

Samenvatting Stuurgroep Woningcorporaties, donderdag 2 juli 2020

The logo for the Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) features the letters 'NBA' in a bold, orange, sans-serif font. Above the letters is a horizontal orange bar.

- 1 **Vorbereiden van het overleg op 3 september a.s. met BZK en het Aw**

De discussie over de basis- en full-variant van waardebeoordeling loopt al lange tijd. Bij de validatie van 2019 lijkt de 10% norm niet gehaald te worden. Er zijn net als vorig jaar een aantal grote corporaties met uitbijters die de het percentage sterk beïnvloeden. Wanneer deze corporaties met een onderbouwde reden buiten de validatie gehouden kunnen worden, kan de 10%+/- norm wel gehaald worden.

Accountants willen de 10% norm handhaven en er moet voor 2020 een systeemkeuze gemaakt worden als blijkt dat de validatie hier niet aan voldoet. Mogelijk ligt de oplossing in de compliance verklaring bij de basisvariant met een koppeling naar het handboek, waarbij de accountant verklaart dat de organisatie het Handboek goed heeft toegepast. De werkzaamheden van de accountant bij de compliance verklaring zijn voldoende en zitten in feite heel dicht tegen de werkzaamheden voor de goedkeurende verklaring aan. In verband met de rating staat het WSW op de getrouwheidsverklaring bij het verlenen van kredieten. Een andere oplossing is om alle bijvoorbeeld >10.000 Vhe woningcorporaties verplicht op full-variant te laten waarderen.
- 2 **De kwartaal taxaties**

Het AW maakt het in het Handboek mogelijk om ook per Q1, Q2 en Q3 te taxeren. Dit is bedoeld om de work-load van taxateurs te spreiden, wat tot betere data kwaliteit kan leiden. Echter accountants hebben een markttechnische update naar 31 december nodig. Wanneer vastgoedobjecten in de 1/3 selectie vallen voor de jaarrekening controle, dan moeten taxateurs deze eerdere taxaties naar de balansdatum doortrekken, ook als dit kosten verhogend werkt.
- 3 **Corona impact t.a.v. fraude in de controle**

Het beeld is dat de impact van Corona op de aanpak van de controle van de jaarrekening 2019 beperkt is voor corporaties. De NBA heeft hierover voldoende guidance in een Handreiking. De Stuurgroep Woningcorporaties ziet geen noodzaak hierop nog aanvullingen te maken. Het grootste risico voor corporaties ligt in een wijziging van de waarde van het vastgoed.
- 4 **Fraude risico's bij corporaties.**

Wees alert als accountant op fraude en spreek hierover met de commissarissen! Zij moeten beoordelen of bijvoorbeeld een aanbesteding een risico binnen hun organisatie oplevert. Fraude is bedoeld om onzichtbaar te blijven. Daarom is kennisdelen t.a.v. eventuele potentiële fraudes in corporaties wenselijk om hier proactief op te kunnen inspelen. Bekende fraudes bij woningcorporaties zien toe op o.a. toewijzingen, betalingen en aanbestedingen.
- 5 **De in maart 2020 geannuleerde bijeenkomst met de VTW** wordt omgezet in een webinar op 2 oktober 2020 in de ochtend.
- 6 **Het belang van Softcontrols**

NBA werkt aan een **Handreiking Softcontrols** om dit te incorporeren in de jaarrekeningcontrole. Met deze Handreiking kan men uitleggen hoe men aandacht schenkt aan de Softcontrols .
- 7 **Evaluatie controles 2019, renovatie bij toepassing basis versie handboek**

In het kader van de duurzaamheid worden er veel renovatie projecten opgestart. De vraag is hoe woningbezit te waarderen, waarvan de stichtingsdatum begin 20^{ste} eeuw ligt, maar wat nu gerenoveerd en kwalitatief met nieuwbouw te vergelijken is. Volgens het waarderingshandboek mag men het bouwjaar niet aanpassen, dus moet men van de stichtingsdatum uitgaan. Het waarderingshandboek zou hierop aangepast moeten worden om dit te kunnen nuanceren, zodat de boekwaarde van de gerenoveerde woning wel kan worden aangepast en een reëel waarde vertegenwoordigt.
- 8 **Inventarisatie Key Audit Matters 2020**

Nu de accountants de controleplannen voor 2020 maken, is het een goed moment consistentie hierin te zoeken. In de KAM noemt de accountant die onderwerpen, waaraan tijdens de controle de meeste tijd besteed is. De KAM's worden toegelicht in de uitgebreide controleverklaring.
- 9 **Rondvraag**
 - UvA en de VU onderzoeken de rol van de onafhankelijk Controller, zoals beschreven in de woningwet.

Mocht deze samenvatting vragen bij u oproepen, dan kunt u die stellen aan Johan Scheffe, secretaris van de Stuurgroep Woningcorporaties j.scheffe@nba.nl