



Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Plaats : Utrecht
Datum : 22 April 2025
Referentie : NVM/VGN/TEGoVA
Betreft : consultatiereactie Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde

Geachte heer, mevrouw,

Graag reageren NVM, Vastgoed Nederland en TEGoVA Netherlands gezamenlijk op de consultatie van de voorgenomen Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde.

Wij zijn uiterst verbaasd over de voorgestelde aanpassing. Met zorg zijn in Europa taxatiestandaarden en bijbehorende waardebegrippen ontwikkeld. Deze European Valuation Standards (EVS) zijn ontwikkeld om bij te dragen aan de borging van de stabiliteit van het financiële stelsel. Niet voor niets worden deze op grote schaal door EU en Europese Bank aangehaald. Een uniformering die gelukkig weinig ruimte meer laat voor interpretatieverschillen. Dat is wat de financiële crisis in positieve zin heeft opgeleverd. Wij doen een dringend beroep geen eigen woningwetwaardebegrip te introduceren maar aansluiting te zoeken bij internationale standaarden als EVS en IVS. Blijf bij voorkeur het waardebegrip Marktwaaarde hanteren.

De Marktwaaarde

- ✓ is volledig uitgekristalliseerd
- ✓ past bij de doelstellingen van de corporatie
- ✓ maakt risico's inzichtelijk
- ✓ is internationaal uniform
- ✓ wordt door de hele markt omarmd, dagelijks gebruikt en toegepast

Waarom hier in één specifieke sector van afwijken?

Financiële stabiliteit van de corporatiesector

Stabiliteit binnen de corporatiesector is hoofdzaak. De relatief recente geschiedenis waar keuzes van Vestia ertoe hebben geleid dat alle corporaties duizenden euro's per woning moesten bijdragen om Vestia te redden, had enorme impact op de sector en het investeringsklimaat. Een eenduidig actueel beeld van de waarde van het bezit is noodzakelijk om herhaling van de geschiedenis te voorkomen.

Wij gaan er van uit dat het doel van de woningbouw corporatie is gelegen in het zorgen van betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. De opgave waar corporaties de komende jaren voor staan, ziet op de bouw van nieuwe woningen om het woningtekort terug

Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

te dringen, verduurzamen en onderhouden van het huidige bezit. Voor deze opgaven is geld nodig waar een gemiddelde woningbouwcorporatie op 3 manieren aan kan komen:

- Huurinkomsten vanuit de bestaande portefeuille
- Opbrengsten uit transacties
- Leningen

De inkomsten uit huur worden volgens de meest recente plannen van de huidige coalitie bevroren. Dat houdt in dat de huren niet verhoogd mogen worden, waardoor er de komende jaren niet gecorrigeerd wordt voor inflatie. Dat is zuur, met name omdat de prognoses duiden op een stijging van de inflatie. Kortom er zal verlies worden gemaakt. Op zich kan dat. Voor de huurders is het best sympathiek en dit sluit aan bij de doelstelling.

Als de extra inkomsten vanuit de huur wegvallen, zullen er andere wegen moeten worden doorlopen om geld te genereren om aan de overige doelstelling te kunnen voldoen. Dat kan bijvoorbeeld door een woning te verkopen als een verhuurder opzegt. Op zo'n moment kan de woningbouwcorporatie ervoor kiezen om de leeggekomen woning te verkopen. Helaas werken gemeenten niet altijd mee aan de verkoop van een sociale huurwoning. Vaak uit angst dat de sociale voorraad krimpt, maar tegelijkertijd de ogen sluitend voor de kans om die voorraad juist te vergroten. Als de huurinkomsten bevroren worden en de mogelijkheden voor de corporatie om het kapitaal in te zetten voor de maatschappelijke doelstelling zijn afgesneden, dan blijft er nog maar één mogelijkheid over. Meer lenen.

Geld lenen kost geld! En het introduceert bovendien een bekend extra risico in de sector. Risico's moet je verantwoord kunnen nemen. Dat houdt in dat regelmatig getoetst moet worden of de uitgezette koers nog wel de juiste is. Ten opzichte van de interne 'checks and balances', maar meer nog ten opzichte van externe factoren (de markt). Een regelmatige markttoets maakt daar altijd onderdeel van uit. Commerciële beleggers en banken doen dit om dezelfde redenen. Daarom is het verbazingwekkend dat het toezicht op de sector een richting kiest die precies tegengesteld is.

Maatschappelijk belang

De corporaties hebben een viertal [kerntaken](#) vastgelegd in de NPA 2025-2035. Deze zijn gericht op; Nieuwbouw, Betaalbare woningen, Verduurzaming en Leefbaarheid.

Dit houdt in dat bijna een derde van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan. Ten aanzien van de verduurzaming gaat het over uitfasen van de E, F en G Labels (woningen). Hiervoor zullen zij zoals eerder beschreven inkomsten moeten creëren. Uitgaande van hun doelstelling, zal er naar gestreefd worden om dit niet te doen over de rug van hun huurders.

Er zal kapitaal moeten worden ingezet. Ook voor hun Niet-DAEB bezit zullen veelal forse financieringen worden aangetrokken om deze doelstellingen te kunnen realiseren.

Het aantrekken van gelden op de markt gaat op basis van internationaal erkende uniforme waardebegrippen als de Marktwaaarde. Voor het verstrekken van gelden, doen de banken een uitgebreide risico analyse. Dit houdt niet alleen de financiële situatie toets ten aanzien van de crediteur in, maar ook de marktwaaarde van het onderpand. Na de financiële crisis van 2008-09 wordt dit periodiek bepaald, zoals vastgelegd in de mondiale afspraken gemaakt over kapitaaleisen voor banken, het zogenoemde [Bazel 3 akkoord](#).

Het introduceren van een beleidswaarde in deze context wekt de indruk dat nut, noodzaak en draagvlak m.b.t. deze mondiale afspraken sterk worden onderschat.

Basis van waarden

In reactie op de financiële crisis is begin 2012 het [Platform Taxateurs en Accountants \(PTA\)](#) opgericht. Gangmakers achter het PTA waren leden van de Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA), die medewerking kregen van o.a. de Stichting VastgoedCert en brancheorganisaties van makelaars en taxateurs. Het PTA werd opgericht om tot verbetering van het [taxatieproces](#) te komen, waaronder ook transparante taxatierapporten, die werkelijk van waarde zijn voor de gebruikers (beleggers, financiers, accountants, toezichthouders en andere stakeholders). Mei 2013 verscheen de publicatie 'Goed gewaardeerd vastgoed', met daarin 28 goedgekeurde aanbevelingen. Dit heeft samen met druk vanuit de overheid geleid tot de oprichting in 2016 van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De basis voor het daaruit volgende toezicht ligt in internationale afspraken als de European Valuation Standards (EVS). Een zorgvuldig uitgewerkt pakket van voorschriften voor taxatie en taxateur met een zorgvuldig uitgewerkte en internationaal onderschreven waardebegrippen. Let wel, in de aanloop van de kredietcrisis was het een wirwar van waardebegrippen. Bovenstaande heeft er voor gezorgd dat hier een eind aankwam. Dit heeft de transparantie en navolgbaarheid enorm vergroot en bijgedragen aan het voorkomen van te grote risico's.

Gaan we dit hele stelsel, bedoeld om uniformiteit, uitwisselbaarheid en onafhankelijkheid van de waardering te borgen nu terzijde stellen en een eigen waardebegrip introduceren? Zeer onverstandig. Gebruik bij voorkeur de Marktwaaarde en als die echt niet past, zoek alsjeblieft aansluiting bij bestaande internationale standaarden. Er zijn en worden binnen EVS en IVS legio andere waardebegrippen ontwikkeld. Wij gaan graag in gesprek om samen te onderzoeken of een ander goed gedefinieerd en internationaal uniform waardebegrip passender is.

Administratieve lasten

Natuurlijk is het een goed idee om de administratieve lasten zoveel mogelijk te beperken. Dat geldt overal. Maar het is, zeker bij een dienst van algemeen economisch belang, minstens zo belangrijk om de risico's te beperken. Het enkele hanteren van een ander waardebegrip zal weinig helpen aan het terugdringen van de administratieve lasten terwijl het risico van verschillen van interpretatie van het waardebegrip en het ontbreken van borging immens groot is. Sterker, aangezien de markt altijd een uniform waardebegrip als de Marktwaaarde zal blijven hanteren, is de kans groot dat daarnaast werken met een eigen Beleidswaarde de administratieve lasten juist verzwaaart.

Vanzelfsprekend zijn wij beschikbaar voor nadere toelichting of anderszins.

Met vriendelijke groet,

Rolf Harder

**Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A. TEGoVA Netherlands**

Hans van der Ploeg
**Vastgoed Nederland
TEGoVA Netherlands**