

Vaststellen beleidsnormen beheer en onderhoud

In deze memo leggen we je uit hoe je eenvoudig in 5 stappen de beleidsnormen voor beheer en onderhoud kunt afleiden.

Vaststellen beleidsnormen beheer en onderhoud

Ten behoeve van de beleidswaarde in de jaarrekening is het nodig om vast te stellen wat de hoogte van de beleidsnorm onderhoud en beheer is. De accountant zal hier (strenger) op gaan controleren in de komende jaarrekening. Het is dus van groot belang dat je een duidelijk standpunt inneemt over hoe de normen zijn afgeleid uit de prognose en dat je de onderbouwing duidelijk documenteert. In deze memo leggen we je uit hoe je eenvoudig in 5 stappen deze normen kunt afleiden. Bij elke stap raden wij aan om de belangrijkste keuzes en brondata te documenteren. In de bijlage vind je daarom een template voor deze documentatie.

1. Bepaal het detailniveau

De beleidsnormen kunnen zowel op corporatie- als complexniveau worden bepaald. Wanneer de basiswaardering wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van de woningen dan is deze marktwaarde enkel op portefeuilleniveau representatief. Het ligt dan ook voor de hand om de beleidsnormen in dit geval op portefeuilleniveau vast te stellen. Wordt de woningportefeuille conform de fullwaardering bepaald, dan is vooral de vraag of de beleidswaarde relevant is bij complexsturing van belang. Enkel wanneer de fullwaardering wordt gehanteerd en wanneer de beleidswaarde ook wordt gebruikt voor complexsturing is het aan te raden op complexniveau de normen te bepalen. Als ervoor wordt gekozen de normen op complexniveau te bepalen, ga dan goed na of alle toegerekende kosten ook optellen tot het totaal aan kosten op portefeuilleniveau.

2. Bepaal de beschouwingshorizon

De te hanteren normen in de beleidswaarde hebben het karakter van een langjarig gemiddelde. Om de juiste normen te bepalen is het nodig om te bepalen welke horizon van toepassing is op elke kostenpost die toegerekend dient te worden.

Zolang de beheerkosten uit de laatste jaarrekening een representatief beeld geven van het langjarig gemiddelde is het toegestaan om de normen uit de jaarrekening te hanteren. Hiervoor is het wel van belang dat aangetoond wordt dat de gerealiseerde kosten in de jaarrekening in lijn liggen met het langjarig gemiddelde kostenniveau. Een manier om dit aan te tonen is om alsnog een beleidsnorm voor beheerkosten op te stellen o.b.v. het langjarig gemiddelde. Het ligt dan ook voor de hand om deze norm te hanteren voor de beleidswaarde. Voor de beheerkosten staat in het handboek 2019 het volgende benoemd:

“De beheernorm wordt bepaald met een inschatting van het langjarige niveau. Dit komt in beginsel overeen met de laatste jaarrekening. Belangrijk is wel dat het niveau representatief dient te zijn als langjarige toekomstige beheernorm. In geval van incidentele lasten of voorziene structurele verandering ten opzichte van de laatste jaarrekening, dient dit te worden gecorrigeerd. (Handboek 2019, p. 124)

Voor de onderhoudsnorm geldt wel een verplichting om naar de meerjarenbegroting te kijken. Het handboek 2019 benoemd hierover het volgende:

“De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze dient minimaal een horizon van 15 jaar te bestrijken, waarbij een langere periode wordt aanbevolen (Handboek 2019, p. 136)¹.”

De beleidswaarde wordt berekend via een DCF-methode over een periode van 15 jaar, met een eindwaarde die gebaseerd is op voortdurend doorexpluiten. Dit verklaart dat minimaal een horizon van 15 jaar wordt gevraagd en een langere periode wordt aanbevolen. De gekozen horizon zal daarom veelal 15 jaar zijn. Voor het bepalen van de beleidsnormen moet er daarom ook uitgegaan worden van doorexploratie.

3. Bepaal de juiste bron

Belangrijk is dat de bron voldoende inzicht geeft over het gekozen detailniveau en de beschouwingshorizon. De beleidsnormen voor onderhoud en beheer dienen afgeleid te worden vanuit een meerjarenperspectief en hebben het karakter van een langjarig gemiddelde. De functionele winst- en verliesrekening die wordt uitgevraagd voor de dPi kent een horizon van slechts 5 jaar. Het zal dus nodig zijn om een langere horizon te beschouwen dan voor de dPi nodig was. Het ligt daarmee voor de hand om de meerjarenbegroting (de bron van de dPi), te hanteren voor de normbepaling en hier verder vooruit te kijken. Sommige corporaties hebben voor interne doeleinden de meerjarenbegroting al ingericht met een langere horizon. Anderen kunnen ervoor kiezen deze alsnog voor een langere periode in te richten of het laatste jaar te extrapoleren. Motiveer deze uitgangspunten en documenteer ze.

Het zal per corporatie verschillen, voor hoeveel jaren een concrete onderbouwing beschikbaar is. Op grond hiervan kan dan ook een aanneme wordt gedaan voor de periode daarna. Enkele voorbeeldsituaties:

- De realisatie van de beheernorm in de jaarrekening – na aftrek van enkele incidentele lasten – is representatief voor de komende 15 jaar. Dan kan deze norm toegepast worden in de beleidswaarde. Deze norm zou dan logischerwijs ook gehanteerd moeten worden in de meerjarenbegroting.
- Corporaties kennen in de meerjarenbegroting soms een afbouw van de beheernorm vanwege bezuinigingen. In dat geval kan een gewogen gemiddelde worden bepaald van de jaren met de hogere norm en de jaren waarin de beheernorm op de doelstelling is begroot. Ook dit zal op een vergelijkbare manier verwerkt moeten zijn in de meerjarenbegroting.
- Corporaties hebben een meerjarenonderhoudsbegroting per complex voor een periode van 5 jaar en hanteren daarna een norm per complex. Op grond hiervan kan een gewogen gemiddelde worden bepaald over 15 jaar.

¹<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2019/10/31/handboek-marktwaardering-2019>

4. Pas de kostentoerekening in meerjarenperspectief toe

De definities voor de beleidsnormen onderhoud en beheer zijn opgehangen aan posten uit de functionele winst-en-verliesrekening. Om ook in meerjarenperspectief een functionele winst-en-verliesrekening op te kunnen stellen is het nodig om een kostenverdeelstaat (zie kader) te hebben. De kostentoerekening is ten tijde van het opstellen van de begroting en de dPi reeds gemaakt. Het ligt daarmee voor de hand om dezelfde kostentoerekening te hanteren. Voortschrijdend inzicht zou echter kunnen verantwoorden dat een andere kostentoerekening gehanteerd wordt. Het is dan wel van belang om dit duidelijk te documenteren.

Wanneer de kostentoerekening bekend is dan kan deze worden toegepast op de gekozen bron. Let er hierbij op dat de beleidsnormen het prijspeil moeten hebben van de jaarrekening. Het is dus belangrijk om economische onzekerheid uit te sluiten door indexering in de software uit te zetten of geïndexeerde kasstromen terug te indexeren.

De kostenverdeelstaat.

De kostenverdeelstaat biedt inzicht in de toedeling van kosten en opbrengsten. Het is een overzicht waarin op schematische wijze wordt getoond hoe de verschillende kosten en opbrengsten van een organisatie direct of met behulp van verdeelsleutels zijn toegerekend aan functies. Op basis van een kostenverdeelstaat kan een gerealiseerde functionele winst-en-verliesrekening worden opgesteld. Deze systematiek kan ook worden toegepast op de meerjarenbegroting. Dit kan op meerdere manieren. Bijvoorbeeld door:

- de gerealiseerde kostentoerekening uit het grootboek toe te passen op de meerjarenbegroting.
- de directe kostentoerekening en de verdeelsleutels uit de kostenverdeelstaat toe te passen op de meerjarenbegroting.

Hiervoor is het nodig dat de kostenstructuur in de kostenverdeelstaat / het grootboek naadloos kan worden aangesloten op de kostenstructuur in de meerjarenbegroting.

Bij de toerekening is het nodig om te bepalen welke onderdelen toegerekend dienen te worden aan elk van de beleidsnormen. Niet alle kosten komen onder de beleidsnormen voor onderhoud en beheer terecht. Een deel van de kosten kan toegerekend worden aan de overige organisatiekosten of aan andere functies – zoals verkoop – die niet meegenomen worden in de beleidsnormen. Ook speelt ook het onderscheid tussen verbeteringen/investeringen en onderhoud een rol. De memo “Onderhoud verbetering en beheer” dient hierbij als basis voor de toewijzing en kent een uitgebreide behandeling van de verschillende kostensoorten.

5. Normeren per gewogen VHE en per jaar

Het doel is uit te komen op een gemiddelde norm per verhuureenheid. Afhankelijk van je keuze voor het detailniveau is dit een norm per complex of één norm voor de gehele corporatie. Het is gebruikelijk om de norm te bepalen o.b.v. *gewogen* verhuureenheden. Het kan namelijk (zelfs op complexniveau) voorkomen dat binnen één complex bepaalde type eenheden meer kosten dragen dan andere eenheden (bijvoorbeeld onzelfstandig vs. zelfstandige eenheden). Andere keuzes zijn echter ook mogelijk. Documenteer je keuze daarom goed.

De eerste stap bij het normeren is om de niet-geïndexeerde bedragen per jaar over de gehele beschouwingsperiode te delen door het gewogen aantal verhuureenheden in het betreffende jaar. Vervolgens kan het gemiddelde worden berekend over de gekozen beschouwingshorizon. Wil je een gemiddelde norm over vijftien jaar bepalen, tel dan de genormeerde bedragen per VHE uit de komende vijftien jaar op en deel deze door 15.

Als u heeft gekozen voor een norm op complexniveau en er is sprake van een te slopen complex met een afbouw in het onderhoud, dan kan een handmatige correctie gewenst zijn. De beleidswaarde gaat immers uit van doorexpluiten en het kan niet realistisch zijn met dit lagere niveau van onderhoud. In dat geval kan de onderhoudsnorm vervangen worden door de onderhoudsnorm van een referentiecomplex, het gemiddelde op portefeuilleniveau, of een andere bron. Het is uw eigen inschatting of de afwijking materieel is en of deze aanpassing noodzakelijk is.

Praktijkcase. WALs als bron

Stel je kies WALs als bron voor het bepalen van de beleidsnormen en je besluit de normen voor over een beschouwingshorizon van 15 jaar op portefeuilleniveau te bepalen. In deze situatie is het noodzakelijk dat je de beschikking hebt over een kostenverdeelstaat die specifieke posten uit de WALs resultaten kan vertalen naar de relevante beheer en onderhoudsposten uit de functionele winst-en-verliesrekening.

1. Maak een afgeleide variant van de economie;
2. Zorg ervoor dat er geen onzekerheid in de economie is opgenomen (0% indexatie);
3. Vraag het relevante overzicht (kasstroomoverzicht of de categorale of functionele winst-en-verliesrekening) op waar vanuit je de toerekening wilt uitvoeren. Voor een toerekening op portefeuilleniveau is geen detailniveau nodig, vraag de overzichten anders op het niveau van het waarderingscomplex op;
4. Pas de kostentoerekening in meerjarenperspectief toe, i.e., bepaal de bedragen per jaar voor de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten', 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit', 'verhuurderheffing' en 'lasten onderhoudsactiviteiten'.
5. Bepaal per jaar het bedrag per gewogen verhuureenheid (kostenfactor) door het bedrag te delen door het totaal van de kostenfactoren (aantal medio jaar).
6. Bepaal als laatste het gemiddelde over de komende 15 jaar van deze posten.

Ondersteuning

Indien gewenst kan Ortec Finance ondersteunen bij het opstellen van de normen in de situatie dat de meerjarenbegroting in WALs als bron wordt gehanteerd. Dat kan onder andere op de volgende manieren:

- Toetsing van de door de corporatie zelf opgestelde beheernorm en de onderbouwing daarvan;
- Begeleiding en verdere duiding bij het uitvoeren van de stappen zoals verwoord in deze memo;
- Het in opdracht van de corporatie opstellen van de beleidsnorm op complex- of portefeuilleniveau. Hierbij ontvang je een duidelijk onderbouwing die voor de verantwoording gebruikt kan worden. Ook kan de onderbouwing als voorbeeld dienen voor toekomstige actualisatie. Uiteraard blijf je als corporatie zelf verantwoordelijk voor de uiteindelijke toegepaste normen.

Bijlage I: Documentatie bepaling beleidsnormen

Dit template is bedoeld voor het documenteren van enkele belangrijke keuzes die gemaakt dienen te worden bij het bepalen van de beleidsnormen voor onderhoud en beheer. Documenteer hier de gemaakte keuze en motiveer deze. Verwijs eventueel naar externe bronnen of bestanden en splitst indien nodig de beheernorm of de onderhoudsnorm verder op in componenten, bijvoorbeeld omdat verschillende horizonnen worden gehanteerd of als er uitzonderingen zijn. Streef er daarbij naar om zo veel mogelijk vast te houden aan de standaard aanpak en maak alleen uitzonderingen als deze materieel zijn.

Detailniveau

Omschrijf hier voor de beleidsnorm onderhoud en beheer afzonderlijk of er gekozen wordt voor het vaststellen van een norm op portefeuilleniveau of complexniveau en wat hiervan de onderbouwing is..

Beschouwingshorizon

Omschrijf hier voor de beleidsnorm onderhoud en beheer afzonderlijk voor welke beschouwingshorizon wordt gekozen en wat hiervan de onderbouwing is.

Bron meerjarige prognose

Omschrijf hier voor de beleidsnorm onderhoud en beheer afzonderlijk voor welke bron is gekozen en wat hiervan de onderbouwing is.

Kostentoerekening

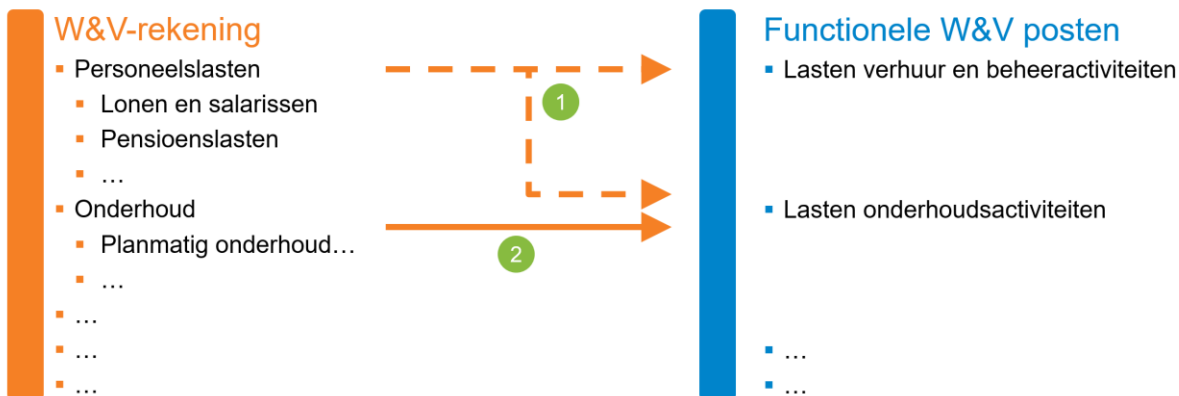
Omschrijf hier voor de beleidsnorm onderhoud en beheer op welke manier met de kostentoerekening is bepaald. Verwijs daarbij naar de kostenverdeelstaat en hoe deze is opgebouwd. Ga daarbij ook in op het onderscheid onderhoud en toegerekende organisatie- en personeelskosten

Uitkomsten

Beschrijf hier de uitkomsten voor de beleidsnorm onderhoud en beheer afzonderlijk. Op portefeuilleniveau is dat één norm voor beheer en één norm voor onderhoud. Als gekozen is voor bepaling op complexniveau, geef dan het gemiddelde weer, eventueel voorzien van de bandbreedte (min-max).

Bijlage II: Visualisatie Proces

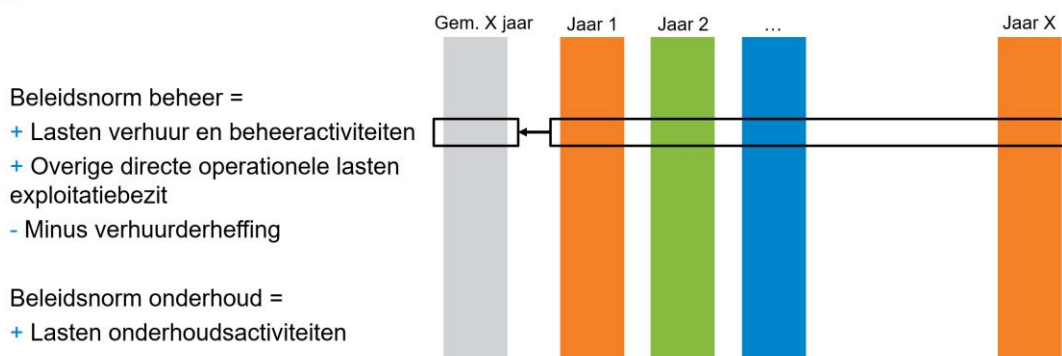
A Toepassen kostentoe rekening



Vaststellen beleidsnormen

Uitsluiten onzekerheid en normeren per gewogen VHE (kostenfactor)

- B** Uitsluiten economische onzekerheid = Jaarlijkse toegerekende bedragen delen door cumulatieve index of uitschakelen economie
- C** Normeren per gewogen VHE = Jaarlijkse toegerekende bedragen delen door gewogen aantal VHE's in bezit (per jaar)
- D** Normeren over beschouwingshorizon = Optellen jaren en delen door beschouwingshorizon



Rotterdam

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

Amsterdam

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

London

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

Pfäffikon

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

Toronto

Ortec Finance Canada Inc.
250 University Ave. #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Hong Kong

Ortec Finance Asia Ltd.
Unit 211, 2/F, Building 12W
Phase 3, Hong Kong Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9838

www.ortecfinance.com