

Vergaderjaar 2025–2026

36 886

Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde

A

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING¹

Vastgesteld 16 juni 2026

1. Inleiding

De leden van de **BBB**-fractie hebben een aantal vragen over het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet. Met deze wijziging wordt de verplichte waardering van corporatievastgoed tegen marktwaarde in de jaarrekening vervangen door de beleidswaarde. De vragen richten zich vooral op de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel en de financiële stabiliteit van de corporatiesector.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

In hoeverre is de regering het met de leden van de **BBB**-fractie eens dat corporaties hun geld vooral zouden moeten uitgeven aan het bouwen van sociale huurwoningen en niet aan complexe waardeberekeningen? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

Accountants én de evaluatie toonden aan dat «marktwaarde» een rekenkundig begrip was voor sociale huur, omdat corporaties vanwege hun maatschappelijke taak hun huizen niet massaal kunnen verkopen.² Kan de regering aan deze leden toelichten waarom het jarenlang heeft geduurd en corporaties miljoenen aan taxatiekosten hebben moeten

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Steenkamp (CDA), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

² *Kamerstukken II 2025/26, 36 886, nr. 3, pp. 2–3.*

uitgeven voordat de regering uiteindelijk met een alternatief is gekomen? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

3. Advies en consultatie

De regering belooft een regeldrukvermindering ter waarde van € 29 miljoen, omdat de «marktwaaarde» uit de boeken verdwijnt waardoor kan worden bespaard op onder andere taxatiekosten.³ Corporaties zoals Ymere geven echter aan dat het berekenen en controleren van de nieuwe «beleidswaarde» ook tot veel datacontrole en administratieve lasten gaat leiden.⁴ Graag ontvangen de leden van de **BBB**-fractie hierop een reflectie van de regering.

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) en corporaties wijzen op een simpeler, minder belastend alternatief: gebruik de Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-waarde met een vaste afslag vanwege de verhuurde staat.⁵ Iedere burger snapt volgens de aan het woord zijnde leden de WOZ-waarde. Kan de regering aan deze leden toelichten waarom zij kiest voor een eigen complexe rekenmethode waarbinnen de corporaties zelf bovendien de uitkomsten kunnen beïnvloeden? Waarom heeft de regering niet gekozen voor de afslag op de WOZ-waarde? In hoeverre kan de regering besluiten alsnog te kiezen voor deze eenvoudiger methode?

Voor toezicht en leningen door onder andere het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet er tóch een «centrale marktwaaardeberekening» komen. Het ATR en Stichting Ymere geven aan dat corporaties hierdoor alsnog dezelfde data en dus taxaties moeten aanleveren.⁶ Kan de regering deze leden garanderen dat de beloofde regeldrukvermindering hiermee niet lager uit zal vallen? Heeft de regering met de keuze voor de beleids-waarde voldoende rekening gehouden met het feit dat er straks twee systemen naast elkaar gehanteerd gaan worden? Is er met het WSW overleg geweest over een afslag op de WOZ-waarde? Zo nee, waarom niet? Is de regering bereid dit alsnog te doen?

Nu het ATR aangeeft dat er met een afslag op de WOZ-waarde meer bespaard kan worden op regeldrukkosten voor corporaties en de aangegeven besparing bovendien niet realistisch blijkt, is de regering bereid alsnog de mogelijkheid van een afslag op de WOZ-waarde te onderzoeken en niet eerst de corporaties opnieuw te laten investeren en vervolgens een nieuwe evaluatie van de nieuw geïntroduceerde beleids-waarde af te wachten?⁷ Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

Waar de marktwaaarde objectief te toetsen was, waarschuwt Ymere dat de nieuwe «beleidswaarde» deels subjectief is, omdat corporaties zelf de ruimte krijgen om de deelberekening van de onderhoudskosten in te schatten.⁸ In hoeverre blijven hierdoor de beleidswaardes van de verschillende corporaties voldoende vergelijkbaar? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

Makelaars en taxateurs, zoals de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) en The European Group of Valuers» Associations (TEGoVA), zijn tegen het afschaffen van de internationaal erkende marktwaaarde en waarschuwen dat we met het

³ *Kamerstukken II* 2025/26, 36 886, nr. 3, p. 6.

⁴ Internetconsultatie Stichting Ymere (online, 10 april 2025).

⁵ *Kamerstukken II* 2025/26, 36 886, nr. 3, pp. 7–8.

⁶ *Kamerstukken II* 2025/26, 36 886, nr. 3, p. 12; Internetconsultatie ATR (online, 23 april 2025).

⁷ Internetconsultatie ATR (online, 23 april 2025).

⁸ *Kamerstukken II* 2025/26, 36 886, nr. 3, pp. 9–10.

nieuwe rekenkundige waardebegrip «beleidswaarde» de risico's op financiële instabiliteit vergroten.⁹ Hoe gaat de regering voorkomen dat we de sector met dit nieuwe voor Nederland unieke waardebegrip opnieuw destabiliseren?

De Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) waarschuwt dat de eenmalige overstap naar het nieuwe systeem extra inspanningen van corporaties en accountants gaat vragen, wat leidt tot eenmalige hogere administratieve lasten.¹⁰ Heeft de regering hiermee rekening gehouden bij de voorgehouden besparing van € 29 miljoen voor de corporaties? Zorgt het snelle tijdpad van invoering voor extra kosten? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

4. Inwerkingtreding

De wet gaat in 2027 in, maar geldt met terugwerkende kracht al voor de jaarrekening van 2026. Waarom heeft de regering voor dit snelle tijdpad van invoering gekozen?

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het verslag en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Lievense

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Dragstra

⁹ Internetconsultatie NVM (online, 22 april 2025).

¹⁰ Internetconsultatie NBA (online, 22 april 2025).