

Beoordeling jaarrekening van een woningcorporatie versus WSW en CFV

FAMO, Den Haag

Wim Pijffers, Senior Manager BDO Consultants B.V.

23 april 2015



Uw gesprekspartner



Wim Pijffers

Senior Manager Treasury en Financieel beleid

M: 0031 6 25 05 18 23

E: wim.pijffers@bdo.nl

Wim Pijffers (54 jaar) werkt sinds oktober 2012 bij BDO. Hij heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een autoriteit op het gebied van financiering en financiële sturing van maatschappelijke organisaties en ondernemingen. Hij heeft ruim 25 jaar ervaring met de advisering en interim-management bij diverse type organisaties. Zijn opdrachten liggen veelal op het vlak van optimalisatie van financieringsstructuren, ondersteuning bij investeringselectie, het formuleren van besluitvormingskaders en het uitwerken van financieringsaanvragen.

Uit het nieuws - 5 december 2014



Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) meldde op 4 december 2014 in zijn jaarlijkse [Sectorbeeld](#) dat het vermogen van woningcorporaties in 2013 steeg met 12,8 miljard euro. Het beeld dat het CFV daarmee schetst, is niet juist: woningcorporaties worden niet rijker en hebben zeker niet 12,8 miljard euro extra in kas. Het is hoofdzakelijk een rekenkundige kwestie, waarbij de nodige kanttekeningen dienen te worden geplaatst, zoals hoogleraar Woningmarkt Johan Conijn eerder in een [interview in Aedes-Magazine](#) uiteenzette.

De sterke stijging van het vermogen van corporaties die het CFV verwacht, komt volgens het Fonds doordat corporaties een sterke toekomstige stijging van de huurinkomsten inrekenen, en lagere kosten voor onderhoud en beheer in de periode 2014-2023. De solvabiliteit van corporaties zou daardoor in deze periode met 6,7 procent stijgen, naar 31,7 procent.

Verwachte huurstijging

Het is zeer de vraag of woningcorporaties de verwachte huurverhogingen kunnen en zullen doorvoeren. Zo is de kans groot dat huurders zo'n huurverhoging niet altijd kunnen betalen. Daarbij zijn huurstijgingen voor de komende jaren afhankelijk van rijksbeleid, zoals maatregelen op het gebied van het woningwaarderingssysteem ([WWS](#)), de [huursombenadering](#) en de [inkomensafhankelijke huurverhoging](#). Als corporaties de verwachte huurverhogingen niet doorvoeren, neemt hun vermogen lang niet toe in de mate die het CFV schetst. Zoals in de [Kamerbrief](#) van minister Blok staat, scheelt dit alleen al 6,6 miljard euro.



Programma

- Definities en begrippen
- De jaarrekening van een corporatie
- Wet- en regelgeving
- Ontwikkelingen
- Waarderingsmethoden van vastgoed
- Nieuwbouw en de onrendabele top
- Rol van de RJ, het WSW en het CFV

Definities en begrippen

Jaarrekening

Het bestaat uit een balans, een resultatenrekening of winst- en verliesrekening over het afgelopen jaar, een toelichting op beide, het kasstroomoverzicht en een accountantsverklaring

Balans

Overzicht van de bezittingen (activa), de schulden (passiva) en het eigen vermogen van een corporatie

Resultaten- of winst- en verliesrekening

Overzicht van de opbrengsten en kosten van een corporatie over een jaar

Kasstroomoverzicht

Overzicht van de feitelijke geldstromen die in een organisatie in de loop van een boekjaar binnenkomen en uitgaan

Definities en begrippen

Eigen vermogen

Betreft het verschil tussen activa (bezittingen) en passiva (schulden). Het jaarlijkse resultaat (winst of verlies) wordt met het eigen vermogen gesaldeerd

Materiële vaste activa (DAEB)

Bij een corporatie worden de mva onderverdeeld in **Sociaal vastgoed in exploitatie** (bestemd voor verhuur), **Sociaal vastgoed in ontwikkeling** (sociale nieuwbouwprojecten) en **Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie** (kantoren, inventaris etc.)

Vastgoedbeleggingen (niet-DAEB)

Betreft het vastgoed dat niet onder de ‘sociale huisvestingstaken’ van een corporatie valt. Hiervoor geldt dat er géén overheidssteun (subsidies, borging) verleend mag worden

Definities en begrippen

Waarderings- methoden

Het waarderen van mva kan op vele verschillende manieren. Begrippen in deze context zijn historische kostprijs, actuele waarde, reële waarde, taxatiewaarde, bedrijfswaarde of marktwaarde. Voor iedere vastgoedsoort gelden andere richtlijnen

Onrendabele top (OT)

Het verschil tussen de stichtingskosten en de contante waarde van toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen

Sociale huurwoning

De maximale huur tot waar sprake is van een sociale huurwoning (DAEB-woning) is in 2015 € 710,68 (netto huur, dus zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht)

Toewijzing / inkomenstoets

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 95% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). 5% mag naar de hogere inkomens

Definities en begrippen

RJ645

RJ staat voor Raad voor de Jaarverslaggeving. De RJ heeft als doel de kwaliteit van de externe verslaggeving te bevorderen. De RJ vaardigt richtlijnen uit die als uitwerking van de wet (Titel 9 BW2) dienen. Richtlijn RJ645 is de richtlijn die specifiek geldt voor 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' en is onlangs herzien (met verregaande consequenties voor de sector)

WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat woningcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. Met medewerking van landelijke en lokale overheden is een zekerheidsstructuur ontwikkeld, waardoor WSW geborgde leningen tegen gunstige(re) voorwaarden kunnen worden afgesloten. Elk jaar stelt het WSW voor iedere deelnemer vast voor welk bedrag de deelnemer aan WSW geborgde leningen mag aantrekken. Dit wordt het borgingsplafond genoemd

Definities en begrippen

CFV

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting houdt toezicht op corporaties in Nederland. Jaarlijks beoordeelt het CFV de continuïteit en de solvabiliteit van corporaties

Toezichtsbrief

Corporaties leveren jaarlijks hun prognoses voor een vijfjaarsperiode in bij het CFV. Het CFV beoordeelt of de voorgenomen activiteiten passend zijn in relatie tot de financiële mogelijkheden. Vastgesteld wordt of de corporatie op basis van voortzetting van haar beleid, volgens de normen van het CFV haar verplichtingen kan nakomen. Het oordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en jaar vijf en het vermogen dat op balansdatum en jaar 5 dat beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen

Derivaten

Derivaten ofwel afgeleide financiële instrumenten zijn beleggingsinstrumenten die hun waarde ontleen aan een onderliggende waarde. De meest gebruikte derivaten bij corporaties zijn renteswaps en zijn in principe ingezet om renterisico's te beheersen

Inhoudsopgave jaarverslag 2013 (voorbeeld)

Lefier jaarverslag 2013

Inhoud

voorwoord	2
1. Profiel	4
1.1. Lefier	4
1.2. In welk gebied is Lefier actief?	4
1.3. Waar staat Lefier voor?	5
1.4. Hoe is Lefier georganiseerd?	7
1.5. Hoe is Lefier verbonden met de samenleving?	8
1.6. Het bezit van Lefier	9
2. Prestaties	11
2.1. Wat waren de doelen van Lefier voor 2013?	11
2.2. Wat heeft Lefier gepresteerd in 2013?	12
3. Lefier en haar medewerkers	27
4. Bestuur, toezicht en medezeggenschap	29
4.1. Normen voor goed bestuur	29
4.2. Bestuur	29
4.3. toezicht houden: de raad van commissarissen	32
4.5. Medezeggenschap: Ondernemingraad Lefier	42
4.6. Medezeggenschap: huurders- en bewonersorganisaties	45
5. Financiën en bedrijfsvoering	46
5.1. Lefier en de financiën	46
5.2. Risicomanagement	55
Lefier jaarrekening 2013	62
bijlagen	110
1. verklaring accountant	111
2. verklaring bestuur Lefier	114
3. verklaring raad van commissarissen Lefier	115
4. Juridische structuur Lefier	116
5. adressen Lefier	117

De balans en de waardering van vastgoed

DEBET	BALANS 2014 (historische kostprijs)	CREDIT	
MVA in exploitatie	90	Eigen vermogen	10
Overige activa	10	Leningen	85
Vorderingen	4		
Banksaldo	6	Kortlopende schulden	15
Balanstotaal	<u>110</u>	Balanstotaal	<u>110</u>

- Vastgoed en leningen vormen overgrote deel van balans
- Relatief beperkt eigen vermogen met een stabiele inkomstenstroom
- De solvabiliteit is 9,1% (eigen vermogen/totale vermogen)

De balans en de waardering van vastgoed

DEBET	BALANS 2014 (actuele waarde)		CREDIT
MVA in exploitatie	180	Eigen vermogen	100
Overige activa	10	Leningen	85
Vorderingen	4		
Banksaldo	6	Kortlopende schulden	15
Balanstotaal	<u>200</u>	Balanstotaal	<u>200</u>

- Vastgoed vormt een nog groter gedeelte van de balanswaardering
- Omvangrijker eigen vermogen waarvan een groot deel niet gerealiseerd is
- De solvabiliteit is 50% doordat het EV sterk gestegen is

IS DE CORPORATIE NU RIJKER GEWORDEN ?????

Bijzondere post jaarrekening 2014

Waardering embedded derivaten

- Een woningcorporatie moet de afspraken die zijn overeengekomen in bepaalde leningcontracten waarderen in de balans van de jaarrekening 2014 door het treffen van een voorziening;
- Betreft de impact van door de bank afgesloten opties op renteswaps (swaptions);
- Jaarlijkse mutatie van de voorziening op basis van rentecurve einde boekjaar;
- Kasstroomtechnisch geen enkele mutatie, uitsluitend boekhoudkundig en kan boekhoudkundige ratio's behoorlijk beïnvloeden.



Balans

- Momentopname
- Zegt (n)iets over het verleden maar (n)iets over de toekomst
- Geeft een overzicht van:
 - de bezittingen (activa)
 - de verplichtingen (passiva)
 - eigen vermogen



Balans

Waarderingsgrondslagen

- Historische kostprijs
- Bedrijfswaarde
- Marktwaaarde
- Directe opbrengstwaarde
- WOZ-waarde



Onrendabele top sociale huurwoningen

Wat is dat?

Kunnen we niet beantwoorden

“Als iets niet bestaat, kunnen we ook niet zeggen wat het is!”

Een financieel-economische uitdaging voor corporaties!

Ontwikkelingsprojecten - Onrendabele top

Project - Nieuwe Poort (80 eengezinswoningen)

- Bouwkosten	14.000.000	
- Bijkomende kosten	1.200.000	
- Verhuiskostenvergoeding	100.000	
- Huurderving		
- Meer- / minderwerk	1.000.000	
Stichtingskosten	16.300.000	
Grondkosten	2.000.000	
Totale initiele investering		€ 18.300.000
Bedrijfswaarde opstal (exploitatie)	14.250.000	
Bedrijfswaarde grond	450.000	
Totale bedrijfswaarde		€ 14.700.000
Onrendabele investering opstal	2.050.000	
Onrendabele investering grond	1.550.000	
Totale onrendabele investering		€ -3.600.000
Onrendabele investering per woning		€ 45.000



Dé onrendabele top bestaat niet

Corporatie is geen belegger

- Duurzame verhuurexploitatie
- Geen verkoop na 15 jaar
- Verschillen ontstaan door verschillen in parameters en voorschriften



Op welke momenten praten we over een onrendabele top?

- Investeringsanalyse
- Balanswaardering c.q. managementrapportage
- Waardering in begroting en financiële meerjarenbegroting
- Verantwoordingsrapportage CFV

Waarde - spelen met begrippen

Gebiedswaarde (zacht)

- Maximaal haalbare, potentiële waarde in gebied bij herontwikkeling vastgoed

Marktwaaarde (hard)

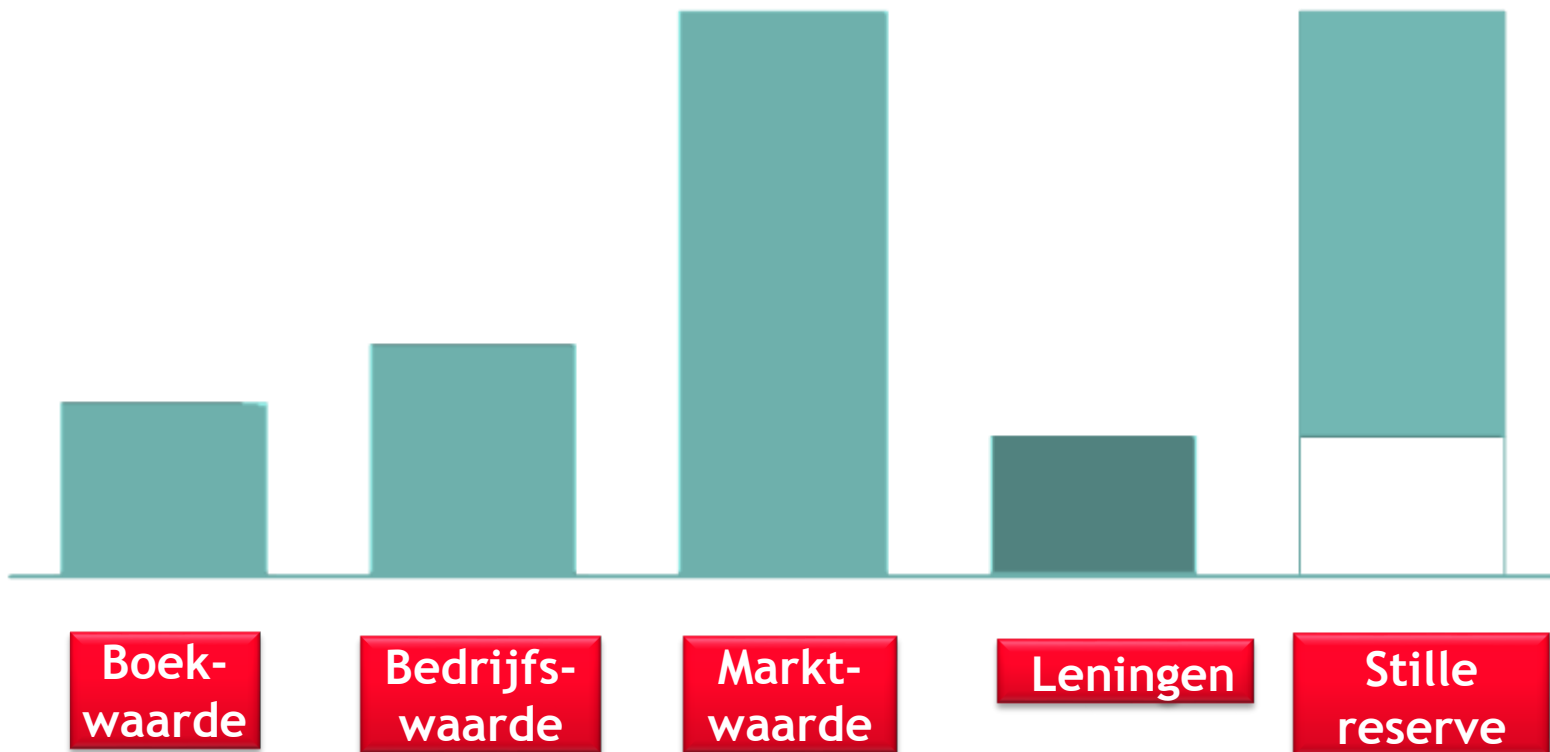
- De IPD-aeDex bruto-openmarktwaaarde: centrale meetlat
- Maximaal haalbare waarde met huidig vastgoed

Beleidswaarde (hard)

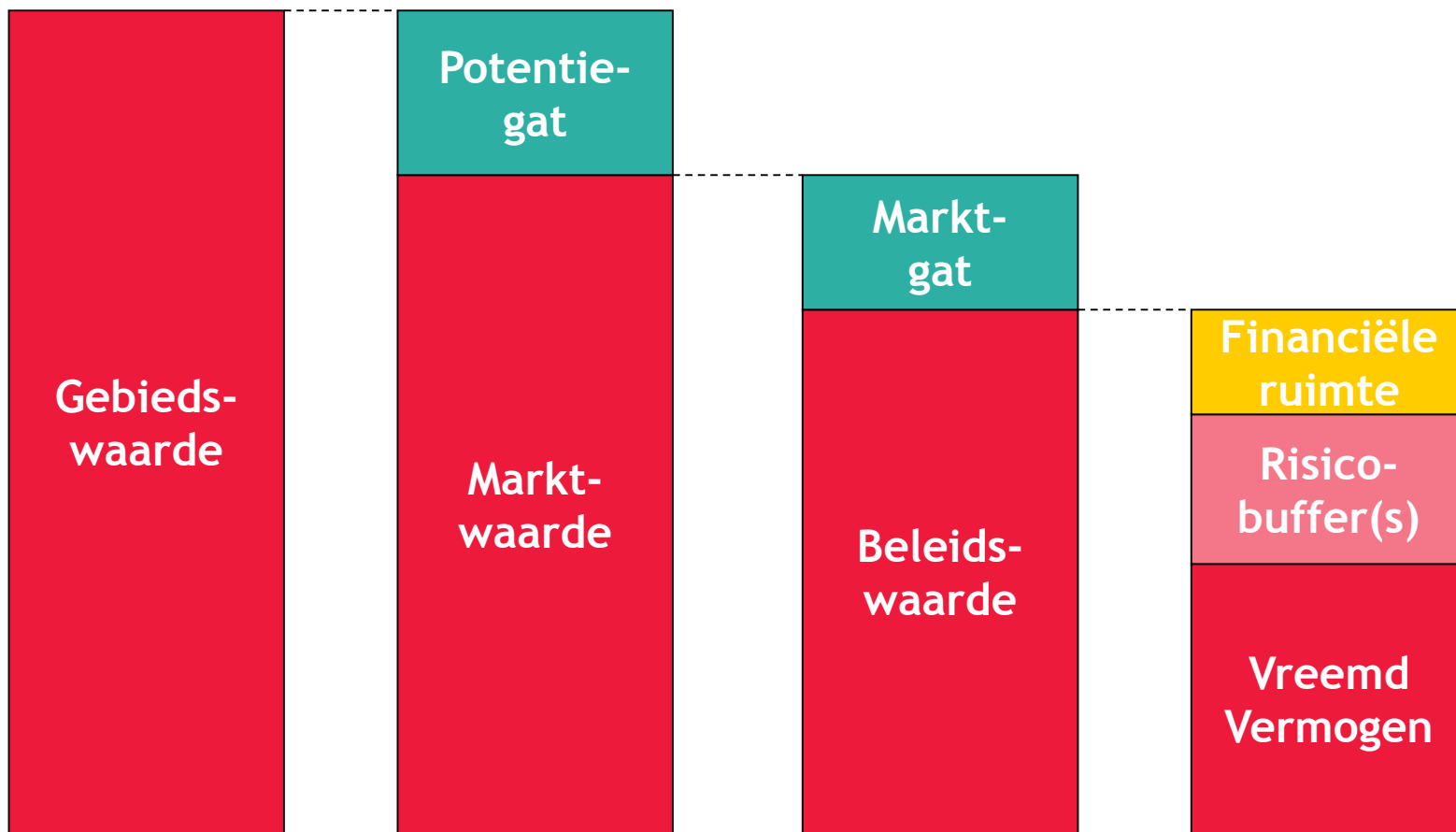
- Verwachte realisatie huidig vastgoed volgens beleid

En nog vele andere...

Waarderingsgrondslagen - Stille reserve: wat wilt u horen?



Waarderingsgrondslagen - Ruimte stille reserve afhankelijk van beleid en waardering





Wettelijke verplichting marktwaarde Herzieningswet

Wet, artikel 35 lid 2

- In de jaarrekening waardeert het bestuur (het vastgoed) tegen actuele waarde

BTIV 2015

- Berekeningssystematiek door middel waarvan de toekomstige (...) kasstromen contant worden gemaakt
- Bij ministeriële regeling nadere voorschriften
- RJ, resp. best-practice op dit onderdeel buiten werking

Bijdrage aan uniformering

Huidige situatie:

- Verschillende waardebegrippen en verschillende uitwerkingen per waardebegrip: geen onderlinge vergelijkbaarheid

CFV heeft er in het verleden een mouw aan gepast:

- De geüniformeerde bedrijfswaarde

De wettelijke verplichting biedt mogelijkheid voor betere uniformering bij de corporaties zelf

Waarderingshandboek vormt de basis voor de waardering met een 'light' en een 'full' versie.

Financiële sturing - Structurele financiële waardevermindering is eindig

Kasstroom

- Historische kostprijs is uit
- Operationele kasstroom in de schijnwerper

Vermogensontwikkeling

- Ontwikkeling eigen vermogen
- Vastgoedwaardebegrippen worden herkend

Rendementen

- Rendementseisen bij investeringen
- Sturen op rendement vastgoedportefeuille

Financiële sturing - Optimale portefeuillestrategie creëert sociale ruimte

- Waar ligt onze sociale taak als corporatie?
- Waar laat ik veel geld liggen?
- Waar moet ik investeren en waar juist niet?
- Hoe neem ik waardeontwikkeling mee in de investeringsbeslissing?
- Hoe verantwoord ik sociale investeringen?

Financiële sturing

Het Financiële Dashboard omvat ten minste:

- Rendement vastgoedportefeuille (product-marktcombinaties)
- Ontwikkeling ICR (*Interest Coverage Ratio*)
- Ontwikkeling *loan-to-value*
- Ontwikkeling beoordeling CFV
- Ontwikkeling beoordeling WSW
- Ontwikkeling financiële ruimte
- Relevante eigen toetsingscriteria ten aanzien van risico's en beleid

Kasstroomprognose

Operationele activiteiten

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ontvangsten:										
Huren	38.421	39.590	40.219	40.317	40.390	40.513	40.988	41.516	42.057	42.590
Vergoedingen	1.403	1.395	1.377	1.361	1.341	1.344	1.366	1.391	1.415	1.439
Overige bedrijfsontvangsten	1.494	1.337	894	739	902	742	781	724	817	714
Saldo ingaande kasstromen	41.318	42.322	42.490	42.417	42.633	42.599	43.133	43.631	44.289	44.743
Uitgaven:										
Personeelsuitgaven*	5.387	5.249	5.188	5.265	5.142	5.296	5.334	5.392	5.479	5.588
Lonen en Salarissen	3.917	3.817	3.772	3.828	3.739	3.851	3.878	3.921	3.984	4.063
Sociale lasten	633	617	610	619	604	622	627	634	644	657
Pensioenlasten	837	810	800	818	799	823	829	838	851	868
Onderhoudsuitgaven	4.990	5.563	6.644	7.778	6.973	7.362	5.412	5.450	5.871	6.757
Belastingen en verzekeringen	2.177	2.213	2.214	2.199	2.184	2.206	2.251	2.299	2.348	2.397
Overige bedrijfsuitgaven	3.712	3.772	3.744	3.755	3.841	3.901	4.404	4.178	4.303	4.361
Lasten servicecontracten	1.027	1.022	1.009	997	982	985	1.001	1.019	1.037	1.054
Renteuitgaven	9.660	10.184	9.939	9.540	9.297	9.623	9.570	9.667	9.671	9.651
Rentebatens	-168	-70	-40	-30	-35	-41	-142	-265	-390	-497
Sectorale heffingen	2.730	3.753	3.364	3.443	3.447	3.343	3.381	3.398	3.447	3.460
Vennootschapsbelasting	700	700	700	700	700	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Saldo uitgaande kasstromen	30.215	32.380	32.762	33.653	32.531	34.735	33.277	33.138	33.766	34.771
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.103	9.942	9.728	8.764	10.102	7.864	9.856	10.493	10.523	9.972
ICR	2,03	1,88	1,93	1,89	2,04	1,78	1,98	2,03	2,01	1,90

(Des)Investeringsactiviteiten

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
MVA ingaande kasstroom: Verkopen	2.590	2.315	2.525	2.352	2.586	2.491	2.799	2.473	2.914	3.290
MVA uitgaande kasstroom	17.579	13.389	6.416	4.456	6.668	4.559	4.985	4.134	5.250	3.794
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.989	-11.074	-3.891	-2.104	-4.082	-2.068	-2.186	-1.661	-2.336	-504
Financiële Vaste Activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)Investeringen	-14.989	-11.074	-3.891	-2.104	-4.082	-2.068	-2.186	-1.661	-2.336	-504

Financieringsactiviteiten

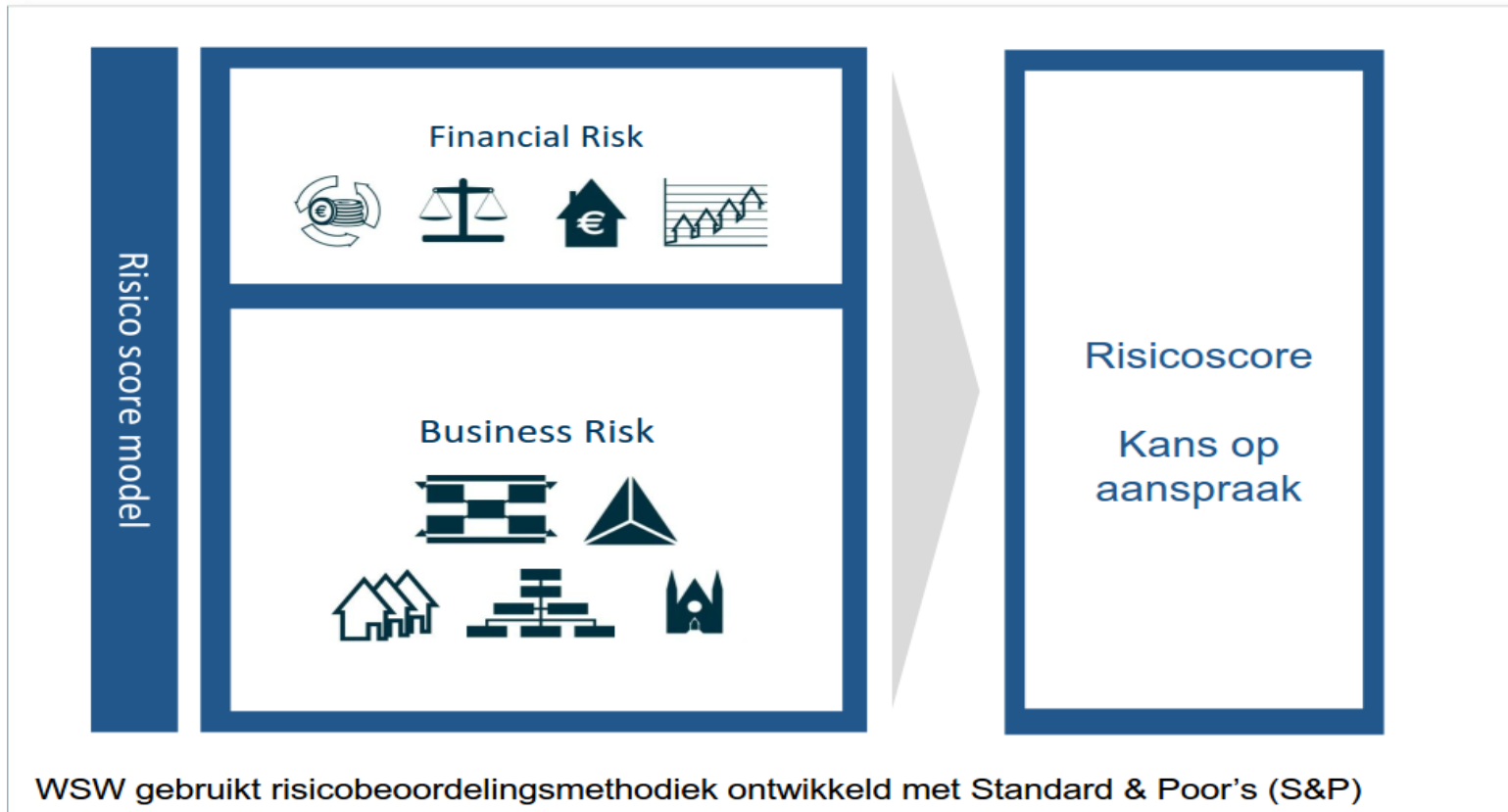
Jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingaand										
Nieuwe leningen	40.000	11.024	7.563	15.289	5.444	0	0	0	0	0
Uitgaand										
Aflossingen leningen	37.437	20.113	12.804	21.375	10.909	945	746	741	659	5.689
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.563	-9.089	-5.241	-6.086	-5.465	-945	-746	-741	-659	-5.689

Langlopende leningen begin Jaar

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Saldo langlopende leningen aan het begin van het jaar	264.603	267.160	258.077	252.830	246.750	241.285	240.340	239.594	238.853	238.194

Financiële sturing - Beoordelingskader financiering (WSW) is gewijzigd (1)

Risicobeoordeling individuele corporaties



WSW gebruikt risicobeoordelingsmethodiek ontwikkeld met Standard & Poor's (S&P)

Financiële sturing - Beoordelingskader financiering (WSW) is gewijzigd (2)

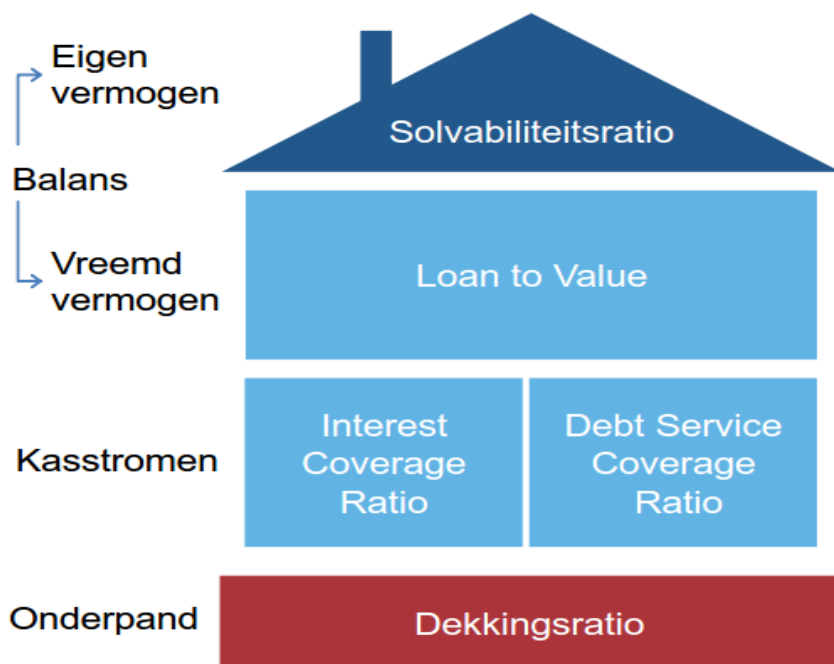
Thema's Business Risk



Risicobeoordelingskader WSW is nadrukkelijk geen richtlijn.
Het is ondersteuning voor de accountmanager bij beoordeling risico's.
Bevordert eenduidigheid in de beoordeling door WSW.

Financiële sturing - Eigen financiële kaders laten aansluiten bij nieuwe normen

Financiële ratio's en ondergrens



Financiële Ratio	Ondergrens
ICR	1.4
DSCR	1.0
Loan-to-Value	75%
Solvabiliteit	20%
Dekkingsratio	50% WOZ

Voorbeeld toets ratio's FR-WSW in een treasuryjaarplan 2015

Toetsing begroting 2015 en MJB 2016 - 2019

	<u>2012-2014</u>	<u>2015-2019</u>	<u>toets WSW</u>	<u>norm WSW</u>	<u>Resultaat</u>
ICR	3,22	2,41	2,41	1,4	voldoende
DSCR	1,97	1,75	1,75	1,0	voldoende
LTV	49%	43%	49%	75%	voldoende
Solvabiliteitsratio	53%	53%	53%	20%	voldoende
Dekkingsratio	18%	n.v.t.	18%	50%	voldoende

Financiële sturing -

Degelijke financiële positie wordt ondanks collectieve zekerheidsstructuur veel belangrijker

Risicobeoordeling en borgingsplafond

1 juli 2014

1 april 2015

1 juli 2015

- Borgingsplafond dPi 2013
- Financial Risk

Integrale
beoordeling (deel)
corporaties

- Borgingsplafond dPi 2014
- Business Risk en Financial Risk

Kans op Aanspraak	Impact van Aanspraak		
	≤ € 250 mln	> € 250 mln en ≤ € 1 mld	> € 1 mld
Hoog	Red	Red	Red
Midden	Green	Yellow	Red
Laag	Green	Green	Yellow

Kans op Aanspraak	Impact van Aanspraak		
	≤ € 250 mln	> € 250 mln en ≤ € 1 mld	> € 1 mld
Hoog	Red	Red	Red
Midden	Green	Yellow	Red
Laag	Green	Green	Yellow

Proces borgen leningen
Toets bij leningaansvraag

WSW en borgingsplafond 2014-2016

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND*)

	2014	2015	2016
Geborgde lening- portefeuille WSW per 1 januari	€ 274.206.571,07		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 38.204.000,00	€ 15.457.000,00	€ 15.520.000,00
Uitbreiding portefeuille WSW	€ 3.874.000,00	€ -11.441.000,00	€ -14.799.000,00
Correctie	€ 34.345.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Borgingstegoed	€ 0,00		
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	€ 312.426.000,00	€ 300.985.000,00	€ 286.186.000,00

Financiële sturing -

Welke impact heeft de beoordeling door het CFV op de financiële sturing? (1)

Ratio's	2013	Prognose periode		Signaleringsnorm
		corporate	sector	prognoseperiode
Toezichtveld Liquiditeit en financiering				
ICR	1,4	1,3	1,8	1,4
DSCR WSW	1,1	0,9	1,3	1,0
DSCR CIV	1,0	1,0	1,2	1,0
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,)				
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	74,2	73,9	64,3	85,0
LTV (marktwaarde, in %)	44,8	43,4	39,0	55,0
LTV (leegwaarde, in %)	28,4	27,6	26,5	40,0
Toezichtveld solvabiliteit en draagkracht vermogen				
	2013	2016	2018	
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,)	477.234	561.146	586.961	
Buffer totaal (x € 1.000,)	316.770	499.676	527.744	
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	13.681	16.325	17.344	
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	9.081	14.612	15.594	
Specificatie buffer				
	2013	2016	2018	
Marktrisico	217.318	234.517	262.473	
Macro economisch risico	127.622	125.734	127.891	
Operationeel risico	191.909	213.408	226.124	
Totaal risico	316.770	341.102	369.297	
Opslag marktwaarde versus volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	-	115.366	115.239	
Vpb beklemming	-	43.208	43.208	
Buffer totaal	316.770	499.676	527.744	

Financiële sturing -

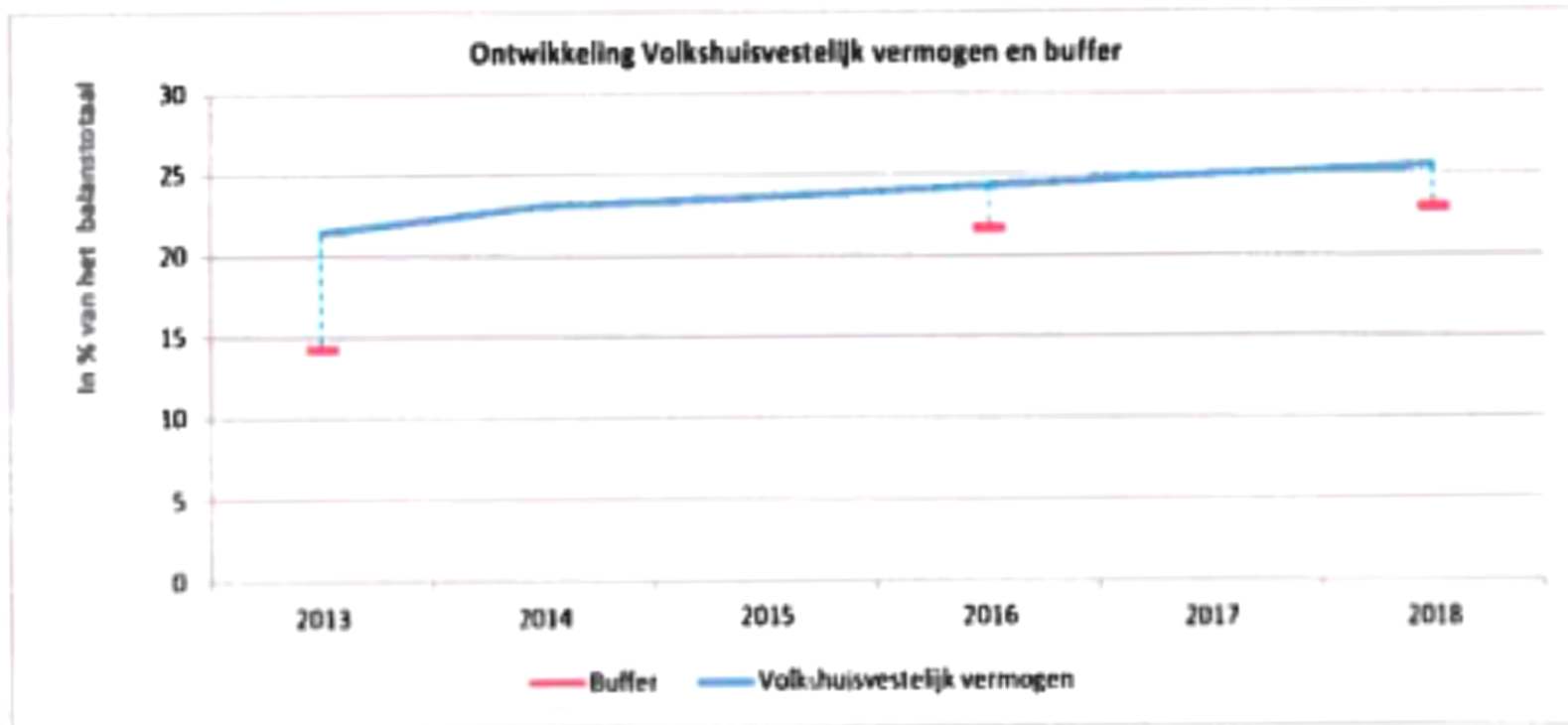
Welke impact heeft de beoordeling door het CFV op de financiële sturing? (2)

Bedrijfswaarde van opgegeven naar geüniformeerd

Opgegeven bedrijfswaarde	1.895.375
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-74.669
Parameters	51.779
Levensduur	-
Restwaarde	161
Lastenniveau	-
Verhuurdersheffing	24.902
Geüniformeerde bedrijfswaarde	1.897.549

Financiële sturing

Welke impact heeft de beoordeling door het CFV op de financiële sturing? (3)



Afronding

- Zijn er nog vragen blijven liggen?
- Hoe nu verder?

