

Dit document maakt gebruik van bladwijzers.

NBA Alert 41
Woningcorporaties
6 december 2016

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Status NBA Alert

Deze publicatie, die tot stand is gekomen onder verantwoordelijkheid van de NBA, beoogt registeraccountants en accountants-administratieconsulenten aanwijzingen te geven ter zake van een specifiek onderdeel van de uitoefening van het accountantsberoep. Verwacht wordt dat accountants kennisnemen van deze aanwijzingen en deze overwegingen voor zover relevant voor de opdracht. Een accountant die deze aanwijzingen niet toepast, moet erop voorbereid zijn om uit te leggen hoe niettemin is voldaan aan de verplichtingen, basisprincipes en essentiële werkzaamheden uit wet- en regelgeving, die nader zijn behandeld in deze aanwijzingen. Deze publicatie heeft niet de status van beroepsreglementering.

1 Inleiding

Dit jaar spelen er een aantal belangrijke zaken met betrekking tot de financiële verslaggeving door woningcorporaties. Dit zijn:

- waardering van het vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat; en
- de jaarrekening 2016 is de basis voor de scheiding tussen commerciële en maatschappelijke activiteiten.

De NBA is dan ook van mening dat het risicoprofiel van de jaarrekeningcontrole 2016 bij woningcorporaties is toegenomen en vraagt hier aandacht voor bij de accountants van woningcorporaties. Het gestegen risicoprofiel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat accountantsorganisaties concluderen dat er een kwaliteitsbeoordeling moet worden uitgevoerd in lijn met het beleid dat de accountantsorganisatie voert op grond van artikel 18 lid 2 van het Besluit toezicht accountantsorganisaties. Daarbij komt dat er politiek draagvlak lijkt te zijn voor het aanmerken van woningcorporaties met meer dan 1500 verhuureenheden als organisaties van openbaar belang.

2 Nieuwe waarderingsmethodiek voor vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat.

In de nieuwe Woningwet is bepaald dat woningcorporaties de waarde van al hun vastgoed op basis van de marktwaarde in verhuurde staat moeten gaan bepalen. Dit is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Tot nu toe waardeerden woningcorporaties hun sociaal vastgoed op historische kostprijs of bedrijfswaarde. Dat is de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. Bij de waardering op marktwaarde moet de woningcorporatie gebruik maken van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde¹.

¹ Bijlage 2 bij de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 december 2015, nr. 2015-0000624698, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

3 Splitsing Commerciële en maatschappelijke activiteiten woningcorporaties

Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren betaalbare woningen, maar verrichten vaak ook nog andere (commerciële) activiteiten. In de nieuwe Woningwet staat dat corporaties deze maatschappelijke en commerciële activiteiten van elkaar moeten scheiden.

Diensten van algemeen economisch belang (de zogenaamde daeb activiteiten) zijn maatschappelijke activiteiten als:

- bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen;
- beheer van maatschappelijk vastgoed;
- investeren in leefbaarheid.

Onder de commerciële activiteiten (niet-daeb activiteiten) vallen onder andere de ontwikkeling van:

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd);
- koopwoningen;
- commercieel vastgoed.

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties (kleine daargelaten) hun commerciële activiteiten loskoppelen van hun maatschappelijke activiteiten. Hiermee wil de wetgever voorkomen dat de niet-daeb activiteiten een gevaar opleveren voor de daeb-activiteiten. Ook wordt beoogd het risico van mogelijke inzet van staatssteun op daeb-activiteiten voor niet daeb-activiteiten te voorkomen. De woningcorporaties kunnen zelf bepalen hoe ze dat doen.

Er zijn twee mogelijkheden:

- doorvoeren van een administratieve scheiding;
- het uitvoeren van een juridische splitsing.

Voor 1 januari 2017 moet een voorstel voor scheiding of splitsing van de activiteiten door de woningbouwcorporatie worden ingediend bij de autoriteit woningcorporaties.

4 Toegenomen risico's mogelijk aanleiding voor okb bij niet oob's

De NBA ziet in de wijziging van waarderingsgrondslagen en de splitsing van de activiteiten en de verslaggeving hierover een verhoogd risicoprofiel bij de woningcorporaties over 2016. Daarbij geeft de NBA ook aan dat de Tweede Kamer in 2015, naar aanleiding van financiële problemen bij woningcorporaties in het recente verleden, heeft aangegeven dat voor grotere corporaties (meer dan 1500 verhuureenheden) de oob-status van toepassing zou moeten zijn. De verwachting is dat dit in de komende jaren zal plaatsvinden.

De NBA beveelt, mede gezien artikel 18 lid 2 Besluit toezicht accountantsorganisaties, daarom aan om bovenstaande risico's af te wegen en na te gaan welke kwaliteitsmaatregelen nodig zijn om deze risico's af te dekken en om zich voor te bereiden op de oob-status. Hierbij kan - zeker bij woningbouwcorporaties met meer dan 1500 verhuureenheden - als eerste gedacht worden aan opdrachtgerichte kwaliteitsbeoordelingen. Verplichte consultatie en extra werkzaamheden zijn andere mogelijke kwaliteitsmaatregelen.

Bij al deze bovenstaande ontwikkelingen en risico's is het belangrijk om de te nemen stappen in een vroegtijdig stadium af te stemmen met het (financieel) management van de betreffende woningcorporatie.

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Postbus 7984
1008 AD Amsterdam
Antonio Vivaldistraat 2-8
1083 HP Amsterdam
T 020 301 03 01
nba@nba.nl
www.nba.nl