



Reactie Aedes op internetconsultatie Wijziging Besluit toegelaten instellingen 2015 i.v.m. het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde

Den Haag, 7 augustus 2025

Aedes vereniging van woningcorporaties steunt van harte dat de wettelijke verplichting voor corporaties om hun vastgoed tegen de marktwaarde te waarderen, komt te vervallen. In verband hiermee vervangt het voorliggende ontwerp-wijzigingsbesluit de modelmatige marktwaarde als grondslag voor de jaarrekening door de beleidswaarde. Het is zaak dat deze vervanging op een zo praktisch mogelijke en voor woningcorporaties goed werkbare manier vorm krijgt, met een minimum aan administratieve lasten.

Verwerking van de stelselwijziging

Mede naar aanleiding van de consultatiereactie van Aedes op de *Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde* staat het voorliggende ontwerp-wijzigingsbesluit op twee onderdelen een aangepaste retrospectieve wijze van verwerking van de wijziging van de waarderingsgrondslag toe: (1) voor vastgoed in ontwikkeling en (2) voor de voorziening onrendabele investeringen. Bij deze posten mag het effect van de stelselwijziging worden verwerkt aan het begin van het boekjaar waarin de wijziging wordt doorgevoerd, zonder aanpassing van vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar.

Aedes vindt het positief dat het ministerie gehoor geeft aan het signaal vanuit de corporatiesector, en overigens ook aan de signalen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. Wel hebben wij nog twee aanvullende vragen/opmerkingen die wij langs deze weg aan het ministerie willen voorleggen:

- a. Bij de overgang naar marktwaarde in verhuurde staat bleek dat de stelselwijziging erg bewerkelijk was voor woningen die onder voorwaarden zijn verkocht. Is het mogelijk ook verkopen onder voorwaarden uit te zonderen van de retrospectieve verwerking? Het gaat hier niet zozeer om de balanswaardering van vov-woningen, maar om de winst-en-verliesrekening bij eerste verkoop van een vov-woning.
- b. De nota van toelichting stelt dat de stelselwijziging "*[v]oor de overige relevante posten [...] volledig retrospectief [dient] te worden verwerkt. In de jaarrekeningen over de boekjaren voorafgaand aan de wijziging is de beleidswaarde reeds opgenomen in de toelichting. Deze beleidswaarde mag worden gehanteerd bij de aanpassing van de vergelijkende cijfers.*" Dit doet de vraag rijzen hoe dit te interpreteren valt bij niet-woningen, en of de geciteerde passage ook geldt voor niet-woningen, ZOG en flexwoningen, mede gelet op de omstandigheid dat de beleidswaarde voor niet-woningen in JR2026 op een andere wijze bepaald gaat worden met mogelijk (sterk) afwijkende uitkomsten tot gevolg.

Regeldrukeffecten en overdracht DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling

De nota van toelichting bij het ontwerp-wijzigingsbesluit geeft aan dat de regeldrukeffecten van de



overige wijzigingen in het besluit verwaarloosbaar zijn, maar dat een nieuwe scheidingsaanvraag of overheveling van bezit aan de niet-DAEB-tak mogelijk gepaard gaan met hogere administratieve lasten, omdat daarvoor extra taxaties nodig zijn. Beide situaties komen volgens de toelichting echter zo weinig voor dat het niet mogelijk is om dat te kwantificeren. Als het ontwerp-wijzigingsbesluit op deze onderdelen ongewijzigd blijft, zou Aedes graag zien dat de bovengenoemde regeldrukeffecten in de periode na implementatie van het wijzigingsbesluit door of in opdracht van het ministerie worden gemonitord, zodat onverhoopt tegenvallende regeldrukeffecten tijdig wordenesignaleerd.

Hier bovenop willen wij nader ingaan op de overdracht van DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling. In artikel 79 en 80 wordt, bij overheveling van DAEB-bezit naar de niet-DAEB-tak, het begrip modelmatige marktwaarde vervangen door de getaxeerde marktwaarde. Het gevolg hiervan is dat er jaarlijks enkele honderden (en mogelijk zelfs meer) full taxaties moeten gaan plaatsvinden voor dit type transacties. Gelet op het feit dat de woningen binnen de corporatie blijven en tegen de achtergrond van de inzet van de minister van VRO om de realisatie van middenhuurwoningen te stimuleren (zie Kamerstuk 27926, nr. 399) beschouwen wij het als een weglek van vermogen als corporaties weer voor iets onnodigs grote aantallen taxaties zullen moeten uitvoeren. Verzoek is daarom of het ontwerp-wijzigingsbesluit kan worden aangepast om dit te voorkomen en voor deze interne transactie gebruik te maken van de nieuwe marktwaarde op basis van de centrale methodiek die op dit moment wordt uitgewerkt.