

# Samenvatting

**Sectorcommissie Woningcorporaties donderdag 8 februari 2024**



NBA

## 1. Update handboek marktwaardering

Twee leden van de klankbordgroep Handboek Marktwaardering hebben in december 2023 via een afzonderlijke conference call een presentatie verzorgd over de update van het handboek ten behoeve van de sectoraccountants van de accountantskantoren die woningcorporaties bedienen. In januari 2024 heeft dit een vervolg gekregen via een nieuwe call. Er rijzen twijfels bij de uitkomsten van de basis variant. Een nadere analyse is vereist<sup>1</sup>.

## 2. Samenstelling en omvang commissie

Mede in verband met ontstane vacatures in de commissie is gesproken met diverse kandidaten ter vervanging. Daarnaast is besloten om de commissie uit te breiden in het licht van de ontwikkelingen in de markt. De sectorcommissie heeft ingestemd met het voorstel van de selectiecommissie om 6 nieuwe leden voor te dragen voor benoeming. Deze voordracht wordt in maart behandeld in het algemeen bestuur van de NBA.

## 3. Evaluatie Governancecode Woningcorporaties 2020

De Governancecode Woningcorporaties 2020 wordt in het voor jaar geëvalueerd door een onafhankelijke commissie. De sectorcommissie gaat na of er aanleiding is om vanuit de NBA te reageren.

## 4. Wijziging accountantsprotocol 2023

De sectorcommissie ontving bericht van de Aw dat er een wijziging komt in het accountantsprotocol 2023. Er wordt geen assurance meer gevraagd op de marktwaarde van de leningen en de derivaten. Indien het niet meer mogelijk is om het protocol aan te passen dient er een addendum te komen op de websites van de Aw en BZK waarnaar in het assurance rapport verwezen kan worden.

## 5. Nieuwe beleidswaarde bepaling.

De sectorcommissie is van mening dat bij de bepaling van de nieuwe beleidswaarde geen sprake is van een stelselwijziging maar van een schattingswijziging. De RJ stelt zich op hetzelfde standpunt.

Indien de beleidswaarde wordt opgenomen in de balans/ jaarrekening dan dient deze waarde aan te sluiten bij de RJ Richtlijnen..

## 6. Intermediair model

---

<sup>1</sup> Naschrift: inmiddels is dit opgelost, zie de berichten op de website van de Aw.

Een aantal woningcorporaties heeft meegewerkt aan een onderzoek naar de toepassing van het intermediair model (opdracht kwartiermakers). Dit model zal niet toegepast worden en zal ook niet nader onderzocht worden.

## **6. Overleg met de Belastingdienst**

De commissie heeft overleg gevoerd met de Belastingdienst.

Hierbij is o.a. aandacht besteed aan:

- Het onderscheid in onderhoud (kosten) of nieuwe woning (activeren) bij een ingrijpende verbouwing van woningen. De Belastingdienst heeft guidance gepubliceerd mede op basis van een uitspraak van de Hoge Raad.
- Voorziening groot onderhoud. Wat zijn de fiscale voorwaarden? Er loopt nu een procedure bij het Hof.
- De discussie over de effecten van de rente aftrek beperking (15b) is een attentiepunt.
- Het is nog niet bekend of en zo ja welke woningcorporaties te maken gaan krijgen met de wet minimumbelasting die in 2024 in werking treedt. Dit hangt mede af van de waarderingswijze (contante waarde/nominale waarde).
- Effecten VSO2 beëindiging.
- Enkele mogelijke frauderisico factoren zoals:
  - Waardering panden bij package deals bij verschillende regimes
  - Verduurzaming (vrijgesteld regime)
  - Ruiltransacties. Combinatie aankoop/ verkoop (saldering) tegen marktwaarde of anders?

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)