

Samenvatting

Stuurgroep Woningcorporaties donderdag 28 januari 2021



1. Overleg met VTW

De stuurgroep maakt kennis met VTW bestuursvoorzitter Guido van Woerkom .

Belangrijke thema's voor de VTW zijn:

- Het Aedes voorstel met betrekking tot Vestia , besluitvorming op het Aedes congres van 9 februari.
- Het rapport Opgaven en middelen. Meer regionale samenwerking vereist?
- Governance van lokale netwerken (woco's, onderwijs, zorg, enz.)
- Werkgevers rol RvC
- Diversiteit in RvC's (vervolg op het Berenschot onderzoek)

Van Woerkom noemt in dat kader ook de VTW meerjaren strategie 2021-2024 (Intern toezicht in nieuw verband) waarin o.a. de relatie met de interne en externe omgeving is uitgewerkt. Het periodieke overleg met de accountants past goed in dit thema.

Met betrekking tot Vestia maken VTW en de stuurgroep zich zorgen over het operationaliseren van dit voorstel en de bijbehorende kosten. Van gedachten wordt gewisseld over de mogelijke impact op de jaarrekening. In 2021 kan het effect hebben op de resultatenrekening als gevolg van verschil in waardering van de leningen. Ook op de jaarrekening 2020 kan het Aedes voorstel impact hebben. Verwacht wordt dat de Aedes leden in zullen stemmen met het voorstel. Vooruitlopend hierop streeft de stuurgroep naar een uniforme tekst (gebeurtenissen na balansdatum) en verzoekt de RJ werkgroep om dit onderwerp op de agenda te zetten.

Het rapport Opgaven en middelen geeft zowel voor RvC (en daaruit afgeleid de accountant) de noodzaak om discussie te voeren over de ambities, de stuurbare kasstromen en de lange termijn financiering.

Het NBA VTW webinar van 2 oktober werd goed gewaardeerd door de VTW leden en draagt bij aan de dialoog en samenwerking tussen commissarissen en accountants. Hopelijk worden private sessions steeds meer gemeen goed. De VTW handreiking krijgt een vervolg.

Tot slot meldt Guido van Woerkom een lopend VTW onderzoek naar de hoogte van accountantskosten dat mede dient te leiden tot het verbeteren van de financiële processen binnen de woningcorporaties. Naar verwachting zal het onderzoek na de zomer afgerond zijn zodat dat in het najaar op de agenda van een vervolgoverleg gezet kan worden. De kleinere accountantskantoren hebben een uitnodiging ontvangen van Ben Spelbos namens de VTW voor overleg over dit onderwerp

2. Teksten controleverklaringen en assurancerapporten 2020

De teksten voor de controleverklaringen en assurancerapporten 2020 worden vastgesteld en op korte termijn gepubliceerd op de NBA website. In de controleverklaringen voor OOB's wordt materialiteit gesplitst in een materialiteit voor de relevante benchmark b.v. totale activa; eigen vermogen; ... (andere criteria) en een materialiteit voor de verantwoorde (operationele) transactiestromen

3. Guidance Key Audit Matters 2020

De conceptteksten van de -KAM's marktwaarde en beleidswaarde zijn besproken en goedgekeurd. Zij zullen begin februari als guidance van de stuurgroep via de NBA kanalen gecommuniceerd worden. De teksten zijn op hoofdlijnen richtinggevend voor de accountant, die dit zelf nog specifiek dient te maken.

4. Vaktechnische onderwerpen

4.1 Wijziging overdrachtsbelasting

Onderwerp is besproken in de Klankbordgroep.

Het effect van deze wijziging op de eindwaarden is in de rekenparketten van (o.a.) ORTEC en in het handboek marktwaardering verwerkt. Keuzes lijken aan te sluiten op de visie van taxateurs en is als zodanig juist in het handboek te staan.

4.2 Effect Wet eenmalige huurverlaging.

Huurverlaging komt niet tot uitdrukking in de marktwaarde verhuurde staat. De verlaging zou wel in de beleidswaarde tot uitdrukking moeten komen. Benodigde gegevens Belastingdienst zijn nog niet beschikbaar c.q. komen laat beschikbaar. Per corporatie dient een impact analyse opgesteld te worden, impact hoeft niet per definitie te worden verwerkt. Deze impact is moeilijk in te schatten, dit verschilt per corporatie. Wat is het netto effect op de beleidswaarde? De verlaging van de verhuurderheffing welke als compensatie is verkregen zit al wel in de marktwaarde en dus ook in de beleidswaarde. Het onderwerp komt terug op de volgende vergadering van de stuurgroep.

4.3 Stand van zaken proces certificering software pakketten

Proces ligt op schema, Geen bijzonderheden te melden.

4.4 Verzoek Aw om Dvl assurance rapporten 2019 in te trekken.

Vanuit de corporatie of Aw komen er verzoeken om aanpassingen door te voeren in de Dvl 2019, veelal naar aanleiding van oordeelsbrieven Aw. Dit speelt bij een beperkt aantal corporaties en betreft vooral het non assurance deel van de Dvl. Indien het assurance deel moet worden aangepast, kan daar een nieuwe assurance rapportage van de accountant bij worden gevraagd. Aangezien het niet meer mogelijk is een aangepaste Dvl rapportage 2019 uit te draaien, is in overleg met de Aw besloten tot een pragmatische oplossing door de wijzigingen handmatig zichtbaar te maken op de Dvl 2019.

4.5 SBR

Er zijn op dit moment geen ontwikkelingen te melden. Nadat eerder veel voortgang werd geboekt lijkt dit nu te temporiseren. In de loop van 2021 zal mogelijke nadere informatie volgen. Dit zal actief worden gemonitord.

5. Update PML Woningcorporaties

De ontwikkelingen inzake de PML signalen beschouwend blijkt dat er op diverse vlakken wel ontwikkelingen zijn, maar dat heel veel punten nog steeds (in meer of mindere mate) relevant zijn. Of andere accenten krijgen zoals bijvoorbeeld het signaal over de strategie. De stuurgroep ziet niet direct veel aanleiding voor nieuwe signalen. Derhalve wordt besloten om vooralsnog geen update van de PML uit te brengen. Uiteindelijk zijn er nog maar 3 jaar verstreken sinds die is gepubliceerd. De voortgang van de PML signalen zal wel periodiek geagendeerd worden.

6. Terugkoppeling gesprek met Aedes.

Een delegatie van de stuurgroep heeft deel genomen aan een door Aedes georganiseerd overleg met bestuurders en directeuren van woningcorporaties. Onderwerp van gesprek was de marktwaarde in verhuurde staat die binnenkort geëvalueerd zal worden. De meningen over nut en noodzaak liepen behoorlijk uiteen. Aedes gaat een enquête houden onder haar leden.

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