



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

T.a.v. Directeur Wonen
Turfmarkt
Den Haag

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Contactpersoon

Bestuursadviseur

M

Datum 22 mei 2025
Betreft HUF toets marktwaarde

Ons kenmerk
ILT-2025/17964

Geachte mevrouw

In uw brief van 11 maart jl. heeft u de directeur Aw gevraagd om een Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid-en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op de Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde. In deze brief treft u de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan.

Algemene opmerking

Het wetsvoorstel betreft enkele wijzigingen in de Woningwet om de marktwaarde in de jaarrekening te kunnen vervangen door de beleidswaarde. De Aw steunt het vervangen van de marktwaarde door de beleidswaarde in de jaarrekening en de uitwerking daarvan in deze wetswijziging. De Aw gebruikt zowel de marktwaarde als de beleidswaarde bij de uitoefening van haar taken, en verwacht dat zij haar taken na de wetswijziging even goed kan blijven doen, terwijl de administratieve lasten van corporaties aanzienlijk dalen en de jaarrekening meer inzicht geeft.

De wetswijzigingen

De centrale aanpassing van de Woningwet is dat de waarderingsgrondslag voor het waarderen van vastgoed door woningcorporaties niet meer in de wet wordt voorgeschreven, maar voortaan in het BTIV zal worden vastgelegd. In het BTIV zal vervolgens worden vastgelegd dat die waarderingsgrondslag verandert van de actuele waarde, uitgewerkt als modelmatige marktwaarde in verhuurde staat, naar de beleidswaarde. De beleidswaarde is de waarde op basis van te verwachten kasstromen vanuit het beleid en de doelstellingen van de corporatie.

Daarnaast worden twee bepalingen geschrapt waarin eisen worden gesteld bij het aantrekken van leningen en bij het aangaan van fusies. Deze eisen zijn geformuleerd op basis van de marktwaarde en moeten vervallen met het vervallen van de marktwaarde in de Woningwet en onderliggende wetgeving. In de praktijk heeft het schrappen van deze bepalingen geen effect, omdat vergelijkbare en strengere eisen ook worden gesteld voor alle corporaties in het reguliere toezicht en de reguliere borging door Aw en WSW. Deze zijn vastgelegd in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en in de beleidsregels van WSW.

Centrale marktwaardemethodiek

De marktwaarde blijft een rol spelen bij de borging van leningen van corporaties door WSW. Daartoe zal WSW een verplichting opnemen in het deelnemersreglement en heeft WSW het voortouw genomen om te komen tot een

Datum
22 mei 2025

onafhankelijke centrale marktwaardebepaling. Ook de Aw zal van deze marktwaarde gebruik kunnen maken voor de WSW-deelnemers.

Gevolgen voor de jaarrekening

De jaarrekening zal met ingang van 2026 worden opgesteld op basis van de beleidswaarde. Deze waarde sluit aan bij de doelstelling en het beleid van de corporaties. Waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening zijn niet meer het gevolg van marktontwikkelingen die voor corporaties niet of nauwelijks relevant zijn, maar zijn het directe gevolg van beleidswijzigingen van corporaties of van veranderende condities voor corporaties.

Accountants hebben niet meer te maken met vereisten vanuit de woningwet voor de waardering die conflicteren met internationale standaarden voor de bepaling van de marktwaarde. Zij hoeven geen getrouwbeeldverklaring meer af te geven bij een eigen vermogen dat nooit gerealiseerd zal worden omdat corporaties niet marktconform opereren. In plaats daarvan kunnen zij hun controle uitvoeren op basis van een waarderingsgrondslag die toegesneden is op woningcorporaties en op de behoefte van de gebruikers van de jaarrekening.

Gevolgen voor corporaties

Via de centrale marktwaardemethodiek komt voor de corporaties die deelnemer zijn van het WSW een marktwaarde beschikbaar die ook door de Aw gebruikt kan worden. Deze marktwaarde zal minstens even betrouwbaar en bruikbaar zijn als de marktwaarde die corporaties nu opstellen. Een voordeel is dat de nieuwe marktwaarde voor alle corporaties op dezelfde wijze wordt bepaald, waar nu twee mogelijkheden zijn (basis en full). Slechts enkele kleine corporaties zijn geen deelnemer van het WSW. Voor deze corporaties zal de Aw praktische oplossingen inrichten, aangepast aan de relatief kleine risico's bij deze corporaties.

Tot slot

Ik verzoek u op de inhoudelijke punten van deze HUF-toets te reageren. 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.

Voor alle uitvoeringshandelingen die onderliggend aan de wijziging worden opgesteld, ontvang ik graag een individuele HUF-toets. Deze kunnen van invloed zijn op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid van de wet- en regelgeving.

Hoochachtend,



De directeur Autoriteit Woningcorporaties

