

## Verslag SOM-VTW seminar 4 juni 2026: Verslaggeving en Samenwerking accountant”



Aanleiding voor dit SOM-seminar waren de veranderingen in de verslaggeving: de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde en de afschaffing van het functionele model voor de V&W rekening. Vanaf 2027 is de status van OOB niet meer van toepassing op woningcorporaties met minder dan 20.000 VHe.

Ook de recente SEO-rapportage over de regeldruk bij woningcorporaties is van belang. Uit de research voor het seminar bleek dat het WSW vooral kijkt naar de toekoms-informatie in de dPi en dat de Autoriteit Woningcorporaties haar informatie over de historie primair krijgt via de dVi.

Het door het Burgerlijk Wetboek verplichte jaarverslag en de door de AW in het accountantsprotocol gestelde aanvullende eisen, wordt helaas niet vaak gelezen.

## De 'verstandige leek' moet het kunnen volgen

Dagvoorzitter Arco van de Ven stelt: 'Jaarverslaggeving is voor de verstandige leek'. Er gaat veel tijd en aandacht naar regels, verslaggeving en controle. In hoeverre helpt dit bij de uitdagingen die we in de sector hebben?

En als er ergens eens iets fout gaat, is de reflex: 'meer regels, meer rapporteren en meer controleren'. We bouwen hier echt geen woning meer door!

Daarom is het goed dat er een onderzoek is gedaan naar regeldruk bij woningcorporaties door SEO. Volgens Johan Conijn is in vergelijking met de bankensector en institutionele beleggers de regeldruk laag. Op het onderzoek van SEO en op de uitkomsten van het SEO is de nodige kritiek.

Het overgenomen voorstel van SEO om de functionele winst-en-verliesrekening te laten vervallen is geen lastenverlichting. Hiermee verdwijnt het inzicht in de kosten van de activiteiten. En de uitkomsten zijn alsnog nodig voor de onderbouwing van de input in de beleidswaarde. Bovendien is de categorale indeling van de winst- en verliesrekening voor velen een stuk begrijpelijker dan de functionele.

## WSW van "Marktwaarde naar Beleidswaarde"

Gerd-Jan Weiman van het WSW ziet voordelen waar het gaat om de reflectie van de waarde van de woningcorporatie die een maatschappelijke taak uitvoert. De impact van beleidskeuzes en externe ontwikkelingen worden zichtbaar en het vraagt in het kader van het duurzaam prestatie-model om inzicht in instandhouding van de bestaande voorraad. Hij ziet ruimte voor verbetering, vooral als het gaat om het realiseren van de streefhuur, inzicht in het onderhoud en de onderbouwing van de ingerekende verhuur- en beheerlasten. Vanwege de informatie aan de rating-instituten blijft de marktwaarde wel van belang voor het WSW.

Is de marktwaarde in verhuurde staat nu voor woningcorporaties nu overbodig? Nee, ruim 60% van de aanwezigen gaat de marktwaarde in verhuurde staat nog wel gebruiken in het kader van bijzondere vastgoedtransacties.

## Visie van de Accountant

Margriet Zonneveld, partner bij BDO wijst erop dat de aanpassing van de Woningwet, waarin onder andere de overgang naar de beleidswaarde is opgenomen, nog niet door de Eerste Kamer is aangenomen.

De wijziging van de RJ is in voorbereiding. Voor de verwerking van de stelselwijziging zal direct na de zomer een handreiking worden gepubliceerd.

BDO heeft een analyse gedaan van de ingerekende onderhoud en de beheerkosten in de beleidswaarde 2024.

Het onderhoud varieert van € 2.202 per woning tot en met € 3.849 per woning.

De beheerkosten variëren van € 617 per woning tot en met € 1.785 per woning. De variatie in onderhoudscycli van de verschillende gebouwelementen zijn eveneens noemenswaardig. Zo varieert de vervanging van keukens tussen 16 en 36 jaar. Hierdoor ontstaan verschillen in de uitkomsten van de beleidswaarde.

Als de invloed van de uitgangspunten op de beleidswaarde groot is, wat is dan bij het opstellen van de begroting de rol van RvC? En de rol van de accountant? En wellicht ook het samenspel tussen de RvC en de accountant?

In ieder geval is het duidelijk dat de organisatie de RvC moet betrekken bij het begrotingsproces, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid. De accountant kan de rol van pro-actieve sparringpartner op zich nemen.

### De 'gemankeerde' beleidswaarde

Hoogleraar Johan Conijn heeft de beleidswaardes van de 100 grootste woningcorporaties met elkaar vergeleken. Verschillen zouden verklaard moeten kunnen worden uit huurinkomsten, onderhoudsuitgaven en beheeruitgaven, maar dat blijkt niet het geval. De laagste beleidswaarde per vhe heeft Woonbedrijf € 51.838 (studentenkamers?), de hoogste Wooninvest € 150.133. Verder onderzoek naar deze verschillen is noodzakelijk.

Johan schat de afwijking t.o.v. het gemiddelde op max. € 40.000 per woning, met grote gevolgen voor de leencapaciteit en LTV. Woonstede heeft samen met SOR de hoogste LTV 60%. Woonstede heeft veel gebouwd en hiervoor de PropertyNL-Award gekregen. Lage LTV's zijn te vinden bij Dunavie (15% en Woonwenz (23%)

Johan plaatst een aantal kanttekeningen: wat is de onderbouwing van de onderhoudskosten? Eeuwigdurende exploitatie? Sloop? Woningverbeteringen? LTV nominaal ten opzichte van contante waarde vastgoed?

Hij vraagt zich af of de beleidswaarde bruikbaar is voor vastgoedsturing.

Toch beter weer terug naar de 'oude' bedrijfswaarde?

### Het grootste risico is het niet omarmen van AI

Arco van de Ven vertelt dat Artificial Intelligence effectief en efficiënt is als het gaat om het controleren van vaste regels zoals het vergelijken met wettelijke voorschriften en het herberekenen van tabellen.

Potentiële mogelijkheden van IT-toepassingen zijn nu vooral gericht op waarnemen, vastleggen en interpreteren van gegevens, standaardiseren van processen, toegang tot en het verstrekken van informatie.

Stel bij het toepassen van AI het probleem centraal in plaats van de oplossing. Als de data op orde is, dan zou AI de Jaarrekening kunnen maken (en controleren?).

## Accountantscontrole beter op de verslagstaten Dvi en Dpi?

Arnold Pureveen, oud CFO van Woonzorg Nederland, staat nu namens de AFM op het podium. Hij is trots op de Nederlandse accountancy. We doen het hier beter dan in andere landen. De accountant verkoopt geloofwaardigheid.

Arnold ziet AI in de accountantscontrole als een assistent-accountant.

Het professionele oordeel van de mens blijft van belang en is het sluitstuk. Begin met AI klein en breidt het later uit.

Corporaties adviseert hij om de maatschappelijke prestaties voorop te stellen.

We doen het goed en wees daar trots op! Kijk vooral wat wel mogelijk is. Van de opgave van 120 miljard euro kunnen we 100 miljard euro wel uitvoeren.

De geloofwaardigheid van de corporaties is het leveren van prestaties, het nakomen van afspraken, het oplossen van klachten. Maak een maatschappelijk jaarverslag en stel hierin de kasstromen centraal. Zijn stelling is dat als de dVi betrouwbaar genoeg is voor toetsing en borging, deze ook de wettelijke kern van de jaarrekening kan vormen. Het overgrote deel van de aanwezigen is het eens.

## VTW en bestuur hebben het laatste woord

We sluiten de dag af met een discussie aan de hand van stellingen met Bronia Vermaas-van de Bilt, directeur VTW en Nico Overdevest, bestuurder Rochdale. Zijn er in het begrotingsproces voldoende 'checks en balances' opgenomen en is de Raad van Commissarissen meegenomen in het proces?

De Raad van Commissarissen is te zien als een maatschappelijk aandeelhouder. Zij stelt zich de vraag wat de maatschappelijke meerwaarde is. Op het meenemen van de accountant in het begrotingsproces wordt met voorzichtigheid gereageerd. En ja, de beleidswaarde is nu de waarderinggrondslag. Dat betekent dat de marktwaarde verhuurde staat uit de administratie verdwijnt. Maar bedenk dat de marktwaarde van belang kan zijn voor uw (des) investeringsbeslissingen.

De overgang van marktwaarde naar de beleidswaarde is overigens een grote operatie. Deze heeft gevolgen voor de besluitvorming, de verwerking in de administratie en de begroting, managementrapportages en jaarverslaggeving. Woningcorporaties kunnen met de voorbereiding niet vroeg genoeg beginnen!

## Terugkijken

U kunt het SOM-seminar, desgewenst in delen, nog terugkijken met PE.

<https://www.seminarsopmaat.nl/> Als u aanmeldt dan ontvangt u de syllabus, de leeswijzer, de videostream en een persoonlijke code om mee in te loggen.

P.S. Dank aan Hans van den Bos en Nico Overdevest voor de hulp bij dit verslag!

Seminars op Maat Oranjelaan 10 D 3971 HG Driebergen telefoon 06-50640101 som@seminarsopmaat.nl  
www.seminarsopmaat.nl Rabobank IBAN NL93 RABO 0302 3986 94 KvK 333 05931