

# 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.**

*Lieuwe Koopmans*

De vele regels, richtlijnen, protocollen en handboeken die corporaties en accountants nu gebruiken voor verslaggeving, verantwoording en controle, zijn een rechtstreeks gevolg van de Woningwet. Deze wet kwam tot stand naar aanleiding van de resultaten van de parlementaire enquête naar ongewenste praktijken in de sector. Veel lezers zullen zich nog wel de enorme verliezen op rentederivaten herinneren, de commerciële avonturen die financieel ontspoorde en de incidenten rond excessieve beloningen van bestuurders.



Behalve dat corporaties zich vooral (weer) op hun kerntaak moesten richten (sociale huurwoningen) en dat de branche te maken kreeg met de welbekende verhuurderheffing, moest de nieuwe toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (Aw) voorkomen dat er nieuwe ongelukken gebeurden.

## Stapelning van wetgeving

Dit leidde tot een aanzienlijke hoeveelheid verantwoordingsinformatie die corporaties aan de Aw moesten aanleveren. Ook lieten het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van BZK zich niet onbetuigd voor wat betreft het opvragen van (financiële) gegevens. En dan waren er ook nog de reguliere financiële verantwoordingsrichtlijnen van de RJ en het BW. Op de achtergrond lijkt nog een extra territoriumdrift te spelen, zo constateert Lizan Goossens, partner bij Deloitte. "De wetgever herschreef RJ-richtlijnen voor corporaties en nam deze op in de Woningwet onder het adagium dat wetten boven richtlijnen gaan. Hierdoor gelden voor corporaties soms net iets andere regels voor de verslaggeving van reguliere posten zoals de marktwaarde en onderhoudskosten." Er ontstaat zo een dermate stapeling van specifieke maatregelen, dat je het bijna niet meer bij kunt houden, verzucht Goossens. "Ook voor corporaties is het door de hoeveelheid soms onoverzichtelijk. Daar komt nog bij dat door de splitsing van sociale en commerciële activiteiten er separate verslaggeving moet plaatsvinden, met allebei een accountantscontrole alsmede een controle op de geldstromen tussen beide onderdelen. En dat wordt met de dVi-controle nog eens dunnetjes overgedaan."

## 'Wantrouwen'

Bij het verzamelen en verstrekken van verantwoordingsinformatie (in jargon dVi) valt over het algemeen de complexiteit wel mee. "Het is vooral heel veel", aldus Yolanda Winkelhorst, directeur van de relatief kleine corporatie IJsseldal Wonen in Twello. "De wetgeving is heel gedetailleerd en is eigenlijk gebaseerd op wantrouwen. Dat zie je bijvoorbeeld terug in het accountantsprotocol waar bij een aantal onderwerpen multoleranties worden gehanteerd. In de praktijk is dat gewoon niet haalbaar." Daarnaast merkt Goossens (Deloitte) dat corporaties betwijfelen of alle verantwoordingsinformatie die moet worden aangeleverd wel zinvol is: "Ze vragen zich af: wordt daar wel echt iets mee gedaan of is het symbolisch?"

## Onderhoud versus investeringen

Naast de markt- en beleidswaarde zorgt een ander item bij corporaties voor de nodige hoofdbrekens: het onderscheid tussen onderhoud (moet ten laste van het resultaat) en investeringen (mag worden

geactiveerd). Na veel discussies in de sector ("Is het vervangen van een keuken onderhoud of investering?"), ook tussen accountantskantoren, kwam SBR Wonen afgelopen jaar met een handreiking. Omdat dit niet helemaal paste binnen de vigerende RJ-richtlijnen, is dit memo verankerd in de Woningwet en daarmee van toepassing verklaard voor woningcorporaties. Dat neemt niet weg dat op detailniveau er nog steeds bizarre situaties kunnen ontstaan, vindt Yolanda Winkelhorst (Ijsseldal Wonen). "Bij het vervangen van een keukenblok moet je bij drie keukenkastjes het scharen onder onderhoud, bij vier onder investering. De richtlijn schiet op deze manier zijn doel voorbij. Eén keukenkastje meer of minder is in mijn ogen niet materieel, maar corporaties moeten er wel rekening mee houden in de administratie, in de opdrachtverstrekking en de facturering."

Toch wordt onder meer door de Autoriteit Woningcorporaties naar buiten toe het beeld geschetst dat het accountantsprotocol en in het verlengde daarvan ook het werk voor de corporaties is afgeslankt. De Aw spreekt zelfs van een halvering. Maar volgens Arjan Verwoert, partner bij BDO, valt dat in de praktijk tegen. "Het gaat maar om een paar zaken waar de accountant geen assurance meer voor hoeft af te geven. Voor accountants is het iets minder werk maar ook voor corporaties maakt het weinig uit." Een voorbeeld waar nu geen assurance meer nodig is, is of de procedure rond benoemingen van bestuurders en commissarissen wel correct is verlopen. Ook de assurance omtrent de naleving van de Wet Normering Topinkomens (WNT) was aanvankelijk versoepeld, maar dat is inmiddels weer teruggedraaid.

## Marktwaaarde huurwoningen

Een cijfermatig verslaggevings- (en controle)item waar veel werk in zit, betreft het vaststellen van de waarde van de woningen. In de Woningwet werd bepaald dat corporaties jaarlijks de marktwaaarde daarvan moeten bepalen om zo zicht te krijgen op het vermogen. Dat kan op twee manieren: met de zogeheten 'full versie' en met de 'basisversie'. De eerstgenoemde wordt het meest gebruikt door grote corporaties, de tweede door de middelgrote en kleinere partijen. Niet verrassend zorgt de 'full versie' voor het meeste werk en de meeste kosten, betoogt Johan Schudde, financieel directeur bij de Haagse corporatie Staedion. "Taxateurs moeten elk jaar de waarde van de vastgoedvoorraad bepalen. Samen met ons eigen werk kom je dan op een kostenpost van bijna 300.000 euro. De kosten van de taxateurs voor de jaarrekeningcontrole zijn tegenwoordig hoger dan de kosten van de accountant!" De basisversie is meer modelmatig, wat volgens Schudde in de praktijk neerkomt op het "staccato inrekenen van marktparameters". Een relevant neveneffect is dat de uitkomsten tussen basisversie en full versie nogal van elkaar kunnen verschillen, wat op zichzelf opmerkelijk is omdat het in de theorie ongeveer tot eenzelfde uitkomst zou moeten leiden. Dat kan volgens Arjan Verwoert (BDO) oplopen tot meer dan tien procent van de waarde. "Het aantonen en controleren van de marktwaaarde is voor zowel corporaties als accountants zeer tijdrovend. Voor vastgoedwaardering is sprake van een relatief ruime bandbreedte qua uitkomsten, maar voor fouten hanteren accountants een beperktere controletoerantie van circa één tot twee procent. We blijven bij de corporatie aandringen op aanpassingen, zodat geen materiele controleverschillen resteren." Accountants zien dan ook liever dat er één systeem komt van waardering, zegt Goossens (Deloitte). "Voor beide versies is een pleidooi op te stellen, maar uiteindelijk wordt er, mede door het WSW, steeds meer belang gehecht aan de marktwaaarde van het vastgoed en geeft de full versie een betere schatting per complex."

## Nuttige info?

Omdat het begrip 'marktwaaarde' eigenlijk niet goed aansluit bij de kern van de corporatie-activiteiten (het verhuren van sociale woningen, niet het verkopen ervan) werken corporaties ook met de zogeheten 'beleidswwaaarde'. Kort gesteld is dat de marktwaaarde met een aantal 'afslagen' voor het eigen beleid. Voordeel is volgens Schudde dat deze wwaaarde een reëler beeld geeft maar hij ziet als nadeel dat van corporatiebeleid een "exacte wetenschap wordt gemaakt". Daarbij komt dat mede door zaken als toelichting op markt- en beleidswwaaarde de jaarverslagen van corporaties uitgedijld zijn naar een aanzienlijke omvang. Zo is het jaarverslag van het kleine Ijsseldal Wonen inmiddels 120 pagina's, vertelt directeur Winkelhorst. "Je vraagt je dan serieus af: wie leest dat nog? Je doet het alleen voor de Aw en het WSW; voor directe belanghebbenden als huurdersverenigingen is een dergelijk verslag zinloos. Ik krijg aan hen ook niet uitgelegd dat huurverhoging noodzakelijk is, terwijl er (op papier) miljoenen winst wordt gemaakt door de stijging van de marktwaaarde." BDO-accountant Verwoert signaleert in dit verband dat in zijn gesprekken met commissarissen het 'zelden over markt- of beleidswwaaarde gaat', ondanks het feit dat dit veruit de grootste activapost is. "Begrijpelijkerwijs gaat het veel meer over de (toekomstige) kasstromen."

## Corporaties en corona

Net als andere bedrijfstakken heeft ook de corporatiesector te maken met de (financiële) gevolgen van de corona-uitbraak, hoewel de branche voor het grootste deel een tamelijk veilige haven is, aldus Arjan Verwoert (BDO). "Dat geldt vooral voor woningen die worden verhuurd aan particulieren. Deze huurders zijn grotendeels mensen met een uitkering of worden op dit moment door de regering anderszins ondersteund met het doorbetalen van loonkosten. Daar zit weinig risico." Anders ligt dat bij het bedrijfstvastgoed, stelt Johan Schudde (Staedion) vast. "Daar verwachten we wel minder huurinkomsten.

Van sommige klanten krijgen we verzoeken om huurverlagingen. Daarnaast zien we dat de woningbouw en het woningonderhoud vertraging oplopen door de werkrichtlijnen naar aanleiding van corona."

Voor wat betreft de jaarrekening van woningcorporaties over 2019 zijn de gevolgen beperkt, stelt Verwoert. "Going concern is de impact naar verwachting klein, ook omdat de uitbraak pas dit voorjaar in Nederland plaatsvond. De waarde van het vastgoed bijvoorbeeld, is per ultimo vorig jaar vastgesteld, dus is daar geen invloed voor de waardering in de jaarrekening 2019. Verder heeft branchekoepel Aedes een uiting op haar site gezet, waarmee corporaties voor wat betreft de jaarrekening goed uit de voeten kunnen."

## **Toezichthouders reageren**

Ondanks deze kritische kanttekeningen bij de regeldruk, benadrukken partijen als de Aw en het WSW de noodzaak van het aanleveren van informatie. "Het gaat uiteindelijk om grote bedragen, oplopend tot tachtig miljard euro", stelt een woordvoerder van het WSW. "Met een dergelijke omvang moet je zorgvuldig en voorzichtig opereren. Bij de Vestia-zaak zag je dat het flink mis kon gaan. Onze indruk is dat het er nu veel professioneler aan toe gaat in de corporatiesector." De woordvoerder geeft verder aan dat gegevens over markt- en beleidswaarde voor het WSW heel belangrijk zijn. "Wij staan garant voor de leningen van de corporaties. Dan is het zeer relevant om te weten of een corporatie in staat is om haar schulden terug te betalen. De waarde van het vastgoed is daar een goede indicatie voor." Voor de Aw geldt dat voor een goed toezicht nu eenmaal verantwoordings- en financiële gegevens nodig zijn. De Aw zegt daarbij in "belangrijke mate" te steunen op het assurancewerk van accountants. Dat neemt niet weg dat de toezichthouder wil blijven kijken of een reductie van de lastendruk mogelijk is. Maar dat mag niet ten koste gaan van de effectiviteit van het toezicht, stelt de Aw in een reactie. Daarnaast verwijst de Aw naar een onderzoek van Aedes waaruit blijkt dat de controlelasten van de jaarrekening (waar de Aw geen richtlijnen voor opstelt) vele malen hoger liggen dan die van de verantwoordingsinformatie. Bovendien is volgens de toezichthouder het accountantsprotocol voor de corporaties veel minder omvangrijk dan het protocol voor vergelijkbare sectoren onderwijs en zorg.

## **SBR geeft verlichting**

Een ontwikkeling die corporaties substantieel wat administratieve verlichting zou kunnen geven is het project SBR Wonen. Daarmee zou op uniforme basis cijfermatige en verantwoordingsgegevens kunnen worden aangeleverd door corporaties en uitgevraagd door toezichthouders. Idealiter zou je dan op een aantal vlakken niet meer dubbel werk hoeven te doen en gegevens van het ene in het andere systeem "over te kloppen", stelt Johan Schudde, financieel directeur bij de Haagse corporatie Staedion. "Er kan dan system-to-system gegevens worden ingevoerd en uitgevraagd door bijvoorbeeld de Aw. Dat spaart heel veel werk. Grote corporaties kunnen er, als ze daar klaar voor zijn, over één of twee jaar verantwoordingsinformatie mee aanleveren." Het is veel gebruikersvriendelijker dan het huidige systeem, ziet ook Yolanda Winkelhorst (Ijsseldal). "Bovendien kunnen we er nu prognoses en grootboekschema's mee inlezen." Anders ligt het bij de cijfers voor de jaarrekening. Dat zal pas op de langere termijn operationeel zijn, verwacht Arjan Verwoert (BDO). Hij denkt dan aan een termijn van minstens twee, maar misschien wel drie jaar.

## **Oob-status**

Maar waar aan de ene kant SBR wat lucht kan geven, komt er aan de andere kant weer regelgeving bij, zeker bij de grote corporaties. Zij zijn, althans de corporaties met minimaal vijfduizend woningen, sinds 1 januari 2020 een organisatie van openbaar belang (oob), wat invloed heeft op de governance en op de relatie met de accountant. Zo moet er binnen de RvC een apart audit committee zijn ingesteld (corporaties met meer dan tienduizend woningen hadden deze al) en moeten oob-corporaties de zogeheten *key controls* vastleggen in het eigen risicoregister. En richting de accountant moet een corporatie kunnen aantonen dat interne kwaliteitsbeheersing op orde is. De NBA bracht in september 2019 een [brochure](#) uit over de gevolgen van de oob-status voor de corporaties en hun accountants.

## **Onderzoek: 'Woningcorporaties hebben onvoldoende geld voor al hun opgaven'**

Onder de huidige omstandigheden kunnen woningcorporaties hun maatschappelijk opgaven niet volledig oppakken. Ze komen tot 2035 zo'n dertig miljard euro tekort om voldoende huizen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen. Dat blijkt uit het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector', dat drie ministeries (BZK, Financiën en EZK) en Aedes samen lieten uitvoeren. De [uitkomsten](#) zijn op 3 juli door minister Ollongren van BZK aangeboden aan de Tweede Kamer.

Lizan Goossens (Deloitte): "De corporatie moet ook achteraf aan de accountant kunnen bewijzen dat bijvoorbeeld bepaalde prestaties zijn geleverd. Een goede en zichtbare vastlegging daarvan is essentieel voor de controle. Voor

accountantskantoren gelden uiteraard de scherpere eisen die gelden voor een oob–controle zoals een interne review op het controledossier. Dit heeft als bijeffect dat de accountants bij de oob–kantoren hun tijd meer dan kwijt zijn aan de oob–corporaties. Goossens ziet dan ook dat de deze kantoren steeds minder meedoen met offerterondes voor controle–opdrachten bij de kleinere corporaties. "Daar ontstaat een capaciteitsprobleem."

## Stuurgroep Woningcorporaties

Veel impact heeft verder het scheiden van controle en advies; een accountantsorganisatie mag beide diensten niet meer aan dezelfde oob–corporatie aanbieden. "Voor ons was dat best ingrijpend", aldus Staedion–cfo Schudde. "Fiscaliteit bij corporaties is behoorlijk ingewikkeld. Het duurt wel enige tijd voordat een andere fiscalist voldoende is ingewerkt." Daarnaast vallen oob–entiteiten onder de regels voor verplichte roulatie voor accountantskantoren. Aanvankelijk bestond er in dit verband de vrees dat een accountantswissel voor extra problemen zou zorgen, omdat de afdelingen vaktechniek er bij 'corporatie–assurance' verschillende visies op na zouden houden. Dit probleem is echter vroegtijdig ondervangen door het instellen van de NBA [Stuurgroep Woningcorporaties](#), vertelt Arjan Verwoert. "In deze stuurgroep bespreken accountants en enkele financieel bestuurders van corporaties mogelijke geschilpunten en komen ze tot een eensluidend standpunt. Dat scheelt flink wat werk en onnodige discussie."

- [De NBA bracht eerder, in 2017, een publieke management letter uit over woningcorporaties: 'Sociale huur, professioneel bestuur'](#)

### Deel dit artikel



[Lieuwe Koopmans](#) is journalist.

## GERELATEERD

---



NIEUWS | 03 november 2020

### **Aedes: kleine wijzigingen in Accountantsprotocol woningcorporaties**

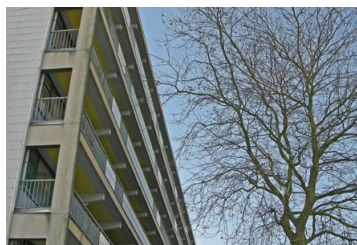
[De Autoriteit woningcorporaties \(Aw\) heeft het concept accountantsprotocol woningcorporaties voor verslagjaar 2020 gepubliceerd. Vereniging van woningcorporaties... →](#)



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. →

---



NIEUWS | 25 september 2019

### **Marktaandeel kleinere accountantsorganisaties in woningcorporatiesector neemt toe**

In 2018 nam het marktaandeel van de kleinere accountantsorganisaties in de woningcorporatiesector toe tot 19,6 procent. In 2016 was dit nog 9,5 procent.

→

---