



Kenmerk
2026-0000159233

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Datum 7 april 2026
Betreft Wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen
volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de
beleidswaarde

Hierbij bied ik u aan de Wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde. Voor de inhoud van het ontwerpbesluit verwijs ik u naar de ontwerp-nota van toelichting.

De voorlegging geschiedt in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure op grond van artikel 61s van de Woningwet en biedt uw Kamer de mogelijkheid zich uit te spreken over het ontwerpbesluit voordat het aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden voorgelegd en vervolgens zal worden vastgesteld.

Op grond van de aangehaalde bepalingen geschiedt de voordracht aan de Koning ter verkrijging van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het ontwerpbesluit niet eerder dan vier weken nadat het ontwerpbesluit aan de Eerste Kamer der Staten-Generaal is overgelegd.

Een gelijklopende brief heb ik gezonden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van **DATUM**,

houdende wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde [KETINID WGK027509];

Op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van, kenmerk nr. **KENMERK VOORDRACHT**;

Gelet op de artikelen 21c, tweede lid, 35, tweede lid, en 53, vierde lid, onderdeel d, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van , nr. **NUMMER ADVIES RVS**);

Gezien het nader rapport van Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van , **KENMERK** ;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de alfabetische volgorde wordt de volgende begripsbepaling ingevoegd:
 - beleidswaarde: waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 31;
2. De begripsbepaling *modelmatige marktwaarde* vervalt.

B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel d, wordt "deWet" vervangen door "de Wet".
2. Het vierde lid vervalt, onder vernummering van het vijfde lid tot vierde lid.

C

In artikel 13a, derde lid, wordt "modelmatige marktwaarde" vervangen door "getaxeerde marktwaarde".

D

In artikel 30, eerste lid, wordt, onder verlettering van de onderdelen j tot en met t tot k tot en met u, een onderdeel ingevoegd, luidende:

j. artikel 390;

E

Artikel 31 komt te luiden:

Artikel 31

1. De waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, vindt plaats tegen de beleidswaarde.
2. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit artikel, welke voorschriften voor bij die regeling te bepalen categorieën van toegelaten instellingen verschillend kunnen worden vastgesteld, met het oog op het bewerkstelligen van een goede verhouding tussen de lasten voor toegelaten instellingen om te komen tot de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, en een goede uitvoering van het toezicht.

F

In artikel 75, tweede lid, onderdeel b, wordt "modelmatige marktwaarde" vervangen door "beleidswaarde".

G

In 79, tweede lid, onderdeel a, vervalt ", tegen hun modelmatige marktwaarde," en wordt "die modelmatige marktwaarde" telkens vervangen door "de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde".

H

Artikel 80 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, onderdeel a, wordt "modelmatige marktwaarde" vervangen door "getaxeerde marktwaarde".
2. In het vierde lid wordt na "in het eerste lid" ingevoegd ", met dien verstande dat telkens in die bepaling voor "marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde" wordt gelezen de "getaxeerde marktwaarde".

I

In artikel 82, tweede lid, wordt "modelmatige marktwaarde" telkens vervangen door "getaxeerde marktwaarde".

J

In artikel 98 vervalt het tweede lid alsmede de aanduiding "1." voor het eerste lid.

K

In artikel 118, tweede lid, onderdeel a wordt "marktwaarde in verhuurde staat" vervangen door "getaxeerde marktwaarde".

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

VOORHANG

Nota van toelichting

I Algemeen deel

1. Inleiding

Met dit besluit wordt de wijziging van de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening van woningcorporaties nader ingevuld. Met het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde¹ wordt de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening gewijzigd in de beleidswaarde. In de situatie voorafgaand aan deze wijziging waren woningcorporaties verplicht hun vastgoed in de jaarrekening te waarderen tegen de (modelmatige) marktwaarde.

2. Aanleiding

In 2022 heeft SEO in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een evaluatie uitgevoerd naar het waarderingsstelsel van woningcorporaties.² Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de huidige waardering en verantwoording op basis van de marktwaarde leidt tot onnodig hoge regeldrukkosten voor woningcorporaties. Een belangrijke observatie uit de evaluatie is dat de marktwaarde geen goed beeld geeft van de werkelijke financiële positie van woningcorporaties, omdat de marktwaarde in de praktijk geen realiseerbare waarde is. Dit leidt voor woningcorporaties tot moeizame communicatie met stakeholders en het veroorzaakt onduidelijkheid bij accountants over het afgeven van een goedkeurende verklaring op de jaarrekening. Daarbij speelt ook dat de twee methodes in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde³ (hierna: Handboek marktwaarde) - de basisversie en de fullversie - niet altijd tot eenduidige uitkomsten leiden. Dit maakt het voor accountants extra lastig om bij corporaties die de basisversie gebruiken de getrouwheid van de marktwaarde vast te stellen.

Op basis van overleggen met de corporatiesector, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en accountants is besloten om de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor de jaarrekening te vervangen door de beleidswaarde. Hiermee verdwijnt de verplichting voor woningcorporaties om de marktwaarde van hun vastgoed in exploitatie te berekenen en hierover te rapporteren in hun jaarrekening. Hiermee wordt beoogd om knelpunten rondom de accountantscontrole weg te nemen en de regeldrukkosten voor woningcorporaties te verminderen. De beleidswaarde sluit aan bij de feitelijke kasstromen en houdt zo, in tegenstelling tot de marktwaarde, rekening met de maatschappelijke keuzes die toegelaten instellingen maken ten aanzien van onder meer betaalbaarheid, doorexplotatie en onderhoud. Hiervoor is voorgesteld de grondslag in de Woningwet te wijzigen. In de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel is uitgebreider ingegaan op de conclusies van de SEO-evaluatie en hoe tot de voorgenomen wijziging is gekomen.⁴

De voorgenomen wijziging volgt na een lang beleidstraject waarin samen met stakeholders diverse verbetermaatregelen zijn uitgewerkt. Eerder is een andere wijziging van de waarderingsvoorschriften voorbereid en overwogen die uiteindelijk niet verder in procedure is gebracht.⁵ In dat voorstel zou de beleidswaarde ook de grondslag voor de jaarrekening worden en zou de marktwaarde in de toelichting bij de jaarrekening worden

¹ Het bij koninklijke boodschap van 20 januari 2026 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde (Kamerstukken 36886).

² Bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 563.

³ Bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

⁴ Kamerstukken II 2025/26, 36 886, nr. 3, p. 3-4.

⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1200.

opgenomen. In feite zouden de marktwaarde en de beleidswaarde hiermee van plaats wisselen in de jaarrekening. Dit voorstel is in 2024 als onderdeel van een bredere wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) geconsulteerd en in een voorhangprocedure aan het parlement voorgelegd. In de internetconsultatie kwam naar voren dat de plaatswissel van de marktwaarde en beleidswaarde de knelpunten rondom de accountantscontrole en de hoge administratieve lasten voor woningcorporaties niet volledig zou wegnemen. De marktwaarde – ook als deze met een andere methode zou worden bepaald – stelt de waarde van het corporatiebezit immers anders voor dan wat een corporatie daadwerkelijk beleidsmatig beoogt te realiseren en geeft zo een onrealistisch beeld van de financiële positie. Mede naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie is de plaatswissel van de marktwaarde en beleidswaarde heroverwogen en is uiteindelijk, in nauw overleg met de belanghebbenden, gekozen om de marktwaarde helemaal niet meer voor te schrijven in de jaarrekening.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

3.1 Beleidswaarde als grondslag voor de jaarrekening

In het voorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde is de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening gewijzigd van de marktwaarde in verhuurde staat in de beleidswaarde. In de situatie voorafgaand aan deze wijziging werd de beleidswaarde enkel opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. Door het corporatiebezit in de jaarrekening te waarderen tegen de beleidswaarde wordt beoogd de herkenbaarheid en uitlegbaarheid van de jaarrekening te vergroten. De beleidswaarde houdt, in tegenstelling tot de marktwaarde, rekening met de maatschappelijke keuzes die woningcorporaties maken ten aanzien van onder meer betaalbaarheid, doorexploitatie en onderhoud. Het geeft daarmee inzicht in de effecten van het beleid op de waarde die woningcorporaties genereren met de exploitatie van hun vastgoed.

Dit besluit bevat de delegatiegrondslag om bij ministeriële regeling nadere voorschriften te stellen voor de berekening van de beleidswaarde. De methode om de beleidswaarde te bepalen wordt nader uitgewerkt in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Hiertoe wordt een Handboek beleidswaarde opgesteld, dat in de plaats zal komen van het Handboek marktwaarde.

3.2 Herwaarderingsreserve

Sinds de invoering van de marktwaardering in boekjaar 2016 dienen woningcorporaties een herwaarderingsreserve te vormen voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de historische kostprijs. Vóór 2016 werd het corporatiebezit gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde en werd het aanhouden van een herwaarderingsreserve voor woningcorporaties uitgesloten. De met deze wijziging voorgeschreven beleidswaarde is inhoudelijk vergelijkbaar met de destijds voorgeschreven bedrijfswaarde. In feite geeft de herwaarderingsreserve inzicht in het deel van het vermogen dat nog niet gerealiseerd is. Omdat bij woningcorporaties het gehele vermogen bestemd is voor de volkshuisvesting, en niet voor bijvoorbeeld winstuitkering, heeft een uitsplitsing van het vermogen geen functie. Daarnaast is de historische kostprijs voor woningcorporaties in de praktijk vaak lastig te bepalen, wat de informatieve waarde van de herwaarderingsreserve beperkt. Met deze wijziging vervalt daarom ook de verplichting voor woningcorporaties om op grond van artikel 2:390 van het Burgerlijk Wetboek een herwaarderingsreserve aan te houden.

3.3 Vervangen begrip modelmatige marktwaarde

Naast de bepalingen over de waardering in de jaarrekening wordt in enkele andere bepalingen in het Btiv verwezen naar de modelmatige marktwaarde. Met het voornemen

om het Handboek marktwaarde te schrappen is het nodig om ook deze bepalingen te herzien. Het gaat om bepalingen over de administratieve- en juridische scheiding, de interne lening binnen de toegelaten instelling, de overdracht van werkzaamheden in het kader van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) binnen de toegelaten instelling en het verzoek tot kwijtschelding van een sanerings- of projectsteunbijdrage. In deze paragraaf worden de betreffende bepalingen nader toegelicht en wordt aangegeven hoe deze worden gewijzigd.

Interne lening

Onder een aantal strikte voorwaarden (artikel 13a) is het een woningcorporatie toegestaan om een interne lening te verstrekken vanuit de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak. Een van de vereisten om in enig jaar een interne lening te mogen verstrekken is dat er in dat jaar sprake is van winst op de verkoop van woningen, waarbij die winst wordt bepaald op grond van de modelmatige marktwaarde van die woningen. In deze bepaling moet de modelmatige marktwaarde worden vervangen door een ander marktwaardebegrip om de winst bij verkoop te kunnen vaststellen. De beleidswaarde is hier geen geschikte vervanging, omdat de beleidswaarde uitgaat van voortdurende exploitatie in plaats van verkoop. Met deze wijziging wordt het begrip modelmatige marktwaarde daarom vervangen door de getaxeerde marktwaarde.

Verzoek administratieve scheiding

Op grond van artikel 75 moet het voorstel voor een administratieve scheiding een overzicht bevatten van het bezit dat wordt ondergebracht in de niet-DAEB-tak, onder vermelding van de modelmatige marktwaarde van dat bezit. Dit wordt door de Aw gebruikt om bij een scheiding de solvabiliteit van de afzonderlijke takken te toetsen. Met deze wijziging wordt het begrip modelmatige marktwaarde vervangen door de beleidswaarde, omdat de Aw de solvabiliteit bij scheiding in de praktijk al toetst op basis van de beleidswaarde⁶. In principe hebben alle woningcorporaties met ingang van boekjaar 2018 al een scheiding doorgevoerd. Toch is het bij uitzondering mogelijk dat er in de toekomst nog scheidingen plaatsvinden, bijvoorbeeld wanneer een woningcorporatie niet meer voldoet aan de voorwaarden voor het verlichte regime.

Overdracht DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling

Binnen een toegelaten instelling met een administratieve scheiding is het mogelijk om, onder voorwaarden, DAEB-bezit over te hevelen naar de niet-DAEB-tak. In de artikelen 79 en 80 is bepaald dat een dergelijke transactie plaatsvindt tegen de modelmatige marktwaarde. Belangrijkste reden om bezit tegen een marktconforme prijs over te hevelen is om weglek van maatschappelijk vermogen uit de DAEB-tak te voorkomen en te voorkomen dat staatssteun oneigenlijk wordt doorgegeven. Met het vervallen van het Handboek marktwaarde moeten deze bepalingen worden aangepast.

Artikel 79 gaat over de overdracht van woningen bij een huurderswissel van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Dit gaat dus om de overdracht van leegstaande woningen. In de situatie voorafgaand aan deze wijziging wordt de marktwaarde bij dergelijke transacties in de praktijk ingevuld als de leegwaarde. Daarom wordt met deze wijziging het begrip modelmatige marktwaarde vervangen door de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde.

Artikel 80 bevat de voorschriften voor de overdracht van woningen in verhuurde staat. Dit gaat in de hele sector slechts om een paar transacties per jaar en hierbij wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. In artikel 80 wordt het begrip modelmatige marktwaarde daarom vervangen door de getaxeerde marktwaarde.

Aflossen startlening bij juridische scheiding

⁶ Beleidsregel Autoriteit woningcorporaties naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet.

Na invoering van de herziene Woningwet in 2015 hebben woningcorporaties hun DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten gescheiden door een administratieve- of juridische scheiding. Bij een juridische scheiding kon de woningcorporatie aan de op te richten woningvennootschap (de niet-DAEB-tak) een startlening verstrekken indien de financiële continuïteit van die woningvennootschap onvoldoende was geborgd. Artikel 82 stelt nadere voorschriften aan de verstrekking en aflossing van deze startlening. Zo moet iedere vijf jaar ten minste één derde deel van de lening worden afgelost, zodat de gehele startlening binnen vijftien jaar is afgelost. Hiermee wordt beoogd woningvennootschappen zo snel mogelijk zelfstandig, met externe financiering te laten functioneren.

Daarnaast is bepaald dat méér moet worden afgelost indien de woningvennootschap veel winst behaalt uit verkoop van bezit, waarbij het af te lossen bedrag mede wordt bepaald aan de hand van de modelmatige marktwaarde van het bezit. Dat wordt met deze wijziging vervangen door de getaxeerde marktwaarde. Op het moment dat voorliggende wijziging van kracht wordt is er nog een klein aantal startleningen, waarvan in alle gevallen ten minste twee derde deel is afgelost. Op basis hiervan is de verwachting dat de gevolgen van deze wijziging verwaarloosbaar zijn.

Verzoek kwijschelding saneringsbijdrage

Wanneer een woningcorporatie aanspraak maakt op collectieve saneringssteun dan wordt deze subsidie in beginsel bekostigd door een bijdrage van alle andere woningcorporaties. Een woningcorporatie kan de minister op grond van artikel 118, tweede lid, verzoeken tot kwijschelding van deze bijdrage, indien zij de desbetreffende corporatie eerder steun heeft verleend door het aankopen van woningen van die corporatie, tegen ten minste de modelmatige marktwaarde. Hier geldt de marktwaarde als minimum, omdat in feite geen sprake is van steun wanneer een lager dan marktconforme prijs wordt betaald. Ook hier wordt de marktwaarde daarom vervangen door de getaxeerde marktwaarde.

3.4 Overcompensatie rendementsnorm fullregio's

Bij de bepaling of er sprake is van overcompensatie geldt voor woningcorporaties met veel bezit in zogenaamde fullregio's een afwijkend normrendement. Het gaat om gemeenten in aardbevingsgebieden en gebieden die voorheen werden aangeduid als krimpgebieden. Deze gebieden worden momenteel nog aangewezen in het Handboek marktwaarde, dat onderdeel is van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Hier wordt in artikel 61, vierde lid, van het Btiv naar verwezen. Aangezien het Handboek marktwaarde komt te vervallen, zullen de fullregio's op andere wijze in de Rtiv worden vastgelegd.

4. Gevolgen

Regeldrukeffecten

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde⁷ is al toegelicht wat de gevolgen zijn voor de regeldruk van woningcorporaties van het vervangen van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening. De regeldrukeffecten van de overige wijzigingen in dit besluit zijn verwaarloosbaar. Het is mogelijk dat de overheveling van woningen in verhuurde staat van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak gepaard gaat met hogere regeldrukkosten, omdat daarvoor extra taxaties nodig zijn. Zoals beschreven in paragraaf 3.3 komt dit soort transacties maar een paar keer per jaar voor, waardoor dit op het totaal aantal overhevelingen verwaarloosbaar is.

⁷ Het bij koninklijke boodschap van 20 januari 2026 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde (Kamerstukken 36886).

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

5. Toezicht en handhaving

Op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT, is de Aw belast met het toezicht op de naleving van de Woningwet en onderliggende regelgeving. Onderhavig besluit brengt hierin geen wijzigingen aan.

De voorliggende wijziging heeft gevolgen voor de jaarrekeningcontrole door accountants. Accountants staan positief tegenover het vervangen van de marktwaarde door de beleidswaarde als waarderingsgrondslag voor de balans. Dat blijkt onder meer uit de reactie van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants op de consultatie van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde.

6. Consultatie en advies

6.1 Autoriteit woningcorporaties

De Aw heeft op verzoek van de regering een Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) bij dit besluit uitgevoerd. De Aw verwacht na de voorgestelde wijziging geen problemen om haar taken uit te voeren. Er zijn geen gevolgen voor de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid.

De Aw ondersteunt het voorstel om een aangepaste verwerking van de stelselwijziging in de jaarrekening toe te staan. De voorstellen voor vervanging van het begrip modelmatige marktwaarde op een aantal plekken in het Btiv wordt eveneens ondersteund door de Aw. Wel vraagt de Aw zich af of in de toekomst mogelijk de centraal berekende marktwaarde kan worden gebruikt waar nu de getaxeerde marktwaarde wordt voorgesteld. Dit sluit aan bij enkele reacties op de internetconsultatie waarin wordt opgemerkt dat fysieke taxaties bij overdracht van bezit binnen de toegelaten instelling extra administratieve lasten met zich meebrengen. Dit is geadresseerd door bij overdracht van leegstaande woningen de leegwaarde of WOZ-waarde te hanteren. Dit is nader toegelicht in paragraaf 6.2 van deze toelichting.

6.2 Openbare internetconsultatie

Een concept van dit besluit is gedurende zes weken in internetconsultatie gegeven. Er zijn zeven reacties ingediend waarin wordt ingegaan op diverse onderdelen van dit besluit. Naar aanleiding van de consultatiereacties is de toelichting bij dit besluit op enkele punten aangevuld. Een aantal reacties ging over de verwerking van de stelselwijziging in de jaarrekening. Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State bij het voorstel tot wijziging van de Woningwet is de beleidswaarde als grondslag voor de jaarrekening in de wet opgenomen in plaats van in dit besluit. Als gevolg daarvan zijn ook de bepalingen over de verwerking van de stelselwijziging overgeheveld naar de wet. De consultatiereacties over dit onderwerp zijn daarom verwerkt in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel.

In deze paragraaf worden de overige ingediende reacties nader toegelicht. Voor de leesbaarheid zijn de reacties per onderwerp gestructureerd.

Overdracht DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling

In de situatie voorafgaand aan de voorgestelde wijziging geldt dat de overdracht van vastgoed van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak plaatsvindt tegen de modelmatige

marktwaarde op basis van het Handboek marktwaarde. Omdat de modelmatige marktwaarde met deze wijziging verdwijnt was in de consultatieversie van dit voorstel opgenomen dat deze transacties in het vervolg tegen de getaxeerde marktwaarde plaatsvinden. In een aantal reacties wordt aangegeven dat deze wijziging hogere externe taxatiekosten tot gevolg heeft. Volgens woningcorporaties Stadgenoot en Woonstad Rotterdam gaat het bij hen om enkele tientallen transacties per jaar. Voor de sector als geheel gaat het gemiddeld om circa duizend transactie per jaar.

Naar aanleiding van deze reacties is opnieuw naar deze bepalingen gekeken en is tot een andere afweging gekomen. Het uitgangspunt bij overgangen binnen de toegelaten instellingen blijft dat deze als reguliere verkoop- en aankooptransacties worden verwerkt. Wel is het bij dit onderwerp van belang om een onderscheid aan te brengen tussen de overdracht van een woning bij mutatie (artikel 79) en overdracht in verhuurde staat (artikel 80). In het eerste geval gaat het om de overdracht van een leegstaande woning, waarbij het niet voor de hand ligt om dit tegen de marktwaarde in verhuurde staat te laten plaatsvinden. Logischer is om bij deze transacties de marktwaarde vrij van huur en gebruik (leegwaarde) of de WOZ-waarde te hanteren. Het besluit is op dit onderdeel aangepast. Dat betekent dat voor deze transacties, in tegenstelling tot wat in de consultatieversie van dit besluit werd voorgesteld, toch geen verplichting voor een fysieke taxatie geldt. Hiermee is het gesignaleerde knelpunt van hoge taxatiekosten grotendeels weggenomen.

Bij de overdracht van woningen in verhuurde staat geldt dat de marktwaarde in verhuurde staat wel een passende waarde is. Voor de overdracht van woningen in verhuurde staat van DAEB naar niet-DAEB is goedkeuring van de Aw nodig. De Aw ontvangt hiervoor jaarlijks slechts enkele aanvragen. Het gaat om een fractie van het totale aantal overgangen van DAEB naar niet-DAEB. Gelet op de kleine aantallen blijven de extra taxatiekosten als gevolg van deze wijziging tot een minimum beperkt. Dit besluit is aangepast om in artikel 80 te specificeren dat een overdracht in verhuurde staat tegen de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat plaatsvindt.

Stadgenoot werpt in haar reactie de vraag op of de wijziging van de artikelen 79 en 80 ook gevolgen heeft voor omgekeerde transacties: een verkoop van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Voor deze transacties gelden geen specifieke wettelijke bepalingen. Wel geldt dat de niet-DAEB-tak bij dergelijke transacties niet mag worden bevoordeeld om het doorgeven van staatssteun te voorkomen. Er is sprake van bevoordeling wanneer de niet-DAEB-tak een woning voor meer dan de marktwaarde aan de DAEB-tak verkoopt. Het is de niet-DAEB-tak bij dergelijke transacties wel toegestaan de DAEB-tak te steunen met een 'dividenduitkering'. In die zin geldt de marktwaarde de facto als een maximale verkoopprijs, niet als een minimum. Net als bij transacties van DAEB naar niet-DAEB wordt de marktwaarde bij overdracht van een leegstaande woning van niet-DAEB naar DAEB door de Aw ingevuld als de leegwaarde en bij een verhuurde woning als de marktwaarde in verhuurde staat. De voorliggende wijziging van het Btiv verandert hier niks aan.

Overige reacties

In een reactie (anoniem) wordt aangegeven dat ten tijde van de consultatie van dit besluit nog niet duidelijk is hoe de centrale marktwaardeberekening eruit gaat zien en dat nog niet bekend is hoe de beleidswaarde van niet-woningen en flexwoningen berekend gaat worden. Het WSW is bezig met de nadere uitwerking van de centrale waarderingsmethodiek en heeft hierbij ook aandacht voor informatievoorziening richting de corporatiesector. De Aw werkt de methodiek voor de beleidswaarde uit in een handboek beleidswaarde, inclusief de methode voor niet-woningen en flexwoningen. Bij het opstellen van het handboek beleidswaarde krijgen alle relevante betrokkenen (onder andere corporaties, accountants, softwareleveranciers) de gelegenheid om input te

leveren. Dit handboek wordt opgenomen als bijlage bij de Rtiv. Beide uitwerkingen liggen op schema om gereed te zijn voor de jaarrekening over 2026.

De NBA wijst in haar reactie op de passage in paragraaf 3.3 van deze toelichting waarin staat dat woningvennootschappen hun bezit tegen marktwaarde blijven waarderen. De Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie Accountants (NBA) merkt terecht op dat woningvennootschappen hun vastgoed op grond van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek tegen marktwaarde óf historische kostprijs mogen waarderen. Deze zinsnede in de toelichting roept dan de vraag op of met voorliggende wijziging wordt beoogd de waarderingsvoorschriften voor woningvennootschappen in de Woningwet voor te schrijven. Voor woningvennootschappen blijven de voorschriften in titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek onverminderd gelden. Om verwarring op dit punt te voorkomen is deze zin in de toelichting geschrapt.

De NBA geeft in haar reactie ook aan dat de beoogde inwerkingtreding van dit besluit op 1 januari 2027 in relatie tot de beoogde toepassing vanaf boekjaar 2026 verwarring geeft. In dit besluit, in het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet en in alle externe communicatie hierover is duidelijk aangegeven dat beoogd is dat deze wijziging voor het eerst van toepassing is op de jaarrekening over boekjaar 2026. Inwerkingtreding van dit besluit op 1 januari 2027 is hiervoor tijdig en hiermee wordt aangesloten bij de vaste verandermomenten voor wet- en regelgeving. Overigens wordt ernaar gestreefd om de wijziging van de Woningwet en dit besluit ruim voor 1 januari 2027 in het Staatsblad te plaatsen.

De reactie van Cooplinc ziet op de verkoop van corporatiewoningen aan wooncoöperaties, een onderwerp dat buiten het voorliggende besluit ligt. Er wordt gesteld dat de beleidswaarde een passende basis zou zijn voor de verkoop van corporatiewoningen aan wooncoöperaties. De Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties, waarin de voorschriften voor deze verkopen zijn geregeld, is recent verlengd tot 1 januari 2028. Hiermee kan de maximale looptijd van een experiment van vijf jaar worden benut om te bezien of een wijziging van wet- en regelgeving nuttig kan zijn. Het ligt niet voor de hand om de regeling gedurende de looptijd inhoudelijk te wijzigen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat met het voorliggende besluit voor corporaties enkel de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening wijzigt. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt uitgelegd dat de marktwaarde de basis blijft voor verkopen aan de niet-DAEB-tak. Ook aan de regels over verkoop aan derden verandert niets.

7. Voorhang

Op grond van artikel 61s van de Woningwet zal dit besluit worden voorgehangen bij beide Kamers der Staten-Generaal gedurende vier weken alvorens advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt gevraagd.

PM uitkomsten van de voorhang.

8. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Hierbij zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen. Inwerkingtreding is voorzien op hetzelfde moment als het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde. De regering streeft naar inwerkingtreding op 1 januari 2027, waarmee de regels uit dit besluit voor het eerst van toepassing zijn op de jaarrekening voor het boekjaar 2026.

II Artikelsgewijs deel

Artikel I

Onderdelen B en J

Met deze onderdelen vervallen de artikelen 13, vierde lid, en 98, tweede lid, van het Btiv. Hierin was een tweetal percentages genoemd die invulling gaven aan respectievelijk artikel 21c, tweede lid, en artikel 53, vierde lid, onderdeel d, van de Woningwet. Deze wijzigingen zijn een gevolg van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde, waarmee de grondslagen op grond waarvan deze percentages in het Btiv waren vastgesteld, zullen komen te vervallen.

Onderdeel D

De wijziging van artikel 30 Btiv strekt ertoe dat artikel 390 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet langer van toepassing is op de jaarrekening die op grond van artikel 35 van de Woningwet door het bestuur van een toegelaten instelling jaarlijks wordt opgesteld. In artikel 390 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is de herwaarderingsreserve geregeld. Met de wisseling van de marktwaarde en de beleidswaarde in de jaarrekening is de noodzaak hiervoor komen te vervallen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2026-0000159209

Datum

2 april 2026

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Corporaties

Bijlage(n)

3

Aan
Van

M VRO
CZW/WenL

nota

Wijziging Btiv ivm beleidswaarde - voorhang TK en EK

Aanleiding

De Ministerraad is op 2 april 2026 akkoord gegaan met het in voorhang brengen van de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Btiv). De stukken om de voorhang te kunnen starten worden u hierbij aangeboden.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- De voorhangprocedure te starten;
- De aanbiedingsbrief TK te ondertekenen;
- De aanbiedingsbrief EK te ondertekenen.

Kern

- Met dit besluit wordt de wijziging van de waarderingsgrondslag (wijze waarop vastgoed wordt gewaardeerd) voor de jaarrekening van woningcorporaties nader ingevuld.
- Het besluit is geconsulteerd. Uit de consultatie kwam het volgende:
 - De Autoriteit woningcorporaties ondersteunt het voorstel.
 - Partijen die hebben gereageerd (o.a. de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants en enkele woningcorporaties) steunen het voorstel en hebben vooral verduidelijkende vragen gesteld. In de nota van toelichting bij het besluit zijn deze vragen beantwoord en is de toelichting op enkele punten verduidelijkt.
- Naar aanleiding van de consultatie is in het besluit aangepast dat de overheveling van woningen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak bij een huurderswissel (ca. 1.000 transacties per jaar) niet tegen de getaxeerde marktwaarde hoeft plaats te vinden maar tegen de leegwaarde of WOZ-waarde. Dit is een wijziging ten opzichte van de versie die is geconsulteerd. De reden hiervoor is de input vanuit de sector tijdens de consultatie vanwege hoge taxatiekosten.
- De voorhangprocedure geeft de TK en de EK de kans om zich uit te spreken over het concept-besluit voordat het naar de Raad van State kan voor advies.

Toelichting

- De wijziging van de Woningwet die momenteel in de TK ligt regelt dat corporaties voortaan de beleidswaarde van hun vastgoed in de jaarrekening zetten in plaats van de modelmatige marktwaarde.
- De jaarlijkse bepaling van de modelmatige marktwaarde en de verantwoording hierover in de jaarrekening gaat gepaard met veel regeldruk voor corporaties. Naast de marktwaarde zijn corporaties nu ook al verplicht om jaarlijks de beleidswaarde te berekenen. Deze wijziging zorgt voor een flinke vereenvoudiging in de jaarverantwoording.
- Daarnaast geeft de beleidswaarde een betere weergave van de financiële positie van een corporatie, omdat deze, in tegenstelling tot de marktwaarde, rekening houdt met de maatschappelijke keuzes van de corporatie (bv. voor betaalbaarheid).
- In het voorstel tot wijziging van het Btiv wordt een haakje opgenomen om in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) de voorschriften voor de berekening van de beleidswaarde op te nemen.
- Verder behelst de Btiv-wijziging vooral technische aanpassingen van artikelen waarin wordt verwezen naar het begrip modelmatige marktwaarde. Nu dat begrip uit de Woningwet verdwijnt moeten deze artikelen ook worden aangepast.

Onze referentie
2026-0000159209
Datum
2 april 2026

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief TK	Ter <u>ondertekening</u>
2	Aanbiedingsbrief EK	Ter <u>ondertekening</u>
3	Wijziging Btiv ivm beleidswaarde - artikelen en NvT	Ter akkoord