

BOUWSECTOR WORSTELT MET CRISIS

Alertheid geboden

Met de bouwsector gaat het ronduit slecht. Welke maatregelen nemen bouwbedrijven om overeind te blijven? En wat betekenen de problemen voor de accountantscontrole?

TEKST: LIEUWE KOOPMANS | BEELD: MARJA BROUWER

De bouw zucht onder de economische recessie. De productie zakt met procenten per jaar, terwijl het aantal ontslagen oploopt met vele duizenden. De oorzaak is een combinatie van factoren. De kredietcrisis, de onduidelijkheid rond de hypotheekrenteaftrek, de dalende overheidsbudgetten voor infrastructuur en het beleid voor de sociale huursector raken de sector hard. Doordat er minder werk is en bouwers scherper concurreren bij aanbestedingen, daalt niet alleen de omzet, maar staan ook de marges forst onder druk.

KLEINE BOUWERS

Kleinere bedrijven kunnen zich makkelijker aanpassen dan grote merken accountants in de sector. "Ze zijn flexibeler, hebben minder personeel en werken meer met zzp'ers", signaleert Marcel Baks, partner bij Grant Thornton. "Verder hebben ze minder overhead en ze zijn daarmee minder gevoelig voor schommelingen in de productie." Daarnaast zijn kleinere bedrijven vaak niche-spelers, zegt Gertjan Roest, senior manager audit en lid van het brancheteam bouw bij BDO. "Ze hebben specifieke kennis, bijvoorbeeld over onderhoud/renovatie van verpleeghuizen, en kunnen

zich beter onderscheiden in de markt." Grote en middelgrote bedrijven doen het ook relatief slechter vanwege de grotere financieringsbehoefte, die in de huidige markt moeilijker te regelen valt (zie kader).

CONTROLE

De penibele economische omstandigheden vragen om verscherpte waakzaamheid bij de accountantscontrole. De controle en gesprekken hierover met het management zijn een stuk intensiever dan vijf jaar geleden ervaren Baks en Roest. Baks: "Accountants moeten extra alert zijn als het in een sector slecht gaat of wanneer een bedrijf onder druk staat vanwege convenanten. Je moet bedacht zijn op sturende mechanismen in de cijfers, zoals het vooruitschuiven van verliezen." Daarnaast moet worden gekeken of de waarderingsgrondslagen nog voldoen, bijvoorbeeld als een bouwonderneming dreigt om te vallen. Roest wijst in dit verband op 'onderhanden projecten', een voor de bouw belangrijke activapost op de balans (zie kader).

EVEN WACHTEN MET VERKLARING

Belangrijk is verder hoe accountants omgaan met onzekerheden, vooral ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen. Dit is onder meer relevant bij informatie na balansdatum. "Een bouwster kan er aan het eind van het jaar niet goed voorstaan, waardoor je als accountant misschien een opmerking moet maken over de continuïteit", aldus Roest. "Er kunnen echter nog projecten

BOUW IN MINEUR

- Productie daalt in 2012 met 12 procent
- Verwachting productie 2013 -5 procent
- Investering woningbouw 2012 en 2013: -20 procent
- Werkloosheid bouwsector 11 procent
- Orderportefeuille in april 2013 historisch kort: 5,1 maand (april 2010 nog 6 maanden)

Bron: Economisch instituut voor de bouw (EIB)

'JE MOET BEDACHT ZIJN OP STURENDE MECHANISMEN IN DE CIJFERS, ZOALS HET VOORUITSCHUIVEN VAN VERLIEZEN.'



ALERT BIJ ONDERHANDEN PROJECTEN

Accountants besteden in de controle veel aandacht aan de belangrijke jaarrekeningpost onderhanden projecten. Zeker wanneer een bouwer het moeilijk heeft, wordt gekeken op welke manier het bedrijf tussentijdse resultaten op een project neemt, zegt Gertjan Roest (BDO). "We beoordelen onder meer de voor- en tussencalculaties en eventuele kostenoverschrijdingen. Belangrijke bronnen zijn ook de bouwnotulen en gesprekken met het management om een gevoel te krijgen of er incidenten zijn geweest en of het project volgens verwachting verloopt. Aan de hand van deze gegevens kunnen we kijken of de inschatting van het management juist is geweest."

Marcel Baks (Grant Thornton) wijst op meerwerk als relevant aspect binnen onderhanden projecten. "Een bouwer kan meerwerk wat opportuun waarderen. Het management verwacht dat het 'allemaal wel goed komt' met het project. Accountants moeten hier alert op zijn."

ONDERSTEUNING BIJ ANALYSE EN KOSTENBESPARING

Accountants kunnen bouwondernemingen ondersteunen bij het analyseren van problemen en het nemen van maatregelen. Ondanks hun relatieve flexibiliteit hebben vooral kleinere bouwbedrijven behoefte aan advies. Bij hen is er veelal een focus op de techniek en blijft de bedrijfseconomische kant onderbelicht.

Gerjan Roest (BDO): "Accountants kunnen helpen bij het maken van **liquiditeitsprognoses en het opstellen van scenario's** als een project bijvoorbeeld later begint of in delen wordt opgeknipt. Daarnaast kunnen we de risico's en liquiditeitsbehoeften van financieringsconstructies van projecten in kaart brengen, bijvoorbeeld wanneer niet alle woningen van een project worden verkocht."

Marcel Baks (Grant Thornton) wijst op de ondersteuning wanneer een klein bouwbedrijf bankfinanciering nodig heeft. "We merken dat banken vaak behoefte hebben om met accountants te sparren over project- en liquiditeitsbegrotingen en de uitgangspunten hiervan."

Verder wijzen Roest en Baks cliënten op de mogelijkheden voor **kostenreductie**. Het aantal werknemers moet in lijn worden gebracht met de vraag in de markt, stelt Roest. "Dit gaat echter niet gemakkelijk. Door het ontslagrecht is ontslag duur. Daarnaast zit een bouwer in een spagaat. Er is een kans dat hij te weinig personeel heeft, wanneer de markt opeens aantrekt."

Een andere optie voor kostenbesparing is het tegen het licht houden van de bedrijfsprocessen. Baks: "Een voorbeeld is het aanpassen van procedures in de uitvoering van projecten. Dit verkleint onder meer de kans dat zaken misgaan en dat er minder zogeheten faalkosten zijn."

'WE MERKEN DAT BANKEN VAAK BEHOEFTE HEBBEN OM MET ACCOUNTANTS TE SPARREN OVER PROJECT- EN LIQUIDITEITSBEGROTINGEN.'

in de pijplijn zitten, die uiteindelijk wel doorgaan. Het is dan zorgvuldig om bijvoorbeeld een maand te wachten met de accountantsverklaring, tot deze onzekerheden weggenomen zijn. Wacht je niet en geef je geen 'schone' verklaring dan kunnen er geruchten ontstaan in de markt waardoor de seinen voor mogelijke partners van het bedrijf op rood gaan." Als voorbeeld noemt hij een onderneming waar het eigen vermogen 'beklemd' was in ontwikkelingsprojecten. "Door verschillende oorzaken kwamen er

onverwachts uit de projecten geen liquiditeitsstromen op gang. Het bedrijf had daardoor, ondanks het forse eigen vermogen, moeite om een relatief beperkte aanvullende financiering aan te trekken. Doordat we met de afronding van de jaarrekeningcontrole konden wachten totdat de financiering was goedgekeurd, heeft deze onzekerheid niet hoeven leiden tot een voorbehoud in de controleverklaring."

SCHATTINGEN

Bij onzekerheden hoort verder het werken met schattingen, onder meer over de winstgevendheid van projecten, de planning en het meerwerk. "De schattingen worden gemaakt door degenen die verantwoordelijk zijn voor een project en mijn ervaring is dat dit objectief gebeurt op basis van projectkenis", zegt Baks. "In de praktijk blijkt echter dat de directie dit niet altijd overneemt in de jaarrekening. De schatting is dan niet in lijn met wat de directie wenst. Soms is de lijn van de directie pessimistisch, met andere woorden zoveel mogelijk verlies in een jaar nemen, en soms optimistisch, omdat de directie voor bijvoorbeeld financiers een goed prestatiecijfer wil laten zien. We kijken naar het beleid van de onderneming in voorgaande jaren en aan de hand van onze eigen dossiers beoordelen we of de schattingen in de jaarrekening voldoende zijn onderbouwd."

(DIS)CONTINUÏTEIT

In de huidige moeilijke markt moeten regelmatig accountants beoordelen of de continuïteit van het bouwbedrijf nog is gewaarborgd en of er over mogelijke discontinuïteit een opmerking moet worden gemaakt in de accountantsverklaring.

Dit is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de directie zelf, stelt Baks. "De regelgeving is op dit punt strikt. De onderneming moet zelf in het jaarverslag een toelichting geven op de cijfers. Maar wanneer dreigende discontinuïteit aan de orde is en het ma-

'IN DE PRAKTIJK BLIJKT DAT DE DIRECTIE DE SCHATTING VAN PROJECTVERANTWOORDELIJKE NIET ALTIJD OVERNEEMT IN DE JAARREKENING.'





nagement zegt er niks over, dan moet je als accountant op je strepen staan. Je hebt een verantwoordelijkheid tegenover financiers om er in de accountantsverklaring een opmerking over te maken.”

Daarnaast komt het bij continuïteit aan op het beoordelen van prognoses. Baks ziet vaak dat daar zachte en niet concrete elementen in zitten. “Bijvoorbeeld onderhanden werk kan uitkomst-gestuurd zijn. Vooral in wat kleinere ondernemingen speelt dit sterk, omdat het management vaak niet zoveel ervaring heeft met prognoses en begrotingen. Als accountant denk ik dan constructief mee om samen met de onderneming een solide verhaal neer te zetten.”

Daarnaast maakt hij mee dat directies hun eigen financiële mensen overrulen wanneer prognoses niet passen in de voor de directie wenselijke uitkomsten. “Voor de controlepraktijk betekent dit dat de tekenend partner in een vroeg stadium al met de

FINANCIERINGSPROBLEMEN

Bij grotere bouwbedrijven zijn faillissementen vaak het gevolg van te weinig *cash flow*. Marcel Baks (Grant Thornton): “Bouwondernemingen komen moeilijk van hun speculatieve voorraad onroerend goed af en banken zijn zeer terughoudend om dit te financieren. Vervolgens hebben de bouwers te weinig werkkapitaal om nieuwe projecten op te starten.” Daarnaast zetten nieuwe vormen van aanbesteding extra druk op bouwondernemingen. “Door pps-achtige constructies worden bouwers min of meer gedwongen om projecten voor tunnels of renovatie van gebouwen voor te financieren. Bij oplevering krijgt het bouwbedrijf dan pas betaald.”

Ook Gertjan Roest (BDO) benadrukt het probleem van te weinig werkkapitaal. “Voldoende werkkapitaal, vooral liquide middelen, is in de bouwsector essentieel om overeind te blijven, belangrijker nog dan voldoende eigen vermogen. De maatregelen die bouwbedrijven nemen om het hoofd boven water te houden, zijn meestal gericht op het versterken van het werkkapitaal.”

Een voorbeeld is het extra sturen op liquiditeitsstromen: “In de hele bouwkolom wordt scherper gekeken naar de betalingstermijnen in de contracten. Hoeveel krijg je vooraf, tussentijds en aan het eind van een project. Een bouwonderneming heeft te maken met een opdrachtgever waar geld van wordt ontvangen, maar ook met onderaannemers waaraan moet worden betaald. De ondernemer probeert er zo gunstig mogelijk uit te komen.”

‘WANNEER DREIGENDE DISCONTINUÏTEIT AAN DE ORDE IS EN HET MANAGEMENT ZEGT ER NIKS OVER, DAN MOET JE OP JE STREPEN STAAN.’

directie in discussie gaat over de kwaliteit van de prognoses en waar nodig voor bijsturing zorgt.”

BRANCHEKENNIS

Bij mogelijke discontinuïteit moet de accountant zichzelf volgens Roest de vraag stellen of er echt gerede twijfel is of een bouwonderneming het komend jaar nog wel bestaat. “Hij moet onder meer nagaan of het bedrijf ook in de afgelopen jaren verlies heeft gemaakt, of het de crediteuren kan betalen, wat het resultaat op projecten was en wat de omvang van de orderportefeuille is. En natuurlijk ook de onderbouwing van het management op deze punten beoordelen.”

Hij geeft als voorbeeld een onderneming die met een uitgeholde vermogenspositie, vanwege een lage omzet, toch overeind bleef. “Door het ontwikkelen van innovatieve marktconcepten, een inmiddels goedgevulde orderportefeuille en het adequaat monitoren van liquiditeitsstromen was het deze onderneming gelukt om het tij te keren en weer positieve kasstromen te kunnen realiseren. In zulke gevallen is het van groot belang om je klant en de sector goed te kennen en een goede inschatting te kunnen maken waar de onderneming exact staat, wat zijn sterke punten zijn in vergelijking anderen en of ze in staat zijn zich te blijven verbeteren.” □