

32 847 **Integrale visie op de woningmarkt**

Nr. 1488 **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK**
OVERLEG

Vastgesteld 9 juni 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief van 7 april 2026 inzake wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde (Kamerstuk 32847, nr. 1427).

De vragen en opmerkingen zijn op 13 mei 2026 aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd. Bij brief van 9 juni 2026 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

De griffier van de commissie,
De Vos

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie zijn positief over de voorgestelde wijziging van het Besluit in verband met de introductie van de beleidswaarde. De regeldrukvermindering die deze wijziging met zich meebrengt kan de corporatiesector mogelijk jaarlijks miljoenen aan lasten besparen.

Deze leden lezen in de nota naar aanleiding van het verslag inzake Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde (Kamerstuk 36886, nr. 6) dat actualisatie van het Handboek beleidswaarde niet jaarlijks voorzien is, maar dat deze naar aanleiding van praktijkervaringen aanpast kan worden. Op welke termijn verwacht de minister de Kamer te kunnen informeren over de ervaringen met de nieuwe werkwijze en de daadwerkelijk gerealiseerde lastenverlichting?

Het Handboek beleidswaarde wordt voor het eerst toegepast ten behoeve van de jaarrekening over 2026, die door woningcorporaties vóór 1 juli 2027 moet worden vastgesteld. Na dat eerste boekjaar zal ik met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in gesprek gaan om te horen over eventuele signalen over de werking van het handboek. Ik verwacht in het najaar van 2027 de eerste indrukken over het nieuwe handboek met uw Kamer te kunnen delen.

De verwachte lastenverlichting zoals toegelicht in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde volgt op het vervallen van de verplichting voor corporaties om de marktwaarde te bepalen en te verantwoorden in de jaarrekening. Dit staat los van de methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde, die maar beperkt wordt gewijzigd. Ten aanzien van het eerste punt is geen evaluatie voorzien om de daadwerkelijke vermindering van administratieve lasten te meten. Wel blijft het onderwerp regeldruk een belangrijk thema dat ik periodiek met de sector bespreek.

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de wijzigingen. Deze leden hebben geen verdere vragen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het ontwerpbesluit houdende wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde. Deze leden onderschrijven het belang van vermindering van administratieve lasten voor woningcorporaties en een jaarrekening die beter aansluit bij de maatschappelijke taak van corporaties. Zij hebben over de uitwerking van het ontwerpbesluit nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben over de nieuwe centrale waarderingsmethodiek enkele vragen. In de toelichting wordt aangegeven dat de marktwaarde relevant blijft voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, en dat hiervoor een nieuwe centrale waarderingsmethodiek wordt ontwikkeld. Tevens wordt aangegeven dat deze methodiek niet wettelijk wordt verankerd. Deze leden vragen hoe de minister in dat geval waarborgt dat woningcorporaties, accountants en toezichthouders beschikken over een voldoende stabiel, controleerbaar en consistent kader voor de toepassing van deze methodiek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van het nieuwe centrale marktwaardesysteem. Als borgingsinstituut heeft WSW immers een groot belang bij een betrouwbaar en objectief systeem dat inzicht geeft in de onderpandswaarde. Voor de uitvoering van het centrale waarderingsmodel heeft

WSW een openbare inkoopprocedure doorlopen en inmiddels zijn twee partijen geselecteerd.¹ Het centrale marktwaardesysteem wordt ingebed in de reguliere *governance* van WSW, bestaande uit onder meer de deelnemersraad, de samenwerking met de Aw en de reguliere gesprekken met het Rijk in het kader van de achtervang. Op die manier kan controle worden uitgeoefend op het waarderingsproces en wordt de benodigde transparantie geboden aan de sector en de toezichthouder. Dit bestaande systeem van *checks and balances* biedt voldoende waarborgen om te zorgen dat de waarderingsmethodiek bruikbaar is en blijft. Daarnaast wordt een validatie van de uitkomsten door een onafhankelijke partij ingebouwd in het waarderingsstelsel.

Aangezien de marktwaarde niet meer hoeft te worden verantwoord in de jaarrekening is hierop geen accountscontrole meer nodig.

Kan de minister toelichten welke onderdelen van de methodiek worden vastgelegd in regelgeving, handboeken of andere formele kaders, en welke ruimte daarbij bestaat voor nadere wijzigingen of aanpassingen in de praktijk?

De methodiek wordt niet vastgelegd in regelgeving, handboeken of andere formele kaders. Zoals genoemd in het vorige antwoord, wordt het centrale marktwaardesysteem ingebed in de reguliere *governance* van WSW. Binnen dat stelsel is er ruimte voor eventuele aanpassingen aan de praktijk.

Deze leden vragen voorts hoe wordt gewaarborgd dat de nieuwe centrale waarderingsmethodiek daadwerkelijk leidt tot vermindering van administratieve lasten voor woningcorporaties. In de toelichting wordt gesteld dat zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van bestaande vastgoeddata en bestaande datastructuren. Zij vragen welke

¹ Zie: www.wsw.nl/corporaties/marktwaarde-1/centraal-marktwaardesysteem-cms.

aanvullende gegevenslevering desondanks nog van corporaties wordt gevraagd.

WSW heeft haar deelnemers in oktober 2025 geïnformeerd² over de contouren van het nieuwe waarderingsmodel en de gegevensuitwisseling met corporaties. WSW vraagt alleen de gegevens van de vastgoedcategorieën die voor het onderpand het meest relevant zijn, te weten: woningen en zorgvastgoed. De gegevens die corporaties voor de centrale marktwaardering dienen aan te leveren over woningen en zorgvastgoed zijn vrijwel dezelfde als de afgelopen jaren bij de modelmatige marktwaarde. Per saldo gaat het uiteindelijk, omdat geen gegevens meer hoeven te worden aangeleverd over ander vastgoed, om aanzienlijk minder gegevens.

Tevens vragen de leden van de CDA-fractie op welke wijze in de komende jaren inzichtelijk wordt gemaakt of de beoogde vermindering van administratieve lasten in de praktijk ook daadwerkelijk optreedt. Wordt daarbij voorzien in een vorm van periodieke evaluatie of vergelijking met de huidige systematiek?

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde³ is de verwachte regeldrukvermindering toegelicht. Er is onder sectorpartijen (corporaties, de Aw, WSW, accountants) geen twijfel dat met de gekozen richting een sterke vereenvoudiging en kostenbesparing zal worden bereikt. Een evaluatie om de daadwerkelijke vermindering van administratieve lasten te meten is niet voorzien. Wel blijft het onderwerp regeldruk een belangrijk thema dat ik periodiek met de sector bespreek.

² Zie: www.wsw.nl/over-wsw/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsdetail/wijzigingen-in-relatie-tot-marktwaarde.

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

Deze leden vragen daarnaast hoe de minister verwacht dat woningcorporaties de vrijvallende capaciteit die ontstaat door vermindering van administratieve lasten in de praktijk zullen inzetten. Wordt gevolgd in hoeverre deze wijziging bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave van corporaties, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwbouw, onderhoud of verduurzaming?

WSW verwacht haar deelnemers op korte termijn te kunnen informeren over de kosten van het centraal waarderingsmodel. Gelet op het financiële tekort⁴ waar de corporatiesector mee te maken heeft om de afgesproken investeringsopgave te realiseren, ligt het voor de hand dat corporaties iedere bespaarde euro zullen inzetten voor deze investeringsopgave. Het verminderen van regeldruk is bovendien in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) opgenomen als randvoorwaarde voor het realiseren van de opgave. Ik acht het daarom niet noodzakelijk en niet effectief om specifiek te monitoren hoe corporaties een besparing in de vastgoedwaardering precies inzetten.

De leden van de CDA-fractie hebben ook over de vergelijkbaarheid van beleidswaardes tussen woningcorporaties enkele vragen. In de toelichting wordt aangegeven dat de beleidswaarde rekening houdt met maatschappelijke keuzes van corporaties ten aanzien van onder meer betaalbaarheid, onderhoud en doorexplotatie. Deze leden vragen hoe wordt voorkomen dat hierdoor grote verschillen ontstaan tussen corporaties in de wijze waarop beleidswaardes worden vastgesteld. Op welke wijze wordt geborgd dat beleidswaardes binnen de sector voldoende vergelijkbaar blijven voor toezicht, beoordeling en onderlinge vergelijking?

De leden van de CDA-fractie hebben daarnaast over de toepassing van de beleidswaarde in de praktijk enkele vragen. Deze leden vragen hoe wordt gewaarborgd dat verschillen in beleidskeuzes tussen corporaties niet leiden tot

⁴ Kamerstukken II, vergaderjaar 2025/26, 29 453, nr. 582.

grote verschillen in financiële waardering die moeilijk vergelijkbaar of uitlegbaar zijn.

De beleidswaarde is een reeds bestaand waardebegrip in de corporatiesector waar de Aw en WSW al geruime tijd ervaring mee hebben. Met de invoering van de beleidswaarde als grondslag voor de jaarrekening wordt beoogd om beleidskeuzes van individuele woningcorporaties tot uitdrukking te brengen in de financiële positie. Daarmee zullen de beleidswaardes per definitie uiteenlopen binnen de sector. Tegelijkertijd is het wel van belang dat de bepaling van de beleidswaarde binnen de gestelde kaders gebeurt om te zorgen voor vergelijkbaarheid. De Aw wijst corporaties hier ook op vanuit haar rol als toezichthouder. De kaders voor het berekenen van de beleidswaarde liggen nu nog vast in het Handboek marktwaardering. Dit handboek zal met ingang van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde en voorliggend besluit worden vervangen door het Handboek beleidswaarde, dat eind maart op de website van de Aw is gepubliceerd.⁵ Naar aanleiding van signalen van corporaties, accountants en vastgoedpartijen is bij het opstellen van het Handboek beleidswaarde in het bijzonder aandacht besteed aan verduidelijking van formuleringen om de consistentie tussen corporaties te bevorderen.

Tevens vragen zij welke rol accountants, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw krijgen bij het bevorderen van een consistente toepassing van de nieuwe systematiek binnen de sector.

De taak van accountants is om de getrouwheid van de beleidswaarde in de jaarrekening te controleren. Accountants toetsen daarbij ook aan de kaders van het Handboek beleidswaarde. Voor Aw en WSW geldt dat de beleidswaarde een belangrijke rol speelt in het gezamenlijk

⁵ Zie : <https://www.ilent.nl/documenten/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/handboek-beleidswaarde>.

beoordelingskader ten behoeve van de beoordeling van de financiële positie. In dit beoordelingskader worden de solvabiliteitsratio en de *loan-to-value* gebaseerd op de beleidswaarde.

Zij vragen daarnaast hoe wordt beoordeeld of de verduidelijking van formuleringen in het nieuwe Handboek beleidswaarde voldoende is om inconsistenties tussen corporaties te voorkomen. Wordt voorzien in evaluatie of monitoring van verschillen in toepassing tussen corporaties, accountants en toezichthouders?

Het nieuwe Handboek beleidswaarde, inclusief genoemde verduidelijkingen, is tot stand gekomen in nauwe afstemming met vertegenwoordigers van de partijen die er in de praktijk mee te maken hebben. De bepaling van de beleidswaarde betreft een continuering van de bestaande praktijk. Ervaringen uit het verleden zijn meegenomen in de verdere verduidelijking en doorontwikkeling. In hoeverre de verduidelijkingen voldoende zijn zal in de praktijk moeten blijken. Na het eerste boekjaar zal ik met de Aw in gesprek gaan om te horen over de eerste praktijkervaringen met het handboek beleidswaarde.

Het ministerie van BZK is ook vertegenwoordigd in sectoroverleggen van accountants die werkzaam zijn in de corporatiesector. Via die overleggen kunnen accountants alsook corporaties vroegtijdig signalen delen over het functioneren van het Handboek beleidswaarde.

De leden van de CDA-fractie hebben voorts over de positie van woningcorporaties die niet zijn aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw enkele vragen. In de toelichting wordt ingegaan op de ontwikkeling van een centrale waarderingsmethodiek voor de marktwaarde ten behoeve van borging en toezicht. Deze leden vragen hoe voor corporaties die buiten het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vallen wordt voorzien in een werkbaar en vergelijkbare systematiek voor waardering en toezicht. Kan

de minister toelichten welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd en wat op dit moment de stand van zaken is van de uitwerking hiervan?

De praktische oplossing die de Aw voor deze taken gaat inrichten wordt op dit moment nog uitgewerkt. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de administratieve lasten voor corporaties door in beginsel geen aanvullende informatie op te vragen, tenzij dit in uitzonderlijke gevallen noodzakelijk is voor de uitoefening van het toezicht.

De leden van de CDA-fractie hebben ook over de effecten voor verschillende typen woningmarktregio's enkele vragen. Deze leden vragen in hoeverre is onderzocht of de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde in de praktijk verschillend kan uitwerken voor corporaties in regio's met uiteenlopende marktomstandigheden, waaronder regio's met relatief lage marktwaardes. Kan de minister toelichten welke inzichten hierover op dit moment beschikbaar zijn?

De overgang van marktwaarde naar beleidswaarde ziet enkel op een wijziging van de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening. Er wordt geen wijziging voorgesteld in het financiële beoordelingskader van de Aw en WSW. Er is dan ook geen sprake van een effect op de financiële positie van corporaties. Derhalve zal de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde niet verschillend uitwerken in verschillende regio's.

Zij hebben ook over de uitvoerbaarheid en tijdigheid van de nieuwe systematiek enkele vragen. In de toelichting wordt aangegeven dat de uitwerking van de centrale waarderingsmethodiek en het Handboek beleidswaarde op schema liggen om gereed te zijn voor de jaarrekening over 2026. Deze leden vragen welke concrete randvoorwaarden nog moeten worden ingevuld voordat woningcorporaties, accountants en toezichthouders daadwerkelijk met deze systematiek kunnen werken. Tevens vragen de leden van de CDA-fractie welke gevolgen het heeft indien onderdelen van de methodiek of het handboek niet tijdig gereed zijn.

WSW heeft na een openbare inkoopprocedure inmiddels twee partijen geselecteerd voor de uitvoering van de centrale marktwaardering.⁶ In de komende maanden werken zij het waarderingmodel uit conform de door WSW gestelde criteria en randvoorwaarden. Gelet op de ervaring die de gecontracteerde partijen hebben is er voldoende vertrouwen dat het haalbaar is om begin 2027 de waardering over boekjaar 2026 uit te voeren. Daarnaast is het van belang dat corporaties tijdig en adequaat hun vastgoedgegevens aanleveren met behulp van het template dat op de website van WSW te vinden is. Aangezien de gegevens de afgelopen jaren vrijwel allemaal al aangeleverd moesten worden voor de modelmatige marktwaarde is de verwachting dat hier geen problemen op zullen treden.

Het Handboek beleidswaarde is eind maart gepubliceerd op de website van de Aw.⁷ Dit handboek zal nog formeel worden bekrachtigd als bijlage bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) middels een wijziging van die regeling die ik voorbereid.

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde. Deze leden staan positief tegenover deze wijzigingen en zijn blij met de regeldrukvermindering in deze sector. Zij hebben nog wel enkele vragen over het Handboek beleidswaarde. Dit handboek moet nog officieel verschijnen, maar staat al wel op de website van de Autoriteit woningcorporaties. Dit handboek omvat onder andere een gewijzigde berekening van de beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en parkeren, en de verplichting om

⁶ Zie: www.wsw.nl/corporaties/marktwaarde-1/centraal-marktwaardesysteem-cms.

⁷ Zie: www.ilent.nl/documenten/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/handboek-beleidswaarde.

vanaf verslagjaar 2026 de volledige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) tot 60 in plaats van 15 jaar in te rekenen. Kan de minister toezeggen nauwgezet te monitoren in hoeverre woningcorporaties uit de voeten kunnen met het Handboek beleidswaarde, en ook zo snel mogelijk de uitvoerbaarheid en regeldrukeffecten van het nieuwe handboek te evalueren?

Zoals ik in de antwoorden op voorgaande vragen heb aangegeven, zal ik na het eerste boekjaar met de Aw in gesprek gaan om te horen over de eerste praktijkervaringen met het nieuwe handboek beleidswaarde. Mochten praktijkervaringen daar aanleiding toe geven dan kunnen er aanpassingen in het handboek worden doorgevoerd. Regeldruk en de uitvoerbaarheid van regelgeving blijven onverminderd belangrijke thema's die ik regelmatig met de sector bespreek.

Vragen en opmerkingen van de leden van de Groep Markuszower

De leden van Groep Markuszower hebben kennisgenomen van het ontwerpbesluit tot wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde en hebben voor nu geen vragen en/of opmerkingen.