

# Samenvatting

Sectorcommissie Woningcorporaties donderdag 6 juli 2023

## 1. Handboek marktwaardering

De sectorcommissie heeft in een brief aan de Aw voorstellen gedaan met betrekking tot het proces rondom de totstandkoming van het Handboek 2023.

Bij continuering van de combinatie van full variant en basisvariant voor verslagjaar 2023 acht de commissie het minimaal noodzakelijk dat additionele kwaliteitswaarborgen worden opgenomen in het proces rondom de totstandkoming van het Handboek modelmatig waarden. Deze voorstellen hebben geleid tot discussies in de klankbordgroep (overlegorgaan inzake Handboek Marktwaardering) hetgeen aanleiding geeft voor vervolgoverleg met de Aw.

Met name de diepgang en timing van de validatie is punt van aandacht.

## 2. Bepaling marktwaarde in verhuurde staat

In dezelfde brief aan de Aw gaat de sectorcommissie ook in op de systematiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. De commissie acht het wenselijk om naar alternatieven voor de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat te kijken. Dit mede gegeven het feit dat de huidige systematiek zich niet altijd even makkelijk laat plaatsen in het getrouw beeld stelsel. In dat kader geeft de commissie in overweging om in de jaarrekening (bijvoorbeeld) een zelfstandig te bepalen beleidswaarde op te nemen waarvan de definities zo worden vorm gegeven dat deze te verantwoorden zijn onder RJ212 (indirecte opbrengstwaarde), en het begrip marktwaarde in verhuurde staat af te voeren uit de jaarrekening.

Uit een concept Kamerbrief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening blijkt dat dit voorstel op korte termijn nog niet wordt opgevolgd.

## 3. Fraude (AFM rapport Scherper op frauderisico's!)

De sectorcommissie heeft naar aanleiding van een themaonderzoek door de AFM aandacht geschonken aan de planningsfase van de controle en meer specifiek aan het frauderisico in de opbrengstverantwoording en in het planmatig onderhoud.

De AFM rapporteert dat in een relatief hoog aantal wettelijke controles te lichtvaardig het veronderstelde risico op fraude in de opbrengstverantwoording is weerlegd.

Opvallend hierbij is dat 5 van de 7 wettelijke controles de controle van een OOB-onderneming betrof (waaronder alle drie geselecteerde woningcorporaties).

De commissie bespreekt deze conclusies en deelt de ervaringen met de AFM toetsing. In een volgende vergadering zal hier dieper op ingegaan worden.

## 4. Overgangsregeling OOB accountants, artikel 24 Wta.

Met het ingaan van het OOB regime voor woningcorporaties in 2020 geldt een overgangsregeling voor partnerrotatie. Deze overgangsregeling blijkt verschillend geïnterpreteerd te worden.

## **5. Bevindingen controles 2022**

De deadline van 1 juli bleek niet voor alle woningcorporaties haalbaar. Het streven om deze deadline met 1 maand te vervroegen lijkt vooralsnog niet realistisch.

## **6. Ontwikkelingen in de sector**

De commissie heeft stilgestaan bij de volgende ontwikkelingen:

- Verhogen OOB grens naar 10.000 eenheden (zoals voorgesteld in Kamerbrief)
- Woningbezit bestuurders/ leden RvT (uitzending Nieuwsuur 22 juni)
- Voortgang Nationale prestatie afspraken (NPA)
- Is de huurverhoging conform CAO loonstijging acceptabel voor de politiek?
- Beschikbaarheid van locaties (knelpunt)
- Discussie over middenhuur
- Uitdagingen verduurzamingsopgave
- Flexwoningen discussie
- Huurverlaging per 1 juli 2023
- Stijging energiekosten in combinatie met incasso risico's
- Cyber aanvallen (bribery) nemen toe.

## **7. Evaluatie sectorcommissie afgelopen jaar**

De commissie heeft terug gekeken op het afgelopen jaar en heeft o.a. besloten om de verdeling van taken en aandachtsgebieden nog eens onder de loep te nemen. Daarnaast is het voornemen om nog pro actiever richting stakeholders op te gaan treden.

## **8. Rotatie/ herbenoeming leden sectorcommissie**

Op basis van het rooster van aftreden en het NBA commissiereglement is besproken welke leden voor aftreden of herbenoeming in aanmerking komen.

U kunt vragen over deze samenvatting stellen aan Johan Scheffe, de secretaris van de Sectorcommissie Woningcorporaties [j.scheffe@nba.nl](mailto:j.scheffe@nba.nl)