

'Geen verband tussen oob-besluit en stijgende kosten voor kleine woningcorporaties'

Accountantskantoren en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zien geen verband tussen het aanmerken van grote woningcorporaties als organisaties van openbaar belang en stijgende accountantskosten voor kleinere woningcorporaties. Sommige kantoren signaleren wel stijgende kosten in de gehele auditmarkt, maar wijten dat aan een toename in wet- en regelgeving.

Björn Remmerswaal

Dat blijkt uit een rondgang langs enkele accountantskantoren en de Autoriteit woningcorporaties, naar aanleiding van een [artikel in het Financieele Dagblad](#). In dat artikel stelt Paul Minke, financieel adviseur bij sectororganisatie Aedes, dat de helft van de kleine woningcorporaties binnen nu en vijf jaar verdwijnt door stijgende accountantskosten. Naar aanleiding van de uitspraken van Minke stelde SP-kamerlid Beckerman [vragen](#) aan minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Volgens Minke komen woningcorporaties met **minder** dan vijfduizend verhuureenheden in de problemen doordat woningcorporaties met **meer** dan vijfduizend verhuureenheden vanaf 1 januari 2020 [worden aangemerkt als oob's](#). Daardoor zouden accountantskantoren te maken krijgen met personeelstekorten, omdat meer personeel nodig is voor de strengere controles. Minke vreest dat er daardoor minder mensen beschikbaar zijn voor het controleren van kleinere woningcorporaties, wat uiteindelijk leidt tot stijging van de accountantskosten, ook voor kleinere woningcorporaties. Doordat enkele accountantskantoren kort geleden hun oob-vergunning hebben ingeleverd, zou de schaarste volgens hem nog groter worden.

'Accountantskantoren met een oob-vergunning zitten doorgaans ook aan tafel bij ministeries en adviescommissies.'

Daarnaast meent hij dat de kleinere accountantskantoren minder kennis hebben van wet- en regelgeving. "Extra vervelend voor de kleine organisaties is dat accountantskantoren met een oob-vergunning beter bekend zijn met de regels en wetgeving in de sector. Deze kantoren zitten doorgaans ook aan tafel bij ministeries en adviescommissies", aldus Minke. Aedes [pleit ervoor](#) om de grens voor de oob-status te verhogen tot 25.000 verhuureenheden.

De markt

Het kabinet maakte [in juni 2015 bekend](#) dat het meer instellingen als organisatie van openbaar belang (oob) wilde aanmerken. De aanleiding hiervoor was onder meer het rapport '[In het publiek belang](#)', waarin de accountantssector naast andere maatregelen pleitte voor het uitbreiden van de oob-definitie. Aanvankelijk wilde het toenmalige kabinet woningcorporaties met meer dan 1.500 verhuureenheden als oob aanmerken. Maar na een consultatie, waarin onder meer NBA en Aedes pleitten voor een hogere ondergrens, werd dit verhoogd naar 2.500 verhuureenheden. Uiteindelijk werd de ondergrens op vijfduizend verhuureenheden [vastgesteld](#).

Momenteel zijn er 144 corporaties die vanaf 1 januari 2020 de oob-status krijgen. Volgens [cijfers](#) van de Autoriteit woningcorporaties zijn die bijna allemaal al klant bij oob-kantoren voor hun controle, op één kantoor na. Doordat een aantal accountantskantoren de oob-vergunning inlevert, komt het totaal op vijf grote woningcorporaties die naar een accountantskantoor met oob-vergunning zullen moeten switchen.

Corporaties met minder dan duizend verhuureenheden zijn voornamelijk klant bij kleinere accountantskantoren. Van de corporaties met duizend tot vijfduizend verhuureenheden is momenteel een aanzienlijk deel klant bij de oob-kantoren. In totaal zijn er 177 woningcorporaties met minder dan vijfduizend verhuureenheden. Daarvan zijn er 129 woningcorporaties met duizend tot vijfduizend verhuureenheden.

BDO heeft in de woningcorporatiesector het grootste marktaandeel. Het aandeel van de kleinere accountantsorganisatie is echter stevig aan het groeien. De kleinere accountantsorganisaties hadden gezamenlijk over verslagjaar 2017 een marktaandeel van 14,3 procent (46 corporaties). Een jaar eerder was dit nog slechts 9,5 procent.

Goedkoper

Jeroen Haket van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft twijfels bij de uitspraken van Paul Minke over de relatie tussen het aanmerken van grote woningcorporaties als oob-organisaties en stijgende accountantskosten voor kleinere woningcorporaties. Haket zegt verder op dit moment nog geen signalen te hebben ontvangen over corporaties die geen accountant kunnen vinden. "De geluiden over de hoge accountantskosten hebben natuurlijk ook onze zorg. Vanuit de Aw hebben we de controlewerkzaamheden ten aanzien van de dVi de afgelopen twee jaar sterk verminderd. Het accountantsprotocol over verslagjaar 2018 bevat in de rubrieken B en C in totaal 23 onderdelen, terwijl dit over verslagjaar 2016 in totaal nog 43 onderdelen betrof. Bijna een halvering dus. Je zou verwachten dat dit zou leiden tot een daling van de accountantskosten."

Kleinere accountantskantoren zijn over het algemeen goedkoper dan grote kantoren met een oob-vergunning, wat ook vragen opwerpt over de stelling van Aedes dat capaciteitsgebrek bij de grote kantoren tot een stijging van de accountantskosten leidt. Haket beaamt dit: "Ik kan het niet met cijfers onderbouwen, maar ik vind de stelling wel logisch klinken dat het voor de hand ligt dat kleine woningcorporaties die momenteel bij een groot accountantskantoor zitten en die door capaciteitsgebrek naar een kleiner kantoor moeten, eerder te maken zullen krijgen met kostendalingen, omdat kleinere kantoren over het algemeen goedkoper zijn."

Voldoende alternatieven

Dany Vermaas, partner bij Verstegen Accountants en Adviseurs, van de kleinere accountantskantoren een van de grootste spelers binnen de woningcorporatiesector, beaamt dit. "De invoering van de oob-status voor woningcorporaties hangt al wat langer in de lucht. Verstegen had en heeft de focus op woningcorporaties die geen oob-status hebben. Wij hebben de intentie en capaciteit om nog verder te groeien en nemen elk offerteverzoek serieus in overweging. De laatste twee jaar zie ik de tendens dat de grote(re) accountantskantoren zich vooral zijn gaan richten op de grotere woningcorporaties.

'Voor de kleinere woningcorporaties zijn er inmiddels voldoende alternatieven beschikbaar.'

Voor de kleinere woningcorporaties zijn er inmiddels voldoende alternatieven beschikbaar. De invoering van de oob-status zal vanuit die optiek niet leiden tot een stijging van de accountantskosten voor woningcorporaties tot vijfduizend verhuureenheden. Ik zie wel de tendens dat de accountantskosten sterk stijgen als gevolg van de steeds toenemende verslaggevingseisen voor woningcorporaties."

Vermaas reageert ook op de stelling van Minke dat kleinere accountantskantoren minder kennis van regelgeving hebben dan de grotere kantoren. "Dat kennis van de specifieke wet- en regelgeving bij de kleinere accountantskantoren minder aanwezig zou zijn herken ik bij Verstegen zeker niet. Wij hebben voldoende marktaandeel om in de controle(aanpak) alle specifieke voorschriften tot uitdrukking te laten komen."

Johan Daams, ceo van Crowe Foederer, zit op hetzelfde spoor als Verstegen. "Wij hebben nog voldoende capaciteit om kleinere woningcorporaties te verwelkomen als klant. Verder zien wij geen redenen om budgetten te verhogen. Als er sprake is van prijsverhogingen, dan komen deze voort uit reguliere indexatie, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden zoals schaalvergrotingen bij de opdrachtgever", aldus Daams.

Normenkader

BDO, marktleider in de woningcorporatiesector, ziet geen verband tussen het oob-besluit en stijgende accountantskosten, maar ziet wel een verband tussen stijgende kosten en een toename van wet- en regelgeving. Woordvoerder Jolanda van Dijk: "Als BDO onderschrijven we niet de uiting van Aedes dat er een oorzakelijk verband is te leggen tussen toenemende accountantskosten en het al dan niet zelfstandig kunnen voortbestaan van corporaties. Wel herkennen we de weergave van Aedes dat de controle-inspanningen van accountants van woningcorporaties in de afgelopen jaren fors zijn toegenomen. Onderliggende oorzaak is dan evenwel niet het werk van externe accountants, als wel het normenkader waaraan corporaties en accountants van corporaties moeten voldoen."

Volgens Van Dijk hangt de toename van controle-inspanningen samen met de toename van wet- en regelgeving, waarvan accountants de naleving door corporaties moeten controleren. "Daarnaast is sprake van aanpassingen in de waarderingssystematiek van de huurwoningen van corporaties, waarvoor de controle veel tijd en aandacht vergt van zowel corporaties, taxateurs, softwareleveranciers en accountants. Wij onderschrijven overigens de uitspraak van de Autoriteit woningcorporaties dat het aantal te controleren aspecten in de dVi in het afgelopen jaar is gereduceerd. Maar

het aantal door de accountant te controleren aspecten in de dVi is niet in dezelfde mate afgenomen als de afname van de dVi zelf."

Wat betreft de acceptatie van nieuwe klanten en controlecapaciteit voor controlejaar 2019 voorziet BDO momenteel nog geen problemen. Van Dijk: "Voor oob-organisaties gelden specifieke vereisten, onder meer op het gebied van interne kwaliteitstoetsing binnen accountantsorganisaties. Hiervoor is additionele controlecapaciteit en -inzet nodig. Voor het controlejaar 2019 zullen we als BDO een aantal voor ons nieuwe corporaties als accountant bedienen (zowel kleiner als groter dan vijfduizend verhuureenheden), waarbij wij zorgvuldig kijken of wij hiervoor toereikende teambezetting hebben. In de corporatiebranche is al enkele jaren sprake van een maximale dienstverleningstermijn door een accountantskantoor van tien jaar, waardoor jaarlijks ook controleteams 'beschikbaar komen' om voor ons nieuwe corporaties te bedienen. Hierbij helpt mee dat de indieningstermijn van jaarstukken op 30 juni van het opvolgende jaar ligt, oftewel: corporaties en accountants hebben zes maanden de tijd voor het indienen respectievelijk het controleren van jaarstukken."

Opwaartse druk

KPMG ziet wel een capaciteitsgebrek in de markt, maar niet vanwege recente ontwikkelingen in de woco-markt. "In zijn algemeenheid is er in de markt al een capaciteitsgebrek. Dat is echter niet specifiek gerelateerd aan de oob-wetgeving voor woco's", aldus KPMG-persvoorlichter Andy Bellm. "KPMG past op dit moment al een aantal kwaliteitsmaatregelen toe bij woco's die specifiek zijn voor oob's, waaronder een opdrachtgerichte kwaliteitsbeoordeling. Wel verwachten wij vanwege voor oob-specifieke rapportagevereisten meer tijd te moeten besteden aan corporaties die oob zullen worden. Ook moeten controleteams voor oob's aan specifieke eisen voldoen, waardoor de druk op de capaciteit voor oob's toeneemt. Verder is dit vraagstuk breder dan alleen capaciteit, omdat ook zaken als een roulatieplicht en het niet meer kunnen combineren van een controle- en adviesrol van belang zijn."

Reactie NBA

De NBA en de NBA Stuurgroep Woningcorporaties laten weten zich aan te sluiten bij de reacties van de accountantskantoren. "De NBA ziet geen link tussen het oob-besluit en stijgende kosten voor woningcorporaties met minder dan vijfduizend verhuureenheden.

Zoals ook aangegeven in de reactie naar de CTA signaleert de NBA wel een capaciteitsgebrek en een stijging van de accountantskosten in de gehele markt door de gemiddeld toegenomen uren per controle, ook door de maatschappelijke druk op het leveren van kwaliteit.

Woningcorporaties hebben daar helaas ook mee te maken. In dit kader wil de NBA ook veel energie steken in het project 'Ketenkracht' uit de Vernieuwingsagenda."

Wat betreft het stijgen van de accountantskosten ziet KPMG geen bijzonderheden door het oob-besluit: "De afgelopen jaren zijn de eisen die aan een controle worden gesteld, toegenomen. Dit heeft een opwaartse druk op de controlekosten gegeven in de volle breedte van de markt. Dat is niet specifiek voor woco's met minder dan vijfduizend eenheden."

'De afgelopen jaren zijn de eisen die aan een controle worden gesteld, toegenomen.'

KPMG zegt verder qua capaciteit per potentiële nieuwe klant te kijken naar wat er mogelijk is. "Het capaciteitsgebrek speelt in de volle breedte van de auditmarkt. Per offerteverzoek maken wij, op basis van onze strategie, de afweging of wij daar op in gaan. Wij merken daarbij dat de gemiddelde klantomvang in onze portfolio stijgende is."

Toenemende complexiteit

Ook EY geeft aan momenteel niet aan te lopen tegen capaciteitsgebrek in de woningcorporatiesector: "Wij doen alleen mee met offerteverzoeken als wij een ervaren controleteam, dat vertrouwd is met de controle van woningcorporaties, kunnen leveren. Over het algemeen lukt dat prima."

Een woordvoerder van PwC zegt eveneens het beeld te herkennen dat de accountantskosten in de hele markt stijgen door een toename in wet- en regelgeving, maar ziet geen link met het uitbreiden van het aantal oob's. PwC merkt daarbij wel op dat zij vooral met grotere woningcorporaties werken. "Wij hebben daardoor momenteel geen goed zicht op de specifieke omstandigheden voor de kleinere woningcorporaties."

Reactie Aedes

Aedes stelt in reactie op de standpunten van de accountantskantoren, Aw en de NBA dat de aanleiding voor het stijgen van de accountantskosten voor kleine woningcorporaties wel bij het oob-besluit ligt. "Dat betekent strengere eisen voor de accountants die de jaarrekeningen controleren en meer werk en kosten voor corporaties. Aedes pleit al langer voor de verhoging van de oob-grens (nu vijfduizend verhuureenheden). Dit scheelt een grotere groep van corporaties flink wat administratieve lasten. Maar eerlijker zou zijn als die grens naar 25.000 verhuureenheden gaat."

Aedes benadrukt ook dat de oob-status ervoor zorgt dat de administratieve lasten van de grotere corporaties flink stijgen, naast de hoge regeldruk en administratieve lasten voor corporaties vanwege de Woningwet. "De bedrijfslasten die corporaties niet zelf kunnen beïnvloeden, namen de afgelopen vijf jaar met maar liefst 75 procent toe door de verhuurderheffing, de Woningwet en de daarmee gepaard gaande extra kosten voor (interne) controle; accountantskosten en toezicht. Dit blijkt uit de Aedes-benchmark."

Tussen 2013 en 2017 is het aantal zeer kleine corporaties met minder dan duizend verhuureenheden volgens cijfers van Aedes met 41 procent afgenomen. "We kunnen ons voorstellen dat corporaties om de toenemende regeldruk en administratieve lasten het hoofd te kunnen bieden ook in de toekomst meer gaan samenwerken of zelfs fuseren." Aedes is verder van mening dat het voor kleinere corporaties lastiger is om een accountant te vinden. "Want alleen accountants met een oob-vergunning mogen een oob controleren. En er zijn maar zes accountantskantoren in Nederland met een oob-vergunning. Die kantoren hebben over het algemeen alleen interesse voor de grotere corporaties."

Deloitte zit volgens zijn woordvoerder op dezelfde lijn: "De extra eisen voor oob-controles leggen een extra capaciteitsbeslag op de toch al beperkt beschikbare accountants. Desondanks zien wij deze beperkte beschikbaarheid niet vertaald in een stijging van accountantskosten door hogere uurtarieven. Wel zien wij een stijging van accountantskosten door toenemende complexiteit van wet- en regelgeving. Daardoor vergt een (corporatie)controle veel voorgeschreven werkzaamheden. Een toenemend aantal benodigde controle-uren beperkt de beschikbaarheid van accountants nog verder. Niet de beperkte beschikbaarheid, maar de omvang van de werkzaamheden leidt momenteel tot stijging van accountantskosten. En tot verdere beperking van de beschikbaarheid. Beperkte beschikbaarheid heeft tot gevolg dat Deloitte zich primair focust op controle opdrachten voor de grotere (oob) corporaties."

Deel dit artikel



Björn Remmerswaal is redacteur van Accountant.nl.

GERELATEERD



NIEUWS | 03 november 2020

Aedes: kleine wijzigingen in Accountantsprotocol woningcorporaties

[De Autoriteit woningcorporaties \(Aw\) heeft het concept accountantsprotocol woningcorporaties voor verslagjaar 2020 gepubliceerd. Vereniging van woningcorporaties... →](#)



NIEUWS | 29 september 2020

'Halvering verhuurderheffing levert economische groei op'

[Een halvering van de afdracht die de woningcorporaties aan de overheid moeten doen, zou de economie tussen 2022 en 2025 met 5 miljard euro doen groeien. Ook kunnen... →](#)



NIEUWS | 28 september 2020

Woningcorporaties klagen over oplopen administratieve lasten

Woningcorporaties zijn de laatste jaren steeds meer geld kwijt aan administratieve lasten. Volgens corporatiekoepel Aedes bedragen de lasten al ruim een derde meer... →



NIEUWS | 03 september 2020

'Verhoging overdrachtsbelasting kost pensioenfondsen miljarden'

Een verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningbeleggers gaat pensioenfondsen en wooncorporaties miljarden euro's kosten. →



WONINGCORPORATIES | 22 juli 2020

Woningwet bedelft corporaties onder regels

Woningcorporaties zuchten onder de forse administratieve lastendruk en ook voor accountants is de controle veel werk. Van sommige regels wordt het nut ernstig betwijfeld. →
