



Marktwaaarde WOCO 2016

Vanuit het perspectief van de externe controle

F.A.J. van Kuijk RA RO EMIA – Partner Deloitte – voorzitter RJ 645

Utrecht 21 december 2016

De opdracht.....

1. Aan welke standaarden is de accountantscontrole onderhevig?
2. Op basis waarvan wordt een goedkeurende verklaring afgegeven?
3. Waarom was een validatie benodigd?
4. Hoe kijken accountants aan tegen de uitkomsten van de validatie?
5. Hoe gaan accountants om met de planning voor de jaarrekening 2016?
6. Zijn er nog aandachtspunten?

1. Aan welke standaarden is de accountantscontrole onderhevig?

- Wetgever vraagt een getrouw beeld verklaring
- Woningcorporaties zijn wettelijke controles dus onder toezicht van de AFM
- Referentie is:
 - Verslaggevingskader – BTIV (handboek modelmatig waarderen + RJ 645)
 - Controlestandaarden: spoorboek accountants. Relevant hierbij zijn onder meer:
 - Risico-analyse
 - Controle van schattingen
 - Gebruik maken van werkzaamheden van andere deskundigen
- Beetje getrouw kan niet.....

2. Op basis waarvan wordt een goedkeurende verklaring afgegeven?



Het is geen wiskunde! De controleverklaring is een scherpe foto van een mistige situatie.....
Belangrijk is onderscheid te maken tussen fouten en onzekerheden.....
Wat is relevant?

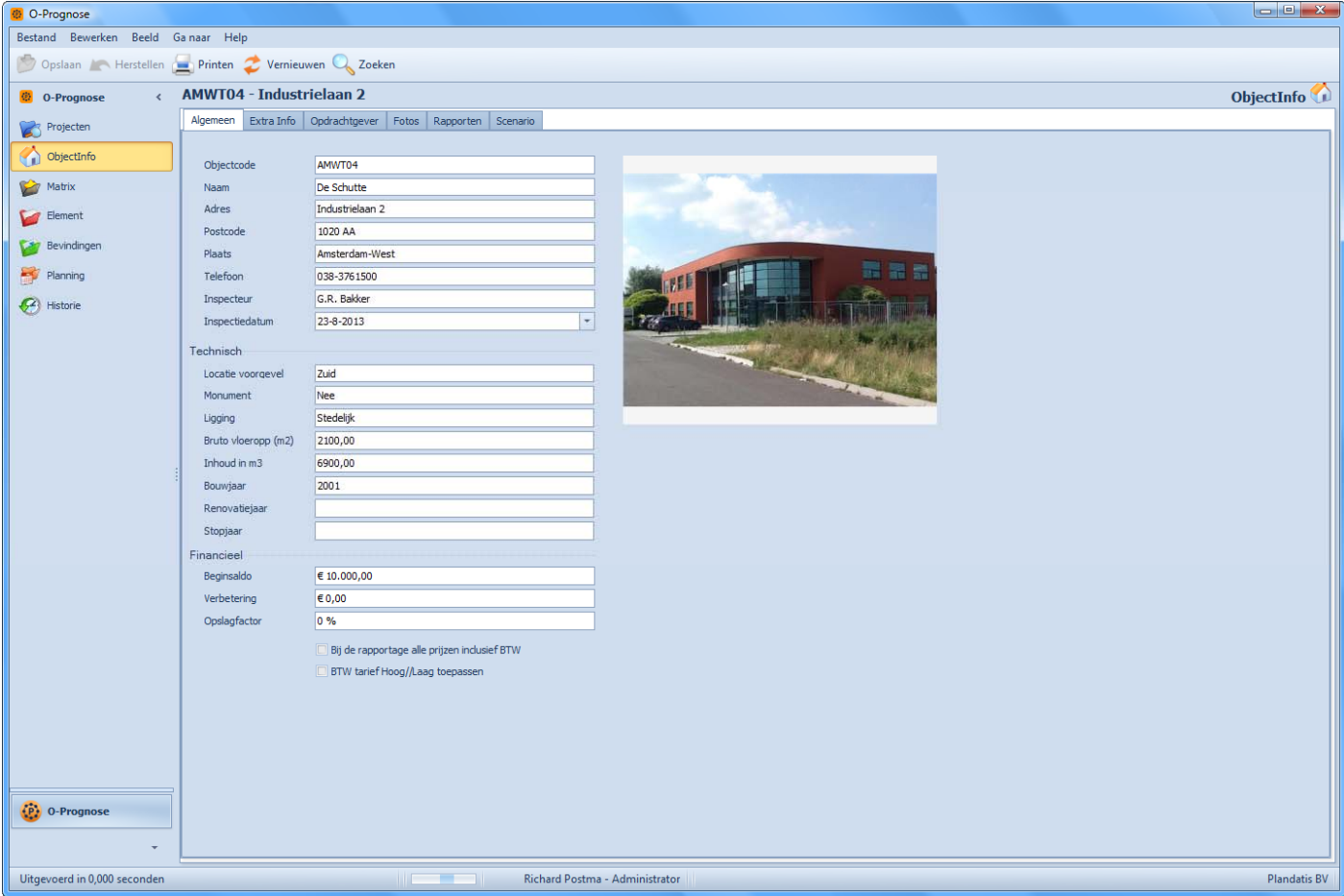
Waar bestaat de marktwaarde uit: controle?

P x Q

P = Gevalideerd handboek

X = Gevalideerd rekenmodel

Q = Vastgoeddata



3. Waarom was een validatie benodigd?

- Getrouw beeldverklaring
- 360 keer accountant langs normsteller
- Proof of the pudding...
- Basis voor waardering - > 90% van uw balans

4. Hoe kijken accountants aan tegen de uitkomsten van de validatie?

Toepasbaar echter.....

Afwijking	Aantal	Procent
<-25%	1	4,8%
-25%/-20%	1	4,8%
-20%/-15%	0	0,0%
-15%/-10%	1	4,8%
-10%/-5%	3	14,3%
-5%/0%	6	28,6%
0%/5%	7	33,3%
5%/10%	2	9,5%
10%/15%	0	0,0%
15%/20%	0	0,0%
20%/25%	0	0,0%
>25%	0	0,0%
	21	100,0%

- A typisch
- Extramuraal
- Studentenhuisvesting
- Aardbeving en krimpgebieden
- Overige bijzondere situaties

Conclusies validatie handboek (samengevat)

1. De basisversie levert voor courant bezit een redelijke marktwaarde in verhuurde staat. Specifiek, incourant bezit (veelal studenteneenheden, extramuraal zorgvastgoed BOG/MOG etc) of specifieke regio vereist meer maatwerk
2. De waarderingsverschillen tussen de Basisversie en Full-versie of vrije taxatie vertonen grote spreiding bij objecten in het Oosten van het land
3. De gebruikte marktwaarde van ruim 80% van de waarderingscomplexen met studenteneenheden of extramuraal zorgvastgoed ligt buiten een bandbreedte van 10% rondom de basisversie
4. Afwijking in marktwaardeberekening op complexniveau bedraagt meer dan 10% voor 33,33% van de EGW's en 40% van de MGW's
5. Input basisversie gemiddelde bedragen voor belastingen, verzekeringen en beheerskosten uit handboek redelijke ramingen. Werkelijke kosten in het Westen, MGW's en ZorgExtramuraal zijn hoger. Het ligt meer voor de hand om voor de hiervoor beschreven onderdelen, de werkelijke waarden te gebruiken i.p.v. de gemiddelden uit het handboek
6. Leegwaarde Basisversie lijkt een redelijke indicatie voor leegwaarde in Full-versie of vrije taxatie. De spreiding in gebruikte leegwaarde in basisversie is echter hoog, in het bijzonder voor wooneenheden en studenteneenheden. Een aanpassing van de leegwaarde heeft veel invloed op de marktwaarde. Het is onduidelijk waardoor de aanpassingen zijn ingegeven
7. De disconteringsvoet Basisversie is een redelijke raming voor de gebruikte disconteringsvoet. Veel spreiding in gebruikte disconteringsvoet onder MGW's. Disconteringsvoet Basisversie lijkt een redelijke raming voor de gebruikte disconteringsvoet. Extramuraal Zorgvastgoed. Grote afwijkingen bij krimp- en wooneenheden
8. De marktwaarde voor huur wordt doorgaans hoger geschat in de Basisversie (zowel Daeb als Niet-Daeb). De gebruikte markthuur is structureel lager dan in de Basisversie. Overschatting markthuur basisversie voor kleinere en goedkopere woningen. Onderschatting markthuur basisversie voor duurdere eenheden
9. Onderhoudskosten jongere EGW's (gebouwd na 1990) liggen lager dan onderhoudskosten basisversie. De spreiding in gebruikte instandhoudingsonderhoud rondom basisversie is eveneens aanzienlijk.

**Evaluatie en analyse door BZK.
Conclusie niet geheel passend te krijgen voor getrouw
beeld zonder maatregelen**

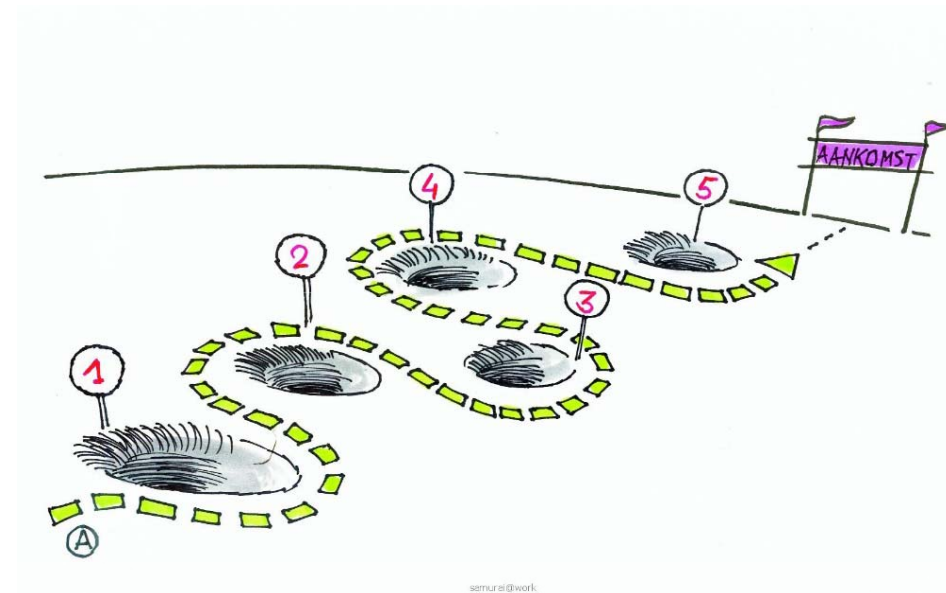
Aantal zaken vragen sowieso evaluatie op corporatieniveau

5. Hoe gaan accountants om met de planning voor de jaarrekening 2016?
- Dynamisering van controle
 - Aanpak divers – aandacht voor:
 - Is voor schattings- en waarderingsproces een systeemgerichte aanpak mogelijk – steunen op controls
 - Check basisgegevens – IC en externe controle
 - Fout- / onnauwkeurigheidsevaluatie
 - Inschakeling externe deskundigen
 - Opdracht aan taxateurs
 - IT betrouwbaarheid
 - Schattingonzekerheid
 - Toelichting BW (blijft dus relevant!) versus MW
 - Stelselwijziging en terugrekenen naar 2014 en 2015
 - Waardering van onderhanden projecten

6. Zijn er nog aandachtspunten?

Enkele aandachtspunten – valkuilen voor u.....

- Te laat starten
- Geen inzicht in
 - Beklemmingen
 - Achterstallig onderhoud
- Aanpassing van programmatuur
- Rekenkundige juistheid programmatuur
- Impact bevindingen ISAE 3402, let op versienummer!
- Beschikbaarheid van taxateur
- Schattingsonzekerheid
- Type van de verklaring



Enkele kritische noten of vraagpunten

- Groeimodel in gegevens uitvraag – niet een beetje getrouw
- Geen validatie van handboek 2016
- Bandbreedte discussie – versus schattingonzekerheid – 10% discussie
- Cruciaal is analyse BW – MW en inzicht in vermogen



**Wanneer zijn discussies afgerond?
Wat voor effect heeft e.e.a. op de te
verstrekken verklaringen?**

Vragen en meer informatie?



<https://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/publieke-sector/articles/veranderingen-in-het-verantwoordingslandschap-herziene-richtlijn-645-voor-woningcorporaties.html>



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients’ most complex business challenges. To learn more about how Deloitte’s approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.