

Vergaderjaar 2025–2026

36 886

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

B

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 2 juli 2026

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de beleidswaarde). Hierna ga ik in op de vragen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

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? De leden van de BBB-fractie lezen hier graag een toelichting op.

De regering acht het van belang dat corporaties zoveel mogelijk middelen besteden aan het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken. Het bouwen en verduurzamen van sociale huurwoningen is op dit moment een van de belangrijkste opgaven van de corporatiesector. Tegelijkertijd is het onvermijdelijk dat corporaties ook middelen besteden aan vastgoedsturing en financiële verantwoording. Waar mogelijk zet de regering in op vermindering van administratieve lasten. Het voorliggende wetsvoorstel is daar een goed voorbeeld van.

Accountants én de evaluatie toonden aan dat «marktwaaarde» een rekenkundig begrip was voor sociale huur, omdat corporaties vanwege hun maatschappelijke taak hun huizen niet massaal kunnen verkopen. Kan de regering aan deze leden toelichten waarom het jarenlang heeft geduurd en corporaties miljoenen aan taxatiekosten hebben moeten uitgeven voordat de regering uiteindelijk met een alternatief is gekomen? De leden van de BBB-fractie lezen hier graag een toelichting op.

In 2023 is de regering, naar aanleiding van de evaluatie van SEO¹, samen met Aedes, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en accountants gestart met het uitwerken van verbetervoorstellen. Gezien het belang van de marktwaarde voor de borging van leningen en voor het toezicht was het nodig om zorgvuldig te werk te gaan met de overstap naar een nieuwe waarderingsmethode. Dat geldt ook voor de wijziging van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening. Door dit uitvoerige gezamenlijke proces is het gelukt om in 2024 een besluit te nemen dat kan rekenen op draagvlak van alle sectorpartijen. Gelet op de benodigde tijd voor een wetgevingsproces, het ontwikkelen van een centraal marktwaardemodel en voor de sector om zich op deze wijzigingen voor te bereiden, was eerdere invoering niet mogelijk.

Advies en consultatie

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

Het bedrag van € 29 miljoen waar de leden van de BBB-fractie naar refereren volgt uit de regeldrukparagraaf in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel². Dit betreft een inschatting van de regeldrukvermindering die te verwachten valt als gevolg van het vervallen van de verplichting om de marktwaarde te berekenen en te verantwoorden. In deze regeldrukparagraaf heeft de regering beschreven welke aannames onder deze verwachte regeldrukvermindering liggen, waaronder de aanname dat accountantskosten blijven bestaan, aangezien er op de beleidswaarde in de balans ook accountantscontrole nodig is.

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. Iedere burger snapt volgens de leden van de BBB-fractie 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?

Uit de evaluatie van SEO is gebleken dat de marktwaarde geen inzicht geeft in de werkelijke financiële positie van corporaties. De WOZ-waarde met een afslag is een variant van de marktwaarde en geeft daarmee eveneens geen goed beeld van het vermogen van een corporatie. Bovendien geldt dat de peildatum van de WOZ-waarde een jaar achterloopt op de balansdatum, waardoor deze minder actueel is dan de modelmatige marktwaarde op basis van het Handboek marktwaardering. Het onrealistische beeld van de financiële positie en de knelpunten die dit veroorzaakt rondom de accountantscontrole is hetgeen de regering beoogt op te lossen met deze wetswijziging. Een methode gebaseerd op de WOZ-waarde is daarom geen passend alternatief. De keuze om de beleidswaarde voor te schrijven voor de jaarrekening is juist gemaakt met het oog op een vermindering van administratieve lasten. Corporaties berekenen de beleidswaarde nu al jaarlijks ten

¹ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 563

² Kamerstukken II 2025/26. 36 886, nr. 3, p. 5–6

behoefte van het toezicht op de financiële continuïteit door Aw en voor de toelichting bij de jaarrekening.

Voor toezicht en leningen door onder andere het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet er toch een «centrale marktwaardeberekening» komen. Het ATR en Stichting Ymere geven aan dat corporaties hierdoor alsnog dezelfde data en dus taxaties moeten aanleveren. Kan de regering de leden van de BBB-fractie garanderen dat de beloofde regeldrukvermindering hiermee niet lager uit zal vallen?

Met de overstap van het Handboek marktwaardering naar een centraal waarderingsmodel wordt de marktwaardering voor woningcorporaties een stuk eenvoudiger. De genoemde regeldrukvermindering betreft een inschatting van de regeldrukvermindering die te verwachten valt als gevolg van het vervallen van de verplichting om de marktwaarde te berekenen en te verantwoorden. De regering kan niet garanderen dat deze inschatting precies gerealiseerd wordt. WSW heeft bij de ontwikkeling van het centrale waarderingsmodel zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van de regeldruk, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij data waarover corporaties al beschikken. Corporaties hoeven overigens geen taxaties aan te leveren, de vastgoedwaardering wordt volledig uitgevoerd in het centrale waarderingsmodel.

Heeft de regering met de keuze voor de beleidswaarde voldoende rekening gehouden met het feit dat er straks twee systemen naast elkaar gehanteerd gaan worden?

De overgang naar het nieuwe systeem zorgt ervoor dat corporaties niet langer zelf twee vastgoedwaarderingen hoeven uit te voeren. Op dit moment moeten corporaties jaarlijks zowel de modelmatige marktwaarde als de beleidswaarde van hun vastgoed berekenen en beide waarden verantwoorden in de jaarrekening.

De leden van de BBB-fractie vragen of er met het WSW overleg geweest is over een afslag op de WOZ-waarde? Zo nee, waarom niet? En of de regering bereid is dit alsnog te doen?

Het WSW is nauw betrokken geweest bij de uitwerking van de verbetervoorstellen naar aanleiding van de evaluatie van SEO, waarbij een afslag op de WOZ-waarde ook op tafel heeft gelegen. Voor het uitvoeren van de borgingstaak heeft WSW inzicht nodig in de waarde van het onderpand in verhuurde staat. Besluiten over het toekennen van geborgde leningen aan individuele corporaties worden genomen op basis van de waarde van het onderpand. De WOZ-waarde is een leegwaardebegrip en representeert daarmee niet de waarde van de woning in verhuurde staat. Met een generieke afslag op de WOZ-waarde kan onvoldoende nauwkeurig de marktwaarde in verhuurde staat worden bepaald. Dit komt onder meer doordat eigenschappen van en rond het huurcontract, belangrijke factoren in de marktwaarde in verhuurde staat, onvoldoende tot uiting komen in de WOZ-waarde. Ook is er sprake van regionale verschillen in de bepaling van de WOZ-waarde.

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 beleidswaarde af te wachten? De leden van de BBB-fractie lezen hier graag een toelichting op.

Zoals hierboven aangegeven is de mogelijkheid van een afslag op de WOZ-waarde al onderzocht en is in overleg met belanghebbenden geconcludeerd dat dit geen bruikbaar alternatief is, zowel voor de jaarrekening als voor borgingsdoeleinden.

Waar de marktwaarde 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. In hoeverre blijven hierdoor de beleidswaardes van de verschillende corporaties voldoende vergelijkbaar? De leden van de BBB-fractie lezen hier graag een toelichting op.

Het voorliggende wetsvoorstel ziet enkel op een wijziging van de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening. Binnen het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW is de beleidswaarde nu ook al een belangrijke basis voor het toezicht op de financiële continuïteit en het borgen van leningen.

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 vastgestelde kaders gebeurt om te zorgen voor vergelijkbaarheid. De kaders voor het berekenen van de beleidswaarde liggen nu nog vast in het Handboek marktwaardering. Dit handboek zal met ingang van voorliggend wetsvoorstel worden vervangen door het Handboek beleidswaarde, dat eind maart op de website van de Aw is gepubliceerd. 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.

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 marktwaarde en waarschuwen dat we met het nieuwe rekenkundige waardebegrip «beleidswaarde» de risico's op financiële instabiliteit vergroten. De leden van de BBB-fractie vragen hoe de regering gaat voorkomen dat we de sector met dit nieuwe voor Nederland unieke waardebegrip opnieuw destabiliseren?

In de reactie van NVM, Vastgoed Nederland en TEGoVA Netherlands wordt gesuggereerd dat met de voorliggende wijziging iets verandert in het financiële toezicht op de corporatiesector. Ook lijkt onder de reactie de aanname te liggen dat de vereisten voor het aantrekken van financiering door corporaties veranderen wanneer de beleidswaarde de waarderingsgrondslag wordt voor de jaarrekening. De regering hecht eraan te benadrukken dat het voorliggende voorstel enkel ziet op de voorschriften voor de jaarrekening. Er wijzigt niets in het financiële toezicht door de Aw en in de voorwaarden voor borging van het WSW. Naast de marktwaarde is de beleidswaarde nu ook al een belangrijke basis in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In dat opzicht is de beleidswaarde geen nieuw begrip voor de sector en blijft de marktwaarde eveneens bestaan ten behoeve van het borgen van leningen door WSW.

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. Heeft de regering hiermee rekening gehouden bij de voorgelouden besparing van € 29 miljoen voor

de corporaties? Zorgt het snelle tijdpad van invoering voor extra kosten? De leden van de BBB-fractie lezen hier graag een toelichting op.

De inschatting van de regeldrukvermindering heeft betrekking op de gevolgen voor de jaarlijkse werkzaamheden rondom de waardering en verantwoording. Hierin is geen rekening gehouden met eenmalige effecten die gepaard gaan met de implementatie. De overgang naar een nieuwe waarderingsgrondslag in de jaarrekening vergt logischerwijs enige eenmalige inspanningen. Zo moeten corporaties en accountants kennisnemen van de nieuwe regelgeving en moet de jaarrekening hierop worden ingericht.

De wijziging is al in juli 2024 aangekondigd, waardoor de sector een ruimte voorbereidingstijd heeft. Om te zorgen dat de implementatie soepel verloopt is in de afgelopen periode veel aandacht besteedt aan communicatie richting de sector. Zo is het ministerie vertegenwoordigd in sectoroverleggen van accountants die werkzaam zijn in de corporatiesector, om de sector te informeren over de wijzigingen. Het WSW informeert haar deelnemers ook regelmatig over de werking van het centrale waarderingsmodel, onder meer met nieuwsbrieven en een webinar. Daarnaast heeft de Aw de corporatiesector en accountants nauw betrokken bij het opstellen van het nieuwe Handboek beleidswaarde.

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 overgang naar de beleidswaarde als waarderingsgrondslag in de jaarrekening betekent een sterke vereenvoudiging in de verantwoording van woningcorporaties, waar door de sector al een aantal jaar naar uit wordt gekeken. Om deze reden kiest de regering ervoor om de wijziging te laten gelden voor de eerstvolgende jaarrekening na inwerkingtreding van de wet. Inwerkingtreding van de wet op 1 januari 2027 is tijdig voor toepassing op de jaarrekening van 2026 en hiermee wordt aangesloten bij de vaste verandermomenten voor wet- en regelgeving.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan