

Vergaderjaar 2025–2026

29 453

Woningcorporaties

Nr. 580

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 januari 2026

Om de woningcrisis met snelheid en ondernemerschap te kunnen aanpakken is het tegengaan van overbodige regeldruk een belangrijk speerpunt. Met het programma STOER zet het kabinet breed in op het aanpakken van onnodige of tegenstrijdige regels om versnelling van woningbouw te realiseren. Ook op andere fronten geldt echter dat er overbodige en onnodige ingewikkelde regels gelden voor de volkshuisvesting. Dat is bijvoorbeeld ook het geval voor de corporaties. Hoewel het terecht is dat de corporatiesector gezien de taak die zij heeft en de overheidsondersteuning die zij daarbij krijgt aan duidelijke wettelijke kaders is gebonden, vind ik het van belang dat doorlopend gekeken wordt of regels slimmer en minder kunnen.

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de bevindingen uit het onderzoek naar regeldruk bij woningcorporaties dat onderzoeksbureau SEO in opdracht van Aedes heeft uitgevoerd. Het eindrapport is op 11 november jl. door Aedes gepubliceerd¹ en is bijgevoegd bij deze brief. Hiermee geef ik uitvoering aan de motie van het lid Welzijn² die mij verzoekt om de bevindingen met Aedes te bespreken en eventuele vervolgacties met uw Kamer te delen.

Algemene context

Ik ben Aedes erkentelijk voor het initiatief om dit onderzoek te laten uitvoeren. In de aanpak van regeldruk is het belangrijk dat er, naast een actieve inzet vanuit de overheid zelf om regels aan te pakken, ook nadrukkelijk gekeken wordt naar de signalen die uit het veld komen. Specifiek voor woningcorporaties is er, in de sector, bij de toezichthouder

¹ <https://aedes.nl/politiek/aedes-afschaffen-onnodige-regels-helpt-corporaties-bij-aanpak-woningnood>

² Kamerstuk 32 847, nr. 1358

en op mijn ministerie, al langer aandacht voor de gevolgen van regeldruk en zijn de afgelopen jaren veel stappen gezet om deze te verlagen.

Het is bekend dat de herziening van de Woningwet in 2015 gepaard ging met een flinke toename van regeldruk. De conclusies van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties rechtvaardigden een aanscherping van regelgeving en toezicht op de sector, en het was bovendien nodig om aan staatssteunregels te blijven voldoen. De strikte wettelijke voorschriften hadden als doel om te zorgen dat woningcorporaties zich weer gingen richten op hun maatschappelijke kerntaken: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen.

Al na een paar jaar konden we vaststellen dat dat doel grotendeels was bereikt. Sinds de Woningwet-herziening in 2015 zijn diverse evaluaties, van de Woningwet als geheel en van specifieke onderdelen, aanleiding geweest om regels te verduidelijken, vereenvoudigen of zelfs te schrappen. Zo is met de herziening van de Woningwet in 2022 veel detailregelgeving geschrapt om deze voor corporaties beter uitvoerbaar te maken en meer ruimte te bieden voor lokaal maatwerk. De toezichthouder kreeg meer ruimte voor risicogericht toezicht en administratieve lasten werden waar mogelijk verlicht. De afgelopen jaren zijn er daarnaast doorlopend kleinere en grotere wijzigingen van de Woningwet en het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (Btiv) doorgevoerd om de regels voor woningcorporaties te vereenvoudigen en het uitvoeren van hun taak efficiënter te maken. Te denken valt aan het afschaffen van de marktverkenning, het invoeren van de digitale inkomenstoets, en het versimpelen van procedures in het Btiv op een groot aantal punten.

Op het gebied van monitoring en verantwoording zijn de afgelopen jaren ook grote stappen gezet om administratieve lasten te verminderen. Al sinds 2018 werken de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Aedes en VRO samen aan het stroomlijnen van data-uitvragen waarmee een flinke daling van administratieve lasten is bereikt. Het eerste convenant dat op dit vlak is gesloten in 2018 had tot doel in vijf jaar tijd de administratieve lasten met 50% te reduceren en dat doel is ook gezamenlijk bereikt. Afgelopen oktober hebben de vier partijen een nieuw convenant voor vijf jaar afgesloten met de titel Gezamenlijk Realiseren van Informatieverbetering en Procesverlichting (GRIP) om hier nog meer stappen in te zetten. Ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening heb ik uw Kamer vorig jaar geïnformeerd over een aantal voorgenomen vereenvoudigingen³. Het wetsvoorstel om de waardering van het corporatiebezit sterk te versimpelen stuur ik naar verwachting begin 2026 naar uw Kamer. Ook voer ik een wijziging door om te zorgen dat alleen nog hele grote corporaties worden aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (OOB) waardoor de kosten van de jaarrekeningcontrole voor veel corporaties naar beneden kunnen⁴.

Al met al zijn er in de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet en goede resultaten bereikt. Dat laat het eindrapport van SEO ook zien. Ik blijf aandacht houden voor mogelijke ongewenste gevolgen van regelgeving, want het werk is op dat gebied nooit af. Dit onderzoek levert nuttige nieuwe inzichten over waar nog kansen liggen voor verdere verbetering. In het onderzoek van SEO worden op vijf thema's regeldrukknelpunten gesignaleerd. Op een aantal punten zijn ook suggesties voor verbetering gedaan. Het betreft de volgende thema's waar ik in het vervolg van deze brief op in zal gaan:

³ Kamerstuk 32 847, nr. 1236

⁴ Kamerstuk 33 977, nr. 49

- Verplichtingen binnen de jaarrekening
- Data-uitvragen
- Visitaties
- Passend toewijzen
- Regelgeving flora en fauna

Verplichtingen binnen de jaarrekening

De onderzoekers concluderen dat de kosten voor het opstellen van de jaarrekening in absolute zin relatief laag zijn, maar dat er desondanks enkele regeldruknelpunten zijn geïdentificeerd. Concreet worden drie verplichtingen voor de jaarrekening genoemd waarvan de bevraagde corporaties het nut minder zwaar wegen dan de moeite.

Functionele model winst- en verliesrekening

Woningcorporaties zijn sinds de herziening van de Woningwet in 2015 verplicht om de winst- en verliesrekening op te stellen volgens het functionele model. In dat model worden kosten en opbrengsten toegerekend aan de verschillende taken, zoals verhuur, nieuwbouw en verkoop.

In het rapport van SEO wordt de aanbeveling gedaan om het functionele model af te schaffen en over te stappen op het eenvoudigere categoriale model. Het toerekenen van kosten in het functionele model is arbeidsintensief, terwijl het in de praktijk weinig beleidsrelevante inzichten oplevert. Woningcorporaties blijken intern veelal de categoriale indeling te gebruiken en maken vervolgens de vertaling naar de functionele indeling omdat het verplicht is voor de jaarrekening. Dit lijkt daarmee een bron van onnodige regeldruk die afleidt van de kerntaak van corporaties. Ook voor het werk van de Aw en het WSW blijkt de functionele indeling niet van grote toegevoegde waarde. Daarom heb ik, na overleg met Aedes, accountants, Aw en WSW, besloten om vanaf de jaarrekening over 2026 de functionele indeling te schrappen en in plaats daarvan de categoriale indeling voor de winst- en verliesrekening voor te schrijven.

Scheiding tussen DAEB en niet-DAEB

Op 16 december jl. heeft de Europese Commissie (EC) het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit gepubliceerd. Het doel van deze herziening is om EU-lidstaten in staat te stellen betaalbare huisvesting sneller en eenvoudiger te ondersteunen.

In het rapport van SEO wordt ingegaan op de mogelijkheid die de EC met deze aanpassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit lijkt te bieden voor het vormen van een DAEB voor middenhuur. Volgens de onderzoekers kan een DAEB voor middenhuur leiden tot lagere regeldrukkosten indien het vermogen vrij inzetbaar wordt tussen sociale huur en middenhuur. Daarbij doen de onderzoekers ook suggesties om de regeldrukkosten voor de overblijvende niet-DAEB activiteiten te beperken.

In mijn brief van 14 juli jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd over het besluit van de EC en over de voorbereidingen die ik momenteel tref voor implementatie⁵. Ik zie, net als SEO, mogelijkheden om bij de nadere uitwerking en implementatie de regeldrukeffecten te beperken. Op korte termijn zullen de mogelijkheden hiertoe informeel met de EC worden besproken. In de eerste helft van 2026 zal ik uw Kamer informeren over de voorgenomen stappen naar aanleiding van het nieuwe Europese kader. Ik ga er daarbij vanuit dat alle betrokkenen zich zullen inzetten voor een zo

⁵ Kamerstuk 27 926, nr. 399

groot mogelijke vereenvoudiging zodat corporaties hun maatschappelijk prestaties zo optimaal mogelijk kunnen bereiken.

Berekening van de beleidswaarde

De reden dat de bepaling van de beleidswaarde naar voren komt als bron van regeldruk is dat corporaties de beleidswaarde zelf beperkt gebruiken om te sturen op hun vastgoedportefeuille en om beleid te maken. Zij ervaren het nut daarom als relatief laag ten opzichte van de moeite die het kost. Voor de Aw en WSW speelt de beleidswaarde echter een belangrijke rol in het gezamenlijk beoordelingskader waarmee de financiële gezondheid van corporaties en de voorwaarden voor geborgde financiering worden getoetst. In het onderzoek van SEO zijn geen duidelijke knelpunten naar voren gekomen ten aanzien van de berekening van de beleidswaarde.

In 2024 is naar aanleiding van een evaluatie van het waarderingsstelsel voor corporaties een wijziging⁶ in de beleidswaarde doorgevoerd om deze beter te laten aansluiten bij de corporatiepraktijk. Daarnaast zorgt de voorgenomen vervanging van de marktwaarde door de beleidswaarde ervoor dat de vastgoedwaardering gemakkelijker en substantieel goedkoper wordt. De conclusie van SEO is dan ook dat er geen additionele kansen zijn om de regeldruk op dit punt verder te verlagen.

Data-uitvragen

SEO concludeert in haar onderzoek dat corporaties veel regeldruk ervaren als gevolg van de data die zij verplicht moeten aanleveren voor monitorings-, toezichts- en borgingsdoeleinden. Corporaties geven richting SEO aan dat er niet alleen veel informatie wordt opgevraagd, maar dat er ook regelmatig wijzigingen zijn in welke data wordt uitgevraagd. Ook hebben corporaties soms te maken met deels overlappende data-uitvragen, omdat ook gemeenten data opvragen bij woningcorporaties. SEO adviseert daarom om een uitvoeringstoets in te voeren wanneer nieuwe data-uitvragen worden gedaan richting de sector.

Samen met Aedes, de Aw en het WSW heb ik de afgelopen jaren al belangrijke stappen gezet om de regeldruk als gevolg van data-uitvragen te beperken door deze gezamenlijk te coördineren. Hiervoor is sinds 2018 SBR-Wonen in het leven geroepen waarin ik met bovengenoemde partijen samenwerk om onze data-uitvragen gezamenlijk en op vaste momenten in het jaar via een uniform format aan de corporaties richten. Binnen SBR-Wonen is er al veel aandacht voor het beperken van regeldruk doordat voorgestelde wijzigingen altijd vooraf worden voorgelegd aan een expertgroep, bestaande uit een dertigtal corporaties. Bovendien vertegenwoordigt Aedes in dit verband het belang van de corporaties bij het jaarlijks vaststellen van de gegevensmodellen en kan vanuit haar rol binnen SBR sturen op het beperken van de regeldrukeffecten.

Niettemin deel ik de bevinding van SEO dat er nog mogelijkheden voor verbetering zijn. Op dit moment vindt na het vaststellen van een gegevensmodel door SBR-Wonen al een regeldrukonderzoek plaats. Mogelijk kan een dergelijk onderzoek eerder in het proces plaatsvinden of een zwaarder gewicht krijgen bij het vaststellen van nieuwe gegevensmodellen. Ik ga hierover in gesprek met de Aw, WSW en Aedes om te bezien in hoeverre dit van toegevoegde waarde kan zijn. Ook is VRO recent gestart met een verkenning hoe verschillende data-uitvragen, bijvoorbeeld over woningbouwprojecten, beter geïntegreerd kunnen worden. Op

⁶ Staatscourant 2024, nr. 11434

dit moment wordt aan verschillende partijen (waaronder corporaties en gemeenten) informatie op projectniveau uitgevraagd. Met een meer geïntegreerde aanpak kan mogelijk voorkomen worden dat verschillende partijen over dezelfde projecten informatie moeten verstrekken.

Visitaties

Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren. Uit het onderzoek van SEO blijkt dat niet alle corporaties het nut en de noodzaak van visitaties ervaren. Uit interviews komt ook naar voren dat de toegevoegde waarde van visitaties voor het veranderen van het beleid van corporaties beperkt zou zijn. De hoofdreden is dat er meer leerinstrumenten zouden zijn en andere vormen van beoordelingen, bijvoorbeeld door de Aw, het WSW, de gemeenten en huurders. Niettemin concludeert SEO ook dat een maatschappelijke visitatie extra inzichten biedt over het maatschappelijk presteren van corporaties. Bovendien concludeert SEO dat de totale kosten van visitaties relatief beperkt zijn in relatie tot de omvang van de woningcorporaties.

De Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft met de vernieuwing van de visitatiemethodiek afgelopen jaren daarnaast bewust gestuurd op vermindering van kosten en administratieve lasten. Ik ben bekend met de twijfel bij een deel van de corporaties over de toegevoegde waarde van visitaties voor het bijsturen van beleid. Waar het toezicht door Aw zich voornamelijk richt op financiële continuïteit en organisatieaspecten, wordt er bij een visitatie juist gekeken naar de maatschappelijke prestaties van een corporatie. Met een visitatie wordt het maatschappelijk presteren beoordeeld op basis van gesprekken met huurders, gemeente(n) en maatschappelijke partners.

In 2019 heeft ABDTOPConsult onderzoek gedaan naar het visitatie-instrument. ABDTOPConsult concludeerde dat visitaties een toegevoegde waarde hebben. Het geeft stakeholders, zoals gemeenten en huurders, inzicht in het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de corporatie. Daarnaast is de informatie uit de visitatie ook belangrijk voor het externe toezicht, uitgevoerd door de Aw. De Aw verkrijgt door middel van de visitatierapporten inzicht in de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast gebruikt de Aw de visitatierapporten in haar toezicht: de visitatierapporten geven informatie over of de corporatie haar zaken op orde heeft. In de tweede plaats heeft ABDTOPConsult gekeken of er andere instrumenten zijn die dezelfde bijdrage als de visitatie kunnen leveren. ABDTOPConsult heeft geconcludeerd dat een dergelijk vergelijkbaar instrument op dit moment niet aanwezig is.

Ik neem de opmerkingen van corporaties serieus dat de toegevoegde waarde van visitaties als extra instrument om het beleid aan te passen in hun beleving is afgenomen. Ik zie dit als aanmoediging om het instrument visitatie te blijven ontwikkelen om zo de toegevoegde waarde te borgen. Begin 2026 organiseert SVWN een werkoverleg met onder andere Aedes en VRO om het instrument gezamenlijk aan te passen, te verminderen of op te laten gaan in ander instrumentarium zodat de inspanning op de secundaire processen wordt verminderd.

Passend toewijzen

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 is passend toewijzen een verplichting voor woningcorporaties. Corporaties moeten aan 95% van de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen een woning toewijzen met een passende huur. De overige 5% is vrije toewijzingsruimte die door de corporatie kan worden ingezet om een

duurdere huurwoning te verhuren aan een huishouden met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen. Bij de invoering werd verwacht dat het passend toewijzen tot een forse stijging van regeldruk zou leiden. Door invoering van de digitale inkomenstoets in 2024 is de tijd die corporaties kwijt zijn per toewijzing al significant gedaald.

In het onderzoek wordt een resterend knelpuntesignaleerd bij de accountantscontrole op het passend toewijzen. Accountants toetsen of de inkomenstoets juist is uitgevoerd en of de verantwoording hierover nauwkeurig is. In het onderzoeksrapport wordt gesuggereerd dat accountants hierbij een nultolerantieprincipe moeten hanteren, waarbij geen enkele fout wordt geaccepteerd. Geïnterviewde corporaties geven aan dat zij uit angst om de normen te onderschrijden in hun toewijzingsbeleid een extra marge aanhouden. Dit om te voorkomen dat kleine fouten leiden tot het onderschrijden van de norm, wat corporaties veel reparatiewerk kan opleveren.

In het accountantsprotocol⁷ voor de controle bij woningcorporaties zijn eisen opgenomen voor hoe de accountant de nauwkeurigheid en volledigheid van de verantwoording dient vast te stellen. Het protocol schrijft op het onderdeel passend toewijzen echter geen nultolerantie voor. Volgens de voorschriften controleert de accountant 10% van het totale aantal toewijzingen, met een minimum van 25 en een maximum van 50. Zeker bij grote corporaties wordt daarmee maar een beperkt aandeel van de toewijzingen gecontroleerd. Als uit deze controle fouten in de verantwoording blijken bepaalt de accountant op basis van het eigen professionele oordeel vervolgens wat hiervan de impact is op de totale populatie. Eén fout vormt daarbij niet automatisch een belemmering voor een goedkeurend oordeel van de accountant. Wel kan het nodig zijn om extra toewijzingen te controleren om meer zekerheid te krijgen. Dat kan voor zowel de corporatie als de accountant meer werk opleveren, maar is vanuit de algemene principes van de accountantscontrole nodig om tot een betrouwbaar oordeel te komen.

Met de huidige voorgeschreven werkwijze is al gepoogd de administratieve lasten tot een minimum te beperken. Een nog verdere beperking van de controle lijkt niet verantwoord gelet op het belang van betrouwbare verantwoording. Niettemin vind ik het ongewenst als regelgeving die gericht is op betaalbaarheid voor huurders leidt tot onnodig risicomijdend gedrag bij corporaties. Het onderzoek maakt duidelijk dat corporaties belemmeringen ervaren om volledig gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte. Daarom ga ik graag met de sector in gesprek om te achterhalen waar die belemmeringen precies uit bestaan en wat er nodig is om deze weg te nemen.

Regelgeving flora en fauna

In het onderzoek komen de inspanningen die woningcorporaties moeten leveren op het terrein van flora en fauna naar voren als een belangrijke bron van regeldruk. Corporaties noemen hierbij onder andere de hoge kosten voor het uitvoeren van verplicht flora- en faunaonderzoek en capaciteitsgebrek bij provincies en omgevingsdiensten.

SEO concludeert dat de meeste corporaties het belang van soortenbescherming onderschrijven, maar dat zij de regeldrukkosten niet in verhouding vinden staan tot de gepercipieerde opbrengst. SEO geeft aan dat de bevindingen in lijn zijn met de conclusies van de adviesgroep

⁷ Bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

STOER⁸. Met dit advies ga ik voortvarend aan de slag, zoals ik op 10 oktober jl. met uw Kamer heb gedeeld.

Tot slot

Het onderzoek dat Aedes heeft laten uitvoeren biedt zoals hierboven beschreven handvaten voor het verder beperken van de regeldruk in de corporatiesector. Ik vind het belangrijk dat de sector, de toezichthouder en mijn ministerie zich doorlopend blijven inzetten om dat te bereiken. In het geval van regeldruk geldt nog meer dan elders dat alle beetjes helpen en die kansen wil ik nooit onbenut laten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 1383