

1. Overleg met het WSW.

De sectorcommissie heeft overlegd met de directeur van het WSW over de actuele ontwikkelingen waaronder de afschaffing van de verhuurdersheffing, de hoge inflatie, de huurbevriezing en de komende evaluatie van de marktwaarde.

In het overleg is verder van gedachten gewisseld over de volgende onderwerpen:

- Discussie over de basisversie in het licht van de ontwikkelingen in Q4, 2021.
- Niet DAEB financiering / middenhuur problematiek.
- Leaseconstructies woningen (off balance financiering). Het WSW verlangt transparantie over deze constructies. Aandachtspunt voor de sector.
- Maximale borgingsgrens van 3,5 miljard.
- Financiering van duurzaamheid.

2. Evaluatie marktwaarde

De evaluatie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde is wettelijk bepaald. Deze evaluatie zal door een extern bureau worden verzorgd en dient voor jaareinde (31 december 2022) afgerond te worden. Met een door de sectorcommissie ingestelde werkgroep is verder gesproken over de uitgangspunten van de NBA inbreng in het evaluatieproces. De werkgroep bereidt een notitie voor.

Een van de aandachtspunten betreft de huidige situatie die twee verschillende waarderingssystemen (full en basis) mogelijk maakt.

3. Autoriteit wonen (Aw)

De sectorcommissie gaat kennis maken met de nieuwe directeur van de Aw

4. Wijzigingen in Accountantsprotocol 2021

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de NBA Sectorcommissie woningcorporaties via mailberichten geïnformeerd over het feit dat het accountantsprotocol 2021 drie verwijzingen bevat die niet juist zijn. Dit betreft de mailberichten van de Aw van 3 februari 2022 met het onderwerp *Onjuistheid in het accountantsprotocol 2021* en van 9 mei 2022 met het onderwerp *Inconsistentie accountantsprotocol dVi onderdeel 5.1.7*.

De Sectorcommissie woningcorporaties adviseert om in de assurance-rapporten inzake de dVi 2021 naast de verwijzing naar het accountantsprotocol ook te verwijzen naar de twee mailberichten van de Aw.

5. Vacature in de sectorcommissie

De sectorcommissie zoekt nog versterking door middel van een intern accountant/ onafhankelijk controller. De vereisten en te volgen procedure staan op de NBA website van de sectorcommissie.

6. Presentatie investeringsprojecten bestaand bezit in DVI (onderdeel 2.7)

- Met ingang van 2021 is zoals bekend de RJ gewijzigd inzake de classificatie van investeringsprojecten in bestaand bezit onder Vastgoed in exploitatie in plaats van vastgoed in ontwikkeling.
- Indien de investeringen in deze (veelal renovatie) projecten groter zijn dan de onrendabele top op deze investeringsprojecten leidt dit ertoe dat de activa in exploitatie hoger worden dan de output uit het marktwaardepakket.
- De output uit het marktwaardepakket vormt de basis voor de waterval om te komen tot de beleidswaarde.

Jaarrekening

- Om aansluiting te houden tussen de marktwaarde volgens de balans en de marktwaarde volgens de waterval dient het bedrag dat ziet op investeringsprojecten in bestaand bezit in de toelichting zichtbaar te worden afgetrokken van de balanswaardering zoals opgenomen in bijgaand voorbeeld:

Vb

Marktwaarde volgens balans

Minus investeringsprojecten bestaand bezit

Marktwaarde exclusief investeringsprojecten bestaand bezit

Stap 1 waterval

Stap 2 waterval

Stap 3 waterval

Stap 4 waterval

Beleidswaarde

DVI

- In onderdeel 2.7 van de DVI dient de gepresenteerde marktwaarde DAEB/niet DAEB vastgoed in exploitatie aan te sluiten op de balans, anders ontstaat er een foutmelding
- Het DVI model biedt niet de mogelijkheid zoals hierboven de investeringsprojecten bestaand bezit zichtbaar af te trekken
- Om het formulier toch te kunnen afronden is binnen de sectorcommissie afgestemd dat een eventueel saldo investeringsprojecten in stap 3 bij onderhoud in mindering wordt gebracht. (doel is hierdoor consistentie te realiseren)
- In de assurance rapportage nemen we vervolgens een overige aangelegenheid op waarin we deze verwerkingwijze toelichten.
- Bovenstaande lijkt de meest praktische oplossing, waarbij vanzelfsprekend door SBR Wonen gekeken zal moeten worden hoe dit volgend jaar te voorkomen.

U kunt vragen over deze samenvatting stellen aan Johan Scheffe, de secretaris van de Sectorcommissie Woningcorporaties j.scheffe@nba.nl