



Wat heeft de OOB-status de
woningcorporaties gebracht?

Inhoud

Inleiding	4
Hoofdstuk 1, Het effect op de accountantscontrole.....	6
Het wettelijk kader	6
De sector in vizier	6
De impact van andere kwaliteitseisen	7
Het oordeel van de diverse accountantsorganisaties	7
Vragen voor de accountantsorganisaties	7
Hoofdstuk 2, Corporaties aan het woord.....	10
Hoofdstuk 3, De accountantskosten verbonden aan de OOB-status.....	15
Hoofdstuk 4, Conclusies	17

Wat heeft de OOB-status de woningcorporaties gebracht?

Met ingang van 1 januari 2020 worden woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als een organisatie van openbaar belang ('OOB'). De invoering van de OOB-status voor woningcorporaties was een aanbeveling van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties en is uitgewerkt in een Besluit aanwijzing organisaties van openbaar belang. In de praktijk betekent dit voor deze woningcorporaties een aantal aanvullende regels voor de jaarrekeningcontrole.

Aan het genoemde besluit zijn een aantal discussies voorafgegaan en door de minister aanvullende vragen in de Tweede Kamer beantwoord. Het ging daarbij onder meer over de ondergrens van het aantal verhuureenheden, de impact op de beschikbaarheid van accountants en de hoogte van de kosten in relatie tot de beoogde meerwaarde.

In dit onderzoek, dat in opdracht van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes is uitgevoerd, staan twee hoofdvragen centraal. De eerste onderzoeksvraag gaat in op een meer kwalitatief oordeel. Daartoe zijn vertegenwoordigers van de OOB-vergunning houdende accountantskantoren bevraagd en heeft een uitvraag plaatsgevonden onder dertig, in omvang variërende, woningcorporaties. De tweede onderzoeksvraag betreft de kwantitatieve impact in termen van de additionele accountantskosten verbonden aan de invoering van de OOB-status. Deze uitkomst is ontleend aan een onderzoek van de VTW onder haar leden met betrekking tot de accountantskosten over de jaren 2019 – 2021.

Hierbij bieden we de uitkomsten van dit onderzoek aan. Deze uitkomsten kunnen dienen als basis voor een nadere dialoog over het nut en de noodzaak van aanvullende waarborgen en de daarmee gepaard gaande kosten en uitvoeringsperikelen.

30 november 2022

Ben Spelbos en Huub Bröring

Inleiding

De Tweede Kamer nam op 20 maart 2012 unaniem de motie van [Bas Jan van Bochove](#) aan over het instellen van een parlementaire enquête woningcorporaties. De directe aanleiding voor dit besluit waren de problemen bij een aantal corporaties, waaronder Vestia. Het onderzoek richtte zich op het stelsel van woningcorporaties, het beheer ervan en het toezicht erop. Vooral het bestuur en het toezicht staan onder druk. Volgens de motie is 'laakbaar gedrag door het interne en externe toezicht onvoldoende en te laat onderkend'.

De onafhankelijke website Parlement.com (PDC, partner van het Montesquieu Instituut) vat de conclusies in het eindrapport 'Ver van Huis' van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties als volgt samen:

"In de corporatiesector was er sprake van wanbestuur, bestuurscrises of ernstig financieel mismanagement, soms ook in combinatie. In alle casussen bleek er sprake te zijn van falende corporatiebestuurders. Dit heeft geleid tot doorgeslagen ambities, gigantische projecten, speculatieve vastgoed- en grondtransacties, creatief boekhouden, of zelfs frauduleus handelen."

In de conclusie worden de accountants alleen in de casus Vestia rechtstreeks aangesproken, wel wordt verwacht dat in de wisselwerking tussen bestuur, intern toezicht en externe audit betere afstemming en communicatie bijvoorbeeld over risico's plaatsvindt. De parlementaire enquêtecommissie zegt verder: "In de andere casussen speelt de accountant in waarschuwend sfeer geen of nauwelijks een rol van betekenis."

Toenmalig minister van Financiën Dijsselbloem heeft op 26 juni 2015 in een brief aan de Tweede Kamer aangekondigd dat woningcorporaties zullen worden aangemerkt als OOB.

"De OOB-status zorgt voor aanvullende wettelijke waarborgen voor de wettelijke controle. De aanvullende waarborgen zien met name toe op het stelsel van kwaliteitsbeheersing van de accountantsorganisatie, de onafhankelijkheid van de accountantsorganisatie en de externe accountants en op het toezicht op de accountantsorganisatie en de externe accountants. Daarnaast gaat er een stimulans richting de woningcorporaties om hun interne beheersing op een hoger niveau te brengen" (bron: NBA-brochure).

De invoering van de OOB-status heeft relatief lang op zich laten wachten, het rapport van de parlementaire enquêtecommissie dateert immers van 4 februari 2014. Per 1 januari 2020 hebben de corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden de OOB-status verkregen.

We zijn nu twee jaarrekeningen verder en dat is een mooi moment om terug te kijken of de intenties van de wetgever hebben geleid tot de beoogde meerwaarde en de kosten van de invoering van de OOB-status in beeld te brengen.

In hoofdstuk 1 gaan we in op het effect op de accountantscontrole. We gaan daarbij in op de beoogde aanvullende waarborgen voor het stelsel van kwaliteitsbeheersing van de accountantsorganisatie. We doen dit op basis van ons gesprek met de representanten van de accountantsorganisaties die een OOB-vergunning hebben te weten, BDO, Deloitte, EY, KPMG, Mazars en PwC.

In hoofdstuk 2 komt de impact op de woningcorporaties tot uiting. Corporaties hebben een zestal vragen beantwoord over de impact van de OOB-status. We hebben drie grootteklasse gebaseerd op verhuureenheden onderkend (tussen 5.000 - 15.000, tussen 15.000 - 25.000 en groter dan 25.000). We gaan in op de stimulans voor de interne kwaliteitsverbetering en de beschikbaarheid van accountants.

In hoofdstuk 3 zijn de accountantskosten verbonden aan de OOB-status weergegeven.

In hoofdstuk 4 trekken we een aantal conclusies.

Hoofdstuk 1, Het effect op de accountantscontrole

Het wettelijk kader

De controle door accountants op woningcorporaties heeft sinds 2009 de status van wettelijke controle. Gezien de omvang en functie in het maatschappelijk verkeer van woningcorporaties is geconcludeerd dat toezicht op de kwaliteit van de accountantscontrole bij woningcorporaties wenselijk is. Daarom is destijds een wijziging van het Besluit Beheer sociale-huursector (BBSH) doorgevoerd, waarbij artikel 27 BBSH in de bijlage bij de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) is opgenomen.

Zonder vergunning is het verboden om in Nederland actief te zijn als accountantsorganisatie en om wettelijke controles uit te voeren. De Wta stelt onder andere eisen aan de vergunning houdende accountantsorganisatie ten aanzien van de bedrijfsvoering, de integriteit, de onafhankelijkheid ten opzichte van de controlecliënt en de deskundigheid en betrouwbaarheid van de dagelijkse leiding. Ten aanzien van de accountant bepaalt de Wta dat deze de relevante controlestandaarden naleeft en dat de onafhankelijkheid van de accountant ten opzichte van de controlecliënt wordt gewaarborgd.

Accountantsorganisaties die OOB-controles uitvoeren, kennen strengere eisen. Deze organisaties dienen te beschikken over onafhankelijk intern toezicht op het beleid, bestuurders moeten geschikt worden geacht door de Autoriteit Financiële Markten en mogen geen andere activiteiten uitvoeren dan het besturen van de organisatie (zo mogen zij niet optreden als externe accountant van een controlecliënt).

Accountantsorganisaties die wettelijke controles uitvoeren vallen onder AFM-toezicht.

Als een accountantsorganisatie wettelijke controles verricht bij OOB's, dan onderzoekt de AFM minimaal één keer in de drie jaar de kwaliteitsnaleving en -borging binnen de accountantsorganisatie. Als de accountantsorganisatie uitsluitend wettelijke controles bij niet-OOB's (organisaties van openbaar belang) verricht, onderzoekt de AFM minimaal één keer in de zes jaar.

De sector in vizier

De aanleiding tot de parlementaire enquête waren de in de inleiding genoemde "misstanden". De Vestia casus was daarbij de druppel die de emmer liet overlopen. Voor de AFM was de Vestia casus ook aanleiding om gericht onderzoek te verrichten bij de grootste vier accountantskantoren Deloitte, EY, KPMG en PwC.

Binnen de accountantskantoren en zeker de kantoren met een OOB-vergunning heeft de corporatiesector dan ook vanaf 2012 verscherpte vaktechnische aandacht gekregen. Door specialistische sectorgroepen binnen de kantoren is gewerkt aan standaardisering, verplichte inzet van specialisten op bijvoorbeeld treasury, vastgoedwaardering en WNT problematiek en zijn sectorale audit instructies uitgevaardigd binnen de contouren van de internationale kantoorstandaarden. Ook worden medewerkers specifiek getraind en waar mogelijk op verschillende woningcorporatie audits ingezet. De OOB-status wierp daarmee haar impact vooruit.

Het aantrekken van gespecialiseerde accountants, medewerkers en deskundigen op deelgebieden werd al eerder noodzakelijk doordat regelgeving (BSSH, Woningwet, RJ 645) specifieke kennis van teamleden vereist.

Ook werd binnen kantoren op vrijwillige basis de OKB (Onafhankelijke Kwaliteits Beoordelaar) ingevoerd, gebaseerd op relatieve omvang van de woningcorporatie of op basis van steekproef en rotatie. Daarmee werd intern de kwaliteit verder vormgegeven.

De impact van andere kwaliteitseisen

Bij accountantsorganisaties met een OOB-vergunning geldt er een aantal aanvullende kwaliteitseisen bij uitvoering van wettelijke controles voor organisaties van openbaar belang. Vanuit artikel 18 van het Besluit Toezicht Accountantsorganisaties (Bta) wordt vereist dat er opdrachtgerichte kwaliteitsbeoordelingen (OKB) worden uitgevoerd. Dit betreft een additionele controle door een onafhankelijke kwaliteitsbeoordelaar op de controleaanpak, de gemaakte overwegingen in de controle en de uit te brengen rapportages aan de corporatie. Deze onafhankelijke kwaliteitsbeoordelaar betreft een externe accountant van de accountantsorganisatie die niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden. De OKB moet afgerond zijn voordat de controleverklaring mag worden afgegeven door de externe accountant. De controleverklaring is uitgebreider en meer inhoudelijk; hierin worden specifieke elementen benoemd voor onder meer de kernpunten van de controle, de materialiteit, de reikwijdte van de controle bij groepscontroles en de benoeming van de accountant en de bevestiging onafhankelijkheid.

Daarnaast is het verboden om andere diensten (zoals adviesdiensten) te leveren aan een OOB waarvan de wettelijke controle wordt verricht (Bron: NBA-brochure).

Het oordeel van de diverse accountantsorganisaties

Aan vertegenwoordigers van de accountantskantoren met een OOB-vergunning zijn de volgende vragen/discussiepunten voorgelegd:

- De inzet van de onafhankelijke kwaliteitsbeoordelaar (OKB);
- Het hanteren van de 'uitgebreide' (long form) controleverklaring;
- Is de uitgebreide controleverklaring specifiek op de corporatie toegesneden voor wat betreft de materialiteit, de kernpunten van de controle, fraude en continuïteit?
- Is daadwerkelijk sprake van een wijziging in de (kernpunten van de) controleaanpak?
- De gemiddelde aanvullende fee per corporatie voor de OOB-status;
- Is de beoogde doelstelling van de OOB-status gerealiseerd?
- Is 5.000 verhuureenheden een logische grens voor de OOB-status?

De vragen en de reacties van de accountantsorganisaties zijn onderstaand weergegeven. De vraag respectievelijk de reactie is afgesloten met een door de auteurs geformuleerde conclusie.

Vragen voor de accountantsorganisaties

1. Inzet van de Onafhankelijke Kwaliteitsbeoordelaar

De (review)werkzaamheden van de kwaliteitsbeoordelaar of daaraan gerelateerde beoordeling kent feitelijk twee dimensies. Als eerste de audit approach en daarbij geselecteerde key audit matters. Deze zijn onder meer ook beschreven in de publieke managementletter voor de sector. Daarnaast ligt de nadruk op de kwaliteit van de externe verslaggeving zelf. De kwaliteitsbeoordeling wordt mede uitgevoerd vanuit door bureaus vaktechniek aangestuurde teams en voor de sector vervaardigde voorbeeld rapportages.

Voor de accountantsorganisaties geldt over het algemeen dat woningcorporaties intern bij de accountantsorganisaties al een verhoogde status (high-risk) kenden vanuit het perspectief van risicobeoordeling en het voornemen van het Ministerie om woningcorporaties de OOB-status te geven.

Dit heeft onder meer betekend dat er reeds een OKB actief was op de grootste corporaties in de portefeuille of op basis van een roulerend systeem. Daarmee werd niet alleen de kwaliteit van de audit voor deze individuele corporaties verhoogd, maar trad er door de sectorgewijze aansturing ook een kwalitatieve “olievlek” werking op uitmondend in een met de bureaus vaktechniek specifieke gemaakte audit approach.

De waarneembare impact voor de ‘buitenwereld’ (van de woningcorporatie) van de inzet van een OKB is naar mening van de accountants zeer beperkt. De inzet van de OKB’er heeft niet geleid tot ‘verstoringen’ in het planningsproces

Conclusie: de rol van een OKB’er op de opdracht heeft in aanvang zeker zijn toegevoegde waarde gekend, maar naar de dag van vandaag is er feitelijk sprake van de ‘wet van de afnemende meeropbrengst’; met andere woorden naar het oordeel van de accountants is zowel de accountantscontrole als de verslaggeving door de woningcorporaties op orde, waarbij het belangrijk is dat deze op orde blijft. OKB kan daar een hulpmiddel in zijn.

2. Hanteren van de ‘uitgebreide’ (long form) controleverklaring

De toegevoegde waarde van het toepassen van de uitgebreide controleverklaring wordt door de meeste accountants als zeer beperkt gezien. De accountants vragen zich af of de belanghebbende bij de jaarrekening de gehele verklaring leest mede gegeven het aantal pagina’s. Een enkele accountant vindt de controleverklaring feitelijk ‘onleesbaar’.

Eindbesprekingen bij de woningcorporatie en meer specifiek het interne toezichthoudende orgaan en bestuurder(s) leert dat de uitgebreide controleverklaring veelal voor kennisgeving wordt aangenomen. De meerwaarde voor het maatschappelijk verkeer is niet beoordeeld.

Conclusie: de toegevoegde waarde van het hanteren van de uitgebreide controleverklaring is binnen de woningcorporatie, naar mening van het merendeel van de accountantsorganisaties zeer beperkt.

3. Is de uitgebreide controleverklaring specifiek op de corporatie toegesneden voor wat betreft de materialiteit, de kernpunten van de controle, fraude en continuïteit?

De controleverklaring kent een hoge mate van standaardisering ingegeven door interne vaktechnische handboeken alsmede de hoge mate van homogeniteit van woningcorporaties als ‘onderlegger’ voor de reden dat (long-form) controleverklaringen sterk op elkaar lijken. De standaardisering heeft betekenis voor de wijze waarop de materialiteit binnen de sector wordt bepaald, de kernpunten van de controle en voor dit jaar specifieke door de NBA voorgeschreven onderwerpen als fraude en continuïteit. In beperkte mate wordt de controleverklaring voor een corporatie specifiek gemaakt, daarbij gaat het met name om de kernpunten van controle zoals een buitengewoon omvangrijke ontwikkelportefeuille of treasury problematiek. Accountants merken op dat de materialiteit wordt bepaald op basis van de accountantsorganisatie specifieke uitgangspunten waardoor er derhalve verschillen kunnen ontstaan.

Conclusie: de uitgebreide controleverklaring kent een hoge mate van standaardisering en kent in beperkte mate verschillen per corporatie. Dit is op zich ook logisch gegeven de hoge mate van homogeniteit.

4. Is daadwerkelijk sprake van een wijziging in de (kernpunten van de) controleaanpak

Unaniem wordt door de accountants aangegeven dat het toekennen van de OOB-status geen effect heeft gehad op de controleaanpak. De extra nadruk bijvoorbeeld op fraude en continuïteit zijn niet specifiek voor woningcorporaties en daarom niet toe te schrijven aan de OOB-status.

Conclusie: het toekennen van de OOB-status aan de woningcorporaties heeft niet geleid tot een wijziging in de (kernpunten van de) controleaanpak.

5. De gemiddelde aanvullende fee per corporatie voor de OOB-status

De accountants kunnen geen antwoord op geven op deze vraag, de mededingingsregels staan dit niet toe. In de praktijk is het lastig om de zichtbare kostenstijging direct toe te rekenen aan de OOB-status. Ook de aandacht voor de vastgoedwaardering, de impact van fraude en in mindere mate de continuïteit spelen mee in de stijging van de kosten die zich in de afgelopen jaren heeft gemanifesteerd.

Conclusie: de accountants kunnen geen antwoord geven op de vraag over de gemiddelde aanvullende accountantskosten voor de woningcorporatie uit hoofde van de OOB-status.

6. Is de beoogde doelstelling van de OOB-status gerealiseerd?

De accountantsorganisaties geven aan dat de kwaliteit van de controlewerkzaamheden niet is toegenomen als gevolg van het toekennen van de OOB-status. Binnen de accountantsorganisaties was er al een proces in gang gezet om te komen tot kwaliteitsverbetering. In het algemeen draagt een onafhankelijke review door OKB wel bij aan de verbetering van de kwaliteit van de controle.

Accountants geven aan dat binnen de corporatiesector steeds verder is en wordt geprofessionaliseerd met een positieve impact op de kwaliteit van de interne beheersing. De compliance is in de afgelopen jaren op niveau gebracht. Of en in hoeverre deze verbeteringen zijn toe te rekenen aan het toekennen van de OOB-status is de vraag. De invoering van de (nieuwe) Woningwet heeft waarschijnlijk meer impact gehad.

Conclusie: het toekennen van de OOB-status aan de woningcorporaties heeft niet (of slechts in beperkte mate) geleid tot een toename van de kwaliteit van de accountantscontrole. De kwaliteit van de interne beheersing binnen de woningcorporatie sector is de afgelopen jaren verder geprofessionaliseerd of deze verbeteringen zijn toe te rekenen aan het toekennen van de OOB-status is de vraag, de invoering van de (nieuwe) Woningwet heeft waarschijnlijk meer impact gehad.

7. Is 5.000 vhe een logische grens voor de OOB-status?

De accountants zouden meer aansluiting verwachten bij het risicoprofiel van een corporatie en de zogenaamde “systeem”corporaties. Een risicobeoordeling door het Aw en/of het WSW zou dan bijvoorbeeld leidend kunnen zijn voor het toekennen van de OOB-status. “Systeem”corporaties kunnen op basis van objectieve criteria worden benoemd. Een hogere grens dan 5.000 verhuureenheden voor het toekennen van de OOB-status lijkt de accountants meer logisch ook mede in ogenschouw nemende de verhouding tussen de inspanningen van de accountants en woningcorporaties in relatie tot de gerealiseerde meerwaarde.

De accountants hebben niet direct een grens in gedachten maar het toekennen van de OOB-status vanaf 15.000/20.000 verhuureenheden is meer passend redenerend vanuit het risicoprofiel en de “systeem” corporatie.

Conclusie: accountants achten het toekennen van de OOB-status op basis van een risicoprofiel dan wel op basis van criteria voor een “systeem” corporatie een betere grondslag. Een grens van 15.000/20.000 verhuureenheden is dan meer passend naar mening van het merendeel van de accountantsorganisaties.

Hoofdstuk 2, Corporaties aan het woord

In dit hoofdstuk beschrijven we aan de hand van een zestal vragen, de opinie van medewerkers van woningcorporaties over de meerwaarde van de OOB-status voor de interne bedrijfsvoering. Met andere woorden, heeft de OOB-status gezorgd voor een hogere kwaliteit mede in relatie tot de daarmee gepaard gaande kosten.

Bij de uitvraag zijn dertig corporaties benaderd verdeeld over drie onderkende klassen te weten: 5.000 tot 15.000 verhuureenheden; 15.000 tot 25.000 verhuureenheden en meer dan 25.000 verhuureenheden. Uiteindelijk heeft 70% (21 corporaties) van de geselecteerde corporaties deelgenomen. Op 18 november 2022 is het concept rapport ter consultatie besproken met een negental corporaties die ook de uitvraag hebben beantwoord. De feedback van deze bijeenkomst is in dit rapport verwerkt.

Daarbij zijn de volgende vragen gesteld:

Hoeveel en wat voor extra werk is er voor de corporatie met betrekking tot:

- Het opstellen van position papers;
- De scheiding van controle en advies binnen de accountantskantoren;
- Een hogere kwaliteit van interne beheersing;
- De gerealiseerde meerwaarde van de OOB-status, toegevoegde waarde uitgebreide accountantsverklaring en impact van de OKB;
- De gerealiseerde meerwaarde van de OOB-status, zichtbare en meetbare meerwaarde;
- De selectie van een nieuwe accountant

Per vraag zijn er drie antwoordmogelijkheden gegeven: geen invloed, enigszins of aanzienlijk.

Over het algemeen bezien zijn de verschillen per klasse beperkt, de grootste corporaties zijn al wat langer vertrouwd met de vereiste kwaliteit ten behoeve van de accountantscontrole en maken zich minder zorgen over de selectie van een nieuwe accountant.

De uitwerking per vraag luidt als volgt

- **Position papers**

Eén van de onderdelen van kwalitatieve verbetering betreft het zelfstandig uitwerken van position papers rondom bijvoorbeeld waardering, resultaat verantwoording en interpretatie van aspecten van wetgeving.

Vraag: heeft het samenstellen van position papers geleid tot extra werk voor de corporatie geleid en zo ja is dat te kwantificeren in termen van urenbesteding en/of het aantrekken van extra personeel?

Geen invloed	Enigszins	Aanzienlijk
8	11	2

Corporaties onderkennen dat het opstellen van position papers bijdraagt aan de interne eigen beeldvorming, de consistentie in verslaggeving en daarmee interne kwaliteit. Het kost de corporaties wel enige inspanning maar het voorziet in de eigen behoefte tot kwaliteitsverbetering. Verschillen worden deels veroorzaakt door de mate waarin al sprake was van het zelfstandig opstellen van deze position papers. De position papers geven een goed uitgangspunt voor de noodzakelijke tijdige afstemming met de externe accountant en voorkomt daarmee extra werk gedurende de jaarlijkse eindcontrole van de jaarrekening.

In de consultatiesessie werd opgemerkt dat de position papers niet zozeer als gevolg van de OOB-status worden opgesteld maar inherent een gevolg zijn van de toegenomen kwaliteit binnen de corporaties. In de afgelopen tien jaar heeft er zeker binnen de financiële kolom van de corporaties een verschuiving in de achtergrond van de mensen plaatsgevonden. Er zijn nu meer medewerkers actief met een hoger opleidingsniveau. Tezamen met het hogere niveau van het interne toezicht wordt hiermee beter invulling gegeven aan een meer professionele verhouding tussen accountant, corporatie en het in- en externe toezicht.

Conclusie: het samenstellen van position papers heeft bij de corporatie geleid tot enig extra werk, maar heeft ook voorzien in een kwaliteitsverbetering binnen het jaarverslaggevingsproces.

- **Scheiding van controle en advies**

Een strikte eis vanuit het OOB-regime betreft het scheiden door het accountantskantoor van controle en advies. Iedere schijn van belangenverstrengeling en afgeleid afhankelijkheid dient daarmee te worden voorkomen.

Vraag: In hoeverre heeft uw corporatie moeten wisselen van dienstverlener niet zijnde de certificerende accountant als gevolg van deze eis tot strikte scheiding? Heeft dit tot extra werkzaamheden en daarmee tijdsbesteding geleid?

Geen invloed	Enigszins	Aanzienlijk
15	1	1

Het scheiden van controle en advies was al gemeengoed in de sector mede ingegeven door onafhankelijkheid. Of en in hoeverre de dienstverleners (in casu de vergunning houdende accountantskantoren) al op de OOB-situatie hadden geanticipeerd komt niet in de antwoorden tot uitdrukking. Eén corporatie heeft van adviesdiensten moeten afzien omdat het kantoor de reguliere wettelijke controle is gaan uitvoeren.

Conclusie: de scheiding van controle- en advieswerkzaamheden door de accountantskantoren heeft een zeer bescheiden impact op de corporaties gehad.

- **Een hogere kwaliteit van interne beheersing**

Zoals de NBA in haar brochure aangeeft is een hogere kwaliteit van de interne beheersing één van de bijkomende effecten van het OOB-regime. Sommige zaken komen voort uit de woningwet zoals de onafhankelijke controlfunctie. Andere zaken zouden kunnen voortkomen uit het feit dat de certificerende accountant nadere eisen stelt aan de AO/IB, wijze van oplevering en planning van werkzaamheden.

Vraag: Kunt u aangeven of uw corporatie als gevolg van het OOB-regime de interne beheersing heeft verbeterd en zo ja is dat te kwantificeren in termen van urenbesteding en/of het aantrekken van extra personeel?

Geen invloed	Enigszins	Aanzienlijk
9	10	1

De kwaliteit van interne beheersing door de corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden was al langer een punt van aandacht. Het three lines (of defence) model werd door de sector omarmd en ook de onafhankelijke controlfunctie werd wettelijk verplicht. In samenspraak met de accountant werd veelal ook werk gemaakt van een efficiënte informatie-uitwisseling en werden bruikbare tools

bijvoorbeeld op het gebied van data-analyse gedeeld. De intrede van de OOB-status heeft op de hogere kwaliteit van interne beheersing geen direct aanwijsbare invloed gehad.

Conclusie: de invoering van de OOB-status heeft niet direct geleid tot een aanwijsbare toename van de kwaliteit van de interne beheersing. De invoering van de (nieuwe) woningwet en de eigen behoefte aan interne kwaliteitsverbetering heeft mogelijk meer impact op de kwaliteit van de interne beheersing.

- **De gerealiseerde meerwaarde van de OOB-status, toegevoegde waarde van de uitgebreide accountantsverklaring en de impact van de OKB**

De OOB-status raakt ook de wijze waarop de certificerende accountant zijn controle en interne kwaliteitseisen vormgeeft. Dit uit zich in de uitgebreide controleverklaring met onder meer de key audit matters, de materialiteit en zaken als continuïteit en fraude. Ook de verplichting om een onafhankelijke kwaliteitsbeoordelaar (OKB) aan te stellen past daarbij.

Vraag: Heeft de uitgebreide controleverklaring meerwaarde voor de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen:

Geen meerwaarde	Enigszins	Aanzienlijk
16	5	0

Met betrekking tot de uitgebreide controleverklaring komt duidelijk naar voren dat hiervan voor de corporatie zelf geen meerwaarde uitgaat. De verklaring wordt als te lang bestempeld, is veelal niet corporatie specifiek en de inhoud werd al gecommuniceerd via het auditplan in combinatie met het accountantsverslag. De kernpunten van de controle zijn over het algemeen exact gelijk aan de punten genoemd in de eerder verschenen openbare managementletter voor de sector.

Er is geen onderzoek gedaan naar de waarde voor de overige belanghebbenden bij de jaarrekening van de corporaties.

Voor wat betreft de OKB geven de woningcorporaties aan dat het puur gaat om een interne aangelegenheid van de accountant. De OKB is immers niet fysiek zichtbaar op de opdracht en er vindt geen communicatie plaats wat zijn/haar bemoeienis is bij de specifieke controle. In een aantal gevallen wordt de inzet van de OKB als storend gezien omdat daarmee de planning onnodig wordt belast en deadlines niet worden gehaald.

In de consultatiesessie is opgemerkt dat een enkele corporatie 'last' heeft gehad van de OKB, met name in het eerste jaar waren er vragen van de OKB die nadien nog door het controleteam moesten worden besproken met de corporatie. Dit heeft geleid tot een verstoring in de planning. Soms is er sprake van het stellen van 'dubbele' vragen; een vraag die is gesteld door het controleteam wordt ook nog een keer gesteld door de OKB. Deze werkwijze geeft wat onbegrip.

Conclusie: de uitgebreide controleverklaring heeft feitelijk geen meerwaarde voor het merendeel van de corporaties. De OKB is puur een aangelegenheid van de accountantsorganisatie en heeft geen directe impact bij de corporatie.

- **De gerealiseerde meerwaarde van de OOB-status, zichtbare en meetbare meerwaarde**

In hoeverre heeft u als gevolg van het toekennen van de OOB-status aan de woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden meerwaarde ervaren. Is deze meerwaarde zichtbaar en meetbaar?

Geen meerwaarde	Enigszins	Aanzienlijk
17	4	0

In feite is deze vraag een concluderende vraag aan de corporaties. Er wordt door de meeste corporaties aangegeven dat de position papers, de inzet van de OKB en de uitgebreide controleverklaring niet hebben geleid tot daadwerkelijk zichtbare meerwaarde. Als de extra kosten al benoembaar zijn dan maken ze mogelijk ook al onderdeel van de ambitie van woningcorporaties om de interne kwaliteit te verhogen. Mogelijk speelt mee dat de tijdsperiode tussen het aankondigen van de OOB-status en de effectivering daarvan lang heeft geduurd. De toegenomen formaliteiten en regeldruk wordt eerder ervaren als belastend en leidt tot hogere kosten. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

In de consultatiesessie is de onderstaande conclusie onderschreven door de corporaties. Het bespreken van dit issue bracht één van de deelnemers tot een statement met drie kanttekeningen:

- de OOB-status heeft geleid tot een marginale verhoging van de kwaliteit;
- het is kosten verhogend;
- en een legitimatie voor de externe accountant om meer kosten in rekening te brengen,'

Dit statement werd door het merendeel van de corporaties onderschreven.

Conclusie: de meeste corporaties zien en ervaren geen meerwaarde van de OOB-status.

- **Selectie nieuwe accountant**

Heeft u "problemen" ondervonden bij het selecteren van een nieuwe accountant ná de intrede van het OOB-regime?

Geen invloed	Enigszins	Aanzienlijk
18	2	1

Opvallend genoeg maken de medewerkers van corporaties zich nauwelijks zorgen omdat ze vaak nog niet aan de verplichte rotatietermijn zitten en/of van mening zijn dat ze interessant genoeg zijn voor één van de zes vergunning houdende kantoren.

Bij de aankondiging van de OOB-status in 2014 waren tien accountantskantoren in het bezit van een OOB-vergunning. De afgelopen jaren hebben vier kantoren deze vergunning 'ingeleverd'.

Het antwoord op deze vraag dient ook in een meer jaren perspectief te worden gezien. Wij zien op dit moment dat het aantal inschrijvingen op een offerteverzoek dalende is. Als voorbeeld er wordt een offerte uitvraag gedaan bij vijf accountantskantoren en twee of drie kantoren zijn bereid om een offerte uit te brengen.

Met de capaciteitsproblemen die accountantskantoren zelf ondervinden is het goed denkbaar dat de beschikbaar gestelde capaciteit zal afnemen. Daarmee komt het moment dichterbij dat een als OOB kwalificerende woningcorporatie moeite heeft om een accountant te contracteren.

In de consultatiesessie is op dit punt expliciet aandacht gevraagd voor de impact in de komende jaren. Door het beperkte aantal van zes accountantsorganisaties met een OOB-vergunning in combinatie met het gebrek aan capaciteit (mensen) binnen de accountantskantoren is er een verwachting dat in de komende jaren slechts een zeer beperkt aantal kantoren invulling gaan geven aan een reactie op een offertezoek. Hierbij is aangegeven dat veelal ook gebruik wordt gemaakt van hetzij een fiscalist hetzij een consultant van één van de zes accountantsorganisaties en daardoor wordt de keuze voor de corporatie wel heel beperkt. Immers drie accountantsorganisaties kunnen niet in het selectietraject worden betrokken, de keuze moet dan worden gemaakt uit de andere drie kantoren.

In aanvulling van hetgeen de accountants hebben opgemerkt over het verhogen van de grens van 5.000 verhuureenheden als kwalificatie voor de OOB-status doen de corporaties een oproep om mede ook vanwege de beschikbaarheid van de accountantsorganisaties de ondergrens te verhogen. De suggestie van de accountantsorganisaties om eventueel op een andere wijze de OOB-status toe te kennen wordt onderschreven.

Eén van de corporaties vindt dat, in vergelijking met andere organisaties binnen de publieke sector binnen de woningcorporaties relatief kleine organisaties worden gekwalificeerd als OOB. Dit zou toch anders moeten kunnen, was de stelling.

Conclusie: de invoering van de OOB-status heeft tot nu toe niet geleid tot aandachtspunten bij de selectie van een accountantsorganisatie maar voor de komende jaren worden wel problemen voorzien met het aantrekken van een nieuwe accountant

Hoofdstuk 3, De accountantskosten verbonden aan de OOB-status

Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden hebben met ingang van 1 januari 2020 de zogenaamde OOB-status. Deze status impliceert een aantal specifieke eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de externe controle. De OOB-status brengt daardoor ook aanvullende accountantskosten met zich mee.

In de respons op de VTW uitvraag 2022 naar de ontwikkeling van de accountantskosten hebben 48 corporaties de OOB-status. Een aantal accountantsorganisaties maakt de kosten verbonden aan de aanvullende werkzaamheden uit hoofde van de OOB-status inzichtelijk door middel van een aanvullend honorarium en andere accountantsorganisaties verdisconteren dit honorarium in het reguliere honorarium. De aanvullende kosten zijn dan niet direct zichtbaar.

In de onderstaande figuren is informatie opgenomen over 29 corporaties die over 2021 de kosten verbonden aan de OOB-status afzonderlijk hebben opgegeven.



Figuur 1: Aantal opgaves OOB-corporaties per grootteklasse



Figuur 2. Gemiddelde OOB kosten (in euro's) per corporatie per grootteklasse

De gemiddelde kosten over de jaren 2020 en 2021 per grootteklasse liggen redelijk in de buurt van elkaar. De bandbreedte in de OOB kosten per grootteklasse is in de onderstaande tabel opgenomen. Er zijn forse verschillen per corporatie vast te stellen. Dit lijkt op zich een opmerkelijke vaststelling, immers de werkzaamheden die een accountantsorganisatie aanvullend moet verrichten zijn in redelijke mate vergelijkbaar. Wellicht is een goed gesprek tussen corporatie en de externe accountant raadzaam om te analyseren waardoor de afwijking wordt veroorzaakt.

Bandbreedte accountantskosten OOB per klasse			
Aantal	Klasse	2020	2021
		Laagste- hoogste	Laagste- hoogste
17	M	7.500 - 36.554	7.650 - 27.000
10	L	4.000 - 54.208	3.000 - 54.208
2	XL	15.125 - 26.000	15.428 - 26.000

De totale kosten verbonden aan de OOB-status voor de corporatiesector is benaderd in de onderstaande tabel. De gemiddelde kosten per grootteklasse zijn hiervoor als basis gehanteerd.

Totale kosten oob status over de jaren 2020 en 2021					
Aantal	Klasse	gemiddelde kosten 2020	gemiddelde kosten 2021	Geschatte totale kosten 2020	Geschatte totale kosten 2021
72	M	15.140	14.214	1.090.080	1.023.408
58	L	17.690	18.913	1.026.020	1.096.954
18	XL	20.563	20.714	370.134	372.852
				2.486.234	2.493.214

De geschatte totale additionele accountantskosten verbonden aan de invoering van de OOB-status bedragen voor de gehele corporatiesector bij benadering ca € 2,5 miljoen per jaar.

Hoofdstuk 4, Conclusies

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

Op basis van het gesprek met de accountantsorganisaties kan worden geconcludeerd dat:

- Het toekennen van de OOB-status aan de woningcorporaties heeft niet (of slechts in beperkte mate) geleid tot een toename van de kwaliteit van de accountantscontrole.
De kwaliteit van de interne beheersing binnen de woningcorporatie sector is naar mening van de accountants de afgelopen jaren verder geprofessionaliseerd. Of deze verbeteringen zijn toe te rekenen aan het toekennen van de OOB-status zelf is de vraag, de invoering van de (nieuwe) Woningwet heeft waarschijnlijk meer impact gehad;
- Het toekennen van de OOB-status op basis van een risicoprofiel dan wel op basis van criteria voor een “systeem” corporatie wordt gezien als een betere grondslag. Een grens van 15.000/20.000 verhuureenheden is dan meer passend naar mening van het merendeel van de accountantsorganisaties.

Op basis van de beantwoording van de vragen door de woningcorporaties kan worden geconcludeerd dat:

- De impact in termen van aanvullende tijdsbesteding is relatief beperkt, de aanvullende werkzaamheden die moesten worden uitgevoerd (met name het opstellen van positioning papers) hebben bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering in het jaarverslaggevingsproces;
- De invoering van de OOB-status zelf niet direct heeft geleid tot een aanwijsbare toename van de kwaliteit van de interne beheersing. De invoering van de (nieuwe) woningwet heeft mogelijk meer impact op de kwaliteit van de interne beheersing.
- Het merendeel van de corporaties zien en ervaren geen meerwaarde van de OOB-status.

Op basis van de consultatiesessie met de corporaties kan worden geconcludeerd dat:

- De invoering van de OOB-status heeft niet direct geleid tot een aanwijsbare toename van de kwaliteit van de interne beheersing. De invoering van de (nieuwe)Woningwet en de eigen behoefte aan interne kwaliteitsverbetering heeft meer impact gehad.
- Corporaties voorzien in de komende jaren een probleem met het selecteren van een nieuwe accountantsorganisatie en doen uitdien hoofde een oproep om de grens van 5.000 verhuureenheden op te trekken.

De uitvraag van de accountantskosten over de jaren 2020/2021 geeft aan dat, bij benadering, de jaarlijkse additionele accountantskosten uit hoofde van de toekenning van de OOB-status aan de woningcorporaties ca € 2,5 miljoen per jaar bedragen.

Bovenstaande conclusies samengevat leidt tot de navolgende totaal conclusie:

- De OOB-status heeft niet geleid tot een toename van de kwaliteit van de accountantscontrole;
- De OOB-status heeft niet geleid tot een direct aanwijsbare toename van de kwaliteit van de interne beheersing bij de woningcorporaties;
- Corporaties voorzien een probleem bij het aantrekken van een nieuwe accountant;
- Het optrekken van de grens van 5.000 verhuureenheden kan dit probleem deels oplossen, neem bij het bepalen van een hogere grens de suggestie van de accountants ter harte.
- Het optrekken van de grens van 5.000 eenheden tot een hoger niveau heeft als positief neveneffect een beperking van personele inzet en additionele (accountants)kosten.