

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Minister mr. drs. M.C.G Keijzer

Via: www.internetconsultatie.nl/btivbeleidswaarde

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)	Doorkiesnummer
8 augustus 2025	NBA-reactie wijziging Btiv 2015 inz. vervangen actuele door beleidswaarde	25/ScWoco/25.03	-	T 088-4960347

Geachte mevrouw Keijzer,

De Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) heeft kennis genomen van de voorgestelde *Wijziging Besluit toegelaten instellingen (Btiv) 2015 in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde* van woningcorporaties voor het eerst van toepassing voor het jaarverslag over boekjaar 2026. Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de openbare internetconsultatie.

De NBA is een bij wet ingestelde publiekrechtelijke beroepsorganisatie met ruim 22.000 leden. De leden werken als openbaar accountants (werkzaam binnen een accountantspraktijk), intern en overheidsaccountants (werkzaam in een accountantsfunctie bij organisaties of de overheid) en accountants in business (werkzaam in andere functies dan een accountantsfunctie bij organisaties). Zij spelen een cruciale ketenrol in het verschaffen van betrouwbaarheid van informatie. Dit doen zij in het publiek belang.

Zoals ook aangegeven in onze reactie van 22 april 2025 op de eerdere consultatie van de Woningwet in dit verband, staan wij in principe positief ten opzichte van de voorgenomen wijzigingen in de verslaggeving van woningcorporaties. Wel willen wij graag onze reactie geven op de *Artikelen* en de *Nota* in verband met enkele aspecten van de overgang met betrekking tot de invoering van de wijzigingen, om duidelijkheid en consistentie in de jaarverantwoording te houden.

Artikel II en Paragraaf 3.1.1 Verwerking van de stelselwijziging

In Artikel II wordt Artikel 363 lid 5 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing verklaard op de posten 'vastgoed in ontwikkeling' en 'de voorziening onrendabele investeringen' in de jaarrekening van een toegelaten instelling. In paragraaf 3.1.1 van de Nota is opgenomen dat bij de twee genoemde posten het effect van de stelselwijziging mag worden verwerkt aan het begin van het boekjaar waarin de wijziging wordt doorgevoerd, zonder aanpassing van vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar. Gezien het verband tussen deze posten met de post 'vastgoed in exploitatie', maar ook met de post 'overige waardeveranderingen' in de winst- en verliesrekening lijkt ons een gedeeltelijke vrijstelling voor het aanpassen van de vergelijkende cijfers praktisch moeilijk uitvoerbaar.

In de voorziening onrendabele investeringen zullen bijvoorbeeld naast nieuwbouwprojecten ook verlieslatende projecten zijn opgenomen die betrekking hebben op bestaande complexen.

Afhankelijk van het projectsaldo wordt een project namelijk onder vastgoed in exploitatie of onder de voorziening onrendabele investeringen gepresenteerd. Dit roept de vraag op hoe om te gaan met de vergelijkende cijfers van deze projecten die nog onderhanden zijn ulti-

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants

NBA

mo 2025. Daarnaast zullen overboekingen tussen vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bijvoorbeeld in het geval van opgeleverde nieuwbouwprojecten of gesloopte eenheden voor nieuwbouw tot onlogische en niet sluitende verloopoverzichten leiden indien bij de ene post wel de vergelijkende cijfers worden aangepast en bij de andere niet. Op basis van voorgaande vragen wij ons af of de (misschien simpele) keuze voor een gedeeltelijke vrijstelling wel tot de vermindering van de praktische problemen zal leiden die ermee wordt beoogd. Wij geven u dan ook in overweging in de toelichting duidelijk te kiezen de stelselwijziging op volledige retrospectieve wijze (met aanpassing van vergelijkende cijfers) te verwerken en dus ook Artikel II te laten vervallen.

Paragraaf 3.2 onderdeel Aflossen startlening bij juridische scheiding

Onderaan bladzijde 3 van de Nota is de volgende passage opgenomen: *Gezien het feit dat woningvennootschappen hun bezit voor de jaarrekening blijvend tegen de marktwaarde waarden levert dit naar verwachting geen extra werk op voor woningcorporaties.*

Voor woningvennootschappen bestaat de mogelijkheid om hun vastgoed hetzij tegen historische kosten hetzij tegen marktwaarde volgens RJ213 te waarden. Uit de tekst maken wij op dat het ministerie beoogd dat woningvennootschappen die een deelneming zijn van een woningcorporatie hun bezit tegen marktwaarde blijven waarden. Gegeven de huidige waarderingsgrondslag is dit voor de hand liggend echter de regelgeving biedt de mogelijkheid om over te stappen naar historische kostprijs.

Wij raden u aan de beoogde waarderingsgrondslag voor woningvennootschappen zijnde deelnemingen van woningcorporaties ook nader in de relevante regelgeving te concretiseren.

Artikel III en Paragraaf 7. Inwerkingtreding

Ook wij kunnen ons vinden in de doelstelling dat de wijzigingen voor het eerst van toepassing zijn voor het jaarverslag over boekjaar 2026. De regelgeving moet dan ook gelden voor dat boekjaar en de genoemde inwerkingtreding op 1 januari 2027 geeft dan verwarring. Wij stellen dan ook voor inwerkingtreding op 1 januari 2026.

Wij zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven op onze reactie. Mocht u naar aanleiding van deze reactie vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met Koos Vos, secretaris van de *NBA Sectorcommissie Woningcorporaties* (k.vos@nba.nl).



Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van de NBA,
Ondertekend door:

w.g. S. Visser

Steef Visser, Plv. voorzitter

Ondertekend door:

w.g. J. Rijken

Jan Rijken, Bestuurslid