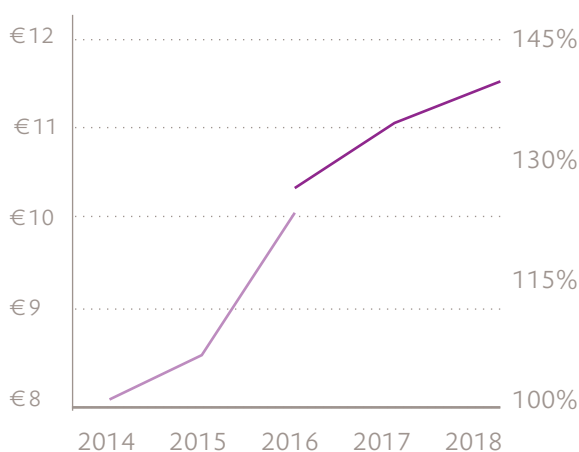


ACCOUNTANTS- EN TAXATIEKOSTEN

Woningcorporaties betalen ruim een derde meer aan administratieve lasten dan in 2014. Iedere euro die een corporatie kwijt is aan administratieve taken, is er één die niet ten goede komt aan de huurder. De afgelopen zes jaar zijn de gemiddelde controlekosten voor de jaarrekening met meer dan 35 procent gestegen. De Woningwet zou deze kosten verminderen, maar dat is niet gebeurd. Dit raakt vooral kleine corporaties onevenredig hard. Zij betalen per verhuureenheid (vhe, woningen en andere gebouwen) gemiddeld ruim 3,5 keer zoveel als de grote corporaties aan de accountant voor de controle van de jaarrekening.

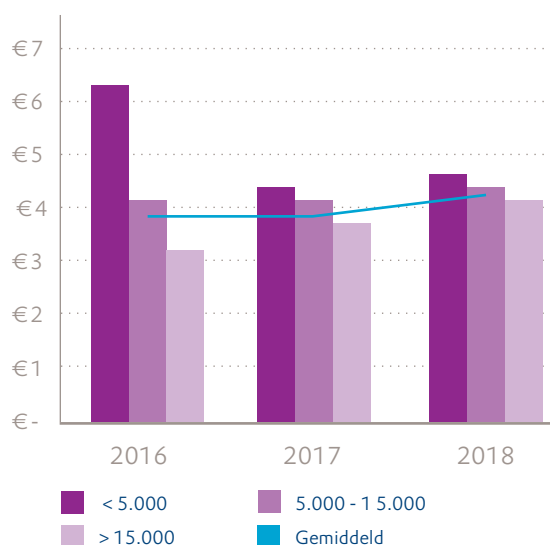
Deze cijfers komen uit een enquête van Aedes onder 154 corporaties, gecombineerd met openbare data uit de jaarrekening. Van deze en 48 andere corporaties en een eerder onderzoek van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) naar taxatiekosten bij corporaties (2017).

GEMIDDELDE CONTROLEKOSTEN JAARREKENING PER VHE

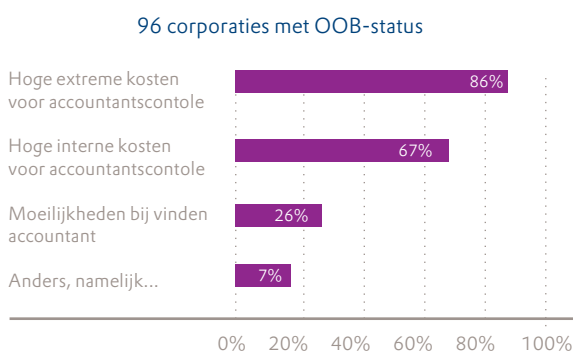


- Vorige onderzoek**
2014 €8,19 - 2015 €8,42 - 2016 €10,09
- Huidig onderzoek**
2016 €10,51 - 2017 €11,01 - 2018 €11,41

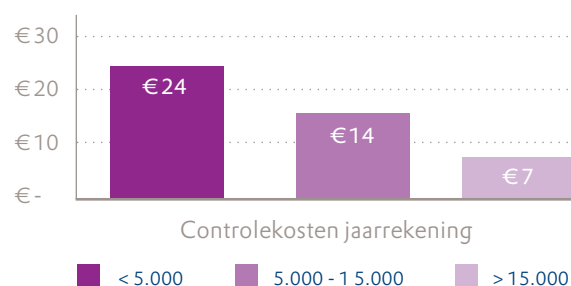
GEMIDDELDE TAXATIEKOSTEN PER VHE



VERWACHTE IMPACT OOB-STATUS



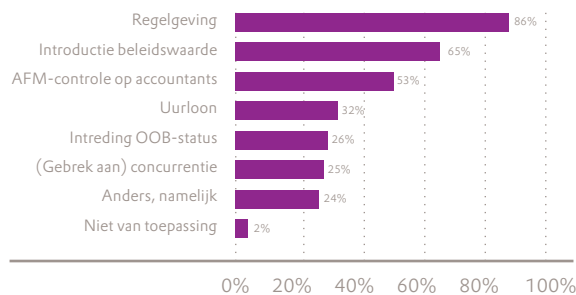
CONTROLEKOSTEN JAARREKENING PER VHE



ACCOUNTANTS- EN TAXATIEKOSTEN

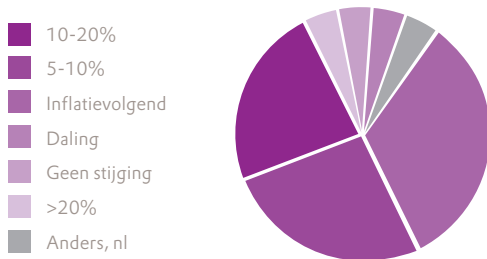
De kosten voor woningcorporaties aan accountants zijn sinds de invoering van de Woningwet in 2015 met gemiddeld een derde toegenomen. De status van corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden als organisatie van openbaar belang (OOB) brengt extra kosten met zich mee. Daarnaast blijven taxatiekosten toenemen. In 2018 bedroeg deze stijging ruim 11 procent ten opzichte van 2017. Daarnaast kost het meer moeite om accountants te vinden. Ruim 35 procent van de corporaties verwacht in de toekomst moeilijkheden bij het aantrekken van een accountant.

OORZAAK STIJGING CONTROLE JAARREKENING



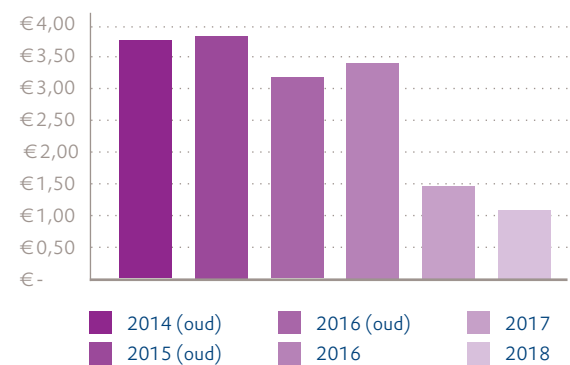
Bijna alle ondervraagde corporaties (86 procent) zien regelgeving als de oorzaak van de stijgende accountantskosten. Specifiek noemt daarbij 65 procent de introductie van de beleidswaarde. De helft van de corporaties wijten de stijging ook aan de extra controle van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op accountants.

VERWACHTE STIJGING ACCOUNTANTSKOSTEN



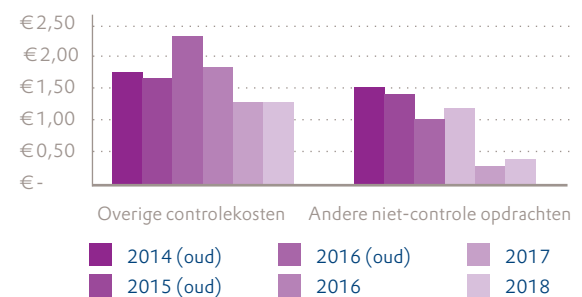
Corporaties verwachten in 2020 forse prijsstijgingen van accountantskosten, boven inflatieniveau. Meer dan de helft van de ondervraagden verwacht daarbij stijgingen van boven de 5 procent. Een paar corporaties verwachten zelfs stijgingen van meer dan 20 procent. De OOB-status is volgens de meerderheid van de corporaties de belangrijkste reden. Deze verwachte prijsontwikkeling voldoet aan de [verwachtingen](#) van minister Ollongren (Wonen).

DALING FISCALE ADVIESKOSTEN PER VHE



De fiscale advieskosten dalen. Nu meer corporaties vennootschapsbelasting (Vpb) betalen, lijken de mogelijkheden voor het verrekenen van fiscale verliezen en voorzieningen uitgeput. Dit leidt tot minder fiscale advieskosten, maar de lasten stijgen sterk. In [onderzoek](#) van Aedes uit 2019 zijn deze structurele Vpb-lasten rond de 700 miljoen euro per jaar geraamd.

DALING OVERIGE CONTROLEKOSTEN PER VHE



De eenmalige kosten door de invoering van de Woningwet lijken achter de rug. De verwachting was dat de totale accountantskosten zouden stabiliseren na gewenning aan de wet. Dit lijkt enkel voor de overige accountantskosten te gelden. Ondanks deze daling van overige accountantskosten stijgen de totale kosten met 1,4 procent (2018).

ACCOUNTANTS- EN TAXATIEKOSTEN

De gemiddelde controlekosten voor de jaarrekening voor corporaties zijn met meer dan 35 procent gestegen. Dat betekent dat woningcorporaties minder geld uit kunnen geven aan hun kerntaken: zorgen voor goede betaalbare woningen voor mensen die dat niet zelf kunnen. De commissie-Van Bochove stelde in haar evaluatie van de Woningwet: 'Het accountantsprotocol, onderdeel van de Woningwet, is omvangrijk en ingewikkeld. Op onderdelen is het protocol strenger (toleranties) dan wat volgens de Woningwet nodig is'.

Veel corporaties noemen de OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang), met bijbehorende vergunningsplicht en de verplichte scheiding van controle- en adviesdiensten als reden. Ook kleine corporaties verwachten problemen, omdat accountants met een OOB-vergunning niet meer geïnteresseerd zijn in de controle bij kleine corporaties. De OOB-status heeft voor corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden forse gevolgen. Accountants staan onder extra toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en er zijn verplichte aanvullende kwaliteitscontroles. Vooral grotere corporaties zijn al voorbereid op de extra controles en hebben al een accountant met OOB-vergunning ingehuurd.

CONCURRENTIE EN KEUZEVRIJHEID

De aanvullende voorwaarden bij de OOB-status betekenen dat slechts een beperkt aantal accountantskantoren met een OOB-vergunning beschikbaar is voor de controle. De verminderde keuzevrijheid kan leiden tot moeilijkheden bij het vinden van een accountant. Ruim 25 procent van de corporaties die in 2020 de OOB-status krijgt, verwacht moeilijkheden.

TAXATIEKOSTEN

Bijna de helft van alle complexen (45 procent) is in 2018 met tussenkomst van een taxateur gewaardeerd: 75 procent van bedrijfsmatig, maatschappelijk of zorg onroerend goed en 36 procent van het woningbezit. Uitgesplitst naar de grootteklasse is duidelijk zichtbaar dat grotere corporaties eerder geneigd (of verplicht) zijn om hun bezit met tussenkomst van een taxateur te laten waarderen (67 procent). Voor kleine corporaties (minder dan 5.000 verhuureenheden) gaat dit om slechts 23 procent.

De gemiddelde taxatiekosten die een corporatie kwijt is voor het inhuren van een taxateur per complex verschillen fors afhankelijk van het type bezit. Complexen met bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed zijn gemiddeld ruim twee keer zo duur uit om te taxeren dan woning- en parkeergebouwen. Dit komt omdat complexen dit type vastgoed over het algemeen minder homogeen zijn. Het juist waarderen van dit type bezit is dan ook moeilijker.

Uit het onderzoek blijkt dat de taxatiekosten voor alle type bezit in 2018 zijn gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde stijging per complex is bijna 10 procent. In 2017 was juist een kleine daling te zien. Naast de gemiddelde stijging per complex blijkt ook dat corporaties steeds meer bezit met tussenkomst van een taxateur laten waarderen.

WETTELIJKE VERPLICHTING

Ruim 35 procent van de taxatiekosten van woongelegenheden hangt samen met de wettelijke verplichting om het bezit met tussenkomst van een taxateur te laten waarderen. Dit speelt bijvoorbeeld in aardbevings- en krimpgebieden of voor bijzonder bezit zoals studenteneenheden. In deze gevallen ziet de corporatie dus geen directe noodzaak het vastgoed met tussenkomst van een taxateur te laten waarderen als deze wettelijke verplichting vervalt. Corporaties maken bijna 70 procent van de kosten vanwege een wettelijke verplichting. Dit terwijl niet aan actieve vastgoedsturing doen voor dit type bezit.

MARKT- EN BELEIDSWAARDE

Minder dan de helft van de corporaties zegt intern te sturen op de markt- en/of beleidswaarde. Wel zijn verschillende corporaties hiermee bezig. In de meeste gevallen samen met de financiële ratio's die in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn opgenomen. De waarde speelt ook een rol bij de investeringsbeslissingen.