

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Minister mr. drs. M.C.G Keijzer
Via: www.internetconsultatie.nl/btivbeleidswaarde

Contact **Klantenservice**
Telefoon **020 - 511 80 00**
E-mail **info@stadgenoot.nl**

Datum 14 Augustus 2025

Onderwerp Reactie Consultatieversie BTIV 2015 vervangen actuele waarde door beleidswaarde

Geachte mevrouw Keijzer,

Wij hebben de consultatiedocumenten doorgenomen waarmee de wijziging van het BTIV 2015 voor de actuele waarde wordt vervangen door beleidswaarde. Naar aanleiding hiervan willen wij u graag de volgende aandachtspunten nog meegeven.

1. In de consultatie worden de posten MVA IO en de voorziening Onrendabele top uitgesloten voor wat betreft het aanpassen van vergelijkende cijfers (historie). Wij zijn benieuwd in hoeverre dit ook kan gelden voor een aantal andere posten in de jaarrekening die in het verlengde hiervan liggen waaronder:
 - het resultaat van de verkopen bestaand bezit van corporaties. In boekjaar 2025 wordt dit resultaat namelijk nog bepaald aan de hand van de marktwaarde van woningen.
 - interne leveringen (verkopen) van woningen uit DAEB naar Niet DAEB in de Stichting en vice versa.
2. In de paragraaf 3.2 van de nota van toelichting op de consultatieversie wijziging BTIV wordt voorgesteld de eenheden die van de Daeb tak naar Niet DAEB tak over gaan via een verkooptransactie, te laten taxeren middels een fysieke taxatie in plaats van een modelmatige taxatie. Gezien de aantallen woningen die ieder jaar bij Stadgenoot en andere corporaties worden overgebracht van de DAEB tak naar de Niet-DAEB tak en vice versa in de stichting, is een fysieke taxatie naar onze mening zeer onwenselijk. Dit omdat:
 - Een fysieke taxatie voor iedere woning arbeidsintensief is en hiermee de administratieve lasten verhoogd en zodoende niet leidt tot een lastenverlichting.
 - de aantallen woningen die het betreft alleen al bij Stadgenoot jaarlijks (+/- 40 woningen) tot een forse verhoging van de externe taxatiekosten zal leiden. Op sectorniveau gaat dit vermoedelijk eerder over duizenden woningen die jaarlijks extern getaxeerd moeten worden.
 - De waardebepaling voor een mutatie ook eenvoudiger kan worden vorm gegeven met bijvoorbeeld de WOZ waarde van een woning. Deze is voor de woningen jaarlijks al beschikbaar.
3. Verder zijn wij benieuwd of mutaties (de-liberalisaties van Niet-DAEB naar DAEB) in de toegelaten instelling ook op een gelijke manier dienen te worden vorm gegeven (fysieke taxatie). Deze dienen nu namelijk tegen conform BTIV de marktwaarde in verhuurde staat te worden aangekocht door de DAEB tak. Ook hiervoor geldt dat een fysieke taxatie onwenselijk en kostenverhogend is.

Wij stellen het op prijs als u bovenstaande punten mee neemt in de beoordeling van de reacties op de consultatieversie wijzigingen BTIV.

Met vriendelijke groet,

Dries Wijte, Treasurer

Stadgenoot