



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Secretariaat:
Mercuriusplein 3, 2132 HA Hoofddorp
Postbus 242, 2130 AE Hoofddorp

Tel: +31 (0)88 4960 391
secretariaat@rjnet.nl
www.rjnet.nl

Onze referentie: RJ Commentaarbrief RJ-Richtl 645 Stuk 45 A

Telefoon: 088-4960391

Datum: 24 april 2025

Onderwerp: Internetconsultatie wijzigingsvoorstel Woningwet

Geachte mevrouw De Jong,

Wij hebben kennis genomen van de voorgestelde wijziging in de Woningwet. De voorgestelde overgang van marktwaarde naar beleidswaarde wordt door ons ondersteund. Zoals in onze brief d.d. 23 mei 2024 ter zake van de internetconsultatie wijzigingsvoorstellen BTIV 2015 reeds aangegeven, doet waardering van het vastgoed in exploitatie tegen beleidswaarde inderdaad meer recht aan de waarde van het vastgoed uitgaande van de maatschappelijke doelstelling van woningcorporaties.

Wij willen van de gelegenheid gebruikmaken om een aantal gerelateerde zaken onder uw aandacht te brengen.

Verwerking van de wijzigingen in de beleidswaarde

Wij adviseren u om expliciet te duiden hoe de verwerking van de jaarlijkse wijzigingen in de beleidswaarde zal moeten geschieden. Het verwerken van de wijziging in de beleidswaarde in de winst-en-verliesrekening verdient ons inziens de voorkeur. De reden hiervoor is dat deze wijze van verwerken aansluit bij de verwerking van vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen actuele waarde. Tevens resulteert een dergelijke verwerking in minder technische vraagstukken ten aanzien van de vraag wanneer wijzigingen in de beleidswaarde alsnog in de winst-en-verliesrekening moeten worden verwerkt (bijvoorbeeld in geval van realisatie van herwaarderingen door gebruik en verkoop). Het is bij deze verwerkingswijze van belang dat de wijzigingen in de beleidswaarde op een begrijpelijke wijze in de winst-en-verliesrekening worden gepresenteerd. Dit om ervoor te zorgen dat in de winst-en-verliesrekening de primaire focus ligt op het exploitatieresultaat. Het huidige model van de winst-en-verliesrekening zoals opgenomen in de bijlage van de RTIV bevat relatief veel detailinformatie. Overwogen kan worden om nadere informatie over wijzigingen in de beleidswaarde, inclusief een nadere uitsplitsing hiervan, op te laten nemen in de toelichting in plaats van in de winst-en-verliesrekening.

Verwerking van de stelselwijziging

De overgang van waardering van het vastgoed tegen marktwaarde naar waardering tegen beleidswaarde is een stelselwijziging. Een dergelijke stelselwijziging wordt in beginsel volledig retrospectief verwerkt onder toepassing van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Een volledig retrospectieve wijze van verwerken houdt in dat ook de vergelijkende cijfers worden aangepast. Wij begrijpen van bestuurders van woningcorporaties dat het aanpassen van de vergelijkende cijfers inzake vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen tot praktische problemen in de sector zou kunnen leiden.

Als gevolg adviseren wij u om voor het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen een uitzondering op een volledig retrospectieve wijze van verwerken van de stelselwijziging toe te staan. Een dergelijke uitzondering kan bijvoorbeeld worden opgenomen in de nota van toelichting bij het BTIV. Deze uitzondering zou eruit kunnen bestaan het effect van de stelselwijziging te verwerken aan het begin van het boekjaar waarin de stelselwijziging wordt doorgevoerd, zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers. Uitgaande van de eerste toepassing van de voorgestelde wijziging van de Woningwet in boekjaar 2026, zou dat betekenen dat het effect van de stelselwijziging op het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen kan worden verwerkt aan het begin van boekjaar 2026 zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2025.

Ons advies is om wel een volledig retrospectieve wijze van verwerken voor te schrijven voor de overige relevante posten, waaronder het vastgoed in exploitatie. Hierbij adviseren wij tevens om te verduidelijken dat de beleidswaardes die zijn toegelicht in de jaarrekeningen over 2024 en 2025 kunnen worden gehanteerd voor het verwerken van de stelselwijziging in de jaarrekening over 2026. Dat kan bijvoorbeeld expliciet worden benadrukt in de nota van toelichting bij het BTIV. Op die wijze wordt voorkomen dat de beleidswaardes ultimo 2024 en ultimo 2025 eventueel opnieuw moeten worden bepaald ten behoeve van het verwerken van de stelselwijziging in de jaarrekening over 2026. Een eventuele aanpassing van de wijze waarop de beleidswaarde moet worden bepaald, kan ons inziens beschouwd worden als een schattingswijziging en kan als zodanig in het resultaat 2026 worden verwerkt.

Overige

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is opgenomen dat gestreefd wordt naar inwerkingtreding van de wijziging van de Woningwet op 1 januari 2027. Wij adviseren u om te verduidelijken dat dit dan inhoudt dat de jaarrekening over boekjaar 2026 zal moeten worden opgesteld in overeenstemming met de voorgestelde wijziging. Dit ter voorkoming van onduidelijkheid.

Tot slot hebben wij nog een opmerking bij de volgende passage in de memorie van toelichting bij de voorgestelde wijziging van de Woningwet:

'Accountants staan positief tegenover het vervangen van de marktwaarde door de beleidswaarde als waarderingsgrondslag voor de balans. Dat blijkt uit de input van onder meer de Raad voor de Jaarverslaggeving en de sectorcommissie van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants bij de evaluatie van het waarderingsstelsel.'

Het bovenstaande kan de indruk wekken dat de Raad voor de Jaarverslaggeving een orgaan is dat de accountants vertegenwoordigt. Dat is echter niet juist. De Raad voor de Jaarverslaggeving is samengesteld uit representanten van organisaties representatief voor de categorieën van verschaffers, gebruikers en controleurs van jaarrekeningen. Voor de volledigheid benadrukken wij nogmaals dat de Raad voor de Jaarverslaggeving als orgaan waarin bovenstaande categorieën zijn vertegenwoordigd positief staat tegenover de voorgestelde overgang van marktwaarde naar beleidswaarde.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

drs. G.M. van Santen RA

Voorzitter Raad voor de Jaarverslaggeving

drs. D. Manschot RA

Voorzitter RJ-werkgroep Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645)