

RJ-Uiting 2026-7: Aanpassing Richtlijn 645 ‘Toegelaten instellingen volkshuisvesting’ in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde

<i>Hoofdstuk RJ</i>	<i>645 ‘Toegelaten instellingen volkshuisvesting’</i>
<i>Alinea’s</i>	<i>Diverse</i>
<i>Hoofdstuk RJk</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>Alinea’s</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>Status</i>	<i>ontwerp-Richtlijn</i>
<i>Publicatiedatum RJ-Uiting</i>	<i>22 juni 2026</i>
<i>Voorgestelde ingangsdatum</i>	<i>1 januari 2026</i>
<i>Commentaarperiode tot</i>	<i>3 juli 2026</i>

Inleiding

Voor wie is deze RJ-Uiting relevant

Deze RJ-Uiting is relevant voor toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: ‘toegelaten instellingen’).

Welke wijzigingen stelt de RJ voor

De RJ stelt voor hoofdstuk 645 aan te passen in overeenstemming met het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde. Dit wetsvoorstel regelt dat toegelaten instellingen hun vastgoed in exploitatie in de jaarrekening niet langer tegen de marktwaarde waarderen. In plaats daarvan wordt voor boekjaren vanaf 2026 de beleidswaarde als de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie voorgeschreven. Het wetsvoorstel is op 13 mei 2026 door de Tweede Kamer aangenomen.

Status wet- en regelgeving

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde is momenteel in behandeling bij de Eerste Kamer. In verband met dit wetsvoorstel loopt tevens een voorhangprocedure van een voorstel tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Daarnaast zal later dit jaar de

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) worden aangepast. Het reeds op 31 maart 2026 gepubliceerde Handboek beleidswaarde zal als bijlage worden opgenomen bij de Rtiv.

De wijzigingen in de Woningwet en het Btiv zijn nog niet geformaliseerd en zijn daarmee nog niet finaal. Desondanks stelt de RJ voor om hoofdstuk 645 reeds aan te passen. De reden hiervoor is dat de RJ-bundel jaareditie 2027 medio september 2026 zal verschijnen en deze wetswijzigingen daarin behoren te worden meegenomen. Mochten er alsnog additionele wijzigingen worden doorgevoerd in de Woningwet, het Btiv of de Rtiv, dan zal de RJ dit door middel van een RJ-Uiting nader communiceren.

Commentaarperiode

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van commentaren op deze RJ-Uiting. Deze kunnen tot uiterlijk 3 juli 2026 worden ingediend bij het RJ-secretariaat, bij voorkeur per email (secretariaat@rjnet.nl). Commentaren zullen als openbare informatie worden behandeld en op de RJ-website worden gepubliceerd, tenzij door respondenten is aangegeven dat het commentaar geheel of gedeeltelijk moet worden aangemerkt als vertrouwelijk.

Achtergrond en inhoud

De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet en hiermee samenhangende wijzigingen in het Btiv en de Rtiv regelen dat toegelaten instellingen hun vastgoed tegen beleidswaarde moeten waarderen. Hier ligt onder meer een evaluatie van het ministerie en meerdere afstemmingstrajecten met het veld aan ten grondslag, waaruit bleek dat de waardering tegen marktwaarde niet passend is en een wijziging ook wenselijk is omwille van lastenvermindering. De beleidswaarde geeft een betrouwbaarder beeld van de realiseerbaarheid van het vermogen, omdat deze rekening houdt met de maatschappelijke taak van woningcorporaties (Memorie van Toelichting bij de wijzigingen van de Woningwet, Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 36 886 , nr. 3). Daarnaast worden ook de modellen van de balans en de winst-en-verliesrekening zoals opgenomen in de bijlagen van de Rtiv gewijzigd. De voorgestelde inwerkingtreding van deze wijzigingen is op 1 januari 2027. Dat houdt in dat de wijzigingen voor het eerst van toepassing zijn op verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2026.

Onderstaand zijn de belangrijkste voorgestelde wijzigingen in hoofdstuk 645 samengevat.

Samenvatting

Vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie wordt, op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet, na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de beleidswaarde (in plaats van de marktwaarde) (alinea 206). Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet (alinea 207).

Herwaarderingsreserve

Met de wijziging in de waardering is ook de verplichting om een herwaarderingsreserve aan te houden op grond van artikel 2:390 BW komen te vervallen (door middel van aanpassing van artikel 30 van het Btiv). De wetgever heeft de volgende argumentatie hiervoor (Nota van toelichting bij de wijzigingen van het Btiv): “Omdat bij toegelaten instellingen 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 toegelaten instellingen in de praktijk vaak lastig te bepalen, wat de informatieve waarde van de herwaarderingsreserve beperkt.”

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere beleidswaarde (in plaats van de lagere marktwaarde) (alinea 209). De beleidswaarde van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bepaald uitgaande van de verwachte beleidswaarde van het vastgoed bij oplevering minus de verwachte resterende investeringsuitgaven.

Voorziening onrendabele investeringen

Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de beleidswaarde (in plaats van de marktwaarde) van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de beleidswaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover dit verschil overeenkomstig alinea 206 niet al is verwerkt in de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Bij een nieuwbouwproject is sprake van een verlieslatend contract indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte beleidswaarde van het vastgoed bij oplevering (in plaats van de marktwaarde). Voor het verschil tussen de investering en de beleidswaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover dit verschil overeenkomstig alinea 209 niet is verwerkt in de waardering van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (alinea 218).

Bij het bepalen van de voorziening onrendabele investeringen vermijdt een toegelaten instelling dubbeltellingen inzake het effect van onrendabele investeringen. Indien het effect van onrendabele investeringen overeenkomstig alinea 206 of alinea 209 reeds is verwerkt in de waardering van het vastgoed, wordt voor dit effect geen voorziening onrendabele investeringen gevormd.

Toelichting van beleidswaarde

De toegelaten instelling licht ten aanzien van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen beleidswaarde het volgende toe (alinea 302):

- de toegepaste waarderingsgrondslag;
- de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde;
- de wijze waarop een waarderingscomplex is bepaald;
- de belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoed bestemd voor exploitatie, alsmede de belangrijke contractuele verplichtingen tot verbetering van vastgoed in exploitatie.

Tevens neemt een toegelaten instelling voor vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen beleidswaarde een aansluiting op tussen de boekwaarde op basis van beleidswaarde aan het begin en aan het einde van de periode, met de volgende gegevens (alinea 303):

- investeringen, waarbij afzonderlijk dienen te worden gepresenteerd de initiële verkrijgingen, de overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de uitgaven na eerste waardering;

- investeringen uit hoofde van overnames/nieuwe consolidaties;
- herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- buitengebruikstellingen en afstotingen;
- waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen van de beleidswaarde;
- overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik; en
- overige mutaties.

Het is niet vereist dat de marktwaarde van vastgoed in exploitatie in de jaarrekening wordt toegelicht (Memorie van Toelichting bij de wijzigingen van de Woningwet, Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 36 886, nr. 3).

Verwerking van de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde

De overgang van waardering tegen marktwaarde naar beleidswaarde betreft een stelselwijziging die op retrospectieve wijze wordt verwerkt conform de voorschriften voor stelselwijzigingen in hoofdstuk 140 ‘Stelselwijzigingen’. Bij de verwerking van het cumulatieve effect van de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde in overeenstemming met alinea 208 van hoofdstuk 140 en de aanpassing van de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar in overeenstemming met alinea 211 van hoofdstuk 140, mag de beleidswaarde worden gehanteerd die was opgenomen in de toelichting van de jaarrekening over het voorgaande boekjaar (Memorie van Toelichting bij de wijzigingen van de Woningwet, Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 36 886, nr. 3).

Als alternatief is het voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de voorziening onrendabele investeringen toegestaan de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar niet aan te passen, in afwijking van alinea 211 van hoofdstuk 140 ‘Stelselwijzigingen’ (op grond van artikel 122 van de Woningwet). Onder toepassing van deze alternatieve verwerkingswijze wordt het cumulatieve effect van de stelselwijziging verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van het huidige boekjaar en worden de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar niet aangepast.

Een toegelaten instelling zet in de toelichting uiteen op welke wijze de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde is verwerkt. Voorts zijn de overige toelichtingsvereisten van hoofdstuk 140 ‘Stelselwijzigingen’ van toepassing.

645 TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

Deze Richtlijn 645 (aangepast 202~~64~~) vervangt Richtlijn 645 (aangepast 202~~43~~) en is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 202~~64~~.

645.0 Definities

Beleidswaarde: de waarde van vastgoed uitgaande van de maatschappelijke taak van toegelaten instellingen volkshuisvesting te bepalen overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek beleidswaarde').

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden: door de toegelaten instelling verkochte onroerende zaken met een terugkooprecht of terugkoopplicht.

Vastgoed bestemd voor verkoop: vastgoed dat door de leiding van de toegelaten instelling is aangemerkt om te verkopen aan derden.

Vastgoed in exploitatie: vastgoed dat de toegelaten instelling aanwendt voor verhuur.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de verhuur.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor ~~de verkoop aan derden~~: vastgoed dat bij gereed komen, wordt overgedragen aan derden.

Verbonden onderneming: een verbonden onderneming is in artikel 1 lid 2 van de Woningwet gedefinieerd als een rechtspersoon of vennootschap:

- a. welke een dochtermaatschappij is;
- b. in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
- c. met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.

645.1 Algemene uiteenzettingen

Inleiding en toepassingsgebied

101 Dit hoofdstuk is van toepassing op verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, voor zover zij door de minister ~~voor Wonen en Rijksdienst~~ zijn toegelaten (artikel 19 van de Woningwet). Deze rechtspersonen worden aangeduid als toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna 'toegelaten instellingen').

Dit hoofdstuk is niet van toepassing op verbonden ondernemingen in de zin van artikel 1 lid 2 van de Woningwet die zelf geen toegelaten instelling zijn.

102 Op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet zijn de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de afdelingen 1 Algemene bepaling, 9 Deskundigenonderzoek, 12 Bepalingen omtrent rechtspersonen van onderscheiden aard, 14 Bepalingen voor banken en 15 Bepalingen voor verzekeringsmaatschappijen.

Op grond van artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is voorts een aantal artikelen van Titel 9 Boek 2 BW niet van toepassing op de jaarrekening en het bestuursverslag van toegelaten instellingen. De tekst van artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen in hoofdstuk 910 Modellen en Besluiten.

Voor zover in dit hoofdstuk niet anders wordt aangegeven en met inachtneming van de in artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 aangeduide uitzonderingen, zijn de bepalingen van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving van overeenkomstige toepassing.

Definities

103 (vervallen)

Wettelijke bepalingen

104 Dit hoofdstuk is mede gebaseerd op de volgende wettelijke bepalingen. Deze bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 910 Modellen en besluiten:

- Artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet;
- Artikel 30 tot en met 33 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- Artikel 13 tot en met 17 en bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

645.2 Verwerking en waardering

Verwerking

201 **Vastgoed dient in de balans te worden verwerkt indien:**

- a. het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief zullen toekomen aan de rechtspersoon; en**
- b. de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden vastgesteld.**

202 Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Waardering bij eerste verwerking

203 **Vastgoed in exploitatie dat in aanmerking komt voor verwerking als actief, dient bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.**

204 De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

205 De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten

worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de verwaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

206 Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen beleidswaardeactuele waarde. ~~Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.~~ Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen beleidswaarde~~marktwaarde~~ plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek beleidswaarde~~modelmatig waarden marktwaarde~~').

207 **Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de beleidswaarde~~marktwaarde~~ van vastgoed in exploitatie, dienen verantwoord te worden in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet.**

~~Omdat voor vastgoed in exploitatie in beginsel geen frequente marktnoteringen bestaan, neemt de toegelaten instelling op grond van artikel 2:390 lid 1 BW een herwaarderingsreserve op. De toegelaten instelling vormt de herwaarderingsreserve hetzij ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen.~~

~~De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of verwaardigingsprijs wordt aanbevolen dat de toegelaten instelling uitgaat van de initiële verkrijgings- of verwaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.~~

~~Als alternatief is aanvaardbaar dat de toegelaten instelling bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of verwaardigingsprijs uitgaat van de initiële verkrijgings- of verwaardigingsprijs, rekening houdend met de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen. **De toegelaten instelling dient de gehanteerde methode in de toelichting uiteen te zetten.**~~

~~Voor het overige zijn de bepalingen inzake de herwaarderingsreserve opgenomen in alinea's 216 tot en met 226 van hoofdstuk 240 Eigen vermogen van overeenkomstige toepassing. Dit houdt onder meer in dat de herwaarderingsreserve niet collectief, maar per actief wordt bepaald. Voor toegelaten instellingen wordt de herwaarderingsreserve verwerkt per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.~~

208 **Voor vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen beleidswaarde~~marktwaarde~~ dient geen voorziening voor onderhoud te worden gevormd.**

Vastgoed in ontwikkeling

209 Vastgoed in ~~aanbouw of~~ ontwikkeling bestemd voor toekomstige eigen exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of verwaardigingsprijs dan wel de lagere beleidswaarde~~marktwaarde~~. De beleidswaarde van vastgoed in

~~ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bepaald uitgaande van de verwachte beelidswaarde van het vastgoed bij oplevering minus de verwachte resterende investeringsuitgaven. De waardering van vastgoed in aanbouw tegen hogere marktwaarde is niet toegestaan op grond van bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').~~

~~Voor v~~Indien vastgoed in ontwikkeling bestemd ~~is~~ voor verkoop ~~dat~~en kwalificeert als projectontwikkeling, vindt verwerking en waardering plaats in overeenstemming met hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het algemeen en alinea 319 tot en met 322 van hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het bijzonder.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

210 Toegelaten instellingen verkopen vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie onder voorwaarden (zogenoemde VOV-transacties). De VOV-transactie vindt veelal plaats tegen een marktprijs, verminderd met een contractueel bepaald kortingspercentage.

VOV-transacties worden, afhankelijk van de contractuele voorwaarden, gekwalificeerd als een transactie met een terugkooprecht of een transactie met een terugkoopplicht. De verwerkingswijze vindt plaats met in achtneming van hoofdstuk 270 De winst-en-verliesrekening en naar analogie van de voorbeelden zoals opgenomen in bijlage 2 van hoofdstuk 270 De winst-en-verliesrekening.

211 **Indien een VOV-transactie kwalificeert als financieringstransactie, dient de terugkoopverplichting te worden gewaardeerd conform hoofdstuk 254 Schulden.** Hierbij wordt rekening gehouden met de contractuele bepalingen ten aanzien van de terugkoop, inclusief de overeengekomen contractuele kortingspercentages.

Herclassificatie

212 **Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:**

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;**
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;**
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;**
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.**

Ad a. Verkoopactiviteiten van vastgoed dat niet meer in exploitatie is

213 Alinea 212, onder a, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden, indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan derhalve geen herclassificatie plaats naar voorraden.

214 In geval van herclassificatie van tegen **beleidswaardemarktwaarde** gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering de **beleidswaardemarktwaarde** op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Ad b. Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie

215 Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Ad c. Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt

216 Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de **beleidswaardemarktwaarde** op grond van **artikel 35 lid 2 van de Woningwetartikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

217 Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. **Ingeval van een dergelijke herclassificatie van de tegen marktwaarde gewaardeerde 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering de terugkoopwaarde (zijnde de laatste waardering op basis van alinea 215) op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.**

217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is beëindigd teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Indien een toegelaten instelling besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de toegelaten

instelling het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

217b In geval van herclassificatie van tegen ~~marktwaaarde~~ beleidswaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de beleidswaardemarktwaaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Voorziening onrendabele investeringen

218 Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de beleidswaardemarktwaaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de beleidswaardemarktwaaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover dit verschil overeenkomstig alinea 206 niet is verwerkt in de waardering van het vastgoed in exploitatie ~~uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.~~

Bij een nieuwbouwproject is sprake van een verlieslatend contract indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte beleidswaardemarktwaaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de beleidswaardemarktwaaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover dit verschil overeenkomstig alinea 209 niet is verwerkt in de waardering van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ~~uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.~~

645.3 Presentatie en toelichting

301 De toegelaten instelling hanteert op grond van artikel 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 de modellen van de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zoals opgenomen in de bijlagen van de regeling.

302 De toegelaten instelling dient ten aanzien van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op de beleidswaardemarktwaaarde, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 —(‘Handboek beleidswaarde modelmatig waarden marktwaarde’) het volgende toe te lichten:

a. de toegepaste waarderingsgrondslag ~~te vermelden;~~

b. de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde;

~~b. te vermelden voor welke in het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ genoemde categorieën vastgoed in exploitatie de basisversie respectievelijk de~~

- ~~‘fullversie’ als bedoeld in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’) is gehanteerd;~~
- ~~c. de methoden, de belangrijkste veronderstellingen en de disconteringsvoet die bij toepassing van de basisversie dan wel de ‘fullversie’ voor het bepalen van de marktwaarde zijn gehanteerd, toe te lichten. Datzelfde geldt voor eventueel gemaakte keuzes bij de invulling van de gehanteerde veronderstellingen, indien de toegelaten instelling daarbij vrijheid heeft (bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mutatiegraad);~~
- ~~d. bij toepassing van de ‘full versie’ vermelding per vrijheidsgraad van de reikwijdte, aard en omvang. De omvang kan worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte waarbij de laagste en hoogste waarde worden vermeld. Indien de variatie in bandbreedte groot is, neemt de toegelaten instelling aanvullende informatie op. Deze vermelding dient afzonderlijk plaats te vinden voor elk van de vier in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ genoemde categorieën vastgoed in exploitatie (voor het begrip vrijheidsgraad wordt verwezen naar bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015);~~
- ~~ce. de wijze waarop een waarderingscomplex is bepaald; en~~
- ~~f. de mate waarin de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Indien de waardering niet op deze wijze tot stand gekomen is, dient dit feit te worden toegelicht; en~~
- ~~dg. de belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoed bestemd voor exploitatie, alsmede de belangrijke contractuele verplichtingen tot verbetering van vastgoed in exploitatie.~~

303 In aanvulling op de vereiste toelichting in alinea 302, dient een toegelaten instelling voor vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen beleidswaardemarktwaarde tevens een aansluiting op te nemen tussen de boekwaarde op basis van beleidswaardemarktwaarde aan het begin en aan het einde van de periode, met de volgende gegevens:

- a. investeringen, waarbij afzonderlijk dienen te worden gepresenteerd de initiële verkrijgingen, de overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de uitgaven na eerste waardering;
- b. investeringen uit hoofde van overnames/nieuwe consolidaties;
- c. herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- d. buitengebruikstellingen en afstotingen;
- e. winsten of verliezen waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen van de beleidswaardemarktwaarde;
- f. overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik; en
- g. overige mutaties.

~~Op grond van artikel 2:368 lid 2 BW wordt voor vastgoed dat tegen actuele waarde wordt gewaardeerd, de som van de herwaarderingen per balansdatum vermeld.~~

304 Het is niet vereist dat de marktwaarde van vastgoed in exploitatie in de jaarrekening wordt toegelicht (Memorie van Toelichting bij de wijzigingen van de Woningwet, Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 36 886, nr. 3).

~~In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen~~

~~marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een relatief beperkt deel daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.~~

~~Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.~~

~~**De toegelaten instelling dient de volgende toelichtingen op te nemen:**~~

~~— de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde; en~~

~~— in hoeverre de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van de uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet die voor de bepaling van de marktwaarde zijn gehanteerd.~~

305 Indien bij de toegelaten instelling sprake is van herclassificaties, dient de volgende informatie te worden opgenomen:

- de feiten en omstandigheden die leiden tot de herclassificatie; en
- de effecten van de (her)classificatie op vermogen en resultaat.

306 De toegelaten instelling dient met betrekking tot het vastgoed bestemd voor verkoop toe te lichten:

- het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop;
- het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar zal worden verkocht en de daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde en boekwaarde.

307 Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. In de toelichting dient te worden uiteengezet het aantal onroerende zaken dat is verkocht onder voorwaarden alsmede een beschrijving van de condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden.

308 De terugkooprechten en -plichten van alle onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een verkooptransactie dienen te worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen activa' conform alinea 209 tot en met 212 en alinea

518 tot en met 521 van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

309 De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

310 De toegelaten instelling dient onder de post ‘leningen overheid en kredietinstellingen’ afzonderlijk toe te lichten voor welk deel van het schuldrestant van de leningen borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw of garanties door overheden zijn verstrekt.

311 Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling ~~voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018~~ in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). De toegelaten instelling neemt daartoe, voor zover van toepassing, in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de DAEB tak en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de niet-DAEB tak. De toegelaten instelling hanteert hierbij de modellen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB -tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist. **De toegelaten instelling dient in de toelichting de aard van de niet-DAEB activiteiten te vermelden. Ook dient de toegelaten instelling de uitgangspunten en grondslagen te vermelden voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.**

Een uitzondering geldt voor de toegelaten instelling die niet-DAEB activiteiten heeft ondergebracht in een deelneming (juridische scheiding). Deze toegelaten instelling neemt in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening geen afzonderlijke balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten op van de DAEB tak en de niet-DAEB-tak. Omdat in de toegelaten instelling alleen DAEB-activiteiten worden uitgeoefend hebben de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht in de enkelvoudige jaarrekening van de toegelaten instelling reeds betrekking op de DAEB tak.

312 Voor kleine toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet, is op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 alinea 311 alleen van toepassing voor zover het de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht betreft.

313 Toegelaten instellingen kunnen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage kan op verschillende wijzen plaatsvinden. **De toegelaten instelling dient op basis van de economische realiteit te beoordelen of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.** De vorm van een bijdrage aan een andere toegelaten instelling is niet bepalend voor de presentatie in de winst-en-verliesrekening. In het geval er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage wordt deze bijdrage in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de ‘Overige ~~bedrijfsorganisatie~~kosten’ (model van de winst-en-verliesrekening zoals opgenomen in de bijlage van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

645.4 Bijzondere onderwerpen

De geconsolideerde jaarrekening

401 Een toegelaten instelling die voldoet aan de bepalingen van artikel 2:406 BW stelt een geconsolideerde jaarrekening op. Verbonden ondernemingen van de toegelaten instelling, die zelf geen toegelaten instelling zijn, stellen hun jaarrekening op met inachtneming van de voor hen van toepassing zijnde verslaggevingsregels.

De toegelaten instelling dient de geconsolideerde jaarrekening in beginsel volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling op te stellen. In de regel gaat het hierbij om de grondslagen die de toegelaten instelling toepast in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening. **Indien de gegevens van te consolideren rechtspersonen en vennootschappen zijn opgesteld op basis van grondslagen die afwijken van de grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening, en hiervan in totaliteit een belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening dienen deze gegevens te worden gecorrigeerd alvorens ze in de geconsolideerde jaarrekening te verwerken.**

Indien bijvoorbeeld zowel de toegelaten instelling als de verbonden onderneming bedrijfsmatig vastgoed bezit, dan wordt het bedrijfsmatig vastgoed in de geconsolideerde jaarrekening op uniforme wijze gewaardeerd. Dit betekent dan dat het bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd volgens bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Wanneer geen sprake is van een groepsrelatie, kan sprake zijn van verbonden partijen. In dergelijke gevallen moet inzicht worden gegeven in de onderlinge transacties overeenkomstig hoofdstuk 330 Verbonden partijen.

Fusies en overnames

401a Voor fusies en overnames tussen stichtingen en verenigingen en overnames door stichtingen en verenigingen wordt verwezen naar paragraaf 6 van hoofdstuk 216 Fusies en overnames.

Het bestuursverslag

402 Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht een bestuursverslag op te stellen. Het bestuursverslag wordt opgesteld overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuursverslag is hoofdstuk 400 Bestuursverslag van overeenkomstige toepassing.

In het bestuursverslag dient de toegelaten instelling een beleidsmatige beschouwing op te nemen over de ontwikkeling van de beleidswaarde.; Daarbij kan aandacht worden besteed aan parameterwijzigingen, methodische wijzigingen, wijzigingen als gevolg van intern beleid en wijzigingen als gevolg van investeringen en desinvesteringen.

~~— de ontwikkeling van de marktwaarde;~~

~~— de ontwikkeling van de beleidswaarde; en~~

~~— het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.~~

~~Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.~~

Overige gegevens

~~403 Op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voegt de toegelaten instelling bij de jaarrekening 2017 een balans per 1 januari 2018 waarin zijn opgenomen de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de DAEB tak en een balans voor de niet-DAEB tak. In bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat deze balansen worden toegevoegd aan de overige gegevens.~~

~~Deze bepaling is niet van toepassing op kleine toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet.~~

645.5 Overgangsbepalingen

~~501-505 (vervallen) De toepassing van de waarderingsgrondslag beleidswaarde in de balans is voor het eerst van toepassing op het verslagjaar dat aanvangt op 1 januari 2026.~~

~~De overgang van marktwaarde naar beleidswaarde betreft een stelselwijziging die op retrospectieve wijze wordt verwerkt conform de voorschriften voor stelselwijzigingen in hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen. Bij de verwerking van het cumulatieve effect van de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde in overeenstemming met alinea 208 van hoofdstuk 140 en de aanpassing van de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar in overeenstemming met alinea 211 van hoofdstuk 140, mag de beleidswaarde worden gehanteerd die was opgenomen in de toelichting van de jaarrekening over het voorgaande boekjaar (Memorie van Toelichting bij de wijzigingen van de Woningwet, Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 36 886 , nr. 3).~~

~~Als alternatief is het voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de voorziening onrendabele investeringen toegestaan de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar niet aan te passen, in afwijking van alinea 211 van hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen (op grond van artikel 122 van de Woningwet). Onder toepassing van deze alternatieve verwerkingswijze wordt het cumulatieve effect van de stelselwijziging verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van het huidige boekjaar en worden de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar niet aangepast.~~

~~**De toegelaten instelling dient in de toelichting uiteen te zetten op welke wijze de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde is verwerkt.** Voorts zijn de toelichtingsvereisten van hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen van toepassing.~~