

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Postbus 242
2130 AE Hoofddorp
Mercuriusplein 3
2132 HA Hoofddorp
T 088 4960 301
nba@nba.nl
www.nba.nl

Datum	Onderwerp	Referentie	Bijlage(n)
22 april 2025	NBA Reactie	25/DB/05575	-

Doorkiesnummer
T 088-4960301

Reactie Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op internetconsultatie d.d. 11 maart 2025 betreffende wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde.

De NBA heeft kennis genomen van de voorgestelde wijzigingen in de Woningwet met ingang van 1 januari 2027. Wij hebben één inhoudelijke opmerking op de voorgestelde wettekst waarin wordt voorgesteld het begrip actuele waarde in artikel 35 lid 2 van de Woningwet te verwijderen en te vervangen door “bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften”. Naar onze mening zou hierbij explicieter vermeld moet worden dat dit de beleidswaarde betreft die “bij of krachtens” bepaald zal moeten worden. Daarnaast willen wij graag onze input geven op enkele aspecten in de Memorie van toelichting.

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Memorie van toelichting

Hoofdstuk 2 Hoofdlijnen van het voorstel

Paragraaf 2.1 Aanleiding

Op bladzijde 2 van de memorie van toelichting is de volgende paragraaf opgenomen:

*Uit de evaluatie komt naar voren dat accountants de marktwaarde **geen passende waarderingsgrondslag** voor de jaarrekening vinden. De marktwaarde zegt weinig over de werkelijke financiële positie van woningcorporaties, omdat het in de praktijk geen realiseerbare waarde is. Vanwege hun maatschappelijke taak kunnen woningcorporaties immers maar weinig woningen verkopen. Accountants vinden het daarom **minder passend om een getrouwheidsverklaring af te geven bij een jaarrekening op basis van de marktwaarde**. De beleidswaarde geeft een betrouwbaarder beeld van de werkelijkheid, omdat deze rekening houdt met de maatschappelijke taak van woningcorporaties. Wat daarbij ook meespeelt is dat de twee methodes in het Handboek marktwaarde niet altijd tot eenduidige uitkomsten leiden. Dit maakt het voor accountants extra lastig om bij de controle op de jaarrekening de getrouwheid van de marktwaarde vast te stellen, wat voor woningcorporaties leidt tot veel extra werk rondom de accountantscontrole.*

Door middel van deze internetconsultatie willen wij u graag verzoeken de vetgedrukte zinnedes te nuanceren. Hieronder lichten wij onze visie nader toe.

Het huidige verslaggevingsstelsel leidt tot een vermogenspositie die corporaties nimmer zullen realiseren. Dit komt tot uitdrukking door de herwaarderingsreserve en de beleidsma-

tige beschouwing in het jaarverslag omtrent de realiseerbaarheid van het vermogen. Daarmee is de marktwaarde naar onze mening een minder passende waarderingsgrondslag vanuit het oogpunt van realiseerbaarheid van het vermogen. Uiteraard zijn accountants geen normsteller en dienen accountants juist vast te stellen dat de norm en richtlijnen voor de verslaggeving juist worden toegepast. Of een grondslag passend is, is daarmee niet alleen aan accountants naar onze mening.

De getrouwheidsdiscussie ziet toe op de ervaringen van de afgelopen jaren dat twee in het Handboek toegestane waarderingsmethoden (full- en basisversie) tot afwijkende uitkomsten leiden voor vergelijkbare portefeuilles. De basisvariant moet leiden tot een marktwaarde die op portefeuilleniveau tot een aanvaardbare waardering leidt. In het huidige stelsel zijn waarborgen ingebouwd waardoor de aanvaardbaarheid geborgd zou moeten zijn. Toetsing van de waarderingsuitkomsten van de basisvariant met marktinformatie geeft in sommige gevallen indicaties dat de waardering op portefeuilleniveau wellicht niet marktconform is wat de vraag oproept of de jaarrekening in die situatie wel een getrouw beeld geeft. Dit wordt thans bij de individuele corporaties opgevolgd echter leidt wel tot aanvullende werkzaamheden en navenante administratieve lasten voor corporaties.

Tekstvoorstel voor deze alinea:

*Uit de evaluatie komt naar voren dat accountants de marktwaarde minder **passend vinden als waarderingsgrondslag** voor de jaarrekening ingeval wordt beoogd het realiseerbare vermogen van een woningcorporatie weer te geven. De marktwaarde zegt weinig over de werkelijke financiële positie van woningcorporaties, omdat het in de praktijk geen realiseerbare waarde is. Vanwege hun maatschappelijke taak kunnen woningcorporaties op grond van hun maatschappelijke taak immers bij woningen de maximale markthuuropbrengst bij de huurders niet in rekening brengen (aftoppingsgrens) of woningen verkopen. De beleidswaarde geeft een betrouwbaarder beeld van de realiseerbaarheid van het vermogen omdat deze wel beter rekening houdt met de maatschappelijke taak van woningcorporaties.*

Wat daarbij ook meespeelt is dat de twee methodes in het Handboek marktwaarde – full versie en basis versie – niet altijd tot eenduidige uitkomsten leiden. Dit maakt het voor accountants extra lastig om bij woningcorporaties die de basisvariant toepassen de controle op de jaarrekening de getrouwheid van de marktwaarde vast te stellen. Dit leidt in veel gevallen voor woningcorporaties tot veel extra werk rondom het berekenen van de marktwaarde en de hierna volgende accountantscontrole.



Paragraaf 2.2 Beleidswaarde als grondslag voor de jaarrekening

Op bladzijde 3 van de memorie van toelichting is de volgende passage opgenomen:

De marktwaarde geeft immers een minder getrouwe weergave van de werkelijkheid dan de beleidswaarde.

Wij verzoeken u deze zinsnede aan te passen waarbij onze suggestie als volgt zou zijn:

De jaarrekening van een woningcorporatie geeft minder inzicht in de realiseerbaarheid van het vermogen indien de jaarrekening op marktwaarde wordt opgesteld dan wanneer de jaarrekening op basis van de beleidswaarde en daarmee de werkelijke kasstromen wordt opgemaakt.

Paragraaf 3 Gevolgen

Op bladzijde 5 van de memorie van toelichting is de volgende passage opgenomen:

Een eventuele aanvullende gegevensvraag ten behoeve van de nieuwe, centrale marktwaardeberekening volgt niet uit wet- en regelgeving, maar is gebaseerd op afspraken tussen de burger en de sector. De verwachting is dat de regeldrukeffecten hiervan marginaal zullen zijn.

Hierbij is het naar onze mening wel belangrijk duidelijkheid te verschaffen wat ten aanzien van die gegevensvraag van accountants verwacht gaat worden en niet alleen van de burger en de sector. Wij veronderstellen dat de burger zekerheid zal willen verkrijgen dat de aangeleverde gegevens betrouwbaar zijn. De mate van zekerheid en de wijze waarover

daar mogelijk door de accountants zal moeten worden gerapporteerd is daarbij naar onze mening ook een belangrijk onderdeel van de genoemde regeldrukeffecten.

Wij geven u in overweging ook de accountants te benoemen als partij voor het maken van afspraken ten aanzien van de aanvullende gegevensvraag.

Paragraaf 3 Gevolgen - Administratieve lasten overgang

In de memorie van toelichting wordt onder paragraaf 3 (nog) geen aandacht geschonken aan de verwerking van de wijziging van de grondslag voor waardering van het bezit door woningcorporaties. Aangezien op grond van wet- en regelgeving verschillende methoden (met of zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers) kunnen worden toegepast voor de verwerking van deze wijziging is het naar onze mening raadzaam hier ook specifiek in de memorie van toelichting aandacht aan te besteden. Dit met name ook in relatie tot het argument dat in de memorie van toelichting wordt beschreven dat met de wijziging ook een besparing van administratieve lasten wordt beoogd. De eenmalige verwerking van de aanpassing gaat naar verwachting extra inspanningen van woningcorporaties vragen voor het boekjaar 2026 en daarmee tot eenmalige administratieve lasten. Omdat accountants de juiste verwerking van de 'stelselwijziging' zullen moeten beoordelen vraagt dit ook extra inspanningen van hen. Dit leidt naar onze mening tot een lagere besparing als gevolg van interne en externe regeldruk dan in de memorie staat vermeld.

Hoofdstuk 4 Toezicht en handhaving

Wij bevestigen nogmaals dat wij positief staan ten opzichte van de voorgenomen wijziging in de verslaggeving van woningcorporaties en onderschrijven derhalve de eerste alinea op bladzijde 5 van de memorie van toelichting onder hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 7 Inwerkingtreding

U schrijft hier dat de regering streeft naar inwerkingtreding per 1 januari 2027. In het beleidskompas wordt hierover aanvullend vermeld 'zodat de nieuwe verslaggevingsregels gelden vanaf het jaarverslag 2026'. Wij verzoeken u deze aanvulling eveneens in de memorie van toelichting op te nemen zodat duidelijk is dat de wijziging in zal gaan met ingang van het boekjaar en de op te stellen jaarrekening over 2026.

Beleidskompas

Wij verzoeken u de passages zoals hierboven weergegeven eveneens in het beleidskompas onder 1a aan te passen en te nuanceren.

Mocht u naar aanleiding van deze reactie vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de heer K. Vos, secretaris van de NBA Sectorcommissie Woningcorporaties: k.vos@nba.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de NBA,
Ondertekend door:

Ondertekend door:

Kris Douma, voorzitter

Steef Visser, bestuurslid

