

Corporaties en accountantskosten rapportage

Achtergrond van het onderzoek

Aedes en de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW) ontvangen van hun leden signalen dat hun accountantskosten fors stijgen, dat accountantskantoren minder vaak voor corporaties willen werken en dat het dus lastig is een nieuw accountantskantoor te vinden. Dit was aanleiding voor Aedes en VTW om in de periode januari / februari 2017 onderzoek te doen naar accountantskosten.

Opmerking vooraf

Een van de oorzaken van de stijgende accountantskosten heeft te maken met allerlei veranderingen in wet- en regelgeving. Daardoor is het geheel veel complexer geworden, is het accountantsprotocol veel uitgebreider geworden en ook de controle door de accountant. Denk aan derivaten, beleggingen, 90% toewijzingsnorm, WNT etc. Idem voor controlewerkzaamheden en/of feitenonderzoek op specifieke thema's t.b.v. de R.v.C.. Met andere woorden: het product dat tegenwoordig door accountants wordt geleverd is een ander product dan voorheen.

Twijfels over noodzaak

Het onderzoek heeft tot opvallend veel reacties geleid van zowel corporaties als toezichhouders. Aedes heeft van 82 corporaties gegevens verkregen. VTW ontving reacties van toezichhouders van 105 corporaties. Daaruit blijkt dat het onderwerp leeft in de corporatiesector. De hoge respons levert een betrouwbaar beeld op van de actuele situatie in de corporatiesector.

De (kosten van) accountscontrole en de noodzakelijke activiteiten leiden soms tot emotionele reacties. Daarom zijn in deze rapportage enkele kenmerkende uitspraken ter illustratie opgenomen:

*"De stijgende
accountantskosten hebben
te maken met een enorme
toename van de regeldruk."*

*"uiteindelijk zullen de
accountantskosten in
een paar jaar
verdubbeld zijn"*

Een steeds terugkerende vraag van de respondenten betreft de meerwaarde voor de huurders. Ook constateert men de tegenstrijdigheid: de volkshuisvestingssector is aan banden gelegd door de Woningwet (risico's zijn verkleind), maar tegelijkertijd neemt de controle substantieel en tot op detailniveau toe.

Accountantskosten 2016: stijging met 8%

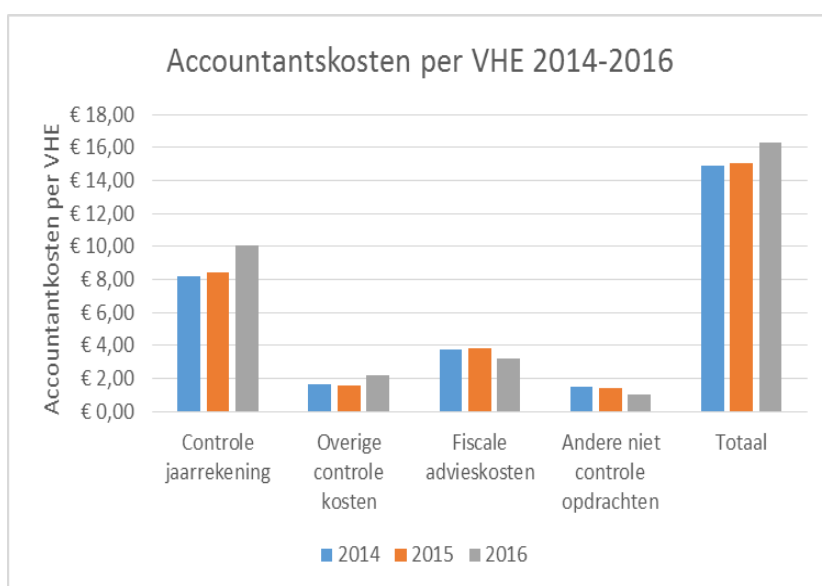
De corporaties hebben hun accountantskosten opgegeven conform hun jaarverslag. Voor 2016 deden zij zo nodig een schatting. Er is onderscheid gemaakt tussen de controleobjecten:

1. controlekosten jaarrekening
2. overige controle kosten (dVi etc)
3. fiscale advieskosten

4. andere niet controle opdrachten

De totale accountantskosten voor 2015 vertonen nauwelijks een verhoging (1%), zo laat *tabel 1* zien. Voor 2016 is er echter een aanzienlijke stijging met 8% t.o.v. het voorgaande jaar. En dat is nog exclusief (nog niet bekende) kosten voor beoordeling scheidingsvoorstellen en de dVi. De gesignaleerde kostenstijging blijkt dus werkelijk aanwezig te zijn. Vertaald naar de totale sector gaat het voorsnog om een toename van naar schatting € 2,9 miljoen¹.

Tabel 1 Accountantskosten per eenheid (2014-2016)



De stijging van de accountantskosten wordt veroorzaakt door aanzienlijk hogere uitgaven aan de controle van de jaarrekening (+20%); een kostenpost die in 2016 ongeveer € 10,- per jaar vergt. Dit is bijna € 1,- per woning per maand.

In absolute zin zijn de 'overige controlekosten' (voor dVi e.d.) dan misschien minder substantieel (€2,24 per vhe), maar het valt wel op dat hier een forse verhoging plaats heeft gevonden: +42%.

Extra kosten door nieuwe Woningwet

De corporaties is gevraagd om aan te geven welk bedrag (van het totaal van de (1.) controlekosten jaarrekening en (2.) overige controlekosten (dVi etc) uit 2016) is toe te rekenen aan de scheiding DAEB/niet-DAEB. Dit levert een schatting op van een sectorbrede kostenverhoging met 8%. Die kostenverhoging mag niet zomaar vergeleken worden met de algemene kostenstijging die in de vorige paragraaf is vastgesteld en toevallig dezelfde hoogte heeft. Dat is een gemiddelde voor alle corporaties. De kosten voor het scheiden van DAEB/niet-DAEB zijn niet van toepassing bij kleine

¹ Nog niet alle kosten zijn bekend. De ervaring leert dat de kosten voor het meerwerk substantieel zijn (vanwege complexiteit verbonden aan de Woningwet).

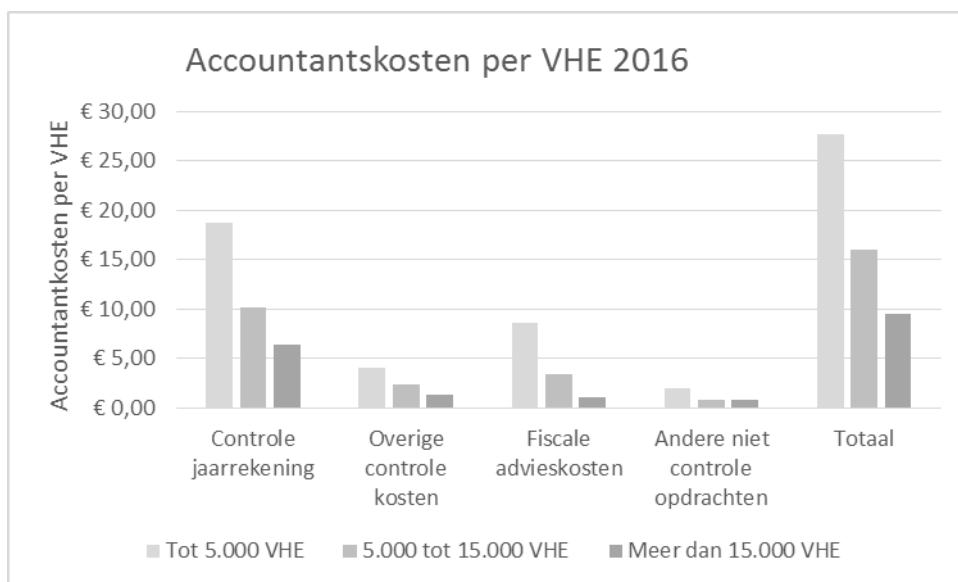
woningcorporaties die vallen onder een verlicht regime en zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen.

De extra kosten voor scheiden DAEB/niet-DAEB kunnen nog hoger blijken te zijn, omdat ze niet altijd apart bekend zijn of later dit jaar pas concreet worden.

Hoge lasten voor kleine(re) corporaties

Overigens: in deze rapportage rekenen we de kosten door per vhe en is een gemiddelde zichtbaar. Maar voor een (zeer) kleine corporatie die meewerkte aan het onderzoek bedragen de accountantskosten jaarlijks inmiddels meer dan € 100,- per vhe. In *tabel 2* is zichtbaar hoe de accountantskosten naar corporatieomvang uitpakken.

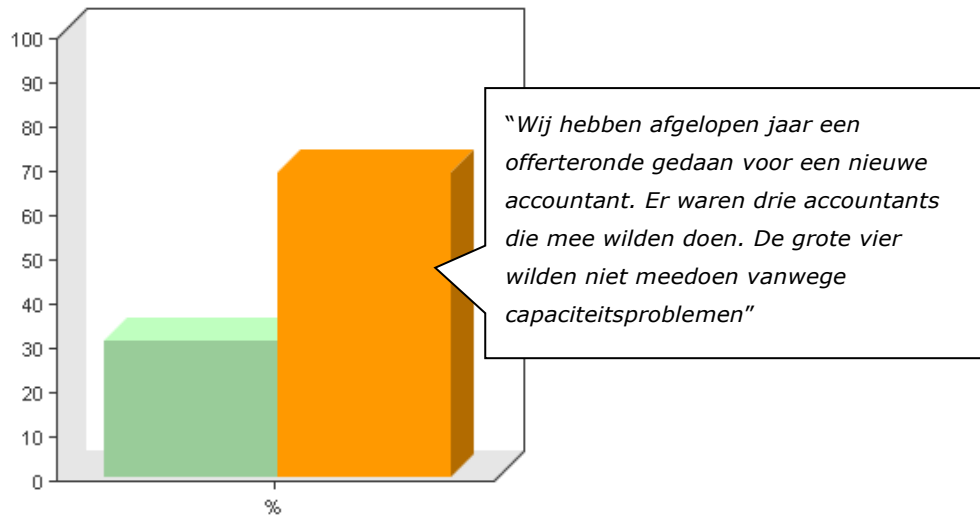
Tabel 2 Accountantskosten per vhe naar corporatiegrootte (2016)



Gebrek aan keuzemogelijkheid

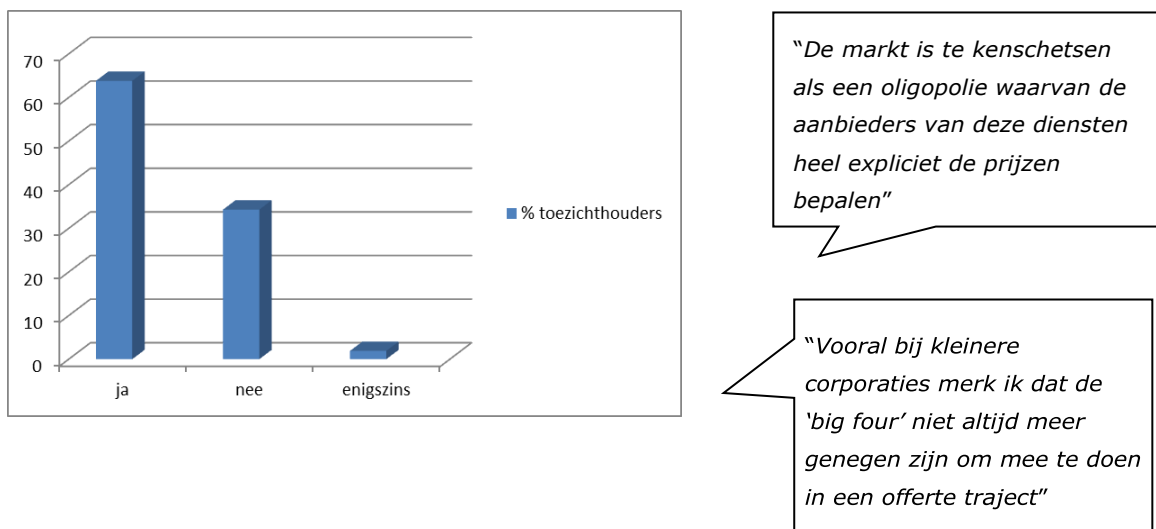
Desgevraagd zeggen drie op de tien corporaties moeilijkheden te ondervinden bij het aantrekken van een nieuwe accountant (*tabel 3*). Zij stellen vast dat er niet genoeg partijen op de markt zijn om uit te kiezen. Zeker voor kleinere corporaties wordt het lastig om een accountant te vinden. Verschillende corporaties hebben ervaren dat op verzoeken om een offerte afwijzend wordt gereageerd. Als reden wordt dan opgegeven 'capaciteitsproblemen' of 'niet passend binnen portefeuille'.

Tabel 3 Ondervindt u moeilijkheden bij aantrekken nieuwe accountant? De mening van de corporatie: (ja=groen, nee=oranje)



De leden van raden van toezicht zijn nog veel duidelijker: 64% constateert dat er een gebrek aan alternatieven is als een nieuwe accountant wordt gezocht (tabel 4). Vooral kleinere corporaties lukt het nauwelijks nog een bij hun omvang passend accountantskantoor te vinden dat wel voldoende expertise heeft. De grotere accountantskantoren lijken zich af te wenden van de kleine corporaties en gaan volgens de respondenten (bijna) niet meer in op hun offerteverzoeken.

Tabel 4 Ondervindt u moeilijkheden bij aantrekken nieuwe accountant: de mening van de toezichhouders



Corporaties en toezichthouders hebben veel suggesties om de kostenstijgingen het hoofd te bieden. Deze zijn onderstaand gerubriceerd. Daarbij blijkt de (onnodige) complexiteit en overdaad aan regelgeving centraal te staan. Als daarin wordt gesnoeid, zo lijkt de visie, dan ontstaat wellicht ook weer een markt waar corporaties kunnen kiezen voor een accountant.

1. Algemeen

- *Dit is een onbegaanbare weg:* Problemen rond (detail-) verslaglegging nemen alsmaar toe. Kijk ook naar Corpdata problemen 2016/2017. Accountants haken af en nauwelijks nieuwe toetreders tot de accountancy markt. Bovendien is het jaarverslag voor een verstandige leek niet goed meer te begrijpen.
- *De balans tussen controle, vertrouwen en eigen verantwoordelijkheid lijkt zoek.* Er is een toename van de accountantskosten als gevolg van de veranderende wetgeving, regeldrift van de overheid en ingewikkelde verantwoordings-uitvragen. De AFM schrijft aanvullende werkzaamheden voor en stelt hoge eisen aan dossiervorming, om tot een verklaring te komen. Hoe doorbreken we dit?
- *Stapelning van controle en verantwoordingsinformatie.* Sommige controles kunnen ook op een andere manier worden verantwoord. Bijvoorbeeld de WNT (heeft veel geld gekost zonder veel inhoudelijke relevantie).
- *Op welke vraag is toegenomen regeldruk het antwoord?* Glijden de accountants en toezichthouders niet af naar check the box in plaats van naar common sense, al dan niet onder druk van derden-partijen.
- *Administratieve lasten verlagen* door de separate dPI af te schaffen en op te nemen in de dVi.
- *Afstemmen welke onderdelen van de Dvi niet meer gecontroleerd hoeven te worden* als blijkt dat deze reeds door de controle op de jaarrekening zijn afgedekt.
- *Zowel jaarrekening als dVi op 1 mei afronden is niet verstandig.* Voorstel is om de jaarrekening op 1 mei te handhaven, maar de datum van de dVi op 1 juli te zetten. Of breng indieningstermijn jaarrekening terug naar 1 juli ipv 1 mei. Dit leidt dan tot een gelijkmatigere werkdruk van zowel accountant als corporatie. Accountants hebben moeite om de capaciteit rond te krijgen. Dit heeft een opdrijvend effect op zowel prijs als beschikbaarheid. Een gelijke datum voor beide producten maakt accountantscontrole risicovoller en kwetsbaarder.
- *Toets meer op plausibiliteit op hoofdlijnen dan op details.*
- *Pas op de plaats meer dan welkom.* Toename complexiteit regelgeving; ieder jaar nieuwe richtlijnen met effect op de inrichting van de administratie.

2. WSW en Aw

- Overeenstemming tussen Aw en WSW over definities van te rapporteren financiële gegevens.
- De toename van de controle door AW en WSW. Deze instanties lijken steeds minder te steunen op het werk van de accountant, terwijl die juist meer is gaan controleren. Het zorgt ervoor dat bij corporaties veel uren verloren gaan aan het (drie)dubbel opleveren van informatie en gegevens.

3. Kleine corporaties

- Kleine corporaties worden te zwaar belast voor de accountantskosten en die drukken daarmee per vhe te zwaar op de lasten. Kleine corporaties meer ontzien bij controle en verantwoording aangezien ook de risico's verschillen.
- Argument van de accountant is dat zij net zoveel werk moeten verrichten bij een kleine als bij een grote woningcorporatie. Is hier iets aan te doen? Denk aan risicoafweging naar grootte woningcorporatie en vermogen.

4. Protocol

- Doelstelling van het protocol centraal zetten: waar was oorspronkelijk de controle van de jaarrekening voor bedoeld? Kerndoel van verkrijgen mate van zekerheid over de jaarrekening lijkt geheel uit beeld geraakt. Het systeem lijkt belangrijker dan de bedoeling. Nu lijkt het doorgeschoten tot detailcontrole door en voor de accountant om dossiers op orde te krijgen. Voorbeeld controle 90% toewijzingsnorm.
- Zorg voor tijdige bekendmaking van het controleprotocol en modellen (medio lopend boekjaar). Nadeel late publicatie is dat de accountants de extra werkzaamheden niet vooraf kunnen inschatten bij offerte (PM post). Achteraf veel meerkosten. Bovendien: nu minder tijd bij accountantskantoren en taxateurs. Ook kunnen corporaties dan beter anticiperen en documenteren wat de uren accountant kan reduceren.
- Analyseer protocol, geen controles laten uitvoeren op onderdelen waar mogelijk niets mee gedaan wordt.
- Controle tolerantie reëel vaststellen. Controletolerantie is vaak niet afgestemd op de uitvoerbaarheid. Hierdoor ontstaan vaak bevindingen en oordeelonthoudingen, hetgeen voor de wetgever (en de woningcorporaties) geen toegevoegde waarde heeft. Voorbeelden: nul-tolerantie controle afhalen bij de WNT en woningtoewijzingen. Maar ook de norm rond passend toewijzen aanpassen (99% betrouwbaarheid).
- Controleprotocol beperken tot jaarrekening en eventueel financiële gegevens in dVi. Dus overweeg geen controle op de overige vragen uit dVi.
- Waarom moet overal een assurance-rapport bij?
- Minder verschillende soorten rapportages, nu extra t.a.v. prestatieafspraken en verantwoording richting gemeentes en assurance rapport bij volkshuisvestelijk verslag.

5. Marktwaarde

- Gewijzigde complexindeling i.v.m. de marktwaardering brengt aanzienlijke kostenstijging met zich mee. Ook meer controlekosten door de stelselwijziging naar marktwaarde in verhuurde staat.
- De grootste kostenstijging wordt veroorzaakt door de aanvullende werkzaamheden inzake de full versie van de marktwaardering.
- Pleidooi voor eenvoudiger waarderingsgrondslagen. Afslag op de WOZ-waarde wordt veelvuldig genoemd. Wellicht evalueren in hoeverre de marktwaarde afwijkt van de WOZ-waarde.
- Met name de waardering van het vastgoed leidt tot veel extra werk. Nu moet bijvoorbeeld bedrijfswaarde, marktwaarde en Hiko worden gecontroleerd. Waarom de controle op de bedrijfswaarde niet afschaffen?

6. Accountants

- Beschikbaarheid / gebrek aan concurrentie. De grote accountantskantoren willen "kleine" corporaties (omzet minder dan 30 miljoen) niet meer als klant. Beperkte spreiding kleinere accountantskantoren die bevoegd zijn om corporaties te controleren (tekort o.a. in Noord-Nederland). Te weinig goed ingevoerde accountants. Gevolg: de spoeling is te dun geworden voor een gezonde marktwerking tussen kantoren.
- Kleinere accountantskantoren leveren soms onder druk van de regelgeving en toezicht hun AFM vergunning in. Maar ook: accountants worden meer en meer aangesproken op hun kennis van de klant, waardoor er bij de kantoren een kritische massa gevraagd wordt. Dat betekent dat ten minste enkele corporaties in het cliëntenpakket moeten voorkomen, liefst ook nog enigszins geografisch bereikbaar. Kleine kantoren vallen ook hierdoor af. Regelmatig liggen de tarieven van kleinere kantoren lager. Is dit een wenselijke ontwikkeling?
- De druk vanuit de AFM (vaktechnisch) en de maatschappij (imago) is fors toegenomen bij verschillende accountantskantoren, hierdoor stellen de kantoren hogere eisen. Soms terecht, soms ook niet. De angst om 'fouten' te maken is regelmatig hoog. Hierdoor durven medewerkers van het controleteam geen besluiten te nemen en wordt iedere balanspost door meerdere medewerkers beoordeeld.
- Uniformiteit tussen accountantskantoren is er niet altijd. Veel verschillende werkwijzen, bij de een is iets wel toegestaan en bij de ander niet. Hierdoor ontstaat veel ruis. Hebben corporaties veel last van.
- Behoeft aan meer duiding van de bevindingen, meer inhoud en reflectie. Meer daadwerkelijke inzicht in het (financieel) presteren van de corporatie. Managementletter meer specifiek i.p.v. generiek. Accountant ook adviseur / klankbord van het bestuur en de RvC, waarbij alle belangrijke financiële kengetallen worden besproken in het licht van de strategische visie. Heeft grote meerwaarde.

7. Organisatie van Openbaar Belang-regime

- Het OOB-regime zal de accountantskosten in 2017 en volgende jaren verder laten toenemen. Inschatting minimaal € 12.000 per corporatie. Kan dat niet worden uitgesteld of afgesteld?
- Er is maar een beperkt aantal accountantskantoren met vergunning om OOB-organisaties te controleren. Dit betekent dat de keuze voor corporaties kleiner wordt en ook dit zal waarschijnlijk een kostenverhogende factor zijn.
- Maak de impact van de OOB status tijdig bekend en start de communicatie hierover.
- OOB status lijkt niet veel toe te voegen aan de kwaliteit van controles en zal leiden tot kostenstijging en daling beschikbaarheid. Waarom moeten corporaties onder dit strengste regiem gaan vallen? Wat levert dit op? Voor kleine corporaties?
- Grens aantal woningen voor OOB-status omhoog naar minimaal grens invoering controlfunctie (2.500 vhe).

8. Kosten accountants

- Uurtarieven zijn (zeer) hoog, gezien de maatschappelijke doelstelling van corporaties. Is een 'WNT-norm' of iets dergelijks mogelijk? Is het mogelijk om afspraken over het uurtarief

sectorbreed te maken? Idee van het invoeren van een overheidsaccountant, maar dan voor de corporatiesector (branche-accountant).

- Transparantie accountantskosten. Kostenstijging is enigszins begrijpelijk door hogere kwaliteitseisen, maar niet altijd transparant. Meer en betere transparantie over de urenbesteding. Meer eenduidigheid over tariefstelling o.b.v. omvang en soort corporatie. Duidelijkheid en betere voorspelbaarheid over wanneer een accountant meerwerk in rekening mag brengen en welke procedure daarbij in acht moet worden genomen. Betere budgetbewaking door accountant.
- Zelfde uitvraag aan accountants en uniforme wijze van rapportering.
- Vraagtekens bij toegevoegde waarde accountant op o.a. waarderingsvraagstukken.
- Sector helpen om een realistisch systeem van checks and balances te implementeren. Duidelijke instructies meegeven. Dit zou de kosten kunnen beperken.
- De marktwaarde, verscherpte WNT-eisen en fiscale waarderingsveranderingen maken dat accountantskantoren meer specialisten gaan inzetten met hoge uurtarieven. Vereenvoudiging van verslaggevingrichtlijnen of meer voorbeelden van verslaglegging zou de inzet van specialisten wellicht kunnen beperken en daarmee de kosten verlagen.

9. Moeilijkheden bij aantrekken nieuwe accountant

- De spoeling wordt steeds dunner. De complexe wet- en regelgeving leidt er toe dat alleen de "big five" nog de capaciteit kunnen opbrengen om corporaties te controleren. Ook onder de "big five" zijn er echter inmiddels kantoren die afscheid nemen van de markt van woningcorporaties.
- Voor een kleine corporatie is er te weinig keuze. "Keuze" uit één kantoor vormt geen uitzondering meer.
- De OOB-status zal de keuze verder beperken. Geluiden zijn dat kleinere accountantskantoren zich gaan richten op corporaties die onder de norm van OOB-status vallen (<1.500). Corporaties net daarboven zullen het daardoor mogelijk nog lastiger krijgen.
- Er is gebrek aan capaciteit bij accountantskantoren waarneembaar. Doordat de datum verschuift naar 1 mei, zal de druk op accountantskantoren alleen maar toenemen.
- Ook voor de controle van de holdingstructuur ondervinden corporaties steeds meer hinder.