

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/RS/bs/ATR3871/2025-U059

Uw referentie

Datum

23 april 2025

Onderwerp

Wijziging Woningwet i.v.m. beleidswaarde

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 10 maart 2025 is een voorgenomen *wijziging van de Woningwet* voor toetsing aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De internetconsultatie en de adviestermin van ATR lopen tot 22 april 2025.

Het wetsvoorstel bepaalt dat woningcorporaties in de jaarrekening niet langer de marktwaarde van hun vastgoed hoeven te verantwoorden. In plaats daarvan waarderen ze het vastgoed tegen de beleidswaarde. De beleidswaarde is een eenvoudigere manier om de waarde te bepalen en deze waarde geeft een beter beeld van de financiële positie van woningcorporaties. Deze wijziging vermindert naar verwachting de regeldruk voor woningcorporaties.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

Het voorstel regelt dat woningcorporaties voortaan hun vastgoed uitsluitend hoeven te waarderen tegen de beleidswaarde en niet langer tegen de marktwaarde. Voor de waardebepalingen maken corporaties gebruik van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*. Uit een evaluatie van dit onderwerp is gebleken dat de huidige wijze van waarderen en verslagleggen niet goed werkbaar is voor corporaties. Deze verplichtingen resulteren ook in forse regeldruklasten. Ook volgt uit de evaluatie dat de waardebepaling op basis van marktwaarde maar een

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

beperkte toegevoegde waarde heeft voor de financiële- en vastgoedsturing door corporaties. Tot slot geven accountants aan de marktwaarde geen passende waarderingsgrondslag voor de jaarrekening te vinden. De marktwaarde zegt namelijk weinig over de werkelijke financiële positie van woningcorporaties, omdat het in de praktijk geen realiseerbare waarde is. Om deze redenen is het voorstel om niet langer wettelijk te verplichten dat de marktwaarde in de jaarrekening moet worden vermeld en deze te vervangen door de beleidswaarde. De marktwaarde van het vastgoed blijft wel van belang voor de borging van corporatieleningen door het WSW. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat de marktwaarde in de jaarrekening staat. Er wordt voor deze activiteit een centrale marktwaardeberekening ontwikkeld, die volgens uw ministerie een beperkte informatie-uitvraag bij woningcorporaties zal vergen.

Het college concludeert dat het voorstel nut en noodzaak onderbouwt. Het ziet geen aanleiding voor adviespunten ten aanzien van nut en noodzaak van de voorgenen wijzigingen.

2. Minder belastende alternatieven

Het voorstel zorgt voor een regeldrukvermindering voor woningcorporaties. Zij hoeven minder gegevens te registreren en rapporteren. Ook hoeven zij niet langer bepaalde externe kosten te maken (bijvoorbeeld van taxateurs of externe adviseurs) om de marktwaardebepaling in de jaarrekening te kunnen opnemen. Opgeteld gaat het naar verwachting om een vermindering van circa 29 miljoen euro aan regeldrukkosten.

Het college ziet aanleiding voor één aandachtspunt met betrekking tot minder belastende alternatieven. In eerder onderzoek naar de markt- en beleidswaarde gaven een aantal woningcorporaties aan voorstander te zijn van een eenvoudiger waardebegrip.¹ Bijvoorbeeld een afslag op de WOZ-waarde. Volgens de corporaties zou dit “de uitlegbaarheid vergroten, de complexiteit verlagen en een aanzienlijke vermindering van de administratieve lasten betekenen”. In dit onderzoek is ook aangegeven dat het WSW deze methode niet zal accepteren en dat de WOZ-waardebepaling mogelijk niet voldoet aan de richtlijnen voor de jaarverslaglegging (met controle door accountants). Het onderhavig wetsvoorstel ter vereenvoudiging van de waardebepaling door corporaties besteedt geen aandacht aan het alternatief om een afslag op de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen. Dit zou voor corporaties een (verdergaande) grote lastenverlichting kunnen betekenen. Tegelijkertijd onderkent het college dat er mogelijk ook argumenten zijn waarom niet voor dit alternatief wordt gekozen, maar dit volgt niet uit de toelichting bij het huidige wetsvoorstel. Voor onderbouwde besluitvorming acht het college deze informatie wel van belang. Ook gegeven de doelstelling van het wetsvoorstel om de administratieve lasten voor woningcorporaties te beperken.

2.1 Het college adviseert duidelijk te maken of een afslag op de WOZ-waarde is overwogen als minder belastend alternatief en waarom daarvoor niet is gekozen.

Het college geeft in overweging om bij de opvolging van adviespunt 2.1 ook aandacht te besteden aan de eerdere bevinding dat het WSW een waardebepaling op basis van WOZ niet zou accepteren. Daarbij is de vraag waarom het WSW de WOZ-waarde niet accepteert en onder welke voorwaarde het dat mogelijk wel zou doen. Hetzelfde geldt voor de vraag in hoeverre en onder welke omstandigheden een WOZ-waardebepaling zou passen binnen de geldende eisen voor de jaarverslaglegging.

¹ <https://www.seo.nl/wp-content/uploads/2023/07/Evaluatie-markt-en-beleidswaarde-definitief.pdf>

3. *Werkbaarheid*

Corporaties hoeven door het wetsvoorstel minder gegevens te registreren en rapporteren. Dit draagt naast lastenverlichting ook bij aan de werkbaarheid van de wettelijke verplichtingen. Het college ziet aanleiding voor één aandachtspunt bij dit onderdeel.

Uit de toelichting bij het wetsvoorstel volgt dat in opdracht van het WSW een nieuwe, centrale methodiek wordt ontwikkeld voor de marktwaardes van het corporatiesbezit. Corporaties worden gevraagd om hiervoor een beperkte set gegevens aan te leveren. Dit kan ertoe leiden dat ze door de nieuwe waardebepalingsmethodiek toch gegevens moeten (blijven) aanleveren die ze door het wetsvoorstel niet langer hoeften te registreren en rapporteren. Voor de werkbaarheid is het van belang dat hierover vooraf duidelijkheid bestaat voor corporaties en hierover afstemming plaatsvindt. Dat maakt dat corporaties kunnen anticiperen op de nieuwe situatie, bijvoorbeeld doordat zij gericht de te registreren gegevens kunnen verminderen, zonder dat deze gegevens binnen korte termijn alsnog weer moeten worden bijgehouden.

3.1 Het college adviseert tijdig duidelijkheid te bieden voor woningcorporaties over de gegevens voor de nieuwe centrale waardebepalingsmethodiek en hierover in overleg te treden met corporaties en het WSW.

4. *Gevolgen regeldruk*

Het wetsvoorstel resulteert in een regeldrukvermindering van circa 29 miljoen euro voor de corporatiesector. Deze besparing bestaat uit interne en externe besparingen. Bij de vermindering van interne regeldrukkosten bij woningcorporaties gaat het om een forse beperking van de gegevens die zij intern moeten registreren en rapporteren. Daarnaast zijn er voor corporaties omvangrijke externe kosten aan de orde voor het waarderen van het vastgoed tegen marktwaarde. Ook deze regeldrukkosten komen te vervallen door het voorstel. Het gaat hierbij om naar verwachting 18 miljoen euro per jaar. Hierbij gaat het onder andere om kosten voor taxateurs en de inhuur van externe adviseurs. Het college constateert dat de regeldrukanalyse is uitgevoerd conform de Rijksbrede methodiek. Het ziet aanleiding voor twee adviespunten.

Het eerste adviespunt betreft de regeldruk van de nieuwe marktwaardeberekening. De hiervoor te ontwikkelen methodiek resulteert in een informatie-uitvraag bij corporaties. Volgens het voorstel is de regeldruk hiervan marginaal. Daarbij speelt mee dat het niet zal gaan om een wettelijke verplichting, maar om gegevensuitvraag op basis van afspraken tussen de sector en de burger. Ondanks dat het mogelijk niet om grote regeldrukeffecten gaat, kan wel (ervaren) regeldruk ontstaan door het opnieuw uitvragen van gegevens bij corporaties. Dit kan de regeldrukbesparing van de wettelijke wijzigingen deels tenietdoen. Voor een goed zicht op de netto-regeldrukvermindering is het daarom van belang dat een gerichte indicatie bestaat van deze regeldruk.

4.1 Het college adviseert de toelichting aan te vullen met een kwantitatieve inschatting van de (ervaren) regeldruk bij corporaties die kan optreden door de nieuwe, centrale marktwaardeberekening.

Het tweede adviespunt betreft de regeldruk die blijft bestaan doordat corporaties gegevens moeten blijven registreren voor de berekening van de beleidswaarde. Het voorstel maakt duidelijk dat een klein deel van de interne tijdsbesteding bij woningcorporaties voor het verzamelen van de gegevens niet verdwijnt. Reden hiervoor is dat de corporaties bepaalde gegevens ook

benutten voor de berekening van de beleidswaarde. De tijdsbesteding die hiermee gemoeid is, blijft bestaan. De toelichting is niet duidelijk over wat onder 'een klein deel' van de tijdsbesteding wordt verstaan. Ook hierbij geldt dat deze tijdsbesteding van invloed is op de netto-regeldrukvermindering die met het wetsvoorstel mogelijk is. Voor een goed zicht op de regeldrukeffecten is het daarom van belang dat duidelijk is hoeveel regeldruk blijft bestaan doordat woningcorporaties gegevens registreren voor de beleidswaarde-bepaling.

4.2 Het college adviseert te verduidelijken welk deel van de regeldruk blijft bestaan bij woningcorporaties door het blijvend registreren van gegevens voor de berekening van de beleidswaarde.

Dictum

Gelet op de toetsing is het eindoordeel van ATR bij de voorgenomen wijziging van de Woningwet:

Niet indienen / vaststellen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaat er vanuit dat in de toelichting bij het voorstel wordt toegelicht op welke wijze u met de voorgenoemde adviespunten rekening hebt gehouden.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris