

Ortec Finance Plausibiliteitstoets toetst datakwaliteit

Isabel Mandour en Henk de Bruijne





Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Wat toetst de plausibiliteitstoets?	4
3. Uitkomsten plausibiliteitstoetsen	5
Tot slot	8
Meer informatie?	9



1. Inleiding

Onlangs hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) per brief nogmaals het belang van datakwaliteit bij het inleveren van de dPi en dVi benadrukt¹. De voornaamste oorzaak van dit schrijven was het tekortschieten van de datakwaliteit bij veel corporaties in de door hen aangeleverde dPi en dVi. Aw en WSW toetsen de ingeleverde cijfers aan de hand van bandbreedtes. Voorheen hanteerden Aw en WSW nog wat ruimere marges. Voor de gegevens die in de dPi 2019 worden ingeleverd worden de marges voor de signaalpunten teruggebracht tot daadwerkelijk te verwachten waarden. Dit betekent dat er sneller signaalpunten kunnen afgaan met als gevolg het eventueel opleggen van interventies.

Ortec Finance gebruikt een soortgelijke methode in de plausibiliteitstoets. In de plausibiliteitstoets worden verscheidene kengetallen en dwarsdoorsnedes in de begroting getoetst aan bandbreedtes. Ortec Finance koppelt vervolgens per deelonderwerp terug welke specifieke bandbreedtes overschreden worden om zodoende niet plausibele resultaten te signaleren. Deze toets kan bijdragen aan het terugdringen van de tekortkomingen in de datakwaliteit. De afgelopen maanden heeft Ortec Finance voor circa 15 corporaties plausibiliteitstoetsen uitgevoerd. In dit artikel vatten we samen welke aandachtspunten dit heeft opgeleverd. Dit is geen representatieve streekproef, maar andere corporaties kunnen hier mogelijk wel lering uit trekken.

¹ Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw – Brief aan woningcorporaties over datakwaliteit dPi2018 en dVi2018. <https://www.ilent.nl/documenten/brieven/2019/10/17/datakwaliteit-dpi2018-en-dvi2018>



2. Wat toetst de plausibiliteits-toets?

De plausibiliteitstoets is erop gericht te voorkomen dat de meerjarenbegroting significante fouten bevat. De plausibiliteitstoets is opgehangen aan het beoordelingskader van Aw en WSW. Dit betreft een eigen interpretatie van Ortec Finance. Er heeft geen afstemming met Aw en WSW plaatsgevonden. De bandbreedtes waaraan getoetst wordt zijn zo gekozen dat significante afwijkingen van het gemiddelde tot een signaal leiden. Dat wil niet zeggen dat er daadwerkelijk sprake is van een fout.

De afwijking kan het gevolg zijn van specifiek beleid van de corporatie. Ook als de uitkomsten binnen de bandbreedte vallen, is er geen 100 procent zekerheid dat ze juist zijn. Ze zijn wel plausibel en vallen niet op als afwijkend. Het is de bedoeling dat de corporatie nagaat wat de verklaring is voor de signalen. Als er een redelijke verklaring is voor scores buiten de bandbreedte, kan volstaan worden met deze constatering. Zo niet, dan kunnen aanpassingen aan de begroting nodig zijn.

Om een indruk te geven, de plausibiliteitstoets kijkt bijvoorbeeld naar:

- Wordt voldaan aan de financiële ratio's?
- Zijn de energielabels bekend?
- Worden de marktwaarde en beleidswaarde voor het eerstvolgende prognosejaar berekend op basis van de Discounted Cashflow methodiek (DCF) conform de voorschriften?
- Wordt afgeweken van de Aw/WSW economische parameters?
- Is de nieuwe inning van obligo wel opgenomen?

Beoordelingsgebied	Deelonderwerp	Signalering	Oordeel
Financiële continuïteit	Financiële ratio's	Geen signalen	
	Waardering & Economische uitgangspunten	Significante signalen	
Bedrijfsmodel	Samenstelling bezit	Signalen	
	Exploitatiebeleid	Geen signalen	
	Huurbeleid	Geen signalen	
	(Des)investeringsbeleid	Signalen	
Governance & Organisatie	Financiering	Geen signalen	
	Balansontwikkeling	Geen signalen	

Tabel: Plausibiliteitssignalering per deelonderwerp



3. Uitkomsten plausibiliteits- toetsen

Tijdens de (afgelopen) begrotingsperiode heeft Ortec Finance plausibiliteitstoetsen uitgevoerd voor verschillende corporaties. Onderstaand wordt ingegaan op de meest opvallende resultaten en de samenhang daarvan met de door de toezichthouder geconstateerde tekortkomingen. Aw en WSW hebben, via SBR Wonen, per deelonderwerp aangegeven welke bandbreedtes overschreden worden². Met name op het gebied van 'Waardering bezit' en 'Huurstijging' worden in de dPi en dVi veel aandachtspunten benoemd. Bijvoorbeeld:

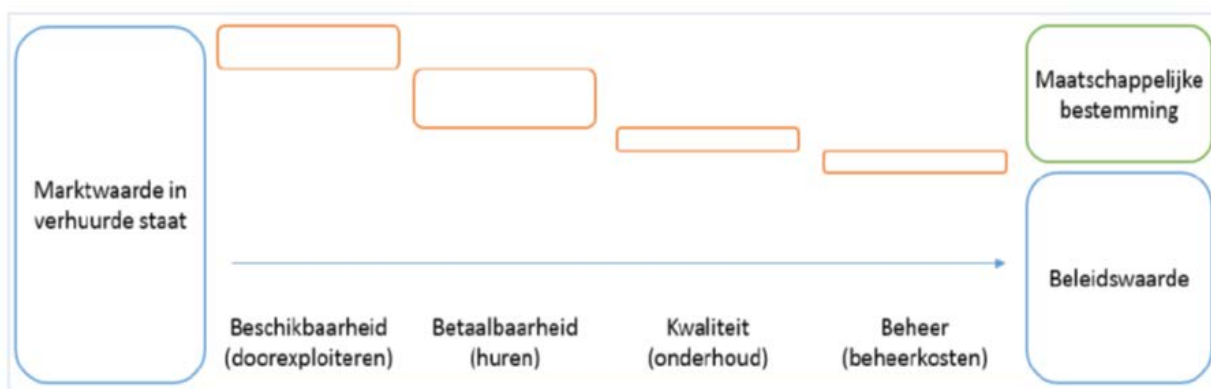
- De gemiddelde marktwaarde en beleidswaarde zijn gelijk aan elkaar en/of relatief hoog.
- Er is sprake van onwaarschijnlijke waardes indien de contracthuur, streefhuur, onderhoudskosten en beheerkosten per vhe worden berekend.

In de plausibiliteitstoets signaleren wij met betrekking tot deze deelonderwerpen het volgende.

Waardering bezit

In de plausibiliteitstoetsen die Ortec Finance heeft uitgevoerd komen met betrekking tot dit deelonderwerp de volgende zaken naar voren:

- De beleidswaarde wordt in vier stappen afgeleid van de marktwaarde. Deze stappen leiden tot vier afslagen, de zogenaamde waterval. Voor ruim tweederde van de getoetste corporaties valt een van de vier afslagen in de beleidswaarde buiten de door Ortec Finance gestelde bandbreedtes. Meestal wordt dit veroorzaakt door de stap beheer. In deze stap worden de beheerkosten uit de marktwaarde vervangen door de eigen beheerkosten. Deze zijn doorgaans hoger. Bij ruim de helft van de getoetste corporaties zijn de eigen beheerkosten niet hoger maar lager dan die uit de marktwaarde. Dat is opvallend. In de definities³ van onderhoud en beheer staat bijvoorbeeld dat de kosten voor assetmanagement wel onder de beheerkosten moeten worden opgenomen, terwijl deze in de marktwaardering niet onder de beheerkosten vallen.



Figuur: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde uit het gezamenlijk beoordelingskader⁴ Aw/WSW

² SBR-Wonen Datakwaliteit dPi/dVi. <https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/folders/75000007427>

³ BZK, Aw en WSW, memo definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose.

<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2019/07/03/memo-onderhoud-verbetering-en-beheer>

⁴ Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, 12-11-2018.

<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



- Daarnaast wordt in de plausibiliteitstoets de norm voor beheer en onderhoud die is ingevoerd in de beleidswaarde vergeleken met de kasstromen voor beheer en onderhoud in de kasstromen van de meerjarenbegroting. We beschouwen deze bij elkaar opgeteld, omdat het onderscheid onderhoud en beheer voor Ortec Finance niet altijd duidelijk blijkt uit de naamgeving van de verschillende soorten kasstromen. Voor ruim de helft van de getoetste corporaties wijkt de norm voor onderhoud en beheer in de beleidswaarde meer dan 15% af van het gemiddelde bedrag per VHE in de kasstromen. De norm die in de beleidswaarde wordt ingerekend is in alle gevallen lager dan de norm die volgt uit de kasstromen. Gemiddeld bedraagt de norm die ingerekend wordt in de beleidswaarde slechts 80% van de norm die uit de kasstromen volgt. Op zich is niet met zekerheid te zeggen of dit betekent dat de norm in de beleidswaarde niet goed is. Een deel van de beheerlasten heeft immers geen betrekking op beheer en onderhoud, maar bijvoorbeeld op verkoop of projectontwikkeling. Ook wordt een deel van de kosten toegerekend aan de zogenaamde “overige activiteiten”. Het is aan de corporaties zelf om in te schatten of de juiste kosten zijn opgenomen in de beheernorm. Indien gewenst kan Ortec Finance hier bij ondersteunen. Na analyses van de beleidswaarde is gebleken dat de definities niet altijd helder waren bij de introductie van de beleidswaarde. Daarom zijn dit jaar nieuwe definities³ gepubliceerd. Aw en WSW zullen alert zijn op toepassing hiervan in de dPi2019.

Huurstijging- en huurbegrippen

In de rapportage van Aw/WSW over de datakwaliteit worden diverse bevindingen omtrent de huursom gerapporteerd. Ortec Finance toetst in de plausibiliteitstoets de ontwikkeling van de huursom alsmede de consistentie van de verschillende huurbegrippen. Tezamen geeft dit inzicht in de plausibiliteit van de geprognosticeerde huurkasstroom. In de uitgevoerde plausibiliteitstoetsen valt het volgende op:

- Bij tweederde van de getoetste corporaties valt de stijging van de huursom voor woningen niet binnen de door Ortec Finance gestelde bandbreedtes. De huursomstijging is nog gerelateerd aan de regelgeving rondom het huurbeleid 2019: huursomstijging maximaal inflatie + 1% voor het totaal van de jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij mutatie. De regelgeving rondom het huurbeleid⁵ 2020 is nog niet vastgelegd in formele wetgeving. Een lagere huursomstijging is uiteraard toegestaan; een hogere huursomstijging niet.
- Voor eenderde van de getoetste corporaties neemt het aantal woningen in de huurklasse ‘goedkoop’ met meer dan 25% af gedurende de eerste 5 jaar van de begrotingshorizon. Dit kan het gevolg van beleid zijn.
- In de plausibiliteitstoets wordt ook gekeken naar de onderlinge verhouding tussen verschillende huurbegrippen.
 - Voor de deelverzameling woningen met een maximale huur tot de liberatiesatiegrens is het volgende geconstateerd:
 - Bij driekwart van de getoetste corporaties is voor meer dan 1% van de woningen de contractuur hoger dan de maximale huur.
 - Bij bijna de helft van de getoetste corporaties is voor meer dan 1% van de woningen de streefhuur hoger dan de maximale huur.

⁵ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2020.html>



Dit soort afwijkingen zouden in principe niet mogen voorkomen, maar de praktijk is weerbarstig. Als dit het geval is bij meer dan 1% van de deelverzameling, is dat aanleiding hier verder op in te zoomen.

- Bij bijna driekwart van de getoetste corporaties is voor meer dan 10% van de Niet-DAEB woningen de contracthuur lager dan de liberalisatiegrens. Dit komt in de praktijk voor als bij de scheiding sociale huurwoningen zijn overgeheveld naar de Niet-DAEB tak. Dat was toegestaan als deze woningen voldoende woningwaarderingspunten hadden om bij mutatie in de vrije sector te worden verhuurd. Het is goed te controleren of dit in lijn is met het beleid van de corporatie.

Overige opvallende punten

Naast bovengenoemde deelonderwerpen vallen nog een aantal zaken op in de uitgevoerde plausibiliteits-toetsen die het vermelden waard zijn.

- Bij driekwart van de getoetste corporaties duikt de ICR in enig jaar binnen de begrotingshorizon onder de door Aw/WSW gestelde norm van 1,4.
- Bij een kwart van de getoetste corporaties overschrijdt de hoeveelheid liquide middelen in de Niet-DAEB tak voor enig jaar binnen de begrotingshorizon 10% van het balanstotaal van de Niet-DAEB tak. Deze middelen zouden kunnen worden ingezet in de DAEB tak. Dit is uiteraard geen verplichting.

De corporaties die de plausibiliteitstoets hebben laten uitvoeren hebben bovengenoemde (en diverse andere) signalen tijdig in het begrotingsproces ontvangen. Met behulp van deze signalen hebben zij de stap kunnen zetten naar een kwalitatief sterke begroting.



Tot slot

De (meerjaren)begroting 2020(-2024) en de dPi 2019 zijn gereed. In het voorjaar van 2020 starten de voorbereidingen weer voor de volgende begroting. Ortec Finance adviseert haar klanten om zelf nauwgezette controles uit te oefenen op zowel de input als de output van de meerjarenbegroting. Medewerkers van de corporatie kennen het beleid van de eigen organisatie en doorzien het beste of de uitkomsten plausibel zijn. Door financiële verwerking en controle te scheiden en beiden in te bouwen in het begrotingsproces, kunnen onbedoelde uitkomsten tijdig worden ontdekt. Vastlegging van de procesafspraken, de inrichtingskeuzes en de uitgevoerde controles maken ook transparant wat de corporatie actief doet aan datakwaliteit. Een samenvatting hiervan kan desgewenst gedeeld worden met interne of externe toezichthouders.

Het is verstandig bij het opstellen van de planning voor de begroting 2021 en verder, reeds na te denken over verbeteringen van de datakwaliteit. Indien gewenst kan Ortec Finance de plausibiliteitstoets uitvoeren, of op een andere manier ondersteunen. We kunnen bijvoorbeeld de Best Practice inrichting van WALs samen nalopen. Ook kunnen we helpen bij het structureren van wie verantwoordelijk is voor welke gegevens, wie welke controles uitvoert en hoe dit in te passen in de begrotingcyclus.



Meer informatie?

Voor meer informatie over de plausibiliteitstoets, bezoek onze [dienstverleningspagina](#) en klik op meerjarenbegroting/plausibiliteitstoets uitkomsten WAL5.

Heb je vragen over dit artikel? Neem dan contact op met Isabel Mandour via +31 10 700 56 89 of Isabel.Mandour-Vedder@ortec-finance.com.



Over ons

Real Estate Management

In de vastgoedsector is Ortec Finance Real Estate Management al meer dan 25 jaar een leverancier van software, advies, opleidingen en onderzoek. Door de combinatie van marktkennis, wiskundige modellen en informatietechnologie biedt Ortec Finance hoogwaardige en consistente oplossingen waarmee vastgoedorganisaties in staat zijn betere beslissingen te nemen. Wij garanderen inhoudelijke expertise, kennis van de markt en een hoge kwaliteit van dienstverlening. In Nederland maken onder meer 280 woningcorporaties, 75 gemeenten en diverse organisaties in de taxatiemarkt gebruik van onze diensten.



Isabel Mandour

Senior Consultant

+31 10 700 56 89

Isabel.Mandour-Vedder@ortec-finance.com

Ortec Finance

Het doel van Ortec Finance is om mensen in staat te stellen de complexiteit van investeringsbeslissingen te managen. Dit doen wij door het leveren van toonaangevende technologie en oplossingen voor het nemen van investeringsbeslissingen aan financiële instellingen over de hele wereld. Onze kracht ligt in een doeltreffende combinatie van geavanceerde modellen, innovatieve technologie en diepgaande marktkennis. Deze combinatie van vaardigheden en expertises ondersteunt investeringsprofessionals in het halen van een betere risico- rendementsverhouding en daarmee betere resultaten.



Rotterdam

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Zurich

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Amsterdam

Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

Toronto

250 University Avenue #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

London

Bridge House
181 Queen Victoria Street
London EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Hong Kong

Unit 211, Building 12W
Phase 3 Hong Kong
Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9288

contact@ortecfinance.com www.ortecfinance.com