

**36 886 Wijziging van de Woningwet in verband met het
vervangen van de actuele waarde door de
beleidswaarde**

Nr. 5 VERSLAG

Vastgesteld 26 februari 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

1. Algemeen
2. Hoofdlijnen van het voorstel
3. Gevolgen
4. Advies en consultatie

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 marktwaarderingsmethodiek. 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 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.

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.

De leden van de CDA-fractie hebben enkele vragen over de vergelijkbaarheid en prikkelwerking van de beleidswaarde als nieuwe waarderinggrondslag. 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. 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.

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.

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. 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.

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.

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 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 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? 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? Kan de regering inzichtelijk maken wat de impact is op corporaties in krimpregio's, waar de marktwaarde vaak al lager ligt? Kan de regering specificeren hoe de geraamde lastenverlichting van € 29 miljoen is berekend, en welke aannames daaraan ten grondslag liggen? 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 fungerend voorzitter van de commissie,
Beckerman

De griffier van de commissie,
De Vos