

Handreiking jaarverslag 2019 (coronavirus en basisvariant marktwaardering)

Inleiding

Deze korte handreiking bevat een extra toelichting op

- 1) de basisvariant marktwaardering en
- 2) de verwerking van de mogelijke impact van coronavirus in het jaarverslag 2019.

Alles hieronder over de impact coronavirus is geschreven vanuit wat op 31 maart 2020 bekend was of redelijkerwijs te verwachten is. In de huidige crisissituatie kan de situatie echter van uur tot uur veranderen.

Ad 1: Achtergrond basisvariant

Jaarlijks wordt met een validatie getoetst of de basiswaardering die het handboek voorschrijft leidt tot een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, waarbij de eis is dat voor tenminste 90 procent van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en de full-waardering beperkt blijft tot maximaal 10 procent. Omdat deze validatie achteraf plaats vindt ontstaat er tijdens het verslagleggingstraject onzekerheid of het verschil daadwerkelijk voldoet aan de 10% eis. De accountants vinden het van belang dat er een aanvullende passage wordt opgenomen over deze onzekerheid.

Voorbeeldtekst basisvariant marktwaardering

Rond de onzekerheid bij gebruik van de basisversie vragen de accountants de corporaties de huidige standaard toelichting uit te breiden met de volgende tekst:

- "Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening."

Voor meer informatie over de validatie handboek 2019 zie:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2019/10/31/rapport-van-de-validatie-2019>

Ad 2: verwerking coronavirus in jaarverslag 2019

De corporatie blijft verantwoordelijk voor een evaluatie van de impact van de coronavirusgebeurtenissen. De accountant moet beoordelen of dit toereikend is gedaan. Wat er ook speelt, de coronavirusgebeurtenissen - hoe uitzonderlijk ook - maken niet dat de vereisten om voldoende en geschikte (controle)informatie te verkrijgen ter onderbouwing van de controle, samenstellings- of andere verklaringen, veranderen.

Uitstel van 1 juli (nog) niet aan de orde

De huidige situatie waarbij kantoren veelal gesloten zijn, kan ertoe leiden dat vertragingen optreden bij het uitvoeren van de werkzaamheden, zowel bij de corporatie als bij de accountant. Met als gevolg dat de controle pas op een later moment kan worden afgerond en dat de controleverklaring ook logischerwijs pas later kan worden afgegeven. Het is dan verstandig om goed met de betrokken accountant te bespreken wat de impact op de planning is van de door het coronavirus gewijzigde situatie. Als uit de aangepaste planning blijkt dat de datum van 1 juli niet wordt gehaald, moet dan tijdig overleg volgen met de Autoriteit woningcorporaties.

Als corporaties voorzien dat ze de datum niet gaan realiseren vanwege de uitzonderlijke situatie, ontvangen wij daar ook graag een gemotiveerde mail over. Wanneer we hierover veel signalen ontvangen gaan we hierover graag het gesprek aan met de stakeholders (waaronder de Aw).

Indien dit aanvullende vragen oproept, graag rechtstreeks contact opnemen met de eigen accountant.

Achtergrond coronavirus

In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving zijn diverse bepalingen rond de uitbraak van het coronavirus relevant. De gevolgen hiervan op de feitelijke situatie op balansdatum per 31-12-2019 is van belang voor de verslaggeving. Vandaar dat de NBA Alert 42 hierop in gaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt op de situatie dat jaarstukken (het bestuursverslag en de jaarrekening) nog moeten worden opgemaakt c.q. de situatie dat de jaarstukken al wel zijn opgemaakt, maar nog niet vastgesteld zijn. Voor de meeste corporaties zullen de jaarstukken nog niet zijn vastgesteld.

Zie voor meer achtergrondinformatie de site van de NBA, www.nba.nl, en specifiek:

- [RJ-Uiting 2020-5: Impact coronavirus op de jaarverslaggeving 2019](#)
- [NBA Alert 42](#)
- <https://www.nba.nl/nba-helpt/>

Verwerken gevolgen coronavirus in het jaarverslag

Hieronder wordt kort ingegaan waar de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus het jaarverslag 2019 raakt en daarna volgen een aantal praktijkvoorbeelden (teksten).

Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het virus heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde of naar alle waarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van corporaties. Derhalve worden de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. Derhalve hoeven de gevolgen van de uitbraak niet in de jaarrekening 2019 zelf te worden verwerkt (geen cijfers aanpassen etc).

Financiële continuïteit onder druk?

Verstandig is om een analyse op hoofdlijnen te maken of de financiële continuïteit onder druk komt te staan (mede) als gevolg van de uitbraak van het coronavirus (zie position paper voor een praktijkvoorbeeld).

Blijkt uit deze analyse (op hoofdlijnen) dat er bij de corporatie aanleiding is om wel te twijfelen over de continuïteit zal in de jaarrekening worden uitgelegd welke zaken leiden tot de twijfel aan de continuïteit¹ en hoe de corporatie denkt deze problemen op te lossen. Het ligt voor de hand dat als er nog geen duidelijkheid is, de onzekerheid waarin deze zitten zo goed mogelijk te beschrijven en een schets te geven van de mogelijk te verwachten impact voor de corporatie, maar hierbij ook aangeven wat redelijkerwijs nog niet bekend is en wat dit uiteindelijk voor de corporatie gaat betekenen. Waar mogelijk zal de corporatie de reeds bekende gevolgen en genomen maatregelen uiteraard wel moeten beschrijven. Overigens is onze verwachting (huidige inzichten) dat de coronavirusuitbraak sec de financiële continuïteit van corporaties niet onder druk zal zetten. Indien dit wel het geval is, horen we dat uiteraard graag (mail naar <mailto:p.minke@aedes.nl>).

Het bestuursverslag

Hierbij zijn met name de bepalingen met betrekking tot de risicoparagraaf en de toekomstparagraaf relevant. In het bestuursverslag wordt aandacht besteed aan de voornaamste risico's en onzekerheden, voor zover deze gevolgen hebben voor het resultaat, de financiële positie of de continuïteit van bepaalde of alle activiteiten van de corporatie. Daarnaast wordt ingegaan op de verwachte gang van zaken en de wijze waarop de coronavirusuitbraak, de verwachtingen hebben beïnvloed. Het is het van belang om in het bestuursverslag aandacht te besteden aan de gevolgen van het coronavirus (in de risicoparagraaf en/of toekomstparagraaf). Denk aan de door de corporatie te voorziene ontwikkelingen, risico's en onzekerheden, de genomen en voorziene maatregelen, mogelijke overheidssteun en de verwachte impact op de activiteiten, de liquiditeit, het resultaat en het vermogen als gevolg van de uitbraak van het coronavirus.

Voorbeeldteksten ter illustratie

Hieronder volgen een aantal voorbeeldteksten ter illustratie:

Gebeurtenissen na balansdatum (RJ 160).

- Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum. Bijvoorbeeld: de huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen zoals beschreven in de inleiding. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. De leiding van de organisatie moet gegeven deze onzekerheid over de toekomst aangeven hoe zij de impact van het coronavirus inschat. Opgenomen kan bijvoorbeeld worden dat het op

¹ Indien uit een analyse op hoofdlijnen blijkt dat de continuïteit wel onder druk komt te staan is het verstandig hierover de achtergrondinformatie te lezen op de site van de NBA en tevens contact op te nemen met de eigen accountant.

dit moment niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van de corporatie. Waar mogelijk zal de corporatie echter wel de reeds bekende gevolgen en genomen maatregelen moeten beschrijven en indien mogelijk de financiële impact. Denk daarbij onder andere aan reeds gerealiseerde danwel verwachte effecten van de (voorgenomen) maatregelen, bijvoorbeeld door het uitstellen van onderhoud en/of projecten, waardering van het vastgoed.

- Ter inspiratie zou de voorzittersmail(s) van Aedes hierbij behulpzaam kunnen zijn. Daar passeren diverse onderwerpen (werkgeversrol/ rol richting huurders/ als opdrachtgever etc.) de revue en elke corporatie zal daar een eigen invulling aan hebben gegeven.

Bestuursverslag (toekomst- en financiële, specifiek: risico-paragraaf).

In het bestuursverslag vragen twee onderdelen nadrukkelijk aandacht rond de uitbraak van het coronavirus.

- De risicoparagraaf: te denken valt aan: impact op organisatie, personeel, onderhoud, projecten/vastgoedontwikkeling, financiering/ hedging, huurders, liquiditeiten, vastgoed (DAEB/niet DAEB), respectievelijk welke maatregelen de corporatie heeft genomen.
- Toelichting continuïteit: te denken aan een uiteenzetting welke impact coronavirus heeft op de continuïteit van de corporatie. Bijvoorbeeld dat de impact van coronavirus op de organisatie voor zover thans voorzienbaar en de financiële positie van de onderneming geen aanleiding zijn voor ernstige onzekerheid over de continuïteit. Daarbij licht de corporatie toe wat de impact van het virus reeds is geweest en met wat voor impact zij verder nog rekening houdt. Ook licht de corporatie toe welke maatregelen het management al genomen heeft en welke maatregelen zij voornemens is nog te nemen, waarbij bijvoorbeeld is aangegeven van welke door de regering beschikbaar gestelde faciliteiten zij verwacht gebruik te maken.

Voorbeeldteksten:

- In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Woonstichting X haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.
- De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht woonstichting X de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.
- In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en

afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor XXX. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor XXX niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

- Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:
 - De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
 - Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
 - De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
- Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging² heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van corporatie XXX.
- Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.
- De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken voorsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.
- In de blik vooruit in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik vooruit ongewijzigd.
- Onder vooruitblik in het jaarverslag: Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van Ons Huis heeft dit

² Uiteraard moet dit wel onderbouwd worden ahv een gevoeligheidsanalyse door bijvoorbeeld de rente voor twee jaar naar boven bij te stellen.

grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

- Continuïteit: In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor corporatie xxx. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.
- Gebeurtenissen na balansdatum 31-12-2019: De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De effecten voor ons zijn toegelicht in de continuïteitsparagraaf in hoofdstuk XXXX.
- In de jaarrekening onder gebeurtenissen na balansdatum: In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

Disclaimer handreiking

- Het bestuur van de corporatie is verantwoordelijk voor het opstellen van het jaarverslag. In deze handreiking gaan we alleen in op de aanpassingen in de jaarverslaggeving 2019 van corporaties m.b.t. de verwerking van de coronavirusuitbraak (en daarnaast ook basis-variant marktwaardering). De vermelde voorbeelden behoeven niet integraal van toepassing te zijn, daarom is corporatie-specifieke beoordeling van de relevantie van belang. Verstandig is ook om deze corporatie-specifieke uitwerking te bespreken met de eigen accountant, zodat tijdig overeenstemming bestaat over de op te nemen passages rond het coronavirus. Zo zal een corporatie waarbij de financiële continuïteit onder druk komt te staan door het coronavirus uitgebreider hierbij stil staan, dan een corporatie waarbij dat niet het geval is.