

9 juli 2019

## Aedes: helpt kleine woningcorporaties verdwijnt binnen nu en vijf jaar



Aedes, sectororganisatie van kleinere woningbouwcorporaties, vreest dat kleine corporaties binnen 5 jaar geen accountant meer kunnen vinden. Foto: Hollandse Hoogte

Zeker de helft van de kleinere sociale woningcorporaties verdwijnt binnen nu en vijf jaar door stijgende accountantskosten. Dat verwacht Paul Minke, financieel adviseur bij sectororganisatie Aedes. Het verdwijnen van deze groep leidt tot huurstijgingen en op termijn tot een tekort aan sociale huurwoningen.

Minke denkt dat kleine woningbouwverenigingen straks geen accountant meer kunnen vinden of betalen als gevolg van een nieuw wetsvoorstel. De verhuurders van sociale huurwoningen moeten daarom noodgedwongen hun krachten bundelen, verwacht Aedes. Kleine woningcorporaties verhuren minder dan 5000 woningen. Bij elkaar opgeteld beheren zij een kleine 300.000 huizen, oftewel een achtste van het totale aanbod.

### Nieuwe wet voor grote corporaties

De vrees van Aedes komt voort uit twee ontwikkelingen. Allereerst is er een nieuw wetsvoorstel. Die gaat vooral de grotere sectorgenoten aan: corporaties die meer dan 5000 woningen verhuren. Als het aan het Ministerie van Financiën ligt, krijgen zij een speciale status: de zogenoemde 'Organisatie van Openbaar Belang' (oob). Pensioenfondsen, beursgenoteerde bedrijven en banken hebben dat stempel nu al.

Concreet betekent die nieuwe status dat de grote woningbouwcorporaties hun jaarrekeningen alleen nog mogen laten controleren door een accountantskantoor met een 'oob-vergunning'.

Kantoren met zo'n licentie moeten aan strengere kwaliteitseisen voldoen en staan onder verscherpt toezicht van toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM).

## Kleintjes de dupe

Dat heeft ingrijpende gevolgen voor de kleine corporaties, denkt Minke. Als straks de grote corporaties onder het strengere regime vallen, zullen accountantskantoren daar meer personeel voor inzetten. Omdat toezichthouder AFM over hun schouder meekijkt, hopen zij het risico op boetes op die manier te verkleinen.

Accountants zullen daardoor minder mensen beschikbaar hebben voor de kleine corporaties, wier jaarrekeningen ook moeten worden gecontroleerd. Extra vervelend voor de kleine organisaties is dat accountantskantoren met een oob-vergunning beter bekend zijn met de regels en wetgeving in de sector. Deze kantoren zitten doorgaans ook aan tafel bij ministeries en adviescommissies.

Het capaciteitsprobleem wordt vergroot door een terugloop aan kantoren met een oob-vergunning. Waren er eind 2018 nog negen kantoren met oob-bevoegdheid, inmiddels zijn dat er nog maar zes. Drie kantoren leverden recent hun vergunning in uit onvrede met de strenge regelgeving.

## Schaarste funest

Die combinatie van zowel personeels- als kantorenschaarste leidt direct tot prijsverhogingen, vreest Minke. Dat is vervelend voor grote corporaties en mogelijk funest voor kleine. Voor hen zit er weinig anders op dan om samen te gaan werken om zo de stijgende accountantskosten te kunnen blijven betalen.

Op korte termijn kan het schelen om de kosten te delen, maar op de lange termijn gaat dat niet op. Het Groningse Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (Coelo) becijferde in 2014 dat corporaties met minder dan 2500 woningen, 8% goedkoper werken dan hun grotere evenknieën. Het Planbureau voor de Leefomgeving kwam een jaar eerder in een eigen [rapport](#) tot eenzelfde conclusie.

Accountantskosten doorberekenen aan huurders is in elk geval taboe, weet Johan Oosterhoff, directeur van de Woonstichting Patrimonium uit Urk. 'Huurprijzen mogen niet harder stijgen dan de inflatie', vertelt de bestuurder. 'Bij ons knelt dat nu al', licht hij toe, 'je kunt een euro maar één keer uitgeven. Het is óf nieuwbouw, óf verduurzaming, óf de accountant.'

## Stijgende accountantsfactuur

Kosten voor de accountant en alle daaraan gerelateerde kosten, nemen een hap van ongeveer 15% uit de totale bedrijfsuitgaven van de kleine corporaties, schat Oosterhoff. Hij herkent zich in het toekomstbeeld van Minke, maar merkt ook op dat de accountantsfactuur al langer stijgt: 'We hebben al eens meegemaakt dat de offerteprijs binnen een jaar verdubbelde.'

Het Aedes-lid heeft liever dat de benedengrens voor oob-status wordt opgetrokken van 5000 naar 10.000 woningen. Daar ligt wat hem betreft een rol weggelegd voor het ministerie van Financiën, dat het minimum eerder al had opgehoogd van 1000 woningen naar de huidige drempel.