

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

Postbus 242
2130 AE Hoofddorp
Mercuriusplein 3
2132 HA Hoofddorp
T 088 4960 301
nba@nba.nl
www.nba.nl

Datum	Onderwerp	Referentie	Bijlage(n)	Doorkiesnummer
22 april 2024	Reactie NBA sector-commissie Woningcorporaties op internetconsultatie wijzigingsvoorstellen BTIV	24/ALG/15399	-	T [088] 4960301

Geachte dame, heer,

Wij hebben kennis genomen van de voorgestelde wijzigingen van het BTIV met ingang van 1 januari 2025. Vanuit accountantsperspectief is met name de wijziging van artikel 31 van het BTIV relevant. Op dat aspect hebben wij dan ook enkele aandachtspunten die wij u graag door middel van deze notitie meegeven.

Allereerst achten wij de wisseling van plaats van marktwaarde en beleidswaarde in de jaarrekening gepast. De beleidswaarde geeft naar onze mening absoluut een beter inzicht in de verdien capaciteit van de woningcorporaties dan de thans gehanteerde marktwaarde in verhuurde staat. Rondom de praktische invulling van de voorgestelde wijziging gaan wij graag als sectorcommissie met u in gesprek waarbij ons voorstel is om eveneens de RJ werkgroep daarbij te betrekken. Voorafgaand hieraan willen wij u thans reeds enkele praktische aspecten rondom de wijziging meegeven.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is geen begrip dat thans bekend is binnen de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Het actuele waarde begrip kent een tweetal varianten te weten:

- De directe opbrengstwaarde
- De indirecte opbrengstwaarde

De indirecte opbrengstwaarde wordt gedefinieerd als de contante waarde van de toekomstige kasstromen. De vraag is of de invulling van de beleidswaarde met de normeringen die in het handboek modelmatig waarden 2023, zijn geformuleerd past binnen dit begrip. Wij raden het ministerie dan ook aan om tijdig contact te zoeken met de Raad voor de Jaarverslaggeving danwel de RJ werkgroep 645 om de beleidswaarde ook passend binnen de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving te verankeren. Onderliggend is dit relevant om te kunnen komen tot een getrouw beeld controleverklaring in plaats van een compliance controleverklaring.

In het handboek modelmatig waardering marktwaarde d.d. 29 maart 2024 bijlage 11 zijn de uitgangspunten voor de nieuwe beleidswaarde opgenomen. In het systeem van totstandkoming wordt thans nog gebruik gemaakt van de zogenaamde waterval methode. Gegeven de 'eigen' uitgangspunten van de beleidswaarde qua in te rekenen streefhuren en onderhouds- en beheerlasten zou het in de toekomst wenselijk zijn om de beleidswaarde zelfstandig tot stand te kunnen laten komen in plaats van als afgeleide van de marktwaarde. Graag gaan wij hierover met u in gesprek.

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Marktwaaarde

Er wordt voorgesteld om de marktwaaarde in verhuurde staat in de toelichting op de jaarrekening op te nemen. Op de achtergrond werken BZK, WSW, AW en Aedes samen om te komen tot een andere, meer modelmatige invulling van deze marktwaaardebepaling dan thans met het handboek.

Vanuit ons perspectief bezien heeft een toelichting in de jaarrekening van de marktwaaarde beperkte toegevoegde waarde daar deze marktwaaarde niet door de corporatie gerealiseerd gaat worden. Deze waardering is wel relevant voor het WSW in het kader van haar borging. De vraag is of de waardering voor die doeleinden dan daadwerkelijk in de jaarrekening opgenomen moet worden. Wij geven u in overweging om de marktwaaarde verantwoording uit de jaarrekening te laten en op te nemen in de dVi. In die situatie is het ook mogelijk om meer gerichte controles in te richten door middel van het controleprotocol. Bij toelichting in de jaarrekening blijft de hoofdvraag of de marktwaaarde een getrouwe weergave van de werkelijkheid geeft. Bij bijvoorbeeld pensioenfondsen en verzekeraars wordt eveneens gewerkt met verantwoordingsstaten welke in de specifieke informatiebehoefte van de toezichthouders voorzien.

Herwaarderingsreserve

In het voorstel wordt de herwaarderingsreserve eveneens buiten werking gesteld. Dit is begrijpelijk vanwege de stichtings- of verenigingsvorm van woningcorporaties. Gegeven de wettelijke basis van de herwaarderingsreserve verzoeken wij u ook voor deze wijziging in contact te treden met de RJ werkgroep om dit voorstel goed te adresseren.

Daarnaast vraagt deze wijziging eveneens een aanpassing van het functionele model van de winst- en verliesrekening aangezien waardemutaties thans via de niet gerealiseerde waardeveranderingen lopen. Indien de herwaarderingsreserve buiten beschouwing wordt gelaten zal hier eveneens een standpunt over ingenomen moeten worden hoe de waardeveranderingen te verwerken.

Juridisch gescheiden corporaties

De corporaties die juridisch gescheiden zijn werken met een niet-DAEB tak in een vennootschapsvorm (BV). Voor BV's gelden de reguliere Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving alsmede BW2 Titel 9. Aangezien het begrip beleidswaarde geen verankering heeft in de RJ kan de wisseling van marktwaaarde naar beleidswaarde betekenen dat deze corporaties een inrichtingsjaarrekening van de niet-DAEB tak op moeten maken conform RJ 213 en BW2 Titel 9. Vervolgens zal ten behoeve van de geconsolideerde jaarrekening een consolidatiecorrectie plaats moeten vinden om te komen tot de waarderingsgrondslag volgens RJ 645. In het kader van administratieve lasten lijkt dit onwenselijk. Wij raden u dan ook aan om deze situatie eveneens met de RJ werkgroep te duiden.

Inwerkingtreding

De inwerkingtreding wordt beoogd per 1 januari 2025 en daarmee van kracht te zijn over boekjaar 2025.

De wijziging van marktwaaarde naar beleidswaarde in de jaarrekening classificeert als een stelselwijziging gezien de majeure impact op het beeld van de jaarrekening. Voor een stelselwijziging van deze impact is het noodzakelijk dat de vergelijkende cijfers eveneens aangepast worden als ware het stelsel reeds eerder van kracht, in casu 2024. Dat heeft tot gevolg dat de beleidswaarde zowel per 1 januari 2024 als per 31 december 2024 volgens de nieuwe methodiek bekend dient te zijn. De beleidswaarde per 1 januari 2024 is thans nog bepaald op basis van de uitgangspunten van het handboek 2023. Gegeven de wijzigingen in de uitgangspunten verwachten wij significante afwijkingen tussen de beleidswaarde 2023 en 2024 welke naar onze mening niet tot uitdrukking zouden moeten komen in de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2025. Derhalve is het van belang dat de nieuwe beleidswaarde methodiek eveneens over de uitgangspunten van waardering ultimo 2023 wordt bepaald om te komen tot een jaarrekening 2025 met een getrouwe weergave van vermogen en resultaat.



Resumé

Wij als NBA sectorcommissie staan achter de voorgestelde wisseling van plaats in de jaarrekening van marktwaarde naar beleidswaarde. Over de praktische invulling van deze wijziging hebben wij enkele vragen en suggesties waar wij graag met elkaar over in gesprek gaan om voorafgaand aan het doorvoeren van de wijziging te borgen dat de 'voetangels en klemmen' reeds onklaar zijn gemaakt.

Hoogachtend,

Namens de NBA Sectorcommissie Woningcorporaties

namens deze,

N. T.J. Overdevest RA
Voorzitter NBA sectorcommissie woningcorporaties

drs. R.B.M. Mul MPA
MT Beroep & Maatschappij

