

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Instructie voor gebruik:

Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblijkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.

Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."

Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

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?

Naar aanleiding van de evaluatie door SEO in 2022 zijn meerdere gesprekken gevoerd met de eerder genoemde belanghebbenden. Gedurende het beleidstraject zijn de Aw, Aedes en het WSW nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het voorliggende voorstel.

CONCEPT VOOR CONSULTATIE

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties verplicht voor de jaarrekening waarden op basis van de marktwaarde. Zo kan een transparante waardebeoordeling van het vastgoed in exploitatie van corporaties gemaakt worden. Corporaties doen dit met behulp van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (Handboek marktwaarde). Uit de evaluatie is gebleken dat de huidige 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 een aantal ongewenste effecten:

- Uit de evaluatie komt naar voren dat accountants de marktwaarde geen passende waarderingsgrondslag voor de jaarrekening vinden. De marktwaarde zegt weinig over de werkelijke financiële positie van woningcorporaties, omdat het in de praktijk geen realiseerbare waarde is. Vanwege hun maatschappelijke taak kunnen woningcorporaties immers maar weinig woningen verkopen. Accountants vinden het daarom minder passend om een getrouwheidsverklaring af te geven bij een jaarrekening op basis van de marktwaarde.
- Het huidige Handboek marktwaarde biedt twee verschillende rekenmethodes: de full-versie waarbij een taxateur de waarde valideert en de basis-versie waarbij de marktwaarde geheel modelmatig wordt bepaald. De twee methoden blijken niet altijd tot eenduidige uitkomsten te leiden, wat het voor accountants lastig maakt om de getrouwheid van de marktwaarde vast te stellen. Dit leidt voor woningcorporaties tot veel extra werk rondom de accountantscontrole.
- Het Handboek marktwaarde wordt als complex en moeilijk uitlegbaar ervaren. Daardoor zorgt de marktwaardebepaling voor hoge administratieve lasten bij corporaties.
- De marktwaarde op basis van het Handboek marktwaarde heeft tegelijkertijd maar een beperkte toegevoegde waarde voor de financiële- en vastgoedsturing door corporaties.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

- De verplichting om de marktwaarde op te nemen in de jaarrekening
- De marktwaardering op basis van het Handboek marktwaarde

c) Wat is de omvang van het probleem?

De omvang van het probleem is lastig vast te stellen. De voorliggende wijziging zal naar verwachting leiden tot een flinke vermindering van de administratieve lasten voor corporaties.

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

Het huidige beleid is dat corporaties verplicht zijn om het vastgoed te waarden op basis van de marktwaarde en de marktwaarde op te nemen in de jaarrekening. De marktwaardering gebeurt op basis van het Handboek marktwaarde. De beleidswaarde wordt vermeld in de toelichting van de jaarrekening. De evaluatie door SEO heeft een aantal knelpunten in beeld gebracht, zie uitgebreidere toelichting hierboven.

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

Indien de overheid niets doet blijven woningcorporaties en accountants aanlopen tegen knelpunten bij de jaarrekeningcontrole, met als gevolg dat onnodig hoge administratieve lasten blijven bestaan.

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Met deze wijziging wordt uitwerking gegeven aan de uitkomsten van de evaluatie van het waarderingstelsel van woningcorporaties. Het wetsvoorstel beoogt de financiële verantwoording over de waarde van het bezit van woningcorporaties flink te vereenvoudigen om zo een vermindering van de administratieve lasten te realiseren.

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

Niet van toepassing

CONCEPT VOOR CONSULTATIE

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

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

1. Aanpassing van de wettelijke waarderingsgrondslag voor de jaarrekening (Woningwet artikel 35)
2. Vereenvoudiging van de methodiek voor de marktwaardering

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

1. Marktwaaarde uit de jaarrekening

Om het knelpunt met de accountantscontrole weg te nemen is in overleg met belanghebbenden besloten om niet langer wettelijk voor te schrijven dat de marktwaaarde in de jaarrekening (balans en toelichting) moet worden vermeld en deze te vervangen door de beleidswaarde. De marktwaaarde is voornamelijk van belang voor de borging van corporatieleningen door het WSW, maar daarvoor is het niet noodzakelijk dat de marktwaaarde in de jaarrekening staat. Er is eerder al een wijziging voorbereid om de marktwaaarde naar de toelichting bij de jaarrekening te verplaatsen, maar dit blijkt het knelpunt rondom de accountantscontrole niet helemaal weg te nemen. Derhalve is de meest effectieve optie om de marktwaaarde geheel uit de jaarrekening te halen. Hiervoor is een wijziging van de Woningwet en de lagere regelgeving nodig.

2. Centrale marktwaaarde berekening

Met betrekking tot de hoge administratieve lasten van het Handboek en de beperkte zekerheid van de uitkomsten is de meest kansrijke optie dat er een waarderingsmethodiek komt waarmee de marktwaaarde centraal kan worden berekend. Dit levert een significant lagere werklast voor corporaties op, omdat zij dan niet langer individueel hun marktwaaarde hoeven te berekenen. Daarmee kan het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde uit de regelgeving verdwijnen. WSW zal, als voornaamste gebruiker van de marktwaaarde, zorgdragen voor de ontwikkeling van deze methodiek.

c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleids optie?

Zie hierboven.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleids optie?

- De verwachting is dat het voorstel de ervaren knelpunten rondom de jaarrekeningcontrole bij woningcorporaties wegneemt en dat de administratieve lasten bij corporaties afnemen.

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

- Regeldruktoets door het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR).
- Een toets op handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid (HUF-toets) door de Autoriteit woningcorporaties.

CONCEPT VOOR CONSULTATIE

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Dit 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 waarderingmethodiek 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 de financiële continuïteit en 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 corporatiesector en andere belanghebbenden zoals de Aw en WSW gesproken om het voorstel zo doelmatig mogelijk vorm te geven. Het voorstel heeft als doel het vereenvoudigen van de financiële verantwoording en een vermindering van administratieve lasten voor woningcorporaties.

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

Dit voorstel is tot stand gekomen in nauw overleg met alle belanghebbenden. Inhoudelijk worden er daarom geen risico's verwacht. De planning van het voorstel is een mogelijk risico. De beoogde datum van inwerkingtreding is 1 januari 2027, zodat de nieuwe verslagleggingsregels gelden vanaf het jaarverslag over 2026. Het is daarbij voor de corporatiesector wel van belang dat de nieuwe regelgeving ruim van tevoren wordt gepubliceerd, zodat zij hier op kunnen voorbereiden.

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

Het ministerie van VRO is voortdurend in gesprek met de corporatiesector en andere belanghebbenden. Tevens hebben de Aw als toezichthouder en het WSW als borger van leningen een grote rol in het monitoren.