

Vergaderjaar 2025–2026

36 886

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

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 10 april 2026

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht.

Ik dank de leden van de fracties voor de gestelde vragen, die ik in deze nota naar aanleiding van het verslag beantwoord.

In deze nota zijn de vragen en opmerkingen uit het verslag integraal opgenomen in cursieve tekst en de beantwoording daarvan in niet-cursieve tekst. De volgorde van de vragen in het verslag is aangehouden.

1. Algemeen

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel en zij zien op dit moment af van het stellen van vragen.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde en hebben nog vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben nog vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel tot Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde en hebben geen verdere vragen.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

Beleidswaarde als grondslag voor de jaarrekening

De leden van de VVD-fractie merken op dat de berekening van de marktwaarde wordt vervangen door een nieuwe centrale marktwaarderingssystematiek. Deze leden vragen daarom welke garanties kunnen worden gegeven dat deze centrale methodiek niet alsnog leidt tot nieuwe informatieverplichtingen. Daarnaast vragen zij of er een harde garantie is dat corporaties per saldo minder gegevens hoeven aan te leveren. Ook vragen zij of er een onafhankelijke nulmeting en evaluatie wordt ingepast om de werkelijke besparing te toetsen.

De verwachte regeldrukvermindering als gevolg van voorliggend wetsvoorstel komt voor het grootste deel doordat corporaties straks niet langer verplicht zijn om de marktwaarde zelf te berekenen, met de daarbij horende kosten van taxateurs, en doordat de accountant de marktwaarde niet meer hoeft goed te keuren, omdat deze niet langer in de jaarrekening staat. Dit zijn de voornaamste ervaren regeldruknulpunten, zo blijkt uit de evaluatie van het huidige waarderingssysteem¹.

Het nieuwe centrale waarderingssysteem wordt momenteel ontwikkeld in opdracht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), als voornaamste gebruiker van de marktwaarde. Met het centrale model hoeven corporaties de marktwaarde niet langer zelf te bepalen, maar zij zullen wel de benodigde vastgoeddata moeten aanleveren aan de organisatie die uiteindelijk de waardering gaat uitvoeren. WSW heeft haar deelnemers in oktober 2025 geïnformeerd² over de contouren van het nieuwe waarderingssysteem en de gegevensuitwisseling met corporaties. Een belangrijk uitgangspunt is dat zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande vastgoeddata en van de bestaande datastructuur. Daarmee is een eerste schatting dat de wijziging per saldo zal leiden tot een lastenvermindering van meer dan 50% ten opzichte van het huidige systeem. WSW zal haar deelnemers op korte termijn over de kosten van de centrale waardering informeren. De nieuwe centrale marktwaarderingssystematiek staat los van het voorliggende wetsvoorstel en er is geen sprake van een wettelijke verplichting om hieraan deel te nemen.

Er is geen onafhankelijke nulmeting uitgevoerd om de huidige regeldruk van de marktwaardering vast te stellen. Wel is een globale inschatting gemaakt van de regeldrukvermindering als gevolg van voorliggend wetsvoorstel, zoals toegelicht in paragraaf 3.1 van de memorie van toelichting. Er is grote eensgezindheid onder sectorpartijen (corporaties, de Autoriteit woningcorporaties, WSW, accountants) over de gekozen richting, waarmee een sterke vereenvoudiging en kostenbesparing wordt bereikt.

De beleidswaarde heeft de verwachting in zich dat het beter aansluit bij de beleidskeuzes van woningcorporaties. De leden van de VVD-fractie vragen welke garanties kunnen worden gegeven dat dit niet zorgt voor meer ruimte voor strategisch begrotingsgedrag. Daarbij vragen deze leden of dit niet leidt tot mogelijk extra toezicht en daarmee weer nieuwe regeldruk en extra kosten.

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

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

Voorliggend wetsvoorstel wijzigt enkel de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening van woningcorporaties. Het financieel beoordelingskader dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW hanteren voor het toezicht en het borgen van leningen blijft ongewijzigd. De beleidswaarde wordt reeds gebruikt als basis voor de *loan-to-value* en solvabiliteit en dat blijft het geval. Er is dus geen sprake van meer ruimte voor begrotingskeuzes van corporaties en er wijzigt derhalve ook niks in het toezicht hierop.

De voorgenomen besparingen zouden woningcorporaties meer ruimte moeten geven. De leden van de VVD-fractie vragen welke afspraken worden gemaakt over de besteding van middelen volgend uit deze voorgenomen besparingen. Hoeveel extra betaalbare woningen zouden er concreet kunnen worden gerealiseerd? Deze leden vragen of het kabinet bereid is om hierover prestatieafspraken vast te leggen, zodat lastenverlichting daadwerkelijk leidt tot extra bouwproductie.

WSW verwacht haar deelnemers op korte termijn te kunnen informeren over de kosten van het centraal waarderingsmodel. Gelet op het financiële tekort³ waar de sector 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 doelmatig om specifieker en bovenop de bestaande NPA af te spreken hoe een besparing in de vastgoedwaardering precies moet worden ingezet.

Door de sector wordt zeer uitgekeken naar deze vereenvoudiging, omdat het berekenen en verantwoorden van de marktwaarde corporaties veel werk kost, terwijl ze er zelf maar beperkt gebruik van maken. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het in financiële termen zal gaan om een besparing van hooguit enkele euro's per woning per jaar. Voor de meeste corporaties is dit niet een ordegrootte die substantieel meer financieringsruimte oplevert.

De leden van de CDA-fractie hebben enkele vragen over de vergelijkbaarheid en prikkelwerking van de beleidswaarde als nieuwe waarderingsgrondslag. Deze leden vragen hoe de regering waarborgt dat de beleidswaarde, die mede afhankelijk is van beleidskeuzes van individuele woningcorporaties ten aanzien van onder meer onderhoud, huurbeleid en doorexplotatie, sectorbreed voldoende consistent en vergelijkbaar blijft om een betrouwbaar beeld te geven van de financiële positie van woningcorporaties.

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 bepaalde 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 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

³ Kamerstukken II, vergaderjaar 2025/26, 29 453, nr. 582.

besteed aan verduidelijking van formuleringen om de consistentie tussen corporaties te bevorderen.

Zij vragen tevens hoe wordt voorkomen dat via de beleidswaarde onbedoelde prikkels ontstaan om beleidskeuzes zodanig vorm te geven dat deze de vermogenspositie in de jaarrekening beïnvloeden.

Het voorliggende wetsvoorstel ziet enkel op een wijziging van de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening. Er wordt geen wijziging voorgesteld in het beoordelingskader van de Aw en WSW voor het toezicht op de financiële continuïteit en het borgen van leningen. De beleidswaarde is nu ook al de basis voor de berekening van de *loan-to-value* en de solvabiliteit. Voor zover er prikkels zijn om beleidskeuzes zodanig vorm te geven om de beleidswaarde te beïnvloeden, ontstaan die prikkels niet door dit wetsvoorstel.

Er wordt bij de jaarrekeningcontrole door de accountant en in de uitoefening van het toezicht door de Aw op toegezien dat de beleidswaarde tot stand komt conform de eerdergenoemde kaders in het handboek beleidswaarde. Het WSW ziet hier in het kader van haar financiële beoordelingen ook op toe.

De leden van de CDA-fractie hebben daarnaast vragen over de afhankelijkheid van een centrale marktwaarderingsmethodiek buiten het wettelijk kader. Deze leden vragen welke concrete waarborgen bestaan dat de centrale marktwaarderingsmethodiek tijdig gereed en operationeel is bij de beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2027 en wat het scenario is indien de methodiek op dat moment nog niet volledig functioneert.

Het WSW is opdrachtgever voor de ontwikkeling van het nieuwe centrale waarderingsmodel. Ik voer regelmatig overleg met het WSW, waarin ook gesproken wordt over de voortgang van het centrale waarderingsmodel. Daaruit blijkt dat de uitwerking op dit moment op schema ligt om operationeel te zijn op 1 januari 2027. Er is in het proces bovendien ook ruimte ingebouwd om het model te testen.

Mocht het centrale waarderingsmodel onverhoopt toch nog niet direct operationeel zijn op 1 januari 2027 dan is dat niet onoverkomelijk. Aangezien de marktwaarde niet langer onderdeel is van de jaarrekening is deze ook niet meer gebonden aan de deadlines van de jaarrekening en accountantscontrole. Voor borgings- en toezichtsdoeleinden hoeft de marktwaarde niet al begin 2027 beschikbaar te zijn, waardoor er ruimte is voor wat uitloop.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de governance van deze centrale methodiek is ingericht, nu deze niet wettelijk wordt verankerd, en hoe transparantie en democratische controle worden geborgd ten aanzien van de gehanteerde aannames, modellen en eventuele aanpassingen daarvan.

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. De gehanteerde aannames, modellen en procedures voor aanpassingen maakten onderdeel uit van deze inkoopprocedure. Het centrale marktwaardesysteem wordt ingebed in de reguliere *governance* van WSW, bestaande uit onder meer de rol van de deelnemersraad, gesprekken met de achtervangers en het toezicht door de Aw. Op die manier wordt de benodigde transparantie geboden aan de sector en de daaraan verbonden

stakeholders en kan controle worden uitgeoefend op het waarderingsproces. Ook wordt een validatie van de uitkomsten door een onafhankelijke partij ingebouwd in de opzet van het waarderingssysteem.

Deze leden vragen voorts hoe woningcorporaties en accountants worden betrokken bij de ontwikkeling en implementatie van de centrale marktwaardering en of de regering een nadere inschatting kan geven van de verwachte gegevensuitvraag en eventuele regeldruk die hieruit voortvloeit.

Het WSW draagt als opdrachtgever van het nieuwe centrale waarderingsmodel zorg voor betrokkenheid van relevante partijen. Daarvoor is onder meer input opgehaald met een enquête waar 86% van de corporaties op heeft gereageerd⁴. Ook zijn verdiepende gesprekken met corporaties gevoerd. WSW heeft haar deelnemers in oktober 2025 geïnformeerd over de contouren van het nieuwe waarderingsmodel en de gegevensuitwisseling met corporaties.

Een belangrijk uitgangspunt is dat zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande vastgoeddata en van de bestaande datastructuur. Daarmee wordt de regeldruk tot een minimum beperkt. De marktwaarde is straks geen onderdeel meer van de jaarrekening, waardoor accountants hier geen *assurance* meer op hoeven geven. Dit heeft een positieve impact op de controlekosten.

3. Gevolgen

Verwerking van de stelselwijziging

De leden van de CDA-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat verschillen in aannames, met name rond onderhoudsbegrotingen en disconteringsvoeten, leiden tot aanzienlijke spreiding in uitkomsten, waardoor sectorvergelijking en toezichtinformatie minder bruikbaar worden.

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 bepaalde 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 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.

Specifiek ten aanzien van de disconteringsvoeten waar de leden van de CDA-fractie naar vragen wordt verduidelijkt dat de voorschriften in het Handboek beleidswaarde geen ruimte laten voor eigen keuzes. Er wordt per vastgoedtype een generieke disconteringsvoet gehanteerd die voor alle corporaties geldt. De te hanteren disconteringsvoeten worden jaarlijks door de Aw vastgesteld en gepubliceerd in de Leidraad economische parameters.

⁴ Zie: www.wsw.nl/over-wsw/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsdetail/resultaten-enquete-over-gebruik-marktwaarde-door-corporaties.

4. Advies en consultatie

Advies van de Aw

De leden van de CDA-fractie vragen welke rol de Autoriteit woningcorporaties (Aw) concreet krijgt bij het opstellen, actualiseren en handhaven van richtlijnen rond de beleidswaarde en op welke wijze wordt gemonitord of nadere aanscherping van het handboek of aanvullende uniformering nodig is.

De Aw is verantwoordelijk voor het opstellen van het Handboek beleidswaarde, dat vanaf 2026 het Handboek marktwaardering zal vervangen. Net als bij het Handboek marktwaardering doet de Aw dat in nauwe afstemming met vertegenwoordigers van woningcorporaties, accountants, softwareleveranciers, WSW en het Ministerie van BZK. De opgedane ervaringen met de huidige methode voor de beleidswaarde zijn meegenomen bij het opstellen van het nieuwe handboek beleidswaarde. Het handboek is eind maart op de website van de Aw gepubliceerd, zodat woningcorporaties hier tijdig kennis van kunnen nemen. Het idee is om dit handboek niet standaard ieder jaar te actualiseren, maar om de jaarlijkse actualisatie van de parameters separaat op de website van de Aw te publiceren. Mochten praktijkervaringen daar aanleiding toe geven, dan kunnen in afstemming met de hiervoor genoemde partijen aanpassingen in het handboek beleidswaarde worden doorgevoerd.

De leden van de BBB-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de Aw «praktische oplossingen» zal inrichten voor de kleine groep corporaties die niet is aangesloten bij het WSW en dus geen gebruik kan maken van de centrale marktwaardeberekening. Kan de regering concreet maken wat deze oplossingen inhouden? Hoe wordt voorkomen dat deze vaak lokale corporaties juist met hogere kosten of een zwaardere administratieve last worden geconfronteerd?

De passage in de memorie van toelichting waar de leden van de BBB-fractie naar verwijzen gaat over het toezicht van de Aw op de financiële continuïteit en op overcompensatie bij deze beperkte groep kleine corporaties. 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.

De leden van de BBB-fractie lezen dat de methodiek voor de beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed op dit moment nog wordt onderzocht door de Aw. Wanneer is het onderzoek afgerond?

Het onderzoek waar de leden van de BBB-fractie naar vragen is inmiddels afgerond en dit heeft in overleg met de sector een werkbare methodiek opgeleverd om de beleidswaarde te bepalen van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed. Deze methodiek is opgenomen in het handboek beleidswaarde dat eind maart op de website van de Aw is gepubliceerd.

Wat gebeurt er met de solvabiliteit- en continuïteitsoordelen van corporaties als de beleidswaarde substantieel lager uitvalt dan de huidige marktwaarde? Welke effecten heeft dit op hun leenruimte?

Het voorliggende wetsvoorstel 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. In dit beoordelingskader worden de solvabiliteitsratio en de *loan-to-value* gebaseerd op de beleidswaarde en de dekkingsratio en onderpandsratio op de marktwaarde. Dat blijft ongewijzigd, waarmee dit wetsvoorstel geen effect heeft op de leenruimte van corporaties.

Kan de regering inzichtelijk maken wat de impact is op corporaties in krimpregio's, waar de marktwaarde vaak al lager ligt?

Het klopt dat de marktwaarde in krimpgebieden doorgaans lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Uit de marktverkenning die voorafgaand aan deze wijziging is gedaan is gebleken dat een centraal waarderingsmodel ook voor deze gebieden een goed alternatief kan zijn voor het Handboek marktwaardering. Het is op basis hiervan niet de verwachting dat de centrale marktwaardering tot heel andere uitkomsten zal leiden.

Corporaties met veel bezit in fullregio's (regio's die voorheen waren aangewezen als krimpgebied) zijn op dit moment nog verplicht om hun bezit te waarderen met de zogenaamde full versie van het Handboek marktwaardering. Vanwege de hogere taxatiekosten die hiermee gemoeid zijn vormt de marktwaardering voor deze corporaties een aanzienlijk zwaardere administratieve last dan voor corporaties die gebruik maken van de basisversie. De overgang naar de centrale marktwaardering zorgt voor deze corporaties daarom voor een relatief grotere besparing van administratieve lasten.

Kan de regering specificeren hoe de geraamde lastenverlichting van € 29 miljoen is berekend, en welke aannames daaraan ten grondslag liggen?

Voor de raming van de administratieve lastenvermindering is het regeldrukonderzoek uitgevoerd door Sira Consulting bij de invoering van de marktwaarde in 2017 als vertrekpunt genomen. Uit dit onderzoek kwam de inschatting dat de regeldruk in de corporatiesector door invoering van de marktwaardering structureel met ruim € 25 miljoen zou toenemen. Vervolgens zijn de onderliggende bedragen aangepast aan het actuele prijspeil en aan de actuele (grotere) omvang van de corporatiesector. Ook is gekeken naar alle regeldrukaspecten die in het eerdere regeldrukonderzoek zijn geïdentificeerd en is een inschatting gemaakt van welke regeldrukaspecten zouden verdwijnen of verminderen. De aannames die hieraan ten grondslag liggen zijn uitgewerkt in paragraaf 3.1 van de memorie van toelichting.

Wie is uiteindelijk eindverantwoordelijk wanneer de financiële continuïteit van een corporatie in gevaar komt onder het nieuwe toezichtkader, en hoe wordt voorkomen dat verantwoordelijkheden tussen de Aw en het WSW diffuus worden?

De Aw en WSW hebben allebei een rol in het toezicht op de financiële continuïteit van woningcorporaties. Voor de Aw is deze toezichtstaak geformuleerd in de Woningwet. Voor WSW volgt dit uit hun rol als borgingsvoorziening. De Aw en WSW hebben in het gezamenlijk beoordelingskader de taakverdeling en concrete invulling van het toezicht op de financiële continuïteit vastgelegd. Opgemerkt wordt dat het

toezichtskader met het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd blijft, waarmee er ook geen verandering optreedt in de verantwoordelijkheidsverdeling tussen de Aw en WSW.

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