

Samenvatting Stuurgroep Woningcorporaties 0200903

1 Methodieken en problemen bij de status van de validatie.

De Stuurgroep Woningcorporaties heeft een notitie gemaakt over de impact op en de mogelijke wijzigingen in het handboek marktwaardering. De evaluatie DVI 2019 is inmiddels uitgevoerd. De systeemkeuze voor 2020 wordt met BZK en AW besproken.

2 Overleg met AW en BZK

• Status van de validatie

De uitkomsten in het validatie onderzoek zijn vergelijkbaar met die van eerdere jaren. De norm van 90%, wordt bijna gehaald. Er zijn portefeuilles die een sterke afwijking vertonen. Voor de uitbijters die jaarlijks terugkeren, wordt een verklaring gezocht. Het gaat daarbij o.a. om studentenhuisvesting, monumentaal bezit en erfpachtbepalingen die niet goed meegenomen worden. Deze portefeuilles betreffen veelal een beperkt deel van het bezit van de betrokken corporatie. BZK zou het model daarom misschien moeten aanpassen, of dit moet met de full variant getaxeerd worden. Gekeken wordt welke portefeuilles in de benchmark zijn opgenomen en of dit een betrouwbaarder beeld geeft. Voor BZK is van belang om de randvoorwaarden goed vast te stellen. De uitbijters worden onderzocht. In de rapportage dienen deze deugdelijk te worden gedocumenteerd

• **De systeemkeuze voor 2020;** Voor accountants is het van belang in hoeverre zij een compliance- of een getrouwbeeld verklaring kunnen afgeven. In dat kader heeft de Stuurgroep een conceptnotitie opgesteld, hoe accountants naar de 90% bandbreedte kijken. Zodra de notitie is vastgesteld, wordt deze met BZK en AW gedeeld.

• Impact wijzigingen in het handboek

BZK ziet in het concept Handboek marktwaardering 2020 minder wijzigingen dan vorig jaar. De zakelijke lasten kunnen per gemeente verschillen. Indien dit effect heeft, moet de accountant dit meenemen en soms is er een bijstelling nodig. In 2020 gaat het beheer van het Handboek over naar de AW.

• Impact van Corona op de marktwaarde

Eind september maakt BZK een inschatting op de Corona-effecten. Het blijft daarom een optie dat er in januari 2021 opnieuw een bijstelling in de bijlage RTIV nodig is. In haar besluitvorming hierover neem BZK de informatie uit de markt, Calcasa en de taxateurs mee. Corona-effecten zijn nu nog niet zichtbaar in de cijfers. In principe blijven de methodieken bij de beleidswaarde ongewijzigd. Ook accountants zien nu nog geen belangrijke effecten die aanpassingen noodzakelijk maken.

• Impact corona op (de controle van) corporaties

De corporaties zijn door Corona veelal beperkt financieel geraakt. De controles van de jaarrekening waren deels al gestart. De standaarden bij de kantoren zijn goed ingericht en verder niet gewijzigd. Men is snel aan het thuiswerken gewend. Het persoonlijk contact en elkaar in de ogen kijken wordt wel gemist bij het stellen van vragen.

• Fraude in de controle

Het onderwerp fraude is geagendeerd primair vanuit het CTA-rapport. De basis beoordeling op fraude en de risicoanalyse blijven staan als belangrijk aandachtspunt voor de accountants.

• Status DVI 2019

Het onderzoek naar de kwaliteit van de DVI is uitgevoerd. Bijna 80 corporaties moeten opnieuw aanleveren/aanpassingen doorvoeren. De uitkomsten waren minder goed dan gehoopt. De oorzaak daarvan, lag voor 80% op het non assurance vlak. De accountant controleert alleen zaken waar zij assurance bij geven. In de communicatie naar de corporaties moet helder zijn; zij zijn in principe zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de data in het systeem. BZK zou graag de innovatie in XBRL verder uitrollen. Daarbij is het noodzakelijk dat digitalisering in de corporaties op orde is. Dit is ook een randvoorwaarde om de deadline van 1 juli naar voren te schuiven. Door de verplichte kwaliteitscontrole vanwege de OOB-status kan de doorlooptijd van de jaarrekening en de DVI juist langer worden. Pas wanneer alle processen goed zijn afgerond, kan de accountant de verklaring afgeven. Het belang van de betrouwbaarheid van de informatie in de IT-systemen van de corporatie neemt toe.

• **Publiceren van de DVI modellen.** BZK onderzoekt op welke wijze zij de modellen stabielere vorm kan geven en eerder op de website kan publiceren. Men wacht op de besluiten van de SBR-stuurgroep, omdat dit ook gevolgen voor de werkwijze heeft. De informatie hierover komt in de Staatscourant. Voor de jaarrekening 2020 is SBR nog niet aan de orde. Er wordt binnenkort een afspraak gemaakt om de verwachtingen t.a.v. de DVI 2020 uit te werken. BZK en AW worden bedankt voor hun bijdragen.

3 Vaktechnische onderwerpen

a Notitie inzake overwegingen onderzoek marktwaarde basisvariant

Het memo marktwaarde is besproken. Echter de retrospectieve benadering heeft gevolgen voor de corporatie. Wanneer de toegepaste uitgangspunten in het model goed zijn toegelicht, via een onverplicht toelichtende paragraaf, is dat voor accountants in principe voldoende. Indien de validatie ertoe leidt dat de meer dan 10% van de populatie buiten de +/- 10% bandbreedte valt, zou dit de consequentie kunnen hebben dat men een jaar later een controleverklaring met beperking of onzekerheid moet afgeven. Het is zaak dat de gevolgen van het niet voldoen aan de gestelde norm expliciet duidelijk worden.

b Inventarisatie Key Audit Matters 2020

De volgende KAM's zijn besproken:

- Marktwaarde- generiek
- beleidswaarde -generiek
- Projecten – niet generiek/ afhankelijk van situatie
- Fiscale positie- niet generiek/ afhankelijk van situatie (inmiddels veelal minder van belang vanwege minder compensabele verliezen)
- Meerjaren-prognose/ continuïteit- niet generiek (afhankelijk van financiële positie)
- Management Override/Integriteit/ fraude-/ interne beheersing - niet generiek

De stuurgroep ziet marktwaarde en beleidswaarde als generieke KAM's. Overige KAM's zijn afhankelijk van de situatie. De KAM's moeten geen eenheidsworst worden en gaan maximaal over 2 à 3 generieke punten. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enkele corporatie specifieke KAM's. Het zou goed zijn wanneer de kantoren de generieke KAM's meer consistent kunnen formuleren. Hiertoe zullen tekstvoorstellen worden geformuleerd.

c Materialiteit

Alle kantoren hebben hun eigen uitgangspunten voor bepaling van de materialiteit. Soms werkt men met de hoofdmaterialiteit, de WNT-materialiteit en de kasstroommaterialiteit. In dat geval moet men de toepassing van alle drie de materialiteiten nader toelichten.

- Er wordt nader onderzocht hoe e.e.a. bij OOB's in de controleverklaring op te nemen bij gebruik van meerdere materialiteiten, met als doel hier eenduidigheid te creëren;
- De Stuurgroep Woningcorporaties zal verschillen inzichtelijk maken en waar mogelijk één lijn proberen te creëren tussen accountantskantoren.

d SBR ontwikkelingen stand van zaken

Voor 2020 is dit nog niet actueel, er wordt nog geen aanpassing verwacht.

e Tekst van de controleverklaringen en assurance rapporten

De concept teksten voor de controleverklaringen en assurance rapporten voor 2020, worden indien mogelijk voor eind december aangepast.

f Controle protocol

In de basis zijn er weinig wijzigingen aangebracht. De mogelijkheid is toegevoegd te steunen op pdf's / print screen van een digitaal document in het kader van de controle. Het controleprotocol kan volgens de Stuurgroep definitief worden vastgesteld.

4 Ter informatie

Op vrijdag 2 oktober 2020 van 10.00 tot 12.00 uur is het Webinar van VTW en NBA. Het onderzoeksrapport over de relatie tussen commissarissen en accountants van woningcorporaties zal daar worden gepresenteerd.

Mocht deze samenvatting van de Stuurgroep Woningcorporaties aanleiding geven tot vragen dan kunt u contact opnemen met de secretaris Johan Scheffe j.scheffe@nba.nl