financiering in redelijkheid lijkt te kunnen verkrijgen.

Voorbeelden van werkzaamheden die de accountant in deze analyse kan betrekken zijn:

- de toereikendheid van de mogelijk aan te houden liquiditeitsbuffer uit hoofde van de regeling voor gebruik van derivaten voor toegelaten instellingen²;
- de betekenis van het eigen middelen beleid zoals dit door het WSW is gecommuniceerd;
- de relatie met voorgenomen investeringen in niet-borgbaar vastgoed en de toereikendheid van de kasstromen uit niet-borgbaar vastgoed;
- de mogelijke effecten op de vastgoedwaardering door vertraging, afstel van ontwikkelprojecten en de algehele economische ontwikkelingen.

Voorts houdt de accountant rekening met de omvang van de commerciële (niet-geborgde) activiteiten ten opzichte van niet-commerciële (geborgde) activiteiten. Een relatief grote omvang van commerciële activiteiten ten opzichte van niet-commerciële activiteiten kan duiden op een verhoogd risico van omstandigheden die ertoe leiden dat de woningcorporatie niet zonder hulp van derden zelfstandig kan blijven voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen en/of haar activiteiten kan blijven uitvoeren.

Indien de accountant gebeurtenissen of omstandigheden onderkent die een gerede twijfel doen ontstaan over het vermogen van de woningcorporatie om zonder hulp van derden te kunnen blijven voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen en/of haar activiteiten kan blijven uitvoeren, communiceert de accountant hieromtrent met het toezichthoudend orgaan conform Standaard 570.23.

Wanneer de accountant concludeert dat de woningcorporatie mogelijk niet zonder hulp van derden zelfstandig kan blijven voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen en/of haar activiteiten kan blijven uitvoeren, controleert de accountant de toereikendheid van de toelichting in de jaarrekening met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. De accountant stelt vast dat de volgende aspecten juist en toereikend zijn beschreven:

- De omstandigheden en gebeurtenissen die een gerede twijfel doen ontstaan over het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven;
- De conclusie van de corporatie dat er sprake is van een gerede twijfel.

De woningcorporatie kan in een situatie verkeren waarin zij geen financiële hulp van derden nodig heeft om haar bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten, maar toch wezenlijke wijzigingen moet doorvoeren in het (huidige en of toekomstig) beleid. Deze wijzigingen kunnen leiden tot een aanzienlijk andere samenstel en/of omvang van toekomstige investerings- en/of onderhoudsactiviteiten en/of hogere huurprijzen. Dergelijke gevolgen kunnen van fundamenteel belang zijn voor (bepaalde) stakeholders. De accountant neemt in dat geval, conform Standaard 706, een toelichtende paragraaf in de controleverklaring op ter benadrukking van aangelegenheden³ zoals in de jaarrekening uiteengezet.

² Verwezen wordt naar de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting en naar de specifieke aanwijzingen die in de paragrafen 2.1.5 en 3.1.4.3 van het controleprotocol Bbsh 2012 aan de accountants zijn gegeven.

³ Voor voorbeelden wordt verwezen naar praktijkhandreiking 1119.

3 Jaarverslag

RJ 400.1 stelt dat het jaarverslag onder meer een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden bevat alsmede een toekomstparagraaf. Dit houdt in dat het jaarverslag van de woningcorporatie een adequate beschrijving bevat van de effecten van het (voorgenomen) kabinetsbeleid en de heffing voor de saneringssteun op elementen zoals toekomstige investeringen, personeelsbezetting en financieringsbehoefte. Hierbij is bijzondere aandacht voor in de sector gebruikelijke financiële kengetallen gewenst.

Het bestuur vermeldt daarbij tevens wat de financieringsbehoefte is in die periode voor de in de prognose opgenomen ambitie op gebied van vastgoedontwikkeling. Het bestuur neemt daarbij in overweging te vermelden wat de impact is van het eigen middelen beleid van het WSW en de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen. Ook zullen de gevolgen van het (voorgestelde) kabinetsbeleid en de saneringssteun voor bepaalde maatschappelijke aspecten worden beschreven door het bestuur (kwantitatief en kwalitatief) waarbij het bestuur ook aangeeft wat het effect is of zou kunnen zijn op de waardering van het vastgoed en het eigen vermogen voor zover dit niet is verwerkt in de jaarrekening alsmede de onzekerheden die hiermee samenhangen.

4 Overige gegevens

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid met betrekking tot de verhuurdersheffing voor de periode na 2013 en het risico van de saneringssteun zijn gebeurtenissen na balansdatum (boekjaar eindigend op 31 december 2012). Deze gebeurtenissen zijn van dusdanig belang dat het niet toelichten hiervan de oordeelsvorming van de gebruikers kan beïnvloeden. Derhalve wordt conform artikel 2:392 lid 1, onder g BW onder de Overige gegevens een schatting van de financiële gevolgen van het voorgenomen kabinetsbeleid en de saneringssteun opgenomen, voor zover hiermee bij de waardering per jaareinde nog geen rekening is gehouden, alsmede een uiteenzetting van de achtergrond daarvan en de daarmee samenhangende onzekerheden.

5 Mogelijke consequenties

De combinatie van de hiervoor beschreven (voorgenomen) maatregelen zal er toe leiden dat er naar verwachting een driedeling ontstaat onder de woningcorporaties, te weten:

- A Corporaties die de verwachte heffingen kunnen voldoen en kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke financiële kengetallen zonder wezenlijke aanpassing in de bedrijfsvoering (personeel, organisatie, onderhoud en investeringsvolume) en slechts beperkt gebruik hoeven te maken van de verruiming van het verhuurbeleid;
- B Corporaties die wezenlijke aanpassingen moeten doorvoeren in hun bedrijfsvoering (personeel, organisatie, onderhoud en investeringsvolume) en gebruik moeten maken van de verruiming van het verhuurbeleid om de operationele kasstroom op het vereiste niveau te kunnen houden om te voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen;
- C Corporaties die ondanks wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering en ondanks gebruikmaking van het verruimde huurbeleid niet kunnen voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen. Deze corporaties zullen, al of niet in overleg met het WSW en/of CFV, tot aanvullende maatregelen moeten komen.

De mogelijke consequenties zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Categorie	Jaarverslag: Toelichting	Jaarstukken: Opname onder overige gegevens	Controleverklaring: continuïteitsparagraaf	Controleverklaring: Paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden
A	JA	JA	NEE	JA/NEE *
B	JA	JA	JA **	
C	JA	JA	JA***	NEE

*) Indien de accountant van mening is dat een toelichting van het management van fundamenteel belang is voor het begrip van de gebruikers, neemt de accountant een paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden op in de controleverklaring. Bijvoorbeeld het opnemen van een paragraaf ter benadrukking van de paragraaf in de jaarrekening waarin de schattingonzekerheden in de bepaling van de bedrijfswaarde zijn toegelicht en/of de paragraaf waarin de mogelijke gevolgen van de kabinetsplannen en saneringsheffing worden beschreven.

***) In deze situatie zal een paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden worden opgenomen. Als er een onzekerheid van materieel belang inzake de continuïteit bestaat is deze toelichting verplicht op grond van Standaard 570 alinea 19. In andere gevallen zal deze toelichting verstrekt worden op grond van Standaard 706 alinea 6 omdat de aangelegenheden van fundamenteel belang is voor het begrip gebruikers.

***) In deze situatie zal de accountant aandacht moeten besteden of de continuïteitsveronderstelling passend is.