2026D22167

Inbreng verslag van een schriftelijk overleg

Binnen de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de introductie van de beleidswaarde (Kamerstuk 32 847, nr. 1427).

De voorzitter van de commissie,
Bromet

De griffier van de commissie,
De Vos

I **Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**
Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de Groep Markuszower
II **Antwoord / reactie van de Minister**

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

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 (Kamersuk 36 886, 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?

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. 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?

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 aanvullende gegevenslevering desondanks nog van corporaties wordt gevraagd. 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?

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?

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

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?

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 werkbare 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 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?

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.

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 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?

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.

II Antwoord / reactie van de Minister