

Derivatenlast drukt corporatie voor ouderen in het rood

Prisco Battes
Amsterdam

De Rotterdamse woningcorporatie SOR is voor de derde keer op rij in de rode cijfers beland. De corporatie lijdt over 2014 verlies door een negatieve marktwaarde van een leningportefeuille met derivaten. Dat blijkt uit de jaarrekening van de corporatie die zich vooral richt op de huisvesting van ouderen. Het eigen vermogen is hierdoor €95 mln negatief geworden.

Niet eerder was duidelijk dat de derivatenpositie van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam zo'n invloed kon hebben op de resultaten. Het gaat om zeer langlopen-

de contracten met een negatieve waarde van €174 mln. De positie komt pas nu in volle omvang aan het licht doordat de verslaggevingsregels strenger zijn geworden. De derivaten zijn tussen 2005 en 2007 gesloten met Fortis, dat inmiddels is opgegaan in ABN Amro. Het laatste contract loopt pas af in 2063.

De verliezen in eerdere jaren waren het gevolg van afboekingen op commercieel vastgoed. SOR investeerde €275 mln in huurappartementen voor ouderen. Door de crisis op de woningmarkt is hierop €32 mln afgeboekt.

Volgens SOR-directeur Harry Rietveld is het verlies op derivaten vooral boekhoudkundig. 'We

zijn het volstrekt oneens met de accountantsregels. Dit leidt tot een jaarrekening zonder inzicht.' Zonder de afwaardering is in 2014 volgens hem een positief resultaat behaald van zo'n €11 mln. Manager bedrijfsvoering Remco Bouter voegt eraan toe dat er geen verplichting is om margin bij te storten. 'De bank kan het bedrag ook niet opeisen in geval van faillissement.' De Autoriteit Woningcorporaties zegt in een reactie er rekening mee te houden dat de verslaggevingsregels zijn veranderd.

SOR heeft zo'n €330 mln aan derivaten afgesloten op een leningportefeuille van circa €700 mln. ABN Amro heeft tussen 2020 en

2022 de mogelijkheid om de leningen te verlengen tegen een rente van zo'n 4%, tenzij de marktrente op dat moment hoger is. In dat geval betaalt SOR het hogere tarief. SOR heeft de optie aan de bank verkocht in ruil voor een premie. Het verlies van €174 mln weerspiegelt de waarde die het contract op dit moment heeft als gevolg van de lage marktrente.

SOR staat sinds eind vorig jaar onder verscherpt toezicht. De belangrijkste reden is de toenemende investeringslast voor SOR in het sociaal vastgoed. Volgens Bouter is SOR met de toezichthouder in januari een herstelplan overeengekomen waarbij investeringen worden

gerealiseerd als de financiën binnen vijf jaar weer op orde zijn. De toezichthouder was volgens SOR bij het overeenkomen van het plan niet op de hoogte van het grote verlies over 2014. 'De discussie met de accountant is pas daarna in alle hevigheid ontvlamd', zegt Bouter.

Volgens Patrick van Gerwen van adviesbureau Cadension ondervindt SOR veel nadeel van de derivaten. 'Het gaat om zogeheten extendibles waarbij de bank het recht heeft om de lening te verlengen tegen een vooraf vastgestelde rente of een variabele rente. De bank zal kiezen voor de rente die op dat moment voor de bank het meest aantrekkelijk is.'

'De nieuwe accountantsregels leiden tot een jaarrekening zonder inzicht'

