

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Datum 7 februari 2019
Betreft Verticaal toezicht Aw-WSW

Geacht Bestuur,

Het is inmiddels een goede traditie geworden dat wij u periodiek via een bestuurlijke brief informeren over de samenwerking tussen Aw en WSW en de ontwikkelingen daarin. In deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen met betrekking tot de beleidswaarde. Zoals u weet hanteren wij vanaf 2019 een gezamenlijk beoordelingskader en varen wij op elkaars inzichten. Zo kunnen we optimaal gebruikmaken van elkaars expertise en dubbel werk voorkomen. Ook werken wij samen met BZK en Aedes (conform Convenant Informatievoorziening Woningcorporaties) om de gegevensopvraag goed te laten verlopen en de administratieve lasten uit hoofde daarvan te reduceren.

Op 1 januari trad ons gezamenlijk beoordelingskader in werking. De set financiële ratio's is aangepast en de beleidswaarde vervangt in dit kader de bedrijfswaarde. Wij hebben ervoor gekozen om aan te sluiten bij de wettelijk verplichte marktwaarde. Dit waardebegrip corrigeren we voor een aantal sectorspecifieke omstandigheden tot de beleidswaarde. Zo is de marktwaarde in verhuurde staat het centrale waardebegrip voor de corporatiesector, met daarvan afgeleid de beleidswaarde. Dit geeft invulling aan de behoefte tot reductie en vereenvoudiging van het aantal waarde begrippen in de sector en daarmee op termijn meer éénduidigheid en minder administratieve lasten. Uiteraard begrijpen wij dat implementatie van de beleidswaarde alsnog een ingrijpende verandering is. Het implementatieproces tot op heden heeft dan ook veel vragen en onduidelijkheden opgeleverd rond definities van input, certificering van software, controleproces in de jaarrekening en duiding van de uitkomsten. Op al deze zaken in het implementatieproces is afgelopen periode goede vooruitgang geboekt. Daarnaast vroegen wij in oktober voor het eerst de beleidswaarde uit bij alle corporaties. De uitkomst hiervan hebben wij geanalyseerd. In deze brief willen wij langs een drietal hoofdstukken die analyse en de ontwikkelingen in het implementatieproces van beleidswaarde aan u terugkoppelen en verduidelijken:

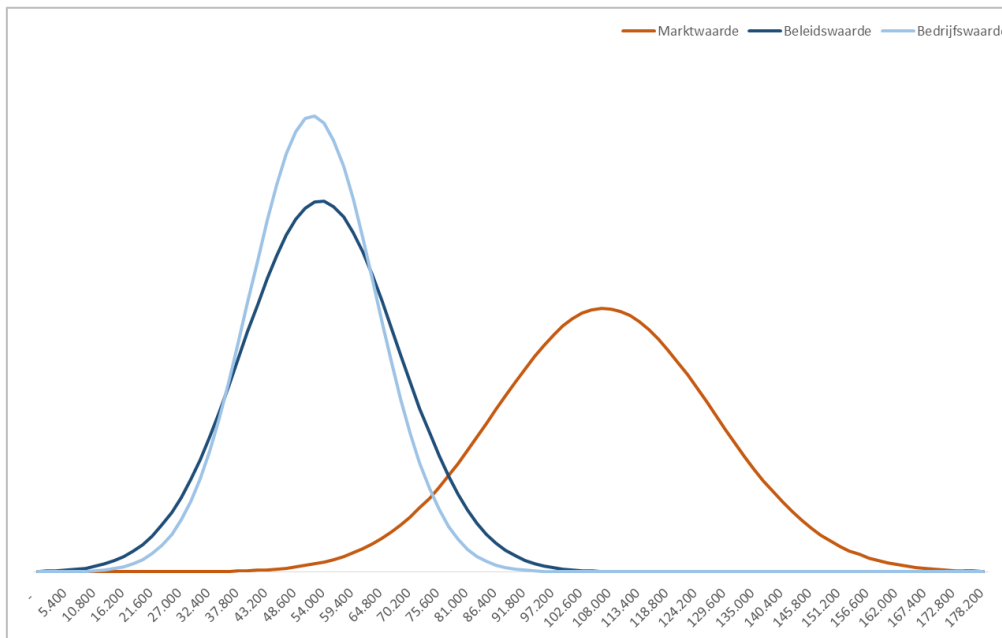
1. Uitkomsten analyse beleidswaarde 1 oktober.
2. Invulling van het beoordelings-/borgingsproces van Aw en WSW.
3. Het controleproces van de beleidswaarde in de aanstaande jaarrekeningcyclus.

1. Analyse uitkomsten uitvraag beleidswaarde

In juli vroegen wij alle corporaties om de beleidswaarde van hun bezit bij ons aan te leveren voor een eerste analyse. Alle corporaties hebben gehoor gegeven aan dit verzoek en voor 1 oktober data aangeleverd.

Beleidswaarde afgezet tegen marktwaarde en bedrijfswaarde

Grafiek 1 geeft aan hoe de ontvangen gegevens over de beleidswaarde zich verhouden tot de marktwaarde en de bedrijfswaarde. Uit deze grafiek komt duidelijk naar voren dat op sectorniveau de beleidswaarde en de bedrijfswaarde vergelijkbaar zijn: de verdeling in waarde blijft ongeveer gelijk, de gemiddelde waarde van de beleidswaarde (en de waarde per corporatiewoning) is vergelijkbaar, maar stijgt met circa 5%.



Grafiek 1: Beleidswaarde afgezet tegen marktwaarde en bedrijfswaarde

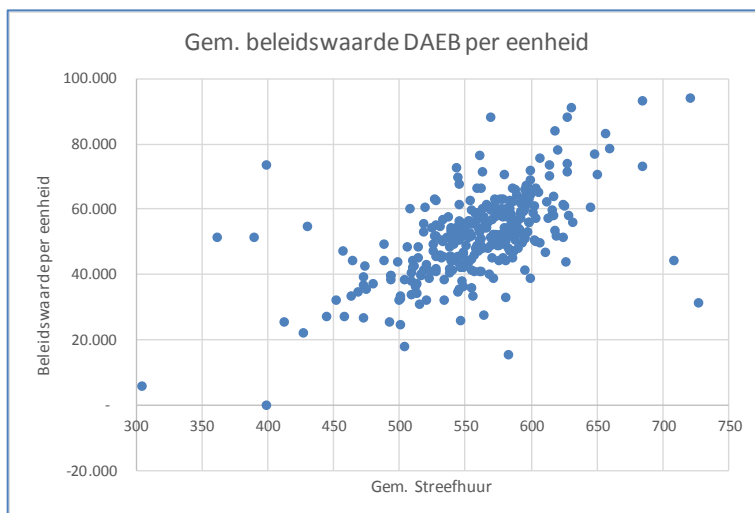
Dit beeld wordt anders als wij kijken naar de individuele corporaties, daar treden wel grotere afwijkingen op. Nadere analyse van deze afwijkingen leert dat de hoogte van de beleidswaarde goed verklaard kan worden door een viertal vragen die samenhangen met de uitgangspunten in beleidswaarde. Daarmee is doorgaans ook het verschil tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde goed te verklaren. Het gaat om:

1. Welke streefhuur hanteert de betreffende corporatie en welke verschillen zijn er tussen corporaties?
2. Welke uitgaven doet de corporatie aan onderhoud en welke definitie hanteert de corporatie?
3. Welke uitgaven doet de corporatie aan beheertaken en welke definitie hanteert de corporatie?
4. Welke disconteringsvoet wordt gehanteerd?

Sterk afwijkende uitgangspunten voor deze variabelen leiden over het algemeen tot grotere afwijkingen in beleidswaarde en daarmee ook tot grotere verschillen tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde. Hieronder gaan wij nader in op een aantal van de uitgevoerde analyses en bevindingen van de 1 oktober beleidswaarde.

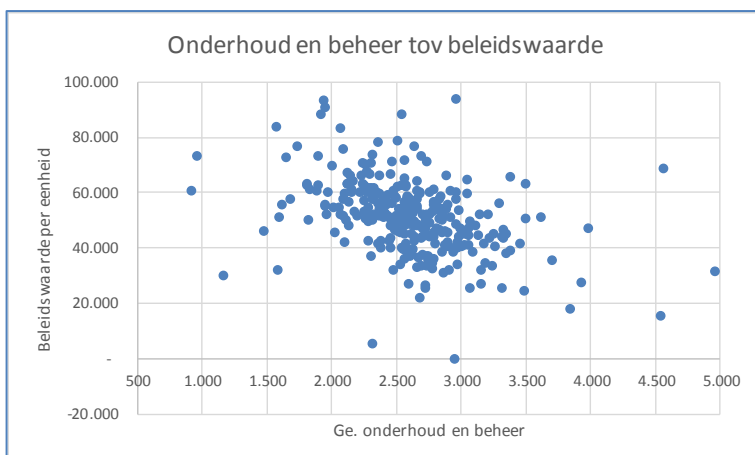
Samenhang DAEB-beleidswaarde en streefhuren, onderhoud en beheer

In grafiek 2 ziet u de samenhang tussen de DAEB-beleidswaarde en de streefhuren. Uit de gegevens die corporaties aanleverden komt naar voren dat sommige corporaties gemiddelde streefhuren voor hun DAEB-bezit hanteren van 650 euro en hoger, met als uitschieter 720 euro. Over het algemeen geldt dat de beleidswaarde hoger is naarmate de streefhuren ook hoger zijn. Een dergelijk hoge streefhuur is niet per definitie goed of slecht. Het nodigt wel uit tot een gesprek en evaluatie. Past dit bedrag werkelijk in de portefeuillestrategie die een corporatie nastreeft en binnen de wettelijke kaders van passend toewijzen? Wat wij zien in onze analyse, is dat juist dergelijke corporaties met een opvallende uitschieter in input (voor zowel streefhuur, onderhoud als beheer), vaak ook een opvallend effect in beleidswaarde laten zien, en als gevolg verschillen op corporatieniveau laten zien tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde. Hierover willen we graag met deze corporaties in gesprek.



Grafiek 2: Relatie streefhuur - beleidswaarde

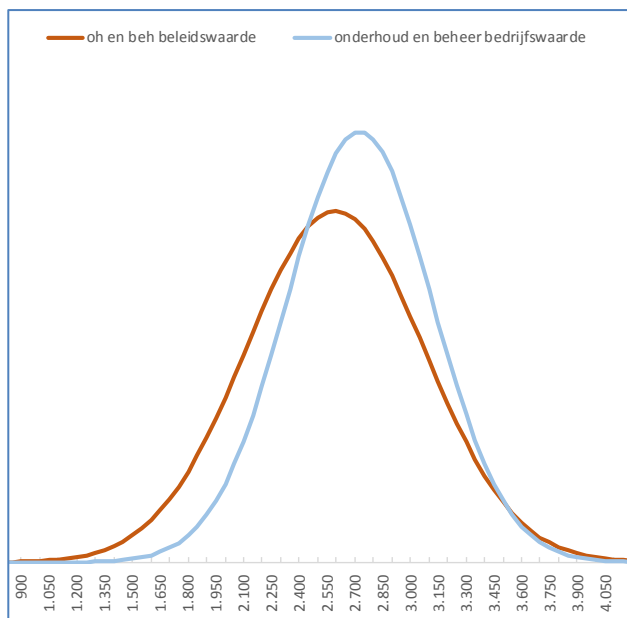
Vergelijkbare analyses hebben wij ook gemaakt voor onderhoud en beheer. Daarvoor geldt eenzelfde beeld. In grafiek 3 is de relatie tussen beleidswaarde en onderhoud + beheer weergegeven (ten behoeve van analyse zijn onderhoud en beheer bij elkaar opgeteld). Ook hier zien wij dat uitschieters in uitgangspunten bij corporaties vaak tot verschillen tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde leidt, zowel positief als negatief afhankelijk van de hoogte van de input.



Grafiek 3: Relatie onderhoud+beheer - beleidswaarde

Bij onderhoud en beheer zien wij ook een grote spreiding tussen de uitgangspunten die corporaties hanteren. Dit ligt tussen €900 en €5.000 voor

onderhoud en beheer bij elkaar opgeteld. Uiteraard is spreiding logisch, gezien de verschillen tussen corporaties en (de staat van) hun vastgoed en hun beleidsopvattingen in combinatie met financiële positie. Maar naar verwachting geldt hier ook dat verschillen optreden omdat tussen corporaties verschillende definities zijn gehanteerd. Dat was ook al zo in bedrijfswaarde. Grafiek 4 toont de verdeling van onderhoud en beheer voor zowel beleidswaarde en bedrijfswaarde. Zichtbaar is dat in beide situaties een brede spreiding is gehanteerd. Het implementatieproces van beleidswaarde heeft duidelijk gemaakt dat er grote behoefte is aan een verduidelijking van de definities voor onderhoud/verbeteringen en beheer, zowel bij de Aw, WSW als ook accountants. Dit moment is dan ook aangegrepen om een traject op te starten waarbij de corporaties, samen met accountants, Aedes, Aw, WSW en BZK via SBR-wonen deze verduidelijking kunnen bewerkstelligen. Verschillende partijen hebben al gereageerd op een voorgaande versie, zoals Aedes, accountants en een aantal corporaties. Conclusie was dan ook dat een bredere consultatie gewenst was en dat het een zorgvuldig implementatietraject behoeft. De consultatieperiode van de aangescherpte definities liep in eerste instantie tot 1 februari. In overleg met Aedes en corporaties uit de klankbordgroep Verticaal Toezicht is deze verlengd tot 1 maart. Implementatie van deze definitieve definities is een separaat traject. De definitieve definities zijn ook pas van toepassing met ingang van verslagjaar 2019. We begrijpen dat dat mogelijke gevolgen heeft voor de beleidswaarde (en daarmee samenhangend de borgingsruimte / investeringsruimte). In paragraaf 3 "Controleproces beleidswaarde in de jaarrekeningcyclus" gaan wij nader in op wat dit betekent in de huidige beleidswaarde en aanstaande jaarrekeningcyclus.



Grafiek 4: Spreiding onderhoud+beheer – beleidswaarde en bedrijfswaarde

Vervolgproces beleidswaarde: in gesprek over input en uitkomsten

In onze bestuurlijke brief van november jl. kondigden wij al aan dat wij verwachtten dat de analyse van de gegevens voor ons aanleiding zou zijn om met een aantal van u in gesprek te gaan. Het zijn gesprekken waarin wij met u willen achterhalen of de input klopt en realistisch is in relatie tot uw beleid en de definities. Dit zijn dus geen bestuurlijke gesprekken in het kader van het reguliere toezicht omdat iets niet in overeenstemming met wettelijke voorschriften zou zijn. Wij gaan in ieder geval bij deze corporaties na of het mogelijk om issues met betrekking tot data gaat. Zo niet, dan vragen we om een nadere onderbouwing van de uitgangspunten en de relatie ervan met het beleid om zo beiden gevoel te krijgen bij de uitgangspunten en beleidswaarde. Immers, een grote uitschieter van de beleidswaarde ten opzichte van de bedrijfswaarde betekent een

waardeverandering van de corporatie en mogelijk dus een verandering van de risico's en borgingsmogelijkheden. Maar ook is het van belang om een goede onderbouwing te hebben t.b.v. het gesprek met de accountant en daaruit volgend een goedkeurende verklaring op dit onderdeel. Eerder gaven wij al aan dat het onwenselijk is als de waarde van een corporatie en dus de mogelijkheden van borging sterk veranderen vanwege een nieuw waardebegrip. In enkele gevallen kan blijken dat de waardering van een corporatie aangepast moet worden vanwege zaken die eerder niet inzichtelijk waren en die wij eerder niet meenamen. In zo'n geval maken wij samen met u een grondige analyse en gaan wij niet over één nacht ijs.

Om enige richting te geven voor deze gesprekken leest u in tabel 1 het gemiddelde van de beleidsuitgangspunten (input) voor de DAEB-portefeuille en de beleidswaarde (output). Mogelijk kunt u, bij grote verschillen ten aanzien van uw eigen corporatie, hiermee een goede (beleidsmatige) verklaring beargumenteren om ook meer gevoel bij het beleidswaardebegrip te krijgen.

Omschrijving parameter	Gemiddelde sector DAEB
Actuele huur	519
Streefhuur	557
Onderhoud en beheer	2.594
Verhuurderheffing	922
Disconto	6,8%
Beleidswaarde	51.415

Tabel 1: gemiddelde waarde en uitgangspunten beleidswaarde

Certificering software

Tot slot speelt nog het verschil in uitkomsten tussen softwarepakketten. Verschillende corporaties gaven dat aan rondom de periode van 1 oktober. Het certificeringstraject dat momenteel loopt, bevestigt dit. De softwarepakketten rekenen inmiddels vergelijkbaar en genereren uitkomsten binnen de marges die nodig zijn voor certificering. Naar verwachting is uiterlijk medio maart het certificeringstraject voor alle pakketten afgerond. Uitgaande van geen bevindingen bij de certificering en een tijdige jaarrekeningcontrole, vormt certificering van de softwarepakketten geen belemmering voor de jaarrekening 2018 en hierdoor zullen de onderlinge verschillen tussen uitkomsten van de beleidswaarde verder afnemen.

Conclusie beleidswaarde 1 oktober

Al met al concluderen wij enerzijds dat het implementatieproces van de beleidswaarde door corporaties vorig jaar een zeer goede eerste stap heeft gemaakt. Alle corporaties waren in staat de waarde aan te leveren. Voor een groot deel van de corporaties geeft de beleidswaarde een vertrouwd beeld. Wel concluderen wij dat de beleidswaarde nog in ontwikkeling is en in gevallen grote uitschieters in waarde laat zien die we willen duiden. Vanwege de verschillen in software, de stroomlijning van definities en het scherp krijgen van de gehanteerde beleidsuitgangspunten, zien we ook dat op (korte termijn) een kwaliteitsslag nodig en mogelijk is om de beleidswaarde voor alle corporaties een meer stabiel beeld te laten geven in het proces van borging en toezicht. Graag maken wij met u die kwaliteitsslag en gaan waar nodig met u in gesprek over input en output om meer gevoel bij het begrip en de uitkomsten te krijgen.

2. Invulling van het beoordelings-/borgingsproces

Met de gegevens uit de opvraag van 1 oktober hebben wij een compleet beeld en kunnen wij individuele borgings- en beoordelingsgesprekken aangaan met corporaties. De beleidswaarde maakt hier dit jaar voor het eerst onderdeel van uit. In de gesprekken met u richten we ons eerst samen op kwaliteitsverbetering en verduidelijking van de beleidswaarde waar dat nodig is. Om die reden prioriteren wij de komende periode door eerst gesprekken te voeren met corporaties die opvallende uitschieters laten zien in uitgangspunten (input), beleidswaarde (output), verschillen ten opzichte van de bedrijfswaarde, of overschrijdingen van ratio's. Het betreft ongeveer 50 corporaties. Reden voor de prioritering is tweeledig. Ten eerste: omdat uit de analyse blijkt dat voor sommige corporaties de beleidswaarde grote impact heeft, zowel positief als negatief. Wij willen voor u en ons graag deze situatie omtrent de beleidswaarde begrijpen en duidelijkheid verschaffen over de situatie en het vervolg. Daarover gaan we met u in gesprek. Ten tweede: omdat we graag met u een kwaliteitsslag maken in de beleidswaarde richting aanstaande jaarrekening / dVi. Om zo voor u als corporaties maar ook de accountant zoveel mogelijk begrip en duidelijkheid over de beleidswaarde te verschaffen met als doel een goedkeurende verklaring bij het jaarverslag op dit onderdeel. Om de kwaliteit en betrouwbaarheid ervan te verbeteren maar ook het controleproces van de beleidswaarde in de jaarrekening goed te laten verlopen (hierover meer bij punt 3: "Controleproces beleidswaarde in de jaarrekeningcyclus").

Wij benadrukken nogmaals dat komend jaar het overgangsregime van toepassing is. De beoordeling van corporaties (en de beslissingen om al dan niet te borgen) vindt plaats op basis van een grondige, bredere analyse van de (financiële) situatie van de betreffende corporatie. Dergelijke analyses vinden (tijdelijk) meer dan gebruikelijk plaats op basis van individuele analyses van corporaties. Na grondige analyse kan het zijn dat het beeld dat we hebben, afwijkt van vorig jaar. Immers door het hanteren van de beleidswaarde kijken wij ook naar andere elementen dan bij de bedrijfswaarde, waardoor er nieuwe inzichten ontstaan en een inhoudelijke correcte overweging kan bestaan om de risicobeoordeling van individuele corporaties aan te passen.

In onze brief van 12 november jl. gaven wij al aan dat 2019 een overgangsjaar is naar een definitief normenkader. In Q1 gaan wij de samenhang in ratio's en grenswaarden nader analyseren. Onze ambitie was om eind Q1 een definitieve norm voor LTV en solvabiliteit te communiceren. Echter, de signalen van corporaties over meer duidelijkheid in definities, de verschillen tussen softwaresystemen, de opvallende uitschieters in gehanteerde uitgangspunten en de daarmee gepaard gaande waardemutaties, zijn voor ons reden om op korte termijn eerst nog een verdere kwaliteitsslag te maken. Kort en goed: wij zien op basis van de signalen en de analyse dat de beleidswaarde zich nog ontwikkelt en willen op het nu voorliggende cijfermateriaal nog geen definitieve grenswaarden baseren. Hiervoor willen wij de volgende beleidswaarde afwachten. Wij zijn niet van plan nog een extra opvraag te doen, dus de eerste beleidswaarde op sectorniveau komt samen met de jaarrekening / dVi2018.

Op basis van de 1 oktober-uitkomsten (waarbij op sectorniveau de gemiddelde waarde iets hoger uitkomt (5%) dan de oorspronkelijke bedrijfswaarde) handhaven we de voorlopige normen voor LTV en solvabiliteit uit onze brief van november. Gedurende 2019 blijft de voorlopige norm voor de LTV 75% en voor de solvabiliteit 20%. Zoals gezegd blijft het overgangsregime van toepassing en geldt voor het proces van borging dat de borgingsafweging gedurende dit overgangsjaar plaatsvindt op een bredere analyse van de financiële positie.

Ook kijken wij zoals aangegeven specifiek naar de grenswaardeverhouding van de LTV in de DAEB-tak ten opzichte van enkelvoudig/geconsolideerd. Om daarmee voor een gedeelte een oplossing te zoeken in de problematiek rondom 'stil

vermogen' in de niet-DAEB-tak (voor achtergrond zie ook Sectorbeeld 2018).

3. Controleproces beleidswaarde in de jaarrekeningcyclus

In onze vorige bestuurlijke brief gaven wij aan dat Aw en WSW met de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) hebben afgestemd over de opname van de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening en het laten vervallen van de verplichting om de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op te nemen. De RJ heeft een Uiting gepubliceerd waarin deze wijziging geëffectueerd wordt. In deze RJ-Uiting 2019-1 staat:

"De RJ heeft begrepen dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het voornemen heeft om de toelichting van de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2018 als vereiste op te nemen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zodra de aanpassingen in de Regeling definitief zijn zal de RJ een definitief besluit nemen inzake deze toelichtingsvereisten. Indien de toelichting van de beleidswaarde verplicht zal worden gesteld, is het voornemen om de toelichting van de bedrijfswaarde te laten vervallen". De verwachting is dat de RJ binnenkort nog een nieuwe RJ-Uiting over de beleidswaarde uitbrengt waarin deze lijn definitief bekrachtigd wordt.

Aw en WSW hebben verder afstemming met de NBA-stuurgroep woningcorporaties gehad. De NBA-stuurgroep sprak zijn zorgen uit over de controleerbaarheid en betrouwbaarheid van de beleidswaarde. Mede naar aanleiding van een toelichting van Aw en WSW op de uitkomsten van de analyse van de beleidswaarde, gaf de NBA-stuurgroep aan welke acties ten grondslag moeten liggen aan een controleerbare en zo betrouwbaar mogelijke beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. Op basis daarvan heeft de NBA-stuurgroep aangegeven dat de beleidswaarde in principe controleerbaar is, maar dat de betrouwbaarheid, onder meer door gebrek aan eenduidige definities en de geconstateerde grote afwijkingen op dit moment bij een vijftigtal corporaties nog te onzeker is. De belangrijkste door de accountants gevraagde acties om de onzekerheid te beperken en tijdige controle mogelijk te maken zijn:

- Aw en WSW spannen zich in om in het eerste kwartaal gesprekken te voeren met corporaties waarbij sprake is van extremen in waarde en input. De geselecteerde corporaties ontvangen hiervoor een uitnodiging.
- De corporaties brengen, naar aanleiding van deze brief en de eventueel ontvangen individuele brief aan de geselecteerde corporaties, waar nodig wijzigingen aan in de berekening van de beleidswaarde.
- Corporaties lichten de gehanteerde uitgangspunten en de onzekerheden in de beleidswaarden, onder meer door gevoeligheidsanalyses, helder en onderbouwd toe in de jaarrekening. Aedes heeft met behulp van de werkgroep RJ 645 een tekstvoorstel gemaakt voor deze paragraaf in de jaarrekening; deze tekst zal binnenkort worden verspreid.
- De onderliggende softwaresystemen moeten, zonder relevante bevindingen zijn gecertificeerd.
- Als gevolg van de relatief laat beschikbaar komende certificeringsrapporten en gesignaleerde aandachtspunten in de beleidswaarde ontstaan er mogelijk vertragingen in het jaarrekeningproces omdat werkzaamheden niet op de vooraf geplande tijdstippen door corporaties en accountants kunnen worden uitgevoerd en afgerond. Het is wenselijk hiertoe in overleg te treden met uw accountant.

Daarnaast is met de NBA-stuurgroep afgesproken een aantal nadere analyses op de beleidswaarde-uitkomsten van 1 oktober uit te voeren om meer inzicht te krijgen in de betrouwbaarheid en aandachtspunten in de beleidswaarde.

De NBA-stuurgroep heeft aangegeven dat de accountants, gegeven de onzekerheden die op dit moment bestaan ten aanzien van de beleidswaarde, en indien de corporatie een controleerbare beleidswaarde heeft opgesteld en de

onzekerheden toereikend in de jaarrekening heeft toegelicht, een onverplicht toelichtende paragraaf op zullen nemen in de controleverklaring bij de jaarrekening. De tekst hiervoor zal door de NBA verspreid worden.

Aw en WSW hebben met de NBA-stuurgroep afgesproken in de komende periode nauw contact te onderhouden over de afwikkeling van de actiepunten.

Tot slot

Concluderend zijn wij tevreden met de resultaten van de uitvraag per 1 oktober. Op sectorniveau zien wij dat de spreiding van de beleidswaarde vergelijkbaar is met de bedrijfswaarde. Als wij op individueel niveau kijken naar de verschillende corporaties zien wij wel afwijkingen. Deze afwijkingen kunnen wij echter goed verklaren uit gehanteerde input in de beleidswaarde. Wel is een kwaliteitsslag nodig voor wat betreft de input en de gehanteerde definities. Over de input gaan wij graag in gesprek met corporaties waar daar aanleiding voor is. Deze gesprekken zijn inhoudelijk, gaan over de beleidsvoornemens van de corporatie en het over het realiteitsgehalte van die voornemens in de beleidswaarde. Met deze gesprekken, in combinatie met certificering van de softwaresystemen, verwachten wij op korte termijn samen met u een kwaliteitsslag te maken in jaarrekening 2018. Voor de definities volgen we, samen met stakeholders, het geschetste proces waarin wij hopen op uw bijdrage in de consultatie.

DIRECTEUR AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES



Kees van Nieuwamerongen

BESTUURDER WAARBORGFONDS
SOCIALE WONINGBOUW



Jo van Kalsbeek