

Reactie Ymere op wijziging BTIV ten aanzien van vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde in jaarverslaglegging. Internetconsultatie april 2025.

Voor de consultatie, ten aanzien van de wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde, zien wij aanleiding om te reageren. Met de aanpassing van de wet wordt beoogd knelpunten voor toegelaten instellingen weg te nemen met het oog op het gebruik van een herkenbaar waardebegrip en het verminderen van administratieve lasten. Vooralsnog zien wij inhoudelijke en praktische belemmeringen in het bereiken van dit beoogde doel. Ook over het tijdspad richting inwerkingtreding van de wet hebben wij nog zorgen.

Visie inhoudelijk

Juistheid en actualiteit

Met het vervangen van de actuele waarde als waarderingsgrondslag binnen de jaarrekening, door de beleidswaarde, verdwijnt hiermee het begrip marktwaarde in verhuurde staat. Het kenmerk van een actuele waarde is dat het objectiveerbaar en toetsbaar is. Zo kan de juistheid en actualiteit van de marktwaarde getoetst worden aan feitelijke marktreferenties. Op het moment dat de juistheid en actualiteit van een waardebegrip en/of de onderliggende rekenmethodiek niet bevestigd kan worden, ontstaan hier mogelijk ook problemen in de getrouwheid van een jaarrekening.

De basisversie van de marktwaarde is een voorbeeld gebleken van een rekenmethodiek die in bepaalde situaties tot onvoldoende betrouwbaarheid heeft geleid. Bij de full-versie marktwaarde zijn de betrouwbaarheidsproblemen beperkt gebleken, juist omdat een complex specifieke toetsing aan objectieve marktreferenties onderdeel is van deze waardering.

Het feit dat de resultaten uit de basisversie van de marktwaarde in de sector hebben geleid tot onzekerheid rondom de jaarverslaglegging, zien wij als een begrijpelijke motivering om af te stappen van dit waardebegrip in de jaarrekening. Ook de wens voor een waardebegrip dat rekenkundig dicht bij het eigen beleid staat, en daarmee beter leesbaar ten behoeve van de jaarverslaglegging, is ook goed te volgen. De beleidswaarde lijkt daarin ook een relevant waardebegrip voor de jaarverslaglegging.

Sinds het verslagjaar 2024 wordt de beleidswaarde berekend volgens een aangepaste methodiek die is opgebouwd uit beleidsmatig bepaalde kasstromen binnen een 60-jaars exploitatieperiode, volgend uit het huurbeleid, een MJOB en algemene beheerkosten.

Kasstromen worden hierbij contant gemaakt met een generieke (sociale) sector disconteringsvoet. Hoewel het op het oog een overzichtelijke waardering lijkt, zijn de uitkomsten subjectief, omdat er binnen de richtlijnen van het Handboek ruimte is voor corporaties voor een eigen invulling/interpretatie van de input variabelen, met name bij de MJOB.

De uitkomsten laten zich hierdoor moeilijk toetsen. De waardering blijft ook simpelweg een rekenkundige uitkomst zonder externe objectieve bron waarop getoetst kan worden. Op basis van de eerste onderling gedeelde ervaringen in de sector zien wij dan ook zeer uiteenlopende resultaten als er gekeken wordt naar de gemiddelde beleidswaarde van corporaties. Dit wordt met name gedreven door de onderhoudskasstroom.

Vanuit het perspectief van juistheid en actualiteit, en daarmee betrouwbaarheid, zijn wij ook van mening dat de beleidswaarde als waardebegrip vooralsnog nog niet robuust genoeg is. Wij adviseren dan ook het waardebegrip en de sector uitkomsten van 2024 hierop te evalueren en

met verbeterpunten te komen die moeten leiden tot een beter toetsbaar waardebegrip. Het nader specificeren van de richtlijnen en het aanbieden van referentie- of toetsingskaders, zoals bijvoorbeeld bij onderhoudskasstroom, zou hierbij al goed kunnen helpen.

Aandachtspunten t.a.v. niet-DAEB

De richtlijnen voor de huidige beleidswaarde hebben betrekking op het woningbezit. Voor het vastgoed in het segment BOG, MOG, ZOG en parkeren geldt dat de beleidswaarde gelijk staat aan de marktwaarde. Vooralsnog is het niet duidelijk welke waarderingsgrondslag en/of rekenmethodiek per 2026 voorgeschreven zal worden voor dit type bezit. Het is wenselijk hier tijdig over te informeren om woningcorporaties voldoende tijd te geven om het interne waarderingsproces daar op aan te passen.

Verder is het wenselijk om helderheid te scheppen in richtlijnen over de waardering van niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening van aparte dochterentiteiten (BV) die wel onderdeel zijn van de geconsolideerde balans van de toegelaten instelling. Deze entiteiten vallen niet onder de term toegelaten instelling waardoor RJ 645 niet van toepassing zal zijn. Gevolg is dan dat hetzelfde vastgoed in de enkelvoudige jaarrekening van de BV gewaardeerd dient te worden volgens actuele waarde en in de geconsolideerde jaarrekening van de TI volgens beleidswaarde en hierdoor een consolidatiereserve moet worden aangehouden.

Visie op administratieve lasten

Dataproces, controle en verantwoording

Een belangrijke motivering voor de wetswijziging betreft het beperken van de administratieve lasten. Wij kunnen bevestigen dat de lasten voor het waarderen van het vastgoed ten behoeve van de jaarrekening inderdaad substantieel lager zullen worden door het wegvallen van de kosten voor een extern taxateur.

In het proces van dataverzameling, aggregatie, controle en verantwoording is het volgens ons nog de vraag of ook daar een lastenverlichting zal ontstaan. De ervaring leert dat de controle op de brondata het belangrijkste deel omvat binnen de controle en verantwoording in het vastgoedwaarderingproces voor de jaarrekening. Dit zal dus ook voor de beleidswaardering blijven gelden. Met name het inrichten en onderhouden van de meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau zal juist tot aanvullende administratieve lasten leiden. Dat doet dit nu al. Het feit dat de marktwaarde uit het jaarrekeningproces zal verdwijnen, betekent ook niet dat administratieve werkzaamheden voor deze waardering zullen verdwijnen. Immers mag worden verwacht dat ook bij de centrale marktwaarde bepaling, t.b.v. het borgingsstelsel van het WSW, er sprake zal zijn van datacontroles en validatiewerkzaamheden. Dit zal op zijn minst effect hebben op interne capaciteit en kosten, los van een te verwachte bijdrage aan de kosten voor het opzetten, beheren en controleren van een centrale waarderingsystematiek.

Hoewel de centrale marktwaardebepaling door het WSW buiten de scope van de wetgeving voor de BTIV zal plaatsvinden, is het wenselijk om ook een inschatting te maken over welke (accountants?)controle werkzaamheden hiervoor te verwachten zijn (in proces en materialiteit). Wat voorkomen moet worden is dat het lostrekken van het marktwaarde- en beleidswaarde-proces juist leidt tot extra administratieve lasten.

Visie op tijdspad

Bij inwerkingtreding van de aangepaste wet zullen woningcorporaties bij de jaarrekening van 2026 te maken hebben met de wijziging van de waarderingsgrondslagen. Wij staan achter dit tijdspad.

Zoals hierboven echter wel genoemd, vinden wij de beleidswaarde vooralsnog onvoldoende uitgewerkt om te spreken van een robuust waardebegrip en zien wij dan ook risico's ten aanzien van de werkbaarheid hiervan in het jaarrekeningtraject. Richtlijnen en methodieken die onvoldoende uitgewerkt en/of toetsbaar zijn, zullen niet ten goede komen aan het controle- en verantwoordingproces voor de jaarrekening en daarmee juist leiden tot meer in plaats van minder administratieve lasten.

De relatief beperkte tijd die er nu is, verplicht het ministerie wat ons betreft om spoedig perspectief te bieden aan woningcorporaties hoe zij zich op tijd kunnen voorbereiden op de effecten van de wetswijziging. Het is daarom aan te bevelen om tot aan de publicatie van de definitieve waarderingsrichtlijnen voor de jaarrekening 2026 een duidelijk en haalbaar tijdspad te schetsen waarin de uitkomsten van de beleidswaarde worden geëvalueerd, verbeterpunten worden voorgesteld en geconsulteerd en ontbrekende richtlijnen worden aangevuld.

De marktwaarde zal in 2026 geen onderdeel meer zijn van de jaarrekening, maar blijft wel een belangrijk waardebegrip in de sector voor het borgingsstelsel van het WSW.

Voor de overgang naar de centrale marktwaardering is het tijdspad even krap om tot een sector brede, methodisch geaccepteerde en gevalideerde waarderingssystematiek te komen. Ook hier geldt dat er een duidelijk en haalbaar tijdspad geschetst moet worden om op tijd tot een gedegen waardebegrip te komen. Het niet tijdig gereed krijgen van de centrale marktwaardering is immers een risico voor het borgingstelsel. Hoewel het initiatief voor de marktwaarde niet bij het ministerie ligt, moet dit risico wel als een neven effect gezien worden van de voorgestelde wetswijziging in de BTIV. Daarom zou ook hier rekenschap voor afgelegd moeten ten aanzien van de werkbaarheid van de wet voor woningcorporaties.

Uw reactie op bovenstaande zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Frank Vernooij
Stichting Ymere