



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000385036

Datum
28 juni 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)

Aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Van de directeur Wonen

nota

Brief aan TK inzake evaluatie marktwaarde en
beleidswaarde alsmede OOB-status woningcorporaties

Aanleiding

Eind 2022 is de wettelijke evaluatie van de twee aan de woningcorporaties voorgeschreven waardebegrippen, de marktwaarde en de beleidswaarde, afgerond. In de periode hierna is op basis van deze evaluatie in samenwerking met Aedes, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewerkt aan verbetervoorstellen voor de beide waardebegrippen. In bijgaande brief aan de Tweede Kamer maakt u deze voorstellen kenbaar. U gaat tevens in op het voornemen om de grens waarop woningcorporaties de status van Organisatie van Openbaar Belang (OOB) verkrijgen te verhogen.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met verzending van bijgaande brief aan de Tweede Kamer.

Kern

- Corporaties zijn verplicht in hun financiële verslaglegging twee waardebegrippen te gebruiken: de marktwaarde en de beleidswaarde. De marktwaarde weerspiegelt de waarde van het corporatiebezit in verhuurder staat, de beleidswaarde is een specifiek voor de corporaties vastgestelde waarde die de waarde van langjarige exploitatie tegen sociale huurprijzen weerspiegelt.
- De marktwaarde is vooral voor de borging door WSW van belang, terwijl de beleidswaarde een belangrijke rol speelt bij het vaststellen van de investeringscapaciteit van de corporaties (door middel van de Loan-to-Value).
- Dit systeem met een marktwaarde en beleidswaarde is ingevoerd op basis van de Woningwet 2015, maar kon nog niet meegenomen worden bij de evaluatie van die wet in 2018 omdat op dat moment pas kort met dit systeem gewerkt werd. Daarom is een apart evaluatiemoment hiervoor vastgesteld.
- Naar aanleiding van de evaluatie zijn, gesteund door Aw, WSW en Aedes, voorstellen ontwikkeld die de beleidswaarde stabielere, beter uitlegbaar en beter bruikbaar maken. Hiermee scheppen de voorstellen stabielere investeringscondities voor corporaties. In de brief stelt u voor deze voorstellen open te stellen voor consultatie en vervolgens te verwerken in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv).
- Voor de marktwaarde wordt gezocht naar een nieuwe methodiek voor de bepaling die minder inspanning vergt bij corporaties en meer comfort geeft

aan de controlerende accountants. Het WSW, als voornaamste gebruiker, neemt hierbij het voortouw, in afstemming met Aw, WSW en BZK.

- Voor de OOB-status stelt u voor om in afstemming met uw collega van Financiën de huidige grens van 5.000 verhuureenheden te verhogen naar 10.000 verhuureenheden.
- Al met al zorgen de voorstellen ervoor dat de investeringscondities van corporaties verbeteren, de administratieve lasten verminderen en de waardebegrippen beter de reële waarde van het corporatiebezit weerspiegelen.

Onze referentie
2023-0000385036

Datum
28 juni 2023

Toelichting

In bijgaande brief gaat u in op de uitkomsten van de evaluatie van de marktwaarde en beleidswaarde. Op hoofdlijnen zijn deze als volgt:

- De introductie van beide waardebegrippen heeft een positief effect gehad op de kwaliteit van de waardering van het vastgoed;
- De transparantie en onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties is toegenomen;
- Aw en WSW hebben met deze waardebegrippen objectiever inzicht in de financiële gezondheid van de woningcorporaties en op de risico's die gepaard gaan met de borging van leningen;
- Ruimte voor verbetering is er in de herkenbaarheid van de waardebegrippen voor de woningcorporaties: de marktwaarde wordt niet gerealiseerd en de beleidswaarde bevat nog een te grote marktcomponent;
- De waardebegrippen kunnen bruikbaar worden gemaakt voor de vastgoedsturing van de woningcorporaties;
- Accountants hebben vraagtekens bij de marktwaarde als grondslag voor de balans in de jaarrekening wanneer er een getrouw beeld verklaring bij de jaarrekening moet worden afgegeven;
- De met beide waardebegrippen samenhangende lastendruk is hoog.

U gaat vervolgens in op de wijze waarop u deze punten wenst te adresseren in toekomstige uitwerkingen van de marktwaarde en de beleidswaarde. De verbetervoorstellen luiden op hoofdlijnen als volgt:

- In plaats van te werken met twee varianten van de marktwaarde (de zogeheten basisversie en full versie) is het streven om te komen tot één methode voor de marktwaardebepaling. Als gevolg hiervan is de verwachting dat de lastendruk zal afnemen en dat de discussies over de verschillen tussen beide marktwaardebepalingen zal verdwijnen.
- De herkenbaarheid en bruikbaarheid van de beleidswaarde wordt vergroot door de marktconteringsvoet die in de huidige systematiek wordt gebruikt, te vervangen door een disconteringsvoet die is gebaseerd op gegevens die relevant zijn voor de woningcorporatiesector. Naast het vergroten van de bruikbaarheid en herkenbaarheid, wordt hiermee ook een grotere stabiliteit bereikt.
- De beleidswaarde wordt daarnaast op een aantal andere punten aangepast, te weten rond het inrekenen van onderhoud en rond de exploitatieduur van het vastgoed.

U schetst in de brief hoe het vervolgproces eruitziet om deze wijzigingen gerealiseerd te krijgen.

Tot slot gaat u in de brief in op de zogeheten OOB-status. Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden hebben momenteel de OOB-status, die inhoudt dat de controlerend accountant een vergunning moet hebben van de AFM om

OOB-organisaties te mogen controleren en dat de AFM deze accountants nauwlettender volgt. Dat corporaties deze status hebben komt voort uit de parlementaire enquête woningcorporaties uit 2014. Uit een verkenning onder verschillende stakeholders is geconcludeerd dat deze grens als te laag wordt ervaren. Ongeveer de helft van de woningcorporaties heeft de OOB-status. Dit wordt als niet proportioneel gezien. Om die reden spreekt u in de brief uw voornemen uit om in overleg met uw collega van Financiën de OOB-grens voor woningcorporaties te verhogen naar 10.000 verhuureenheden. Dit zal gebeuren bij de wijziging van het Besluit toezicht accountantsorganisaties die later dit jaar geconsulteerd zal worden.

Onze referentie
2023-0000385036

Datum
28 juni 2023

Communicatie

De Kamerbrief en bijlagen worden gepubliceerd op de website volkshuisvestingnederland.nl. De andere organisaties (Aedes, Aw en WSW) bepalen naar eigen inzicht of zij verwijzen naar het bericht van BZK of dat zij een eigen nieuwsbericht opstellen en publiceren. Vooral ten bate van de corporatiesector zal een document met veel gestelde vragen worden opgesteld om vragen te beantwoorden en eventuele zorgen weg te nemen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief aan TK inzake evaluatie marktwaarde en beleidswaarde woningcorporaties alsmede OOB-status woningcorporaties	
2	Rapportage SEO inzake evaluatie marktwaarde en beleidswaarde	
3	Wijzigingen in de beleidswaarde	