

Samenvatting Vergadering Stuurgroep Woningcorporaties 19 mei 2020

1 Te gast zijn de AW, BZK, het WSW en Fakton Consultancy.

Gesproken is over **de validatie van de marktwaarde**. Fakton geeft een toelichting op haar notitie hierover, waarbij het uitgangspunt is dat de afwijking van marktwaarde bij de twee taxatiemethoden niet meer dan 10% mag zijn. De conclusie is dat de grens van 90% scherp gekozen is en moeilijk haalbaar blijkt te zijn (Fakton komt tot een kans van 84,3% dat uitkomsten binnen de range van plus / min 5% komen). Bij taxaties komen onderlinge verschillen veelvuldig voor, iedere taxateur geeft een eigen interpretatie aan de omstandigheden. BZK geeft aan dat de 90% arbitrair gekozen is, maar zij blijft streven naar deze norm, omdat de evaluatie van het stelsel met de marktwaarde en beleidswaarde pas in 2021 zal plaatsvinden.

Om binnen gestelde ranges te blijven zal verder een "outline-analyse" worden gedaan en zal worden bekeken in hoeverre er (weer) aanpassingen in het handboek noodzakelijk zijn waarbij het streven is deze zoveel als mogelijk te beperken.

Denkbeelden worden uitgewisseld over het huidige systeem met full versie en basis versie. Een aantal genoemde zaken zijn

- Het is onwenselijk dat er 2 systemen naast elkaar zijn met afwijkende uitkomsten;
- De basisversie geeft regelmatig uitkomsten met ongewenste validatie-effecten;
- Het is niet wenselijk de hierboven genoemde norm van 90% aan te passen;
- Het belang van de marktwaarde neemt toe vanuit het toezicht;
- Het huidige systeem brengt hoge taxatiekosten, interne kosten en accountantskosten met zich mee;
- Afschaffing van de aannemelijkheidsverklaring heeft vooralsnog geleid tot verdere verhoging van kosten;
- Ook full taxaties geven regelmatig grote onderlinge afwijkingen.

De belangen van de stakeholders lopen onderling sterk uiteen. In de evaluatie van 2021 zal niet iedereen tevredengesteld kunnen worden. BZK voert een benchmark uit over 70 corporaties, waarbij 1,2 miljoen woningen zijn betrokken om zo vanuit 'the wisdom of the crowd' een duidelijk beeld van de situatie te krijgen.

De taxatie systemen full- en basisvariant zijn feitelijk niet vergelijkbaar, daarom kan de accountant daar ook niet eenzelfde verklaring bij afgeven. Het WSW wil de zekerheid en de getrouwbeeldverklaring van de accountant bij de cijfers, waarmee zij haar beslissingen rond de kredietverlening maken. Opgemerkt wordt dat de bandbreedte geen onderdeel van de schattingsonzekerheden is.

BZK heeft eerder aangegeven een voorkeur voor de basis-variant te hebben, ondanks dat deze jaarlijks getoetst moet worden aan de full-variant. Dat is een kostbare aangelegenheid. Bij beide systemen geldt dat het halen van de bandbreedte van 90% waarschijnlijk niet altijd zal lukken. Begin september zullen BZK en AW hierover met de Stuurgroep Woningcorporaties verder overleggen. Dan zijn de uitkomsten van de analyse over 2019 beschikbaar en moet men beslissen hoe men hiermee in 2020 om kan gaan, rekening houdende met de uitgebreide controleverklaring die in 2020 verplicht wordt. Enkele woningcorporaties proberen al uit hoe de uitgebreide controleverklaring eruit gaat zien. Ook sorteert men voor op de Key Audit Matters (KAM). Het format van de KAM's komt volgende vergadering op de agenda.

Accountants willen graag één systeem voor de markt, zodat zij of met een compliance-, of met een getrouwbeeldverklaring kunnen komen.

2 Andere onderwerpen zijn:

- **De themaonderzoeken over 2019** waren 'Checks and balances' en 'Duurzaamheid'. **Voor 2020** kijkt het AW naar 'De integriteit van de toewijzingen'. Accountants kunnen dat in hun controleplan voor 2020 meenemen.
- BZK komt eind augustus/begin september met **een position paper over 'De gevolgen van Corona op de marktwaarde'**.

- De discussie over **marktwaarde bij renovatiepanden** is in de RJ-werkgroep 645 aan de orde geweest. Voorheen werd dit meegenomen als ontwikkelvastgoed, maar er wordt nu gewerkt aan een aanvullende beschrijving in het handboek om hier meer guidance op te geven.
- Corporaties proberen een goede **toelichting te geven op de eigen scenario's bij DPI**. De aannemelijkheidsverklaring is afgeschaft en dat brengt substantieel meer kosten met zich mee. Volgend jaar wordt dit in de evaluatie meegenomen.
- Er worden **fouten in de waarderingsoftware** gezien. Deze brengen extra kosten met zich mee, terwijl de software gecertificeerd is. In de evaluatie van het Handboek wordt dit meegenomen.

3 De kalender en agendapunten Stuurgroep Woningcorporaties voor het tweede halfjaar 2020

- **Belang van soft-controls** komt in juli en november 2020 terug op de agenda
- **Key Audit Matters (KAM)** komt in juli op de agenda
- **Fraude in de controle** mede verbonden aan Corona staat in september op de agenda.
- **De OOB status en het aantal VHE** komt aan de orde in het overleg met Aedes dit najaar.

Dit najaar nodigt de Stuurgroep Woningcorporaties de volgende stakeholders uit:

- Sept.: **AW/BZK** inzake impact Corona en status handboek marktwaarde
- Okt.: **Aedes** inzake OOB classificatie.
- Nov.: **Fiscus** inzake aandachtspunten n.a.v. belastingonderzoeken
- Nb: **VWT/NBA** onderzoek over '**De relatie commissarissen en accountants**'. Er wordt een geschikte datum voor de presentatie van het rapport gezocht.

Indien deze samenvatting aanleiding is voor vragen, dan kunt u contact opnemen met de secretaris van de Stuurgroep Woningcorporaties Johan Scheffe. j.scheffe@nba.nl