

# Samenvatting

Stuurgroep Woningcorporaties donderdag 4 maart 2021



## 1. Teksten controleverklaringen 2020

Nadat in de teksten voor de controleverklaringen 2020 (in overleg met de werkgroep Verklaringen) nog enkele kleine wijzigingen zijn doorgevoerd gaat de stuurgroep akkoord met deze teksten. De opname van een extra rapportage drempel is een facultatieve mogelijkheid. De stuurgroep ziet geen aanleiding om de COVID 19 tekst in het kader van onzekerheid over de continuïteit als verplichte paragraaf op te nemen, tenzij er sprake is van specifieke omstandigheden. Voor woningcorporaties met een oob status wordt de opname van een fraude paragraaf sterk aanbevolen. Deze paragraaf kan zowel voor als na de KAM's worden opgenomen. De NBA werkgroep Fraude heeft tien aanbevelingen gepubliceerd om controleverklaringen op het onderdeel fraude(risico's) en het overtreden van wet- en regelgeving verder te verbeteren.

## 2. Update klankbordgroep handboek marktwaardering

Arjan Verwoert draagt het stokje over aan Steven Meerwijk qua vertegenwoordiging in de klankbordgroep en de daarmee samenhangende communicatie vanuit de klankbordgroep naar de stuurgroep.

De klankbordgroep zit in het staartje van de cyclus van het handboek marktwaardering 2020. De evaluatie van het handboek is gestart. Binnenkort draagt BZK het stokje over aan de Aw. De softwareleveranciers hebben hard gewerkt aan het aanpassen van de software en het binnen de bandbreedte laten vallen van de pakketten. Het resultaat is goed.

De effectenrapportage 2020 versus 2019 van Fakton is gepubliceerd op de website van BZK

Het handboek marktwaardering 2020 is op 1 januari jl. alsnog op enkele kleine punten aangepast. Het betreft de indexatie van het WOZ-maximum in de verhuurderheffing en de overdrachtsbelasting die is verhoogd naar 8%. Dit heeft verder geen effect.

Op aangeven van de softwareleveranciers is een zeer beperkt aantal onduidelijkheden/inconsistenties gevonden die hebben geleid tot tekstuele verbetering in 2021. Tekstuele aanpassingen zijn geweest in paragraaf 2.1 en 9.2.3.2, waar verduidelijkingen zijn doorgevoerd over hoe vastgoed in renovatie te waarderen en hoe om te gaan met indexaties.

Voor wat betreft de mogelijke gevolgen van corona op de woningmarkt was de ontwikkeling voor woningen vrij stabiel. Mogelijk geholpen door de lage rente en werkloosheid die niet drastisch veranderd zijn vanwege de steunmaatregelen. Het handboek 2020 hoefde niet te worden aangepast naar aanleiding van corona. In 2021 wordt dit wederom op de voet gevolgd.

De overdrachtsbelasting is verhoogd naar 8%. Dit is verwerkt in het handboek. Verder leiden de huurverlaging en de huurbevrozing met eventueel compensatie mogelijk tot parameteraanpassingen in 2021.

## 3. Stand van zaken proces certificering software pakketten.

Dit proces is afgerond. Een aantal pakketten is (vrijwel) gereed. Een ander pakket volgt in de loop van maart.

## 4. Verwerking van de premierestitutie VPL in de WNT-verantwoording 2021.

In maart of april 2021 ontvangen woningcorporaties een restitutie van te veel betaalde VPL-premies. De aan bestuurders toe te rekenen bedragen zijn relatief klein. Vanwege het geringe belang adviseert de NVBW deze negatieve premie niet meer te verrekenen met de bestuurder. Dan kan verwerking in de WNT-verantwoording ook achterwege blijven en blijven de administratieve lasten beperkt. De stuurgroep gaat akkoord met het voorstel van de NBA werkgroep WNT om het advies van de NVBW over te nemen.

## 5. Assurancerapporten Dvl / wettelijke controles.

Vallen de assurancerapporten Dvl onder de definitie van wettelijke controle?

De stuurgroep inventariseert de standpunten van de accountantskantoren en komt hier op de volgende vergadering op terug.

## **6. RJ werkgroep 645 *Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.***

### **6.1 Aedes**

De verslaggevingsconsequenties van de door Aedes genomen besluiten met betrekking tot de leningenruil bij Vestia zijn besproken in de werkgroep maar hebben nog niet geleid tot een standpunt. Naar verwachting zal dit geen effect hebben op de jaarrekening 2020. Tenzij de RvB/ RvC van de woningcorporatie al heeft besloten en er sprake is van een materiele impact. In dat geval dient de verwerking plaats te vinden als een gebeurtenis na balansdatum. Vanuit transparantie is het wellicht wenselijk om ook aandacht te schenken aan dit onderwerp als nog niet is besloten.

### **6.2 Effect huurbevrozing**

Het mogelijke effect van de huurbevrozing op de jaarrekening 2020 is eveneens besproken in de RJ werkgroep. Het definitieve standpunt volgt op korte termijn. Naar verwachting zal de huurbevrozing geen effect hebben op 2020, hooguit zal sprake zijn van een gebeurtenis na balansdatum.

### **6.3 Effect Wet eenmalige Huurverlaging (WEH)**

Dit effect is niet mee genomen in het model. De Aw kan daar mee leven. De WEH kan wel invloed hebben op de beleidswaarde 2020, afhankelijk van de uitkomsten van de individuele impact analyse van de woningcorporatie. Het advies is dit minimaal toe te lichten.

## **7.NBA consultatiedocument *Best practices maatregelen frauderisicobeheersing***

Dit document van de NBA werkgroep Fraude is bedoeld als discussiestuk en is met name geschreven voor bestuurders en toezichthouders van organisaties. De stuurgroep wordt gevraagd om een reactie.

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