

Hoe duurzaam is uw (meerjaren)begroting en beleidswaarde?

Onder het motto 'Hoe duurzaam is uw (meerjaren)begroting?', willen wij u prikkelen na te denken over de wijze waarop uw prognoses meer toekomstbestendig kunnen zijn. Hierbij is het uitgangspunt dat in perioden dat de strategische onzekerheden toenemen de kwaliteit van de (meerjaren)begroting nog belangrijker is. Daar waar de druk op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen groot is en de druk op de bouwprijzen toeneemt, zitten veel corporaties in een periode die vraagt om interactieve sturing. Door actief invulling te geven aan de eigen bijdrage binnen de Nationale prestatieafspraken en de nieuwe beleidswaarde, neemt de waarde van uw begroting verder toe. Op deze wijze kan uw meerjarenbegroting nog beter ingezet worden als instrument voor sturing en verantwoording.

Zorgdragen voor een significante bijdrage aan de verduurzaming van het bezit is hierbij een middel om te voorkomen dat de economische levensduur van de portefeuille en hiermee de onderliggende waarde van het bezit versnelt afneemt. Waar de ambitie hoog is, zal een optimale sturing op financiering en kasstromen een levensvoorwaarde zijn. Het rekenen met en het kennen van de scenario's is een vast onderdeel van de bedrijfsvoering. Hierbij kan en wil de corporatie niet langer steunen op marktimperfecties zoals een tekort aan geschikte woningen.

Het toetsen van de (meerjaren)begroting zal vanuit het bestuur en de raad van commissarissen vragen om een adequate validatie op grond van inzicht in de markt, het bezit en de belangrijkste ontwikkelingen/onzekerheden. De interne en externe capaciteitstoets wordt, gezien de huidige marktontwikkelingen, steeds belangrijker.

Daarnaast zal de beleidswaarde 2024, die in belangrijke mate is gebaseerd op de meerjarenbegroting vanaf 2025, kritischer bekeken worden. Wanneer de onderstaande onderwerpen niet of onvoldoende helder zijn uitgewerkt, is de vraag aan de orde of goedkeuring van de begroting 2025 e.v. en nieuwe beleidswaarde verstandig is of een nadere verdieping gevraagd dient te worden aan de organisatie.

Nationale prestatieafspraken hebben een grote impact op de meerjarenbegroting 2025 e.v. Deze bindende prestatieafspraken staan tegenover de afschaffing van de verhuurderheffing. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- ▶ Huurmatiging (verlaging in 2023 naar € 550 (prijspeil 2020) voor inkomens tot 120% sociaal minimum);
- ▶ Huursomstijging in 2023, 2024 en 2025 los van inflatie: cao-loonontwikkeling +/- 0,5%-punt;
- ▶ Geen huuraanpassing na isolatie;
- ▶ In 2028 geen sociale huurwoningen met slecht energielabel (E, F en G);
- ▶ Tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurnieuwbouw;
- ▶ Realisatie 50.000 geclusterde woningen voor ouderen;
- ▶ Extra aanpak vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Voor de begroting 2024 en verder adviseren wij u in ieder geval aandacht te besteden aan een aantal onderwerpen die we hierna verder hebben uitgewerkt. Tevens kunnen wij een second opinion of een toets op basis van de best practice voor u uitvoeren.

Strategie

- ▶ Is er sprake van een goed beeld van de demografische ontwikkeling binnen het werkgebied, druk op de woningmarkt en sociaal-economische trends?
- ▶ Heeft de corporatie op basis hiervan een concreet en actueel bedrijfs- en portfeuilleplan opgesteld en is deze openbaar toegankelijk?
- ▶ Is de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gewenste toelichting op de visie van de inzet van vermogen in de meerjarenbegroting toegelicht (of is er een verwijzing naar een openbaar document waarin die visie is uitgewerkt)?
- ▶ Dragen alle ingerekende projecten bij aan het realiseren van de wensportefeuille of zitten er voorbijkomende 'kansen' tussen die hier niet op aansluiten?
- ▶ Zijn de belangrijkste (strategische) risico's in kaart gebracht en zijn deze in PDCA (Plan-Do-Check-Act) verankerd? Is hierbij naast de effecten van digitalisering op de bedrijfsvoering van de corporatie, ook rekening gehouden met een mogelijke recessie, de hoge inflatie, de oorlog in Oekraïne, de bouwkostenstijgingen, het personeelstekort etc.?
- ▶ Is in de meerjarenbegroting een toelichting opgenomen waarin wordt ingegaan op de realiseerbaarheid van de begroting? De Aw verwacht dat corporaties pas projecten in de meerjarenbegroting opnemen op het moment dat er een gerede kans is dat dit tot kasstromen leidt. Wanneer het om inzicht gaat van additionele programma's, bovenop het meest realistische programma, dan vraagt de Aw dit als een alternatief op te nemen in de meerjarenbegroting.
- ▶ Komen de uitgangspunten van de begroting overeen met de gemaakte prestatieafspraken met de gemeenten en andere stakeholders?
- ▶ Is de door de Aw gewenste transparante toelichting op de relatie tussen de programmering in de meerjarenbegroting en de prestatieafspraken opgenomen?
- ▶ Is de strategie op het verduurzamingsthema in voldoende mate geconcretiseerd en geprioriteerd? Wees hierbij vooral alert op zogenaamde pilots of praktische oplossingen in de trant van 'we moesten toch al iets doen aan deze objecten!'.

- ▶ Is de energiestrategie gekoppeld aan de (meerjaren)begroting en aan het strategisch voorraadbeleid?
- ▶ Is de strategie om te komen tot een circulair bedrijfsmodel gekoppeld aan de (meerjaren)begroting en aan het strategisch voorraadbeleid?
- ▶ Is in het kader van de planning-en-controlcyclus inzichtelijk gemaakt hoe de gehele beleidscyclus is vormgegeven, met uiteindelijk een transparante verantwoording in het volkshuisvestingsverslag?

Financiële continuïteit

- ▶ Is de prognoseperiode voor aanlevering bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) minimaal 10 jaar?
- ▶ Is het verloop van de ratio's uit het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw/WSW inzichtelijk gemaakt?
- ▶ Is bij de berekening van de loan-to-value rekening gehouden met correctie van het agio op de schuldpositie (ontstaan bij herstructurering, doorzak of afkoop van leningen of derivaten; alleen indien van toepassing)?
- ▶ Is de (ontwikkeling en berekeningswijze van de) marktwaarde van de leningen voldoende in beeld?
- ▶ Is de eventuele overcompensatie inzichtelijk in de begroting?
- ▶ Kent de corporatie de status van haar eigen business risks en de ontwikkelingen hierbinnen?
- ▶ Weet de corporatie welke financiële buffers minimaal gewenst zijn en in hoeverre tijdelijke onderschrijdingen hiervan adequaat beheerst kunnen worden?
- ▶ Heeft de corporatie een betrouwbare 60-jarige onderhoudsbegroting waarin voldoende rekening wordt gehouden met de actuele beleidsuitgangspunten en relevante innovatie?
- ▶ Is bij de vertaling van de marktwaarde naar beleidswaarde helder tot op het niveau van marktcomplex/verhuureenheid of deze:
 - in lijn is met de strategie van de corporatie?
 - in voldoende mate gebaseerd is op verandering in de marktomstandigheden?
 - in voldoende mate gebaseerd is op een bewuste keuze?



Parameters

- ▶ Zijn de gehanteerde parameters (indexatie en rente) in overeenstemming met de minimale richtlijnen van de Aw?
- ▶ Zijn de bedragen voor de verhuurderheffing uit de prognosejaren verwijderd?
- ▶ Komen de huuraanpassingen overeen met het huurbeleid van de corporatie en met de Nationale prestatieafspraken?
- ▶ Zijn de aanvullingen in de gegevensuitvraag dPi2024 (met name t.b.v. monitoring Nationale prestatieafspraken) verwerkt in de meerjarenbegroting?

Basis

- ▶ Is de fiscale impact van onderhoud en verbetering inzichtelijk gemaakt? Wij zien m.n. bij uitgaven die commercieel kwalificeren als 'ingrijpende verbouwing' mogelijkheden fiscaal een deel van de uitgaven als onderhoudslast te kwalificeren (en hiermee de uitstroom van vpb te beperken). De impact hiervan is veelal fors.
- ▶ Vormt de laatst vastgestelde jaarrekening de basis voor de forecast van het verslagjaar?
- ▶ Is de balans logisch qua opbouw en verloop zonder dat gewerkt is met 'sluitposten'?
- ▶ Is de mutatie liquide middelen in de balans in overeenstemming met het kasstroomoverzicht?
- ▶ Is het jaarresultaat gelijk aan de totale mutatie van het eigen vermogen?
- ▶ Is de resultatenrekening opgesteld conform het functionele model en voldoet deze aan de gestelde eisen?
- ▶ Is het kasstroomoverzicht opgesteld volgens de directe methode?
- ▶ Sluiten de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjarenraming op elkaar aan? Zo nee, zijn de aanpassingen bestuurlijk geautoriseerd?

Scenario's en controle

- ▶ Heeft de corporatie de gevoeligheden voor wijzigingen in de externe omgeving voldoende vertaald binnen scenario's en concrete beheersmaatregelen benoemd om op middellange/ korte termijn te kunnen bijsturen?
- ▶ Zijn er enkele scenario's in de meerjarenbegroting opgenomen? Ook de Aw adviseert in hun Leidraad om scenario's op te nemen in de meerjarenbegroting.
- ▶ Heeft de corporatie de financiële gevolgen van de generieke renteaftrekbeperking (ATAD-regeling) inzichtelijk gemaakt en is hierbij rekening gehouden met de voorgenomen wijzigingen in deze regeling?
- ▶ Is de cijfermatige uitwerking van de (meerjaren)begroting in lijn met het jaarplan en met alle beleidsuitgangspunten?
- ▶ Is gebruikgemaakt van (gecertificeerde) standaard-programmatuur voor het opstellen van begrotingen en waardeberekeningen?
- ▶ Is er sprake van een adequaat dossier rond de opmaak en interne controle vanuit de organisatie en/of is sprake van een review vanuit een externe deskundige?

Toezichtkader

- ▶ Passen alle uitkomsten en uitgangspunten binnen het toezichtkader van de Aw en binnen het met de raad van commissarissen/raad van toezicht afgestemde toezichtkader? Voorbeelden:
 - Is voor de binnen de begroting opgenomen projecten helder welke rendementseisen gelden en in hoeverre deze hieraan voldoen?
 - Voldoet de buffer t.b.v. marktwaardeverrekening derivaten aan de vereisten van de stresstest?
 - Is het aantal prognosejaren in overeenstemming met de eis uit het treasurystatuut of andere interne kaders?

Sustainability

- ▶ Is binnen de meerjarenbegroting in voldoende mate geïntegreerd rekening gehouden met de effecten van verduurzaming op zowel de vastgoedportefeuille als op uw organisatie?
- ▶ Zijn duurzaamheidskengetallen opgenomen waarmee de verduurzaming inzichtelijk wordt gemaakt?
- ▶ Wordt naast energetische verduurzaming ook rekening gehouden met circulaire woningbouw en circulaire economie?

Woningportefeuille

- ▶ Zijn sloop, verkoop en nieuwbouw zowel financieel als qua aantallen op een juiste manier ingerekend?
- ▶ Is bij sloop voldoende inzichtelijk gemaakt welke bestaande (markt)waarde verloren gaat?
- ▶ Wordt bij sloop/vervangende nieuwbouw de inbrengwaarde van het te slopen vastgoed meegenomen in de rendementsberekeningen en investeringscalculaties?
- ▶ Is er inzicht in de ontwikkeling van de verdeling tussen de huurprijscategorieën (verdeling goedkoop, betaalbaar, duur)?
- ▶ Is de door de Aw gewenste toelichting bij de meerjarenbegroting opgenomen waarin aandacht moet worden besteed aan het huurbeleid en in het bijzonder de aanpassingen die de corporatie noodzakelijk acht in relatie tot de Nationale prestatieafspraken? Ook is relevant hoe de corporatie inspeelt op de regels met betrekking tot passend toewijzen (huurtoeslag en staatssteun).

DAEB/Niet-DAEB

- ▶ Is er sprake van een juiste scheiding van de kasstromen tussen DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB?
- ▶ Zijn de sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB op een juiste manier verwerkt?
- ▶ Is het resultaat deelneming niet-DAEB verantwoord in de DAEB-tak?
- ▶ Zijn de rente- en aflossingsverplichtingen van de interne lening juist verwerkt (vijfjaarstermijnen)?
- ▶ Is voldoende inzichtelijk hoe omgegaan wordt met liquiditeitsoverschotten in de niet-DAEB-tak?

Onderhoud en verbetering

- ▶ Is er sprake van een betrouwbare 60-jarige onderhoudsbegroting als basis voor de nieuwe beleidswaarde?
- ▶ Voldoet de verwerking van onderhoud en verbetering aan de gemeenschappelijke set definities zoals deze inmiddels zijn opgenomen in het handboek marktwaardering?
- ▶ Is de eventuele opgelopen vertraging in onderhoud- en verbetertrajecten voldoende meegenomen in de meerjarenbegroting?

Marktwaarde en beleidswaarde

- ▶ Voldoen de waardeontwikkelingen in het forecastjaar aan de voorschriften van de Aw?
- ▶ Voldoen de autonome waardeontwikkelingen in de prognosejaren aan de voorschriften van de Aw?
- ▶ Zijn er voldoende maatregelen getroffen om de betrouwbaarheid van de datakwaliteit blijvend te waarborgen?

Verbindingen (voor zover van toepassing)

- ▶ Is er zowel een geconsolideerde als een enkelvoudige versie van de (meerjaren)begroting gemaakt?
- ▶ Is het resultaat van de geconsolideerde begroting gelijk aan de enkelvoudige?
- ▶ Sluiten binnen de verbindingenstructuur alle onderlinge schulden en vorderingen op elkaar aan?
- ▶ Zijn de waarderingsgrondslagen in de verbindingenstructuur gelijk aan de waarderingsgrondslagen van de moeder?

Nuttige links

- ▶ [BDO Sustainability](#)
- ▶ [Beleidsregels Autoriteit woningcorporaties](#)
- ▶ [Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW](#)
- ▶ [Handreiking datakwaliteit marktwaarde](#)
- ▶ [Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2024](#)
- ▶ [Leidraad economische parameters dPi 2024](#)
- ▶ [Memo Onderhoud verbetering en beheer](#)
- ▶ [Nationale prestatieafspraken woningcorporaties](#)
- ▶ [Sustainability Readiness Tool](#)

Naast het toetsen van de meerjarenbegroting is BDO ook uw adviseur om er voor te zorgen dat de kwaliteit van de meerjarenbegroting voor de komende jaren in uw organisatie geborgd is. Denk aan instrumenten als de kaderbrief, de inrichting van de organisatie middels positionering portefeuille- en assetmanagement en inrichting en werking van het 3-lines model.

MEER INFORMATIE

Wanneer u over de inhoud van deze publicatie of over uitdagingen binnen uw corporatie verder wilt praten, kunt u contact opnemen met:



Margriet Zonneveld
Partner BDO Audit & Assurance
T 06 - 11 25 96 30
E margriet.zonneveld@bdo.nl



Jaap Kleijwegt
Partner BDO Advisory
T 06 - 26 39 48 90
E jaap.kleijwegt@bdo.nl



Daniëlle Schraa
Partner BDO Tax & Legal
T 06 - 51 10 61 65
E danielle.schraa@bdo.nl

Vond u dit interessant?

Ontvang – net als 14.000 andere abonnees – het laatste nieuws over bijvoorbeeld actuele publicaties en onderzoeken, fiscale regelgeving en wetwijzigingen tweewekelijks in uw mailbox! Meld u aan via: www.bdo.nl/nieuwsbrief

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.