

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Titel:

Wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het vervangen van de modelmatige marktwaarde door de beleidswaarde.

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

- Woningcorporaties
- Accountants
- Autoriteit Woningcorporaties (Aw)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Alle bovengenoemde partijen beschikken over kennis en ervaring met het vraagstuk.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Gedurende het beleidstraject is veelvuldig contact geweest met de Aw, Aedes en het WSW. Er heeft een evaluatie plaatsgevonden door het SEO in 2021. Naar aanleiding van die evaluatie hebben er veel gesprekken plaatsgevonden met de eerder genoemde belanghebbenden.

1. Wat is het probleem?

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

In de Woningwet en in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is vastgelegd dat corporaties verplicht voor de jaarrekening waarden op basis van marktwaarde (in verhuurde staat). Zo kan een transparante waardebeoordeling van het vastgoed in exploitatie van corporaties gemaakt worden. Dit doen zij met behulp van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (Handboek marktwaarde). Uit de evaluatie is gebleken dat deze wijze van waarden en verslagleggen niet goed werkbaar is. De marktwaardering met behulp van het Handboek marktwaarde en de verplichting om deze waarde te vermelden in de jaarrekening leidt tot de volgende knelpunten:

- Het Handboek marktwaarde wordt als complex ervaren en is moeilijk uitlegbaar. Het leidt tot hoge administratieve lasten voor woningcorporaties.
- De marktwaarde geeft geen goed beeld van de werkelijke financiële positie van woningcorporaties, omdat het in de praktijk geen realiseerbare waarde is. Uit de evaluatie komt naar voren dat corporaties en accountants de marktwaarde minder passend vinden als waarderingsgrondslag voor de jaarrekening. Het feit dat de twee methodes in het Handboek niet altijd tot eenduidige uitkomsten leiden maakt het voor accountants extra lastig om de getrouwheid van de marktwaarde vast te stellen.
- De marktwaarde op basis van het Handboek marktwaarde heeft voor corporaties een beperkt toegevoegde waarde.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

De oorzaak van het probleem is het verplicht stellen van het opnemen van de marktwaarde in de jaarrekening.

c) Wat is de omvang van het probleem?

De omvang van het probleem is lastig vast te stellen. Het schrappen van de genoemde verplichting zou naar verwachting leiden tot een flinke vermindering van de administratieve lasten voor corporaties. Naar schatting zal de lastenvermindering circa 29 miljoen per jaar zijn voor de hele sector.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Het huidige beleid is dat de corporaties verplicht zijn om het vastgoed te waarden op basis van de marktwaarde. Hierbij maken zij gebruik van het Handboek marktwaarde. De beleidswaarde wordt genoteerd in de toelichting. De methodiek voor de beleidswaarde is ook voorgeschreven in het Handboek.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Indien de overheid niet optreedt blijft de regeling hetzelfde en blijven de corporaties over met hoge administratieve lasten. Dit heeft ook invloed op de investeringscapaciteit.

2. Wat is het beoogde doel?

Hulpvragen

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Dit besluit geeft nadere invulling aan het wetsvoorstel. Het voorstel beoogt de waardering van het bezit van woningcorporaties flink te vereenvoudigen. De huidige methode van het waarderen van het vastgoed is niet goed werkbaar. Hierdoor hebben de corporaties een hogere lastendruk. Met dit voorstel beogen wij deze lastendruk flink te verminderen. Daarnaast sluit het huidige marktwaardebegrip niet goed aan bij de realiteit. De beleidswaarde geeft een beter beeld van de financiële positie van corporaties.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Niet van toepassing

TER CONSULTATIE

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om de waarde over hun bezit in de jaarrekening te waarderen tegen de actuele waarde. Momenteel wordt een wijziging van deze wettelijke grondslag voorbereid, zodat de waarderingsvoorschriften in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting nader kunnen worden ingevuld.

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Wetgeving is de enige kansrijke beleidsoptie, omdat de waarderingsregels voor woningcorporaties vastliggen in wet- en regelgeving.

- c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

Niet van toepassing

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Het aanpassen van de wetgeving is de enige beleidsoptie. De gevolgen zijn als volgt:

- De woningcorporatie waardeert het bezit over de beleidswaarde en verantwoordt deze ook in de jaarrekening op basis van de beleidswaarde. De methode om de beleidswaarde te bepalen zal als separate bijlage bij de Rtv worden vastgelegd.
- In opdracht van het WSW zal er een nieuwe centrale marktwaarderingsmethodiek worden ontwikkeld waarmee en behoefte van onder andere borging en toezicht de marktwaarde van het bezit van de corporatie kan worden bepaald. Deze waarde kan ook door de Aw worden gehanteerd in geval van overcompensatie.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Het wetsvoorstel wordt voor toetsing bij de Autoriteit Toetsing en Regeldruk aangeboden voor advies.

5. Wat is de voorkeursoptie?

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Dit besluit (inclusief het wetsvoorstel) regelt dat de woningcorporaties hun vastgoed niet meer tegen de marktwaarde hoeven te waarderen ten behoeve van hun jaarrekening. In plaats daarvan wordt de beleidswaarde van het vastgoed de basis voor de jaarrekening. Hiermee verdwijnt de verplichting voor woningcorporaties om de marktwaarde van hun vastgoed in exploitatie te berekenen en hierover te rapporteren in hun jaarverslag. Het Handboek Marktwaarde zal worden geschrapt. In opdracht van het WSW zal een nieuwe centrale waarderingsmethodiek worden ontwikkeld waarmee ten behoeve van onder andere borging en toezicht de marktwaarde van het corporatiebezit kan worden bepaald. Deze berekende marktwaarde kan ook door de Aw worden gehanteerd ten behoeve van het toezicht op overcompensatie.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- brede maatschappelijke impact?

Uitgebreid is met de sector en andere belanghebbenden zoals de Aw en WSW gesproken om het wetsvoorstel zo doelmatig als mogelijk vorm te geven. Het voorstel heeft als doel een laste vermindering en het vereenvoudigen van de financiële verantwoording.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

Er komt nu een wettelijke grondslag voor het opnemen van de beleidswaarde. De beleidswaarde moest eerder ook door de corporaties worden berekend. Deze werd echter in de toelichting op de jaarrekening vermeldt. Met dit wetsvoorstel zal de beleidswaarde als grondslag voor de jaarrekening dienen. In het besluit toegelaten instellingen wordt er nader invulling gegeven aan de wijziging.

d) Hoe ziet de voorgenumen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Het ministerie van VRO is voortdurend in gesprek met de sector en andere belanghebbenden. Tevens hebben de Aw als toezichthouder en het WSW als borger van leningen een grote rol in het monitoren. Er is afgesproken om gezamenlijk de governance op te pakken.