

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)
04 augustus 2026	Consultatie	26/DB/05843	-

Doorkiesnummer
T 088 - 4960301

Geachte lezer,

Graag geven wij gehoor aan uw verzoek om uiterlijk tot 12 augustus 2026 te reageren op de door u geconsulteerde “Wijziging Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het vervangen van de modelmatige marktwaarde door de beleidswaarde”. Wij stellen de versimpeling van de regels voor de financiële verantwoording van woningcorporaties op prijs en dit juichen wij ook toe voor de toekomst. Een aanpassing van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting regelt dat woningcorporaties niet langer de marktwaarde van hun vastgoed hoeven te berekenen. In plaats daarvan gaan ze het vastgoed waarderen tegen de beleidswaarde.

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



NBA

Met beroepsmatige interesse hebben wij kennisgenomen van het voorstel. Wij realiseren ons dat deze wijziging een complexe materie is. In deze brief geven wij onze reactie op de consultatie weer en wij verwachten daarmee bij te dragen aan verduidelijking van de kaders voor deze wijziging. Onze reactie is opgesteld in afstemming met de sectorcommissie woningcorporaties van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants en wordt ondersteund vanuit de accountantsorganisaties die daarin vertegenwoordigd zijn.

Inleiding

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de wijze waarop de eerdere consultatiereacties zijn verwerkt. De regeling is naar onze mening op meerdere wezenlijke punten duidelijk aangescherpt en beter hanteerbaar geworden voor zowel de praktijk van opstellen als die van controleren.

Tegelijkertijd willen wij – in lijn met de eerdere afstemming en met het oog op de uitvoerings- en controlepraktijk vanaf verslagjaar 2026 – nog een drietal aandachtspunten expliciet meegeven.

1. Complex- versus portefeuillebenadering (belangrijk aandachtspunt)

Wij zien dat in de regeling is vastgelegd dat de beleidswaarde niet verplicht op complexniveau hoeft te worden bepaald en dat een portefeuillebenadering is toegestaan. Wij begrijpen deze keuze vanuit uitvoerbaarheid, maar willen hier nadrukkelijk het volgende onderscheid aanbrengen, dat wij in de praktijk als essentieel beschouwen:

- Voor het opstellen van de beleidswaarde achten wij het logisch en inhoudelijk het meest zuiver om uit te gaan van de kasstroomgenererende eenheid, zijnde het complexniveau. Op dat niveau komen aannames over mutatiegraad, onderhoud, leegstand, exploitatiebeleid en investeringsbeslissingen daadwerkelijk samen en ontstaat een samenhangende kasstroominschatting. Dit wordt in de regeling reeds

gevraagd voor wat betreft het onderhoud waardoor er in de regeling thans sprake is van enige inconsistentie.

- Voor de controle is het vervolgens goed verdedigbaar en efficiënt dat deze gericht is op de juistheid van de beleidswaarde op portefeuilleniveau, mits daarbij sprake is van:
 - een consistente en bestendige methodiek,
 - voldoende herleidbaarheid naar het onderliggende complexniveau, en
 - transparantie over gehanteerde aannames en aggregaties.

Wanneer het opstellen al primair op portefeuilleniveau plaatsvindt, bestaat naar onze mening het risico dat relevante verschillen tussen complexen worden afgevlakt, wat zowel de uitlegbaarheid als de toetsbaarheid van de beleidswaarde onder druk kan zetten.

Wij zouden het daarom wenselijk vinden dat:

- explicieter wordt geduid dat complexniveau het logische vertrekpunt is voor de waardebeoordeling, ook als uiteindelijk wordt geaggregeerd;
- wordt verduidelijkt welke randvoorwaarden gelden bij toepassing van de portefeuille-lebenadering;
- dit onderscheid tussen opstellen (complex) en controleren (portefeuille) expliciet wordt verankerd in het controleprotocol, zodat hierover in de praktijk geen onduidelijkheid ontstaat.

2. Definities objectkenmerken

Het is heel fijn dat de bijlage met de objectkenmerken is toegevoegd echter wij pleiten ervoor ten behoeve van de eenduidigheid om hier aanvullend een overzicht van de definities aan toe te voegen zodat het ondubbelzinnig is wat met welk objectkenmerk wordt bedoeld.

3. Evaluatie na het eerste toepassingsjaar

Gegeven het feit dat 2026 het eerste jaar is waarin de beleidswaarde volledig leidend wordt in de jaarrekening, achten wij een expliciet evaluatiemoment na drie jaar op basis van praktijkervaringen zeer waardevol.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat bovenstaande opmerkingen bijdragen aan een zorgvuldige verdere uitwerking van de voorgenomen wijziging. Gelet op het belang van een consistente, transparante en voor belanghebbenden begrijpelijke regeling verzoeken wij u de genoemde aandachtspunten te betrekken bij de definitieve vaststelling van de regeling.

Wij danken u voor de gelegenheid om op deze consultatie te reageren en zijn desgewenst graag bereid onze reactie nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de NBA,
Ondertekend door:

Ondertekend door:

B.M. de Jong-Muhren RA MSc
Voorzitter

N. Buerman RA
Bestuurslid

