

STIJGENDE KOSTEN EN OPVALLENDE VERSCHUIVINGEN

Accountants- kantoren in de corporatiemarkt

Welke accountantskantoren domineren de woningcorporatiemarkt en wat zijn de verschuivingen daarin? En wat zijn de accountantskosten en hoe ontwikkelen die zich? Een onderzoek.

AUTEUR: JAN POPPING* | BEELD: MARJA BROUWER

De Nederlandse woningcorporatiemarkt is groot. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) telde in 2012 in totaal 381 woningcorporaties. In 2008 waren dat er nog 430. Onderlinge fusies, ook met zorginstellingen, zijn hier de bet aan en zijn blijvend actueel. Het totaal aantal verhuureenheden (VHE) voor al die corporaties was ruim 2,5 miljoen.

Welke accountantskantoren controleren deze markt, wat zijn hun marktaandelen en hoe is de kostenontwikkeling? Om daarvan een beeld te krijgen zijn zoveel mogelijk jaarverslagen van corporaties verzameld. Dit onderzoek omvat de corporaties vanaf duizend verhuureenheden voor zover de jaarstukken beschikbaar waren en de benodigde informatie bevatten.

De 209 corporaties die uiteindelijk in het onderzoek zijn opgenomen vertegenwoordigen 1,85 miljoen VHE en vormen daarmee het leeuwendeel van de totale markt.

TOTALE ACCOUNTANTSKOSTEN STIJGEN

Besparen op de bedrijfslasten is belangrijk, ook voor het imago. Corporaties zijn zich veelal bewust van die noodzaak maar, zo schrijft een corporatie in haar verslag, op de hele begroting is het 'klein bier'. Besparing op kosten is niettemin een belangrijk thema, ook op de accountantskosten. Zoals een andere corporatie meldde: 'Ac-

'DELOITTE IS VERUIT DE GROOTSTE SPELER, MAAR HET MARKTAANDEEL SLINKT SNEL.'

countantskosten nemen van jaar tot jaar enorm toe.' Tabel 1 toont voor corporaties per grootteklasse in aantal verhuureenheden (aangevuld met de gemiddelde omzet en gemiddelde omvang in Fte's) de gemiddelde totale accountantskosten. In gevallen waar bij één corporatie meer accountantskantoren actief zijn, zijn deze honoraria bij elkaar opgeteld. Het groeipercentage weerspiegelt de stijging van de totale fee vergeleken met 2011. Omdat de het aantal verhuureenheden (VHE) een belangrijke maatstaf is voor vele kengetallen in de sector, zijn ook de accountantskosten per verhuureenheid (in euro's) berekend. De standaarddeviatie weerspiegelt de variatie op dat punt.

De totale kosten zijn te specificeren in controlekosten (van de jaarrekening), overige controlekosten, fiscaal advies en overige diensten. Het aandeel van deze kostencategorieën binnen de totale honoraria in 2012 was respectievelijk 54, 7, 25 en 14 procent.

Ten opzichte van het jaar ervoor zijn de totale accountantskosten in 2012 met vijftien procent gestegen. De vier onderscheiden kostencategorieën in de corporatiemarkt als geheel groeiden met respectievelijk 13, 5, 22 en 17 procent. De groei zat dus vooral in fiscaal advies en overige diensten. Nieuwe regelgeving, scherper extern toezicht en de fiscale implicaties van stelselwijzingen zijn hier mogelijk debet aan. De categorie corporaties met dertig- tot veertigduizend VHE's werd het sterkst 'getroffen' door oplopende accountantskosten. De totaal betaalde kosten voor financiële dienstverlening zijn in de praktijk nog hoger omdat, ter vermijding van belangenverstremgeling en de aangescherpte



regels rond de combinatie controle en advies, voor niet-controlediensten soms ook niet-accountantskantoren zijn ingezet. Soms maken de jaarverslagen daar melding van, maar deze kosten zijn heel lastig te achterhalen.

Opvallend zijn de kleine verschillen in kosten per VHE bij de corporaties met twintig- tot dertigduizend verhuureenheden. Het gaat hierbij om de volgende zes organisaties: Haag Wonen, Mooiland, Vidomes, Vivare, Wonen Limburg en WoonFriesland.

MARKTAANDELEN: DOMINANTIE DELOITTE NEEMT AF

Wat zijn de marktaandelen van de diverse accountantskantoren en hoe ontwikkelen deze zich? Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) publiceert de meerjarige procentuele marktaandelen van accountantskantoren op basis van het totaal aantal corporaties en VHE over diverse jaren (*eerste vier kolommen tabel 2*).

Opvallend is de dominante positie van Deloitte, dat zowel gemeten in aantal klanten als in verhuureen-

TABEL 1 HONORARIA PER CORPORATIE 2012

VHE klasse*	Aantal	Gem. omzet**	Gem. fte	VHE***	Gem. fee*	Groei fee (%)	Fee/VHE	Standaarddeviatie
>50	4	464	718	63.941	658	9	10,3	6,5
40-50	3	274	528	44.228	373	12	8,4	6,0
30-40	7	207	395	34.404	408	29	11,9	7,7
20-30	6	143	261	24.532	163	9	6,6	1,1
15-20	15	99	196	17.060	166	10	9,7	6,0
10-15	15	74	130	12.268	149	20	12,1	8,0
8-10	13	54	90	9.039	132	15	14,6	5,7
6-8	23	40	68	7.054	85	17	12,0	5,0
4-6	31	29	47	4.873	79	7	16,2	7,3
2-4	50	17	27	2.799	62	11	22,2	13,0
1-2	42	9	13	1.469	53	26	36,1	22,0
Totaal	209							

* x duizend

** x miljoen

*** VHE = verhuureenheden



WONINGCORPORATIES: WOELIG VAARWATER

Woningcorporaties ondervinden de gevolgen van de vastzittende huizenmarkt, het begrotingstekort (bezuinigingen), stelselwijzigingen, diverse debacles in de sector en het nieuwe regeerakkoord. Dit in de vorm van uitvloeisels zoals verscherpt toezicht en de sanerings- en verhuurdersheffing. Deze en andere beleidsonderwerpen komen ook aan de orde in de diverse jaarverslagen.

Centraal in de jaarverslagen van 2012 staan het naleven van wet- en regelgeving (compliance), correct bestuur (governance), de 'Aedes Code' en de regie door het sectorinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw en toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Ook benchmarken, kengetallen en visitaties, en het voldoen aan de richtlijnen van de Raad van de Jaarverslaglegging (RJ), komen regelmatig aan de orde.

Bestuurders en toezichthouders rapporteren uitvoerig en leggen verantwoording af. Het streven naar transparantie leidt soms tot publicaties van meer dan driehonderd pagina's.

Enkele corporaties wijzen zelf op de gebrekkige leesbaarheid en het hoge abstractieniveau als gevolg van de verslaggevingsregels (RJ 645).

Veel wordt ook geschreven over de sterk groeiende verwevenheid met de zorgsector door vergrijzing en het beleidsstreven naar 'langer zelfstandig wonen', en over aanpalende onderwerpen zoals aan te passen woonvoorzieningen en domotica. Daarbij domineren de effecten van bezuinigingen - via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), scheiden wonen en zorg, de normatieve huisvestingscomponent - die verhuurcontracten met zorgpartners onder druk zetten, met risico op leegstand. Het resulteert in regionale samenwerking en fusies, soms ook met zorginstellingen.

Door de vele onzekerheden is ook risicomanagement actueel en relevant.

Opvallend zijn verder de vele bestuurlijke kruisverbanden tussen wonen en zorg, door nevenfuncties van interne toezichthouders.

'BDO WORDT MEER EN MEER ALS SERIEUS ALTERNATIEF VOOR DE BIG FOUR GEZIEN, OOK DOOR GROTERE CORPORATIES.'

heden bijna een derde van de corporatiemarkt voor zijn rekening neemt. Minstens even opvallend daarbij is de gestage terugval die Deloitte op beide dimensies doormaakte sinds 2005. In dat jaar bestreek het kantoor nog bijna de helft van de markt en was de dominantie dus nog veel uitgesprokener.

Tegenover het geslonken marktaandeel van Deloitte staat de opmars van vooral BDO en in iets mindere mate die van PwC. Gemeten in aantal klanten bekleedt BDO in de corporatiemarkt nu een tweede plaats na Deloitte. Gemeten in verhuureenheden moet het kantoor nog steeds alle big four voor laten gaan, maar de afstand tot E&Y (inmiddels EY) en KPMG is nu veel kleiner dan zeven jaar geleden.

De laatste vier kolommen in tabel 2 zijn gebaseerd op het aanvullende onderzoek naar de klantenaantallen en honoraria in 2012 en 2011. Zoals gezegd gaat het hier om corporaties met minstens 1000 verhuureenheden. Het effect van deze begrenzing op de marktaandelen is beperkt, blijkt uit vergelijking met de CFV-cijfers.

De onderzochte corporaties gaven in 2012 in totaal 23,8 miljoen euro uit aan accountantskosten, voor zover te specificeren per kantoor. De kolommen Fee en Verandering in tabel 2 tonen respectievelijk het marktaandeel in omzet en de procentuele verandering in omzet vergeleken met 2011. De laatste twee kolommen vermelden respectievelijk het marktaandeel gemeten in aantal klanten en de groei in dat klantenaantal.

In het oog springt vooral de zeer sterke groei (57 procent) van de totale fee-inkomsten van BDO tussen 2011 en 2012, terwijl het aantal klanten groeide met slechts vier procent. Gemeten in omzet bekleedt BDO in het onderzochte marktsegment nu een derde plaats, nog voor EY en KPMG.

Opvallend is ook de relatief sterke terugval van KPMG in aantal klanten. Waarschijnlijk mede daardoor is ook de groei in fee bescheiden. Daarnaast kan dit te maken hebben met het betrekkelijk hoge aandeel controlekosten binnen de totale KPMG-inkomsten in de corporatiesector (77 procent, blijkt uit nader onderzoek) en de mogelijke nasleep van affaires.

De kantoren buiten de big four en BDO nemen nog steeds een bescheiden positie in. Wel opmerkelijk is de entree van het relatief kleine Verstegen in deze markt. In de onderzochte categorie van minstens duizend VHE bedient dit kantoor nu twee klanten en ook in de niet-opgenomen categorie net daaronder (500-1.000 VHE) is Verstegen met een klant vertegenwoordigd. In het eerdere onderzoek in de zorgsector

TABEL 2 MARKTAANDELEN (%) IN AANTAL KLANTEN, VHE EN FEE, PLUS VERANDERING 2011-2012 (%)

	2005	2005	2012	2012		2012		2012	
	Aantal	VHE	Aantal	VHE		Fee	Verand. %	Aantal	Verand. %
BDO	15,3	7,5	22,0	13,2		14,2	1,57	22,1	1,04
Deloitte	44,3	43,4	32,8	30,4		35,8	1,06	30,2	0,96
EY	15,5	10,7	14,4	13,6		13,1	1,18	15,8	1,13
KPMG	6,3	13,3	6,3	14,5		9,9	1,01	9,0	0,83
PwC	14,1	21,5	19,4	27,3		26,1	1,18	20,3	1,02
Overig	3,7	0,8	2,9	0,3		0,2	0,81	0,5	1,00
Baker Tilly	0,8	2,8	2,1	0,6		0,5	1,01	1,4	1,00
Verstegen						0,2	1,40	0,9	2,00
Totaal*	100	100	100	100		100		100	

Bron: Eerste vier kolommen CFV, laatste vier kolommen (alleen corporaties met minstens 1.000 VHE) eigen onderzoek.

* Kleine verschillen mogelijk door afronding.

TABEL 3 CORPORATIE-OMVANG EN ACCOUNTANTSKANTOOR

VHE k lasse*	Aantal	BDO	Deloitte	EY	KPMG	PwC	BakerTilly	Verstegen	Du Roi
>50	4	**	1		1	2			
40-50	3		1	1		1			
30-40	7	1	2		3	1			
20-30	6		3	1		2			
15-20	15		3	2	3	7			
10-15	15	1	8	2	2	2			
8-10	16	2	7	3	1	3			
6-8	23	2	6	7	4	4			
4-6	32	9	7	4	3	9			
2-4	56	19	16	8	2	9	2		
1-2	45	15	13	7	1	5	1	2	1
Totaal	222	49	67	35	20	45	3	2	1

* x duizend

** BDO nam in 2013 Vestia over van KPMG, maar een jaarverslag 2012 was nog niet beschikbaar.

Noot: Over corporaties met minder dan één VHE is veel minder informatie beschikbaar. Bij de 32 corporaties met 0,5-1 VHE waarover wel gegevens bekend zijn, was de marktverdeling: Deloitte 15, PwC 8, BDO 4, EY 2, Baker Tilly 2 en Verstegen 1.

(Accountant, november 2012) bleek dat dit kantoor ook daar een opvallende opmars beleeft.

KLEINERE KANTOREN, KLEINERE CORPORATIES

Door de kolommen VHE, aantal klanten en fee-inkomen in tabel 2 te combineren ontstaat al een indruk van de gemiddelde grootte van corporaties per accountantskantoor, maar tabel 3 laat de verschillen op dit punt nog duidelijker zien. Het iets hogere totaal aantal corporaties van 222 in deze tabel (in plaats van 209) wordt veroorzaakt door het feit dat bij sommige organisaties meer accountantskantoren over de vloer komen.

De grootste corporaties worden vrijwel altijd bediend door de big four, die overigens ook bij de kleinere corporaties stevig aanwezig zijn. Bij BDO ligt het accent

duidelijk op die kleinere organisaties, al wist dit kantoor in 2013 door te dringen in het topsegment door controleklant Vestia, 's land grootste corporatie, over te nemen van KPMG. Een jaarverslag 2012 waaruit de fee kan worden afgeleid, was echter nog niet beschikbaar. De overige accountantskantoren nemen een bescheiden positie in aan de 'onderkant' van de corporatiemarkt, met het genoemde Verstegen als opvallendste nieuwkomer.

MARKTWERKING

De corporatiemarkt voor accountantscontrole vertoont de trekken van een oligopolie. Een beperkt aantal kantoren domineert de markt. Wel lijkt BDO meer en meer als serieus alternatief voor de big four te worden gezien, nu ook door grote organisaties. Gemiddeld kiest jaarlijks acht procent van corporaties voor een ander

VERSPREID EN SOMS ONVOLLEDIG

Anders dan in de zorgmarkt, waar via de website Jaarverslagenzorg.nl de verslagen over meer jaren eenvoudig beschikbaar zijn (zie *Accountant, november 2012*), is in de corporatiewereld een flinke speurtocht nodig langs individuele websites en jaarpublishings om alle informatie in beeld te krijgen. Sinds 2009 geldt voor corporaties de deponeringsplicht van hun volledige statutaire jaarrekening bij de Kamer van Koophandel. Uit onderzoek op de website van de Kamer van Koophandel blijkt dat eind oktober 2013 van de honderd grootste corporaties er twaalf nog niet hun verslag over 2012 hadden gedeponerd.

Corporaties publiceren op hun website ook lang niet altijd de volledige formele jaarrekening maar een extract daarvan, of ze volstaan met een publiekversie. Vergelijking met een eerder jaar is soms lastig, omdat 2011 niet meer op de website staat.

Soms is (nog) geen verslaglegging over 2012 beschikbaar, of slechts incomplete gegevens. Dat geldt ook voor enkele grotere organisaties, bijvoorbeeld Vestia.

Ook worden accountants- en advieskosten soms als een totaal verantwoord, zonder nadere specificatie. Van kleinere organisaties ontbraken vaker rapporten en gegevens dan van grote woningcorporaties.

'OPMERKELIJK IS DE ENTREE VAN HET RELATIEF KLEINE VERSTEGEN.'

accountantskantoor. Dat is vergelijkbaar met de situatie in de zorg. Terwijl in de zorgsector 'welkomstkortingen' voorkomen - bij accountantswisseling gingen de kosten vaak omlaag - is dat bij woningcorporaties uit dit onderzoek niet gebleken.

Opmerkelijk is verder dat kleinere corporaties de accountantskosten veelal tot op de euro nauwkeurig afrekenen en grotere meer met ronde bedragen werken. Dat is cijfermatig verklaarbaar, maar duidt ook op mogelijke verschillen in onderhandelingsvaardigheid. In enkele publicaties werd gewezen op een all inclusive contract met de accountant en soms wordt gerefereerd aan evaluaties en verlenging op jaarbasis. Doorgaans vindt een formele evaluatie slechts eens per vier jaar plaats. Eén corporatie stelt in zijn jaarverslag dat het tijd wordt voor heroriëntatie op een nieuw kantoor - dit na twintig jaar. □

Noot

* Jan Popping van J.P. Adviesbureau BV is zelfstandig adviseur in de zorg- en woningcorporatiemarkt.



Verplicht onderwerp 2014/2015

Meer informatie en aanmelden:
www.nbaopleidingen.nl/verplicht2014

NBA Opleidingen biedt 2 onderdelen aan, bekijk de website welk onderdeel voor u verplicht is.

- Training 'zeg wat je ziet'
- Dossiermentoring

NB: De online kennistoets wordt aangeboden door de NBA, in de loop van 2014 is de toets beschikbaar op de NBA website.

