

## **Reactie op RJ-uiting 2026-7 Aanpassing Richtlijn 645 “Toegelaten instellingen volkshuisvesting” in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde.**

De suggestie wordt gewekt dat woningcorporaties niet langer op basis van actuele waarde zullen waarden. Wordt daarmee aangegeven dat beleidswaarde geen vorm van actuele waarde is? Naar mijn mening wordt de actuele waarde variant Marktwaaarde in verhuurde staat (een vorm van directe opbrengstwaarde) vervangen door beleidswaarde (een variant van indirecte opbrengstwaarde). Voor de Richtlijn zelf heeft dit verder geen consequenties.

Het primaire doel van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is het bevorderen en waarborgen van de kwaliteit van financiële verslaggeving in Nederland. Ze zorgen voor een uniforme standaard, waardoor de prestaties van organisaties betrouwbaar en vergelijkbaar zijn voor alle belanghebbenden.

Mijn reactie behelst met name of de richtlijn de praktijk voldoende ondersteunt in een eenduidige toepassing van waardering, presentatie en toelichting, en richt zich op de volgende onderdelen.

1. De toelichting op de jaarlijkse mutatie van de beleidswaarde
2. De uniformering van de te activeren kosten
3. De timing van de verwerking van sloop
4. De uitzondering op het retrospectief verwerken van de stelselwijziging van activa in ontwikkeling

### **1. De toelichting op de jaarlijkse mutatie van de beleidswaarde**

Woningcorporaties zijn kapitaalintensieve bedrijven waarbij het vastgoed ten behoeve van de doelgroep van beleid de belangrijkste actiefpost betreft. De overige debetposten zijn, uitzonderingen daargelaten, veelal niet materieel voor het inzicht in het vermogen. Voor de creditzijde geldt een vergelijkbaar fenomeen. Hier is de externe financiering dominant. Het verschil bepaalt daarmee op hoofdlijnen het eigen vermogen. Logischerwijs gaat de Richtlijn voornamelijk in op de waardering en allocatie van het vastgoed.

Waar echter in beperkte mate op wordt ingegaan is de mutatie in de beleidswaarde zelf. Naast mutaties in het bezit door nieuwbouw, renovatie, verkoop en sloop spelen ook de wijziging in (voorgeschreven) aannames en gewijzigde beleidskeuzes een prominente rol.

In de richtlijn over de jaarrekening zelf wordt niet beschreven hoe de woningcorporatie de jaarlijkse mutatie van de beleidswaarde dient toe te lichten. Met betrekking tot de belangrijkste post op de balans wordt dit niet beschreven waaraan de toelichting minimaal dient te voldoen. Alleen in de beschrijving van het bestuursverslag wordt hier aandacht voor gevraagd.

*In het bestuursverslag dient de toegelaten instelling een beleidsmatige beschouwing op te nemen over de ontwikkeling van de beleidswaarde. Daarbij kan worden gedacht aan parameterwijzigingen, methodische wijzigingen, wijzigingen als gevolg van intern beleid en wijzigingen als gevolg van investeringen en desinvesteringen.*

Het lijkt erop dat aangesloten wordt bij de wijze waarop het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde tot en met verslagjaar 2025 diende te worden toegelicht. Woningcorporaties maakten daartoe gebruik van de “waterval”. In feite ging het hier om het verschil op hoofdlijnen tussen de uitgangspunten die ten grondslag lagen aan de marktwaaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde.

In de jaarrekening zelf werd de mutatie in de marktwaarde (uitvoerig) toegelicht. Ondermeer werd ingegaan op stijgingsvariabelen, de wijze waarop de disconteringsvoet onderhevig was aan markt en kasstroomrisico's en uiteraard ook mutaties in het bezit. Een en ander vergezeld door gevoeligheidsanalyses. Over het algemeen werd naar mijn mening door de omvangrijke toelichting het inzicht nauwelijks gediend.

In de richtlijn wordt nu geen richting gegeven aan de wijze waarop de corporatie in de jaarrekening dient om te gaan met de toelichting op de mutatie in en totstandkoming van de beleidswaarde. Het ondersteunt de praktijk van accountants, verslaggevende entiteiten en toezichthouders wanneer er een minimumeis wordt gesteld aan de toelichting. De voorgestelde opsomming zou er bijvoorbeeld zo uit kunnen zien.

- Effect van het verschuiven van een jaarlaag
- Effecten van wijziging in economische parameters
- Effecten van extern overheidsbeleid
- Effecten van intern beleid
- Effecten als gevolg van voortschrijdend inzicht in uitgangspunten
- Overige mutatie

Ter verduidelijking

#### **Effect van het verschuiven van een jaarlaag**

De beleidswaarde is de contante waarde van de komende zestig jaar exploitatie. Elk jaar valt er een jaar af en wordt het zestigste jaar weer toegevoegd. De impact van het eerste jaar is groter dan het zestigste jaar. Daarnaast fluctueren jaarlagen door afwijkende kostenniveaus en het verschuiven van kosten tussen de jaren.

#### **Effecten van wijziging in economische parameters**

De effecten van economische parameters zien met name toe op inflatie en (gekoppelde) huurstijging alsmede renteontwikkelingen.

#### **Effecten van overheidsbeleid**

Effecten van overheidsbeleid kunnen (in het verleden) gaan over de verhuurderheffing, passend toewijzen of de beoogde huurbevriezing. Ook kan het gaan om het verplicht uitfasen van energielabels, een bijdrage aan klimaatadaptatie en/of funderingsherstel. Veelal hebben die beleidsbeslissingen een grote negatieve impact op de beleidswaarde wanneer je ze geïsoleerd beschouwd. Naar verwachting zal de woningcorporatie haar beleid wijzigen met een tegenovergesteld effect op de beleidswaarde,

#### **Effecten van intern beleid**

Effecten van intern beleid betreffen bijvoorbeeld het benutten van de verruiming van inkomensafhankelijke huur of een aanpassing van het onderhouds-kwaliteitsniveau.

Voortschrijdend inzicht kan zich voordoen bij uitkomsten van onderhoudsinspecties.

Voor een corporatie is een dergelijke analyse onmisbaar in haar interne beheersing. Daarnaast zal de accountant daar zijn oordeel op baseren. Ervaring leert dat modellen een dergelijke analyse ondersteunen. Ook ten tijde van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag werd een dergelijke analyse opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

In mijn voorstel wordt de mutatie cijfermatig ondersteund binnen de toelichting op de jaarrekening. In het jaarverslag kan een meer verbale uiteenzetting de gebruiker van de jaarrekening inzicht geven.

Mogelijk kan de RJ ook richting geven aan de wijze waarop met sensitiviteit ten aanzien van de schattingen moet worden omgegaan. Beperk het ook daarbij tot bijvoorbeeld inflatie, rente, huurstijging en het onderhoudsniveau.

### **De uniformering van de te activeren kosten**

In RJ645-205 werd en wordt het activeren van een redelijk deel van de indirecte kosten (AK-dekking) en rente op schulden over het tijdvak van de vervaardiging (rente tijdens de bouw) facultatief voorgeschreven. Dit komt de vergelijkbaarheid niet ten goede. Bij turnkey afgenomen projecten verwerkt de ontwikkelaar ze in de kostprijs en onderlinge verschillen tussen woningcorporaties kunnen aanzienlijk zijn door het wel of niet toerekenen. Daarmee wordt tevens de hoogte van verlieslatende contracten vertroebeld.

### **De timing van de verwerking van sloop**

De richtlijn zegt ondermeer over sloop:

*217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is beëindigd teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie.*

*Indien een toegelaten instelling besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd.*

*217b In geval van herclassificatie van tegen beleidswaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de beleidswaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.*

Het handboek beleidswaarde geeft over de verwerking van sloop aan:

*Alleen in de volgende gevallen moet bij de waardering rekening worden gehouden met sloop en wordt afgeweken van uitgangspunt van oneindige doorexplotatie uit paragraaf 3.2.3:*

- **Onherroepelijke sloopverplichting**

*Op de waardepeildatum geldt een onherroepelijke sloopverplichting die ook bindend is voor derden.*

- **Genomen sloopbesluit**

*Er is op de waardepeildatum nog geen onherroepelijke sloopverplichting, maar de corporatie heeft bij derden zodanige verwachtingen gewekt dat zij de voorgenomen sloop zal uitvoeren. Het sloopvoornemen is intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. In dit geval moet het voornemen voldoende concreet zijn om binnen 5 jaar tot uitvoering te komen en moet de corporatie een passende en deugdelijke onderbouwing hebben, vastgelegd in een sloopbesluit.*

*In deze situaties worden bij de bepaling van de beleidswaarde uitsluitend de resterende exploitatiekasstromen meegenomen, evenals de opbrengst- of inbrengwaarde van de grond, verminderd met de sloop- en verhuiskosten.*

Een verwijzing binnen RJ645 naar het handboek voorkomt dat de woningcorporatie zelf invulling geeft aan het moment van verwerking van sloop en het in het in de RJ genoemde stopzetten van de duurzame exploitatie,

Voorts geeft het handboek aan dat de beleidswaarde van het te slopen vastgoed niet in zijn geheel deel uitmaakt van de nieuwe kostprijs van het nieuw te vervaardigen vastgoed. Alleen de grondcomponent gaat over op basis van een ander te bepalen inbrengwaarde.

#### **4. De uitzondering op het retrospectief verwerken van de stelselwijziging van activa in ontwikkeling**

Bij de uitwerking van de stelselwijziging is uitvoerig stilgestaan bij de door de RJ bepaalde uitzondering voor het met terugwerkende kracht verwerken van het verlieslatende contract bij de ontwikkeling van vastgoed. Gaandeweg de discussie kwam tot uiting dat de uitzondering alleen geldt voor nieuwbouw en niet voor ingrijpende renovaties.

Daarmee is de angel van onnodige administratieve lasten verdwenen omdat woningcorporaties praktisch gezien eenvoudig de mutatie in het verlieslatende deel kunnen bepalen en daarmee de mutatie in de resultatenrekening (vergelijkende cijfers) kunnen verantwoorden. Het toepassen van de uitzondering leidt juist tot hogere administratieve lasten doordat het toelichten van de aangepaste retrospectieve verwerking zowel impact heeft op de werkzaamheden van de corporatie alsook op die van de controlerend accountant. Saillant detail, de NBA-werkgroep kon zich vanaf het begin al niet vinden in het toestaan van deze uitzondering.

Ik geef dan ook de RJ in overweging heeft de uitzondering te laten vallen.

Hoogachtend.

H.H. Bröring