



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

VRO
Directie Corporaties
t.a.v. [REDACTED]

Turfmarkt 147 Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500

Utrecht

Postbus 16191

2500 BD Den Haag

Onze referentie

ILT-2025/31135

Datum 4 augustus 2025
Betreft Huf-toets beleidswaarde BTIV

Geachte [REDACTED]

In uw brief van 7 juli jl. heeft u de directeur Aw gevraagd om een Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid-en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op de Wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde of getaxeerde marktwaarde. In deze brief treft u de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan.

Algemene opmerking

In een eerdere reactie hebben wij onze steun voor het vervangen van de marktwaarde door de beleidswaarde in de jaarrekening en de uitwerking daarvan in de Woningwet met u gedeeld. Met de voorliggende wijziging van het BTIV wordt nadere invulling gegeven aan deze wetswijziging. De Aw verwacht na de voorgestelde wijziging geen problemen om haar taken uit te oefenen.

De wijzigingen

De aanpassing van de waarderingsgrondslag voor het waarderen van vastgoed door woningcorporaties van marktwaarde naar beleidswaarde heeft naast de bepalingen over de waardering in de jaarrekening ook gevolgen voor enkele andere bepalingen in het BTIV. Het betreft de bepalingen over de administratieve- en juridische scheiding (art. 75), de interne lening c.q. startlening van toegelaten instellingen (art. 13a en 82), de overdracht van DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling (art. 79 en 80) en het verzoek tot kwijtschelding van een sanerings- of projectsteunbijdrage (art. 118).

Stelselwijziging

De wijziging van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening is een stelselwijziging. Dit vergt eenmalig extra inspanning van de toegelaten instellingen. Eenmalig maken de toegelaten instellingen in de jaarrekening een toelichting van de effecten van de wijziging en worden de vergelijkende cijfers in de jaarrekening aangepast. In goed overleg met de betrokken partijen maakt u hierop een gedeeltelijke uitzondering mogelijk. Voor het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen mag het effect van de stelselwijziging worden verwerkt aan het begin van het boekjaar. De Aw steunt de manier waarop de stelselwijziging mogelijk wordt gemaakt.

Vervangen begrip modelmatige marktwaarde

Voor een aantal bepalingen in het BTIV moet de huidige (modelmatige)

Datum
4 augustus 2025

Onze referentie
ILT-2025/31135

*Algemene voorwaarden indien
van toepassing*

marktwaardering worden vervangen door een ander waarde begrip. De Aw ondersteunt de keuze voor 'beleidswaarde' bij de administratieve- en juridische scheiding. Dit is een werkbare grondslag voor de door ons te toetsen solvabiliteit van de afzonderlijke takken. Dat bij de andere genoemde bepalingen in het BTIV gekozen wordt voor 'getaxeerde marktwaarde' wordt eveneens ondersteund door de Aw, omdat dit beoogt het maatschappelijk vermogen van toegelaten instellingen blijvend te beschermen.

De Aw beaamt de verwachting dat het effect van deze wijzigingen van het BTIV op de administratieve lasten en regeldruk voor de toegelaten instellingen verwaarloosbaar is.

Op dit moment wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een centrale marktwaardering voor de corporatiesector, waarbij WSW de voortrekkersrol vervult. De Aw vraagt zich af in hoeverre deze centrale marktwaardering in de toekomst mogelijk de 'getaxeerde marktwaarde' zou kunnen vervangen. Hierdoor zou het proces voor de toegelaten instellingen nog iets makkelijker zijn.

Gevolgen

Na de wijziging van de betreffende artikelen van het BTIV kan de Aw haar taken even goed blijven doen. Er zijn geen gevolgen voor de Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid-en Fraudebestendigheid. Voor onze reactie op de gevolgen van de wijziging van de Woningwet voor de jaarrekening en overige bepalingen verwijs ik u naar onze HUF-toets van 13 mei 2025.

Tot slot

Ik ontvang graag de definitieve tekst van de regelgeving en de datum van inwerkingtreding. De ILT maakt de HUF-toets binnen twee weken openbaar via haar website.

Hoogachtend,
De Inspecteur-generaal Leefomgeving en Transport,

