

HANDREIKING

Beleidswaarde in de jaarverslaggeving 2018 van woningcorporaties



Inleiding

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ('woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast.

In aanvulling op onze Handreiking betreffende Toelichting inzake DAEB/niet-DAEB in de jaarverslaggeving 2018 van woningcorporaties, lichten wij in deze Handreiking de aanpassingen toe qua beleidswaarde. Hoewel wijzigingen qua beleidswaarde per datering van deze praktische handreiking nog niet definitief zijn, willen wij u reeds informeren over deze wijzigingen om u tijdig te faciliteren bij het opstellen van uw bestuursverslag en jaarrekening 2018.

De aanpassingen betreffen wijzigingen ten opzichte van de voor verslagjaar 2017 van toepassing zijnde verslaggevingsregels, voortvloeiend uit vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde. In deze handreiking geven wij een toelichting op de wijzigingen en hebben wij praktische voorbeelden opgenomen die u helpen bij het opstellen van de jaarverslaggeving 2018.

Branchegroep Woningcorporaties BDO
Apeldoorn, januari 2019



Arjan Verwoert
Voorzitter branchegroep
Woningcorporaties BDO

HOOFDSTUK 1

Toelichting wijzigingen jaarverslaggeving 2018 corporaties

Bestuursverslag

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een bestuursverslag op te stellen. Het bestuursverslag wordt opgesteld overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuursverslag is tevens RJ 400 Bestuursverslag van toepassing. Specifiek ten aanzien van de marktwaarde schrijft (de nog te effectueren aanpassing in) RJ 645.402 voor dat de corporatie een beleidsmatige beschouwing opneemt over de ontwikkeling van de marktwaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

Een voorbeeld van deze toelichting is opgenomen in hoofdstuk 2 *Voorbeeld teksten en tabellen voor bestuursverslag en jaarrekening 2018*.

Bepaling en toelichting van de beleidswaarde

Sinds de invoering van het handboek marktwaardering wordt onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer verband houdt met de marktwaarde in verhuurde staat. In het met ingang van 1 januari 2019 ingevoerde gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') is de beleidswaarde relevant voor de bepaling van een aantal financiële ratio's. De beleidswaarde vervangt hierin de tot en met verslagjaar 2017 gehanteerde bedrijfswaarde en veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aangegeven voornemens te zijn om de toelichting van de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2018 als vereiste op te nemen in de RTIV.

Met ingang van de jaarverslaggeving 2018 wordt hiermee de verantwoording van de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. Voortvloeiend hieruit dienen de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten toegelicht te worden in de grondslagen van de jaarrekening en dient de beleidswaarde te worden vermeld in de toelichting op de balans bij het vastgoed in exploitatie. Hiervoor hebben wij voorbeeldteksten opgenomen in hoofdstuk 2 *Voorbeeld teksten en tabellen voor bestuursverslag en jaarrekening 2018*.

HOOFDSTUK 2

Voorbeeld teksten en tabellen voor bestuursverslag en jaarrekening 2018

Navolgend hebben wij een voorbeeld voor teksten en tabellen ten behoeve van zowel het bestuursverslag als de jaarrekening 2018 van corporaties opgenomen qua beleidswaarde.

Volledigheidshalve merken wij op dat dit voorbeeld slechts illustratief is bedoeld en dat de toelichting in uw jaarverslaggeving corporatiespecifiek dient te worden gemaakt. Voorts benadrukken wij dat dit voorbeeld is gericht op aanpassingen in de jaarverslaggeving 2018 van corporaties ten opzichte van de jaarverslaggeving 2017. Daarom is dit voorbeeld geen complete model-jaarrekening en is niet bedoeld om van toepassing te zijn op alle mogelijke praktijksituaties. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarverslaggeving. De vermelde voorbeelden behoeven niet integraal van toepassing te zijn, daarom is corporatiespecifieke beoordeling van de relevantie van belang.

Wij adviseren u uw 'format' voor de jaarverslaggeving 2018, bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag, de (geconsolideerde en/of vennootschappelijke) jaarrekening en de overige gegevens voorafgaand aan het jaarafsluitproces op te stellen. Daarnaast raden wij u aan dit 'format' te bespreken met uw accountant, zodat tijdig overeenstemming bestaat over de in uw jaarverslaggeving 2018 op te nemen gegevens en de bepaling/totstandkoming daarvan tijdig kan worden gestart.

Dit hoofdstuk is als volgt nader ingedeeld:

- ▶ Bestuursverslag – Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie;
- ▶ Voorbeeld tekst algemene toelichting, regelgeving en (aangepaste) grondslagen van waardering.

Bestuursverslag – Voorbeeld tekst ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van **[NAAM CORPORATIE]** heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € **XX** miljoen gegroeid naar een waarde van € **XX** miljoen. Dit betreft een waardegroei van **XX**%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- ▶ Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt **[NAAM CORPORATIE]** bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- ▶ **FULL-VARIANT CORPORATIES:** Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- ▶ **BASIS-VARIANT CORPORATIES:** Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin **[NAAM CORPORATIE]** actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- ▶ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- ▶ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

[Deze toelichting is op basis van de regelgeving zowel voorgeschreven om op te nemen in het bestuursverslag als in de jaarrekening. Bij het uitbrengen van het volledige bestuursverslag met de volledige jaarrekening, kan worden gekozen voor het opnemen van een verwijzing.]

Per 31 december 2018 is in totaal € **XX** miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € **XX** miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van **[NAAM CORPORATIE]**. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van **[NAAM CORPORATIE]** heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € **XX** miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€	
Betaalbaarheid (huren)	€	
Kwaliteit (onderhoud)	€	
Beheer (beheerkosten)	€	
	€	
Beleidswaarde		€

Dit impliceert dat circa **XX**% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Jaarrekening - Voorbeeld tekst (aangepaste) grondslagen van waardering

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van **[NAAM CORPORATIE]** en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed-bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15¹.

[NAAM CORPORATIE] heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	XX%
Streefhuur per maand	€ XX per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ XX per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ XX lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ XX hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ XX lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

¹ Aanpassing vindt nog plaats.

Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € **XX** miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € **XX** miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van **[NAAM CORPORATIE]**. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van **[NAAM CORPORATIE]** heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € **XX** miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	
Betaalbaarheid (huren)	€	
Kwaliteit (onderhoud)	€	
Beheer (beheerkosten)	€	
	€	
Beleidswaarde		€

Dit impliceert dat circa **XX%** van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

MEER INFORMATIE

BDO voor woningcorporaties

Specialisten met een brede blik

Onze specialisten van de branchegroep Woningcorporaties kunnen u bij deze verandering en bijpassende oplossingen ondersteunen. Daarbij kunt u vertrouwen op uitgebreide ervaring: we adviseren en ondersteunen meer dan 175 woningcorporaties bij zeer uiteenlopende opdrachten, zowel op financieel, fiscaal-juridisch als organisatorisch vlak.

Onze professionals kennen de uitdagingen waarmee u als woningcorporatie in deze tijden worstelt. Samen met collega's in andere branches van de publieke sector vertalen we actuele ontwikkelingen en inzichten naar gerichte adviezen en praktische ondersteuning voor uw organisatie.

Meer informatie

I bdo.nl/woningcorporaties
E publiekesector@bdo.nl
T 088 - 236 48 00

Contactpersonen jaarverslaggeving



Jos Herst
Partner en lid RJ werkgroep corporaties
E jos.herst@bdo.nl
T 06 - 551 88 459



Ivo Beekers
Manager
E ivo.beekers@bdo.nl
T 06 - 230 66 174

Contactpersonen branchegroep Woningcorporaties van BDO



Arjan Verwoert
Partner Audit en voorzitter
branchegroep Woningcorporaties BDO
E arjan.verwoert@bdo.nl
T 06 - 834 48 865



Jaap Kleijwegt
Partner Advisory
E jaap.kleijwegt@bdo.nl
T 06 - 263 94 890



Sander van der Veen
Partner Tax
E sander.van.der.veen@bdo.nl
T 06 - 461 02 321

nieuwe perspectieven

In de nieuwe economie doen kansen zich sneller voor dan ooit. Nieuwe spelregels geven een boost aan zakelijk werken. En een nieuwe generatie staat klaar om het anders te doen. Beter, slimmer, innovatiever. Wie succesvol wil ondernemen, moet zelf ook vernieuwen. Open staan voor verandering. En met open vizier kijken naar de mogelijkheden die voor ons liggen.

Nieuwe perspectieven, dát is wat BDO u wil bieden. En kan bieden, dankzij onze unieke combinatie van lokale marktkennis en een internationaal netwerk. Persoonlijke dienstverlening en een professionele aanpak. BDO helpt u graag om vanuit een andere invalshoek naar uw business te kijken. Zodat u de juiste beslissingen neemt om uw organisatie sterker, wendbaarder en succesvoller te maken. Of u nu een mkb-bedrijf, familiebedrijf, publieke organisatie of internationale onderneming bent.

BDO kijkt graag met u vooruit. Samen komen we tot nieuwe inzichten en nieuwe kansen in uw markt. Samen creëren we nieuwe perspectieven.

bdo.nl/woningcorporaties

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.