

# Notitie

Van : NBA Sectorcommissie Woningcorporaties  
Betreft : **Guidance Key Audit Matters (KAM's) in controleverklaringen 2023 woningcorporaties**  
Datum : Mei 2024

Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden kwalificeren met ingang van het controlejaar 2020 als Organisatie van Openbaar Belang (OOB).

Om uniformiteit in de controleverklaringen te bevorderen heeft de NBA Stuurgroep woningcorporaties besloten om guidance te verstrekken omtrent de vastlegging en presentatiewijze van kernpunten of Key Audit Matters (KAM's) binnen de sector.

Hiertoe heeft de stuurgroep in 2020 een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke onderwerpen die als sector specifieke KAM's kunnen worden onderkend.

Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat de volgende mogelijke KAM's worden onderkend:

- Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Fiscale positie, VPB.
- Waardering vastgoed in ontwikkeling.
- Waardering derivaten.
- Interne beheersing.
- Fraude / corruptie / integriteitsrisico.

De twee eerste mogelijke KAM's zijn in de inventarisatie het meest genoemd, om welke reden de stuurgroep heeft besloten om deze KAM's als guidance verder uit te werken.

Uiteraard is de specifieke uitwerking van de KAM's maatwerk per woningcorporatie.

Aangezien de waardering van het vastgoed in exploitatie kan plaatsvinden volgens de full-versie of de basisvariant is onderstaand hierin onderscheid gemaakt.

De volgende KAM's zijn derhalve in deze guidance uitgewerkt:

1. Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie.
2. Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de basisversie.
3. Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.

De tekst zijn in het voorjaar 2024 enigszins aangepast.

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants



## 1. Marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie.

#### Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 EUR X,X wat neerkomt op X% van het balanstotaal van Woningcorporatie X. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningcorporatie X waardeert het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde volgens de full -versie van het Handboek modelmatig waarderen (als toegelicht op pagina x – xy van de jaarrekening). Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen heeft Woningcorporatie X externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van het vastgoed in exploitatie voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

## 2. Marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de basisversie.

### Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

#### Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 EUR X,X wat neerkomt op X% van het balanstotaal van Woningcorporatie X. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningcorporatie X past hierbij de basisversie van het handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina x-xy van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de

basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

### **3. Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.**

#### **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

Volgens RJ 645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina X van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningcorporatie X gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Overigens zal, zoals toegelicht in paragraaf xx van de jaarrekening, de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald.

De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.

---

---