

PRAKTISCHE BROCHURE AANPASSINGEN IN DE JAARVERSLAGGEVING 2026 WONINGCORPORATIES

Intro

Met ingang van verslagjaar 2026 verandert de waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie in de jaarrekening van woningcorporaties. Deze wijziging vloeit voort uit de aanpassing van de Woningwet, die nader is uitgewerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Daarin is vastgelegd dat corporaties voortaan de beleidswaarde hanteren in plaats van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie in de balans van de jaarrekening. Als gevolg hiervan vervalt tevens de herwaarderingsreserve die verband hield met de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde. Daarnaast wordt de winst- en verliesrekening op basis van het categoriaal model vanaf 2026 geherintroduceerd in plaats van het functioneel model.

Deze aanpassingen kwalificeren als stelselwijziging en dienen in overeenstemming met de verslaggevingsstandaarden te worden verwerkt in de jaarrekening. Deze stelselwijziging heeft een brede impact op de financiële verslaggeving en is opgenomen in de Woningwet. Niet alleen verandert de balanspositie, maar ook de toelichtingen en vergelijkende cijfers moeten worden aangepast. Het doel van deze wijziging is om de jaarrekening beter te laten aansluiten op de maatschappelijke realiteit en beleidsmatige werkelijkheid van corporaties en om de administratieve lasten te verlichten.

Een stelselwijziging dient in overeenstemming met de algemene verslaggevingsstandaarden in beginsel retrospectief verwerkt te worden. De wetgever heeft echter in deze situatie voor twee specifieke posten een alternatieve verwerking toegestaan. Om aan te sluiten bij de algemene verslaggevingsstandaarden en ter bevordering van de leesbaarheid van de jaarrekening wordt in deze brochure de volledige retrospectieve verwerking uitgewerkt. Een brochure waarin de alternatieve methode wordt uitgewerkt volgt op een later moment.

In deze brochure geven wij u allereerst een korte toelichting op de gewijzigde regels. Daarna hebben wij een aantal praktische voorbeelden opgenomen die u helpen bij het opstellen van de jaarverslaggeving 2026. Daarnaast hebben wij voorbeeld modellen, teksten en tabellen voor de jaarrekening 2026 opgenomen.

Sectorcommissie woningcorporaties NBA

INHOUD

1.	Aanleiding herziening BTIV en impact verslaggeving.....	3
1.1	Aanleiding herziening BTIV	3
1.2	Impact wijziging op verslaggeving 2026	4
1.3	Stelselwijziging.....	6
1.4	Praktische uitwerking wijzigingen	6
2.	Categoriaal model winst- en verliesrekening	8
3.	Best practice modellen, teksten en tabellen voor de jaarrekening 2026	9
3.1	Voorbeeld tekst algemene toelichting, regelgeving, stelselwijziging en presentatiewijziging	9
3.2	Voorbeeldtekst (aangepaste) grondslagen van waardering	14
3.3	Nadere toelichting per post van de jaarrekening	17
3.4	Bestuursverslag.....	23

1. Aanleiding herziening BTIV en impact verslaggeving

1.1 Aanleiding herziening BTIV

Met de herziening van de Woningwet in 2015 werd het uniform waarden van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat verplicht voor woningcorporaties. Doel hiervan was destijds meer transparantie en betere vergelijkbaarheid tussen corporaties te bereiken, onder andere in het kader van de splitsing van DAEB/niet-DAEB activiteiten (sociale versus commerciële tak) zodat geen stille reserves ongemerkt zouden worden overgedragen aan de commerciële tak. Daarnaast hoopte men dat marktwaarde-sturing zou leiden tot meer inzicht in rendement en doelmatigheid. Deze uniforme modelmatige waardering (uitgewerkt in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) is sindsdien jaarlijks toegepast. Het invoeren van marktwaarde waardering heeft inderdaad de transparantie verhoogd en de data-kwaliteit verbeterd. In de praktijk bracht deze waarderingsbasis echter belangrijke nadelen met zich mee voor de jaarrekening en de controle daarop.

Deze knelpunten kwamen duidelijk naar voren in evaluaties en onderzoeken. In 2019, tijdens de evaluatie van de herziene Woningwet, bleek dat corporaties de marktwaarde nauwelijks gebruikten voor hun financiële sturing en dat de administratieve lasten onevenredig hoog waren. In 2022 liet het Ministerie van BZK door SEO Economisch Onderzoek een uitgebreide evaluatie uitvoeren naar het waarderingsstelsel. De conclusie was dat, hoewel de beoogde transparantie inderdaad was bereikt, de negatieve neveneffecten zwaarder wogen dan de voordelen.

In samenspraak met de sector (Aw, WSW, Aedes én accountants via de RJ en NBA) is daarop besloten de regelgeving aan te passen. De beleidsmatige achtergrond van de herziening is om de jaarrekening beter aan te laten sluiten op de maatschappelijke realiteit van corporaties én de processen rond verslaggeving te vereenvoudigen. Met ingang van boekjaar 2026 verandert daarmee de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening van woningcorporaties. Het vastgoed in exploitatie zal niet langer gewaardeerd worden tegen de marktwaarde, maar tegen de beleidswaarde welke momenteel in de toelichting is opgenomen. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie verdwijnt daarmee in het geheel uit de jaarrekening.

De wetswijziging is in 2024 in gang gezet (internetconsultatie en goedkeuring door de Eerste en Tweede Kamer heeft plaatsgevonden) en treedt in werking op 1 januari 2027 - effectief zijnde voor verslagjaar 2026.

1.2 Impact wijziging op verslaggeving 2026

Als gevolg van de doorgevoerde wijziging wordt de marktwaardering op de balans vervangen door de beleidswaardering. Dit heeft echter niet enkel invloed op de post ‘vastgoed in exploitatie’, maar ook andere jaarrekeningposten waarbij de marktwaardering van invloed was.

Jaarrekeningpost	Tot en met verslagjaar 2025	Vanaf verslagjaar 2026 inclusief vergelijkende cijfers 2025
Vastgoed in exploitatie	Waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Sinds 2016 wordt vastgoed in exploitatie jaarlijks op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd volgens het Handboek modelmatige waardering. Alle ongerealiseerde waardeveranderingen lopen via de winst- en verliesrekening als niet-gerealiseerd resultaat. Dit maakte de jaarresultaten gevoelig voor marktfluctuaties (stijgende huizenprijzen gaven boekwinsten, dalende prijzen boekverliezen).	Waardering tegen beleidswaarde. Met ingang van verslagjaar 2026 wordt de beleidswaarde voorgeschreven als waarderingsgrondslag. De beleidswaarde is een eigen DCF-waardering voornamelijk gebaseerd op beleidsuitgangspunten in plaats van marktdata. Jaarlijkse waardemutaties in beleidswaarde worden direct in de resultatenrekening verwerkt (maar deze zullen meer in lijn zijn met de feitelijke kasstromen en daardoor naar verwachting minder volatiel)
Beleidswaarde	Off-balance kengetal. In de jaarrekening t/m 2025 werd de beleidswaarde alleen in de toelichting opgenomen als kengetal. Tot en met 2023 berekenden corporaties deze door vanuit de marktwaarde een viertal beleidsmatige afslagen toe te passen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en bedrijfslasten. De beleidswaarde voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed werd gelijkgesteld aan de marktwaarde.	De beleidswaarde bepaalt vanaf verslagjaar 2026 de waardering van vastgoed in exploitatie op de balans en is niet langer als toelichting opgenomen. De vroegere methode om beleidswaarde als afgeleide van de marktwaarde te berekenen vervalt; in plaats daarvan hanteren corporaties het nieuwe Handboek Beleidswaarde 2026. Voor de vergelijkende cijfers mag de beleidswaarde uit de jaarrekeningen 2024 en 2025 gehanteerd worden. Vanaf 2026 wordt de beleidswaarde voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed eveneens bepaald op basis van een contante waarde berekening gebaseerd op de eigen kasstromen van de corporatie.
Herwaarderings-reserve	Bij marktwaardewaardering bouwt zich een herwaarderingsreserve op ter grootte van het positieve verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Voor de Verkopen onder voorwaarden wordt eveneens een herwaarderingsreserve gevormd.	Met de overgang naar de beleidswaarde verdwijnt de herwaarderingsreserve (aanpassing artikel 30 BTIV). Omdat bij toegelaten instellingen het gehele vermogen bestemd is voor de volkshuisvesting, en niet voor bijvoorbeeld winstuitkering, heeft een uitsplitsing van het vermogen geen functie.

Jaarrekeningpost	Tot en met verslagjaar 2025	Vanaf verslagjaar 2026 inclusief vergelijkende cijfers 2025
		Daarnaast is de historische kostprijs voor toegelaten instellingen in de praktijk vaak lastig te bepalen, wat de informatieve waarde van de herwaarderingsreserve beperkt. Ook de herwaarderingsreserve voor verkopen onder voorwaarden vervalt in 2026.
Belastinglatenties	Tot en met 2025 is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële waardering volgens marktwaarde in verhuurde staat en fiscale boekwaarde. Vanaf 2026 geldt de beleidswaarde als commerciële waarderingsgrondslag. Hierdoor zullen de verschillen in commerciële en fiscale waardering wijzigen. Omdat veelal geen sprake is van realisatie van deze verschillen in de nabije toekomst, komt de waardering ervan veelal niet tot uitdrukking in de jaarrekening, waardoor de waardering tegen beleidswaarde hierop geen impact zal hebben. Daar waar sprake is van waardering van tijdelijke verschillen zullen deze latenties herrekend moeten worden.	
Projecten (onrendabele top)	Tot en met 2025 wordt de onrendabele top bij vastgoed in ontwikkeling berekend op basis van de marktwaarde van het te realiseren bezit. Dit betekent dat de commerciële waarde (marktwaarde) als uitgangspunt dient voor het bepalen van het verschil tussen de totale stichtingskosten en de waarde van het vastgoed na oplevering. Hierdoor is de onrendabele top relatief beperkt (bij nieuwbouw), omdat marktwaarde doorgaans hoger ligt dan beleidswaarde.	Vanaf 2026 wordt de onrendabele top bij vastgoed in ontwikkeling berekend op basis van het verschil tussen de beleidswaarde van het te realiseren bezit en de stichtingskosten. Doordat beleidswaarde lager is dan marktwaarde, neemt het verschil tussen stichtingskosten en waardering toe. Dit leidt tot een hogere onrendabele top. Voor de jaarrekening betekent dit dat projecten/investeringen vanaf 2026 (en voor de stelselwijziging met terugwerkende kracht naar 1 januari 2025) worden her(berekend) op basis van beleidswaarde, wat mogelijk invloed heeft op de interne besluitvorming en de beoordeling van projectrendementen.
Verkoop onder voorwaarden (VOV)	Geen sprake van een wijziging. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van het contractueel overeengekomen kortingspercentage. Indien een onder voorwaarden verkochte eenheid ten behoeve van eigen exploitatie wordt teruggekocht, wordt deze na herclassificatie tegen beleidswaarde gewaarde in plaats van tegen marktwaarde.	
Winst- en verliesrekening	Tot en met 2025 was sprake van een functionele indeling van de winst- en verliesrekening.	Vanaf 2026 wordt vanwege het verlagen van de administratieve lasten en een betere aansluiting op de praktijk, de indeling van de winst- en verliesrekening voorgeschreven volgens het categoriale model.

Jaarrekeningpost	Tot en met verslagjaar 2025	Vanaf verslagjaar 2026 inclusief vergelijkende cijfers 2025
Financiële ratio's	De overgang van marktwaarde naar beleidswaarde heeft (potentieel) directe gevolgen voor financiële ratio's die mede worden betrokken in het toezicht- en borgingskader van Aw en WSW, waaronder de LTV en solvabiliteit. Doordat de beleidswaarde in de regel lager ligt dan de marktwaarde, nemen zowel de waarde van het vastgoed in exploitatie als het balanstotaal af. De mate waarin dit doorwerkt in de financiële ratio's verschilt per corporatie.	

1.3 Stelselwijziging

Wettelijk kader en RJ-richtlijnen

Onder Titel 9 Boek 2 BW geldt het uitgangspunt van stelselmatigheid: eenmaal gekozen grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden consistent toegepast. Bij een stelselwijziging schrijft de wet voor dat deze slechts mag plaatsvinden indien voorschriften wijzigen of een nieuwe grondslag tot een beter inzicht leidt (art. 2:362 lid 4 BW). Zo'n wijziging moet toegelicht worden in de jaarrekening en heeft normaliter effect via een retrospectieve verwerking. Dit betekent dat vergelijkende cijfers en beginbalansen worden herberekend op basis van de nieuwe grondslag, zodat de jaarrekeningcijfers over meerdere jaren vergelijkbaar zijn.

Volledige retrospectieve verwerking in de praktijk

Het volledig retrospectief verwerken van een stelselwijziging houdt in dat zowel de balans als de resultatenrekening (inclusief voorgaand jaar) worden aangepast alsof het nieuwe stelsel altijd al van kracht was. Hiermee wordt de vermogensmutatie door de stelselwijziging grotendeels verwerkt in het verleden (via een aangepaste winst in het vergelijkende jaar en de balans van het vergelijkend boekjaar), in plaats van als éénmalige post in het lopende jaar. Deze werkwijze waarborgt stelselzuiverheid en vergelijkbaarheid: gebruikers van de jaarrekening kunnen prestaties en financiële posities van opeenvolgende jaren beter vergelijken zonder dat stelselwijzigingen een vertekend beeld van ontwikkelingen in de tijd veroorzaken.

De wijziging van marktwaarde naar beleidswaarde betreft conform RJ 645.501 een stelselwijziging¹.

Dit betekent dat:

1. herrekening dient plaats te vinden van het eigen vermogen aan het begin van het voorgaande boekjaar op basis van de gewijzigde grondslagen; en
2. het verschil tussen het eigen vermogen aan het begin van het voorgaande boekjaar vóór en na herrekening (het cumulatieve effect) verwerkt dient te worden als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen (in de overige reserves, tenzij de wet of een Richtlijn een andere post van het eigen vermogen voorschrijft) met inachtneming van de belastingen naar de winst.

1.4 Praktische uitwerking wijzigingen

Navolgend is per post van de jaarrekening toegelicht wat er in de verwerking en/of presentatie wijzigt, voortvloeiend uit de herziening BTIV.

Vastgoed in exploitatie, beleidswaarde en herwaarderingsreserve

De vervanging van de marktwaardering als waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie door beleidswaardering wordt verwerkt als een stelselwijziging. Deze wijziging leidt tot een aanpassing van de waardering van het vastgoed in exploitatie en heeft daarmee invloed op het balanstotaal.

Voor het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs is tot en met verslagjaar 2025 een (wettelijke) herwaarderingsreserve gevormd. Deze herwaarderingsreserve vervalt

¹ RJ 140: stelselwijziging

gelijktijdig met de vervanging van de marktwaardering voor de beleidswaardering. Het saldo van de herwaarderingsreserve per 1 januari 2025 wordt dan gesaldeerd met de overige reserve. Voor de verwerking van de retrospectieve stelselwijziging mag aangesloten worden bij de beleidswaarde zoals deze reeds was toegelicht in de jaarrekeningen 2024 en 2025.

Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed ligt dit anders. Voor deze objecten gold in 2024 en 2025 de vereenvoudiging dat de beleidswaarde gelijk werd verondersteld aan de marktwaarde. Hoewel de stelselwijziging retrospectief wordt verwerkt door de marktwaarde in de vergelijkende cijfers te vervangen door de beleidswaarde, hoeft voor 2024 en 2025 geen nieuwe beleidswaardeberekening op basis van kasstromen te worden opgesteld. Aangesloten mag worden bij de destijds gehanteerde beleidswaarde, die voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed gelijk was aan de marktwaarde.

Hierdoor ontstaat voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed mogelijk een zichtbare sprong tussen 2025 en 2026. Vanaf 2026 wordt de beleidswaarde namelijk bepaald op basis van een zelfstandige kasstroomberekening, terwijl in de herrekenende vergelijkende cijfers 2024 en 2025 voor de beleidswaarde nog wordt aangesloten bij de marktwaarde. Deze sprong is een rechtstreeks gevolg van de voorgeschreven overgangsregeling en niet van een wijziging in de onderliggende vastgoedportefeuille of exploitatie.

Projecten en voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij het aangaan van een verlieslatend contract, dient het verwachte verlies direct en volledig ten laste van het resultaat te worden verantwoord. Bij woningcorporaties is daarvan veelal sprake bij zowel nieuwbouw- als vastgoedverbeteringsprojecten, de zogenoemde: onrendabele top:

- **Nieuwbouw:** Voor de wijziging werd de onrendabele top bepaald op basis van het verschil tussen de geprognoseerde marktwaarde en -stichtingskosten bij oplevering. Met de vervanging van de marktwaarde voor de beleidswaarde zal dit verschil groter worden. Nieuwbouwprojecten zullen daarmee mogelijk meer onrendabel worden en daarmee zal de voorziening onrendabele top toenemen/ontstaan.
- **Vastgoedverbeteringsprojecten:** Voor vastgoedverbeteringsprojecten werd allereerst gekeken wat de impact van de verbetering was op de marktwaardering van het object. Na de wijziging zal de corporatie moeten kijken wat de impact van de verbetering is op de beleidswaardering. De onrendabele top wordt vervolgens bepaald als het verschil tussen de stichtingskosten en de impact van de verbetering op de waardering.

De vervanging van de marktwaarde door de beleidswaarde als waarderingsgrondslag heeft direct impact op de waardering van projecten (in ontwikkeling en in exploitatie), de voorziening onrendabele investeringen en de waardeverminderingen uit hoofde van nieuwbouw en herstructurering (voorheen: overige waardeveranderingen).

Ten behoeve van de verwerking van de volledig retrospectieve stelselwijziging dient de beleidswaarde van de projecten per 1 januari 2025 en per 31 december 2025 te worden bepaald. Op basis hiervan kunnen de onrendabele investeringen opnieuw worden berekend en kan het effect van de stelselwijziging op de jaarrekening worden vastgesteld.

Afhankelijk van de omvang en kenmerken van de projecten kan dit leiden tot een mutatie in de waardeverminderingen uit hoofde van nieuwbouw en herstructurering.

Verkoop onder voorwaarden (VOV)

Woningen die zijn verkocht onder voorwaarden (VoV) vallen niet onder de reguliere waardering tegen beleidswaarde. Voor deze woningen blijft de waardering gebaseerd op de (reële) marktwaarde, gecorrigeerd voor contractuele afspraken zoals terugkooprechten en waardedeling. De waardeverandering komt tot uitdrukking in de winst- en verliesrekening.

Netto verkoopopbrengst onroerende zaken

De overgang van marktwaarde naar beleidswaarde heeft ook impact op het verkoopresultaat van woningen. Hoewel de gerealiseerde verkoopprijs ongewijzigd blijft, wijzigt de boekwaarde

van het vastgoed in exploitatie doordat deze niet langer gebaseerd is op marktwaarde maar op beleidswaarde.

Aangezien de beleidswaarde in de regel lager ligt dan de voormalige marktwaarde, zal het verschil tussen verkoopprijs en boekwaarde toenemen. Dit leidt ertoe dat het netto verkoopresultaat bij verkoop stijgt.

Deze stijging is een direct gevolg van de gewijzigde waarderingsgrondslag en weerspiegelt geen verandering in de onderliggende kasstromen of marktcondities, maar betreft een boekhoudkundig effect van de stelselwijziging.

Voor de verkopen in 2025 zal voor de bepaling van het verkoopresultaat de beleidswaarde per 1 januari 2025 afgezet moeten worden tegen de verkoopopbrengst. Dit levert geen aanpassing op in de openingsbalans met uitzondering van die situaties waar leegstaande woningen reeds geherclassificeerd waren naar de voorraad. Het verkoopresultaat in de vergelijkende cijfers over 2025 wijzigt navenant.

2. Categorieaal model winst- en verliesrekening

Naast de wijziging van waarderingsgrondslag is eveneens een wijziging doorgevoerd in het presentatieformat van de winst- en verliesrekening. Bij de implementatie van de Woningwet in 2015 was er sprake van meerdere activiteiten door woningcorporaties waardoor het zinvol werd geacht om door middel van de verantwoording inzicht te verkrijgen in de resultaten per 'deelactiviteit'. Hiervoor was een specifiek functioneel model voor de winst- en verliesrekening van woningcorporaties ontwikkeld.

Met het meer begrenzen van de activiteiten tot de kernactiviteiten is gebleken dat de toegevoegde waarde van het functionele model afnam. Mede in het kader van administratieve lastenverlichting is dan ook besloten om terug te gaan naar het categoriale model waarbij wel een specifieke inrichting voor de woningcorporatiesector is voorgeschreven. Deze wijziging betreft eveneens een wijziging in stelsel en dient als zodanig in de jaarrekening retrospectief te worden verwerkt.

Met ingang van verslagjaar 2026 wordt de functionele winst- en verliesrekening niet langer als primair model in de jaarrekening opgenomen. Voor de bepaling van de beleidswaarde moet echter nog steeds rekening worden gehouden met aan onderhouds- en beheeractiviteiten toegerekende indirecte lasten. Om deze lasten te kunnen bepalen, blijft het noodzakelijk een functionele winst- en verliesrekening op te stellen. Hoewel deze niet meer in de jaarrekening wordt gepresenteerd, vormt zij daarmee nog steeds een belangrijke basis voor de berekening van de beleidswaarde.

3. Best practice modellen, teksten en tabellen voor de jaarrekening 2026

De navolgende modellen voor balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht, teksten voor het bestuursverslag, algemene toelichtingen en waarderingsgrondslagen alsmede tabellen voor de toelichting op de jaarrekening zijn opgesteld met inachtneming van de voor de jaarverslaggeving 2026 aangepaste wet- en regelgeving en zijn bedoeld als best practice voor de jaarverslaggeving 2026 van woningcorporaties.

Wij benadrukken dat dit voorbeeld is gericht op aanpassingen in de hiervoor genoemde wet- en regelgeving voor de jaarverslaggeving 2026 ten opzichte van de jaarverslaggeving 2025. Daarom is dit voorbeeld geen complete model-jaarrekening en is niet bedoeld om van toepassing te zijn op alle mogelijke praktijksituaties. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarverslaggeving. De vermelde voorbeelden behoeven niet integraal van toepassing te zijn, daarom is corporatie specifieke beoordeling van de relevantie van belang.

Dit hoofdstuk is als volgt nader ingedeeld:

- Voorbeeld tekst algemene toelichting, regelgeving en (aangepaste) grondslagen van waardering
- Nadere toelichting per post van de jaarrekening

3.1 Voorbeeld tekst algemene toelichting, regelgeving, stelselwijziging en presentatiewijziging

Algemene toelichting

NAAM CORPORATIE is een stichting/vereniging met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de regio xx en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is xx, de feitelijke vestigingsplaats is xx. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT), en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Aanleiding voor deze stelselwijzigingen is de inwerkingtreding van het herziene Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de wijziging van de Woningwet en de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) per 1 januari 2026. Onderdeel hiervan is de vervanging van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie door de beleidswaarde (artikel 31 BTIV). Deze wijziging is van toepassing vanaf verslagjaar 2026.

De Raad voor de Jaarverslaggeving heeft richtlijn RJ 645 hierop aangepast. Als gevolg hiervan zijn voor de jaarverslaggeving 2026 meerdere wijzigingen van toepassing ten opzichte van 2025. Met de doorgevoerde stelselwijzigingen wordt aangesloten bij deze gewijzigde wet- en regelgeving.

Stelselwijziging

De belangrijkste wijziging voor **NAAM CORPORATIE** vloeit voort uit een wijziging van de Woningwet, BTIV en de daaraan verbonden regelgeving, waarbij vastgoed in exploitatie voortaan tegen beleidswaarde wordt gewaardeerd. Richtlijn RJ 645 is hierop aangepast en geeft nadere invulling aan de verwerking en toelichting in de jaarrekening.

De hiervoor genoemde wijziging heeft ertoe geleid dat **NAAM CORPORATIE** haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2026 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2025 voor DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gevolgde waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie is vanaf 2026 gewijzigd in waardering tegen de beleidswaarde, bepaald overeenkomstig het Handboek beleidswaarde.
- Tot en met 2025 werd een herwaarderingsreserve op vastgoed in exploitatie gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, en de historische kostprijs (eventueel verminderd met cumulatieve afschrijvingen).
Vanaf verslagjaar 2026 wordt vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen beleidswaarde overeenkomstig het Handboek beleidswaarde en wordt geen herwaarderingsreserve meer gevormd voor dit vastgoed. Het verschil tussen de boekwaarde en de historische kostprijs wordt vanaf verslagjaar 2026 niet langer afzonderlijk als herwaarderingsreserve gepresenteerd, maar maakt onderdeel uit van de overige reserves binnen het eigen vermogen.
- Tot en met 2025 werd het netto verkoopresultaat bepaald op basis van het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs en de boekwaarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf verslagjaar 2026 wordt het netto verkoopresultaat bepaald op basis van het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs en de boekwaarde gebaseerd op beleidswaarde overeenkomstig het Handboek beleidswaarde.
- Tot en met 2025 werden vastgoed in ontwikkeling, vastgoedverbeteringen en waardeverminderingen uit hoofde van nieuwbouw en herstructurering bepaald op basis van uitgangspunten die waren afgeleid van de marktwaarde. Vanaf verslagjaar 2026 worden deze posten bepaald op basis van beleidswaarde overeenkomstig het Handboek beleidswaarde. Als gevolg van de waardering tegen beleidswaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele (verdere) afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere beleidswaarde herrekend op basis het handboek beleidswaarde. Dit heeft tevens gevolgen voor de ORT.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2025 in de jaarrekening 2026 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2025 herrekend. Als gevolg van de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2025 afgenomen van € xx miljoen naar € xx miljoen.

Het resultaat over 2025 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € xx miljoen **positief/negatief**. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € xx miljoen **positief/negatief** hebben bedragen.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Het effect van de stelselwijziging is retrospectief verwerkt. De vergelijkende cijfers 2025 zijn herrekend alsof de beleidswaarde reeds in voorgaande jaren van toepassing was. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging per 1 januari 2025 is verwerkt in de overige reserves.

Balans per 01-01-2025	Jaarrekening 2025	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€(000)	€(000)	€(000)
Activa:			
Vastgoedbeleggingen: DAEB vastgoed in exploitatie	xx	xx	(xx)
Vastgoedbeleggingen: niet-DAEB vastgoed in exploitatie	xx	xx	(xx)
Vastgoedbeleggingen: onroerende zaken in ontwikkeling	xx	xx	xx
Latente belastingvorderingen	xx	xx	xx
Vastgoed bestemd voor verkopen	xx	xx	xx
Totaal	xx	xx	xx
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	xx	xx	xx
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	xx	0	xx
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	Xx	Xx	xx
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>			xx
Voorziening: Onrendabele investeringen	xx	xx	xx
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	xx	xx	xx
Totaal	xx	xx	xx

Resultatenrekening over 2025 (functioneel)	Jaarrekening 2025	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€(000)	€(000)	€(000)
Netto verkoopopbrengst onroerende zaken	xx	xx	xx
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	xx		xx
Waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw en herstructurerings (wordt)		xx	xx
Vennootschapsbelasting last/bate	xx	xx	xx
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2025	xx	xx	xx

Balans per 31-12-2025	Jaarrekening 2025	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€(000)	€(000)	€(000)
Activa:			
Vastgoedbeleggingen: DAEB vastgoed in exploitatie	xx	xx	(xx)
Vastgoedbeleggingen: niet-DAEB vastgoed in exploitatie	xx	xx	(xx)
Vastgoedbeleggingen: onroerende zaken in ontwikkeling	xx	xx	xx
Latente belastingvorderingen	xx	xx	xx
Vastgoed bestemd voor verkopen	xx	xx	xx
Totaal	xx	xx	xx
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	xx	xx	xx
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	xx	0	xx
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>			xx
Voorziening: Onrendabele investeringen	xx	xx	xx
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	xx	xx	xx
Totaal	xx	xx	xx

Presentatiewijziging

Met ingang van boekjaar 2026 heeft **NAAM CORPORATIE** de presentatie van de winst- en verliesrekening gewijzigd van een functionele indeling naar een categoriale indeling.

De wijziging vloeit voort uit de aangepaste voorschriften zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV), Bijlage 3, en de daarmee samenhangende toepassing van RJ 645. Tot en met boekjaar 2025 werd een functionele indeling toegepast, waarbij opbrengsten en kosten werden toegerekend aan activiteiten. Met ingang van boekjaar 2026 worden opbrengsten en kosten gepresenteerd naar hun aard (categorie), hetgeen inhoudt dat afzonderlijke kostensoorten en opbrengstcategorieën zichtbaar worden gemaakt.

De presentatie over het vergelijkend boekjaar is overeenkomstig RJ140 aangepast. De wijziging heeft uitsluitend betrekking op de presentatie van het resultaat en heeft geen invloed op het resultaat na belastingen of het eigen vermogen.

De presentatiewijziging kan als volgt worden geduid waarbij als uitgangspunt voor de functionele presentatie 2025 de cijfers na verwerking van de stelselwijziging zijn opgenomen zoals hierboven toegelicht.

Winst-en-verliesrekening (functioneel)	2025
Huuropbrengsten	
Opbrengsten servicecontracten	
Lasten servicecontracten	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	
Lasten onderhoudsactiviteiten	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	
Verkoop vastgoed in exploitatie	
Verkoop VOV regulier	
Verkoop grond	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	
Overige baten	
Kosten overige activiteiten	
Netto resultaat op overige activiteiten	
Overige organisatiekosten	
Kosten omtrent leefbaarheid	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	
Rentelasten en soortgelijke kosten	
Financiële baten en lasten	
Resultaat voor belastingen	
Belastingen	
Resultaat na belastingen	
Resultaat deelnemingen	
Resultaat na belastingen	

Toelichting/ brug
Ongewijzigd
Ongewijzigd
Ongewijzigd
Onderverdeeld naar verschillende kostensoorten binnen de bedrijfslasten (zoals lonen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten)
Vervangen door categorie onderhoudslasten
Onderverdeeld naar verschillende kostensoorten binnen de bedrijfslasten (zoals lonen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten)
De onderliggende verkoopresultaten worden in het categoriale model verwerkt via netto verkoopopbrengsten en de bijbehorende kosten- en waarderingscomponenten
Onderdeel van netto verkoopopbrengst onroerende zaken
Onderdeel van netto verkoopopbrengst onroerende zaken (bij realisatie) of waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden (doorlopende waardemutatie VOV)
Onderdeel van netto verkoopopbrengst onroerende zaken
Vervalt als verzamelpost en wordt uitgesplitst naar waardeverminderingen investeringen en waardemutatie vastgoed
Onderdeel van Waardemutatie vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden
Onderdeel van Waardemutatie vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden
Onderdeel van Waardemutatie vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden
Onderdeel van overige bedrijfsopbrengsten
Onderverdeeld naar verschillende kostensoorten binnen de bedrijfslasten (zoals lonen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten)
Onderverdeeld naar verschillende kostensoorten binnen de bedrijfslasten (zoals lonen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten)
Ongewijzigd
Ongewijzigd
Ongewijzigd
Wordt vervangen door totaal van financiële baten en lasten
Wordt vervangen door totaal van resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen
Wordt vervangen door totaal van nettoresultaat na belastingen
Wijzigt in resultaat uit deelnemingen
Onder volledige categoriale presentatie wordt dit onderdeel van totalen vóór/na waardeverandering vastgoed

Winst-en-verliesrekening (categoriaal SBR Wonen)	2025
Bedrijfsopbrengsten	
Huuropbrengsten	
Opbrengsten servicecontracten	
Overheidsbijdragen	
Netto verkoopopbrengst onroerende zaken	
Gerealiseerde netto opbrengst nieuwbouwprojecten	
Geactiveerde productie eigen bedrijf	
Overige bedrijfsopbrengsten	
Totaal bedrijfsopbrengsten	
Bedrijfslasten	
Erfpacht	
Lonen en salarissen	
Sociale lasten en pensioenlasten	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	
Onderhoudslasten	
Waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw en herstructureringen	
Kosten leefbaarheid	
Kosten servicecontracten	
Sectorspecifieke heffingen	
Overige bedrijfskosten	
Totaal bedrijfslasten	
Bedrijfsresultaat	
Financiële baten en lasten	
Opbrengsten financiële vaste activa	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	
Waardeverandering financiële vaste activa	
Rentelasten en soortgelijke lasten	
Totaal van financiële baten en lasten	
Totaal van resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	
Resultaat uit deelnemingen	
Belastingen	
Totaal van nettoresultaat na belastingen	
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	
Totaal van nettoresultaat na belastingen vóór waardeverandering vastgoed	
Waardemutatie vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden	
Totaal van nettoresultaat na belastingen na waardeverandering vastgoed	

3.2 Voorbeeldtekst (aangepaste) grondslagen van waardering

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed in exploitatie onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Intramuraal zorgvastgoed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Niet reguliere woongelegenheden.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed in exploitatie.

Maatschappelijk vastgoed in exploitatie is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de sociale huurgrens en het bedrijfsmatig vastgoed in exploitatie (niet zijnde maatschappelijk vastgoed in exploitatie).

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen beleidswaarde overeenkomstig artikel 35, lid 2 van de Woningwet. De beleidswaarde wordt bepaald overeenkomstig het Handboek beleidswaarde en is gebaseerd op de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen, uitgaande van het instandhoudingsbeleid van de toegelaten instelling.

Na eerste verwerking wordt de waardeverandering als gevolg van de aanpassing van de beleidswaarde op complexniveau bepaald. Deze waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord.

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie en wordt bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, rekening houdend met een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van **NAAM CORPORATIE**. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De waardering vindt plaats overeenkomstig het Handboek beleidswaarde, als opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De basiskennmerken van deze methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed in exploitatie.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op de exploitatietermijn zoals gedefinieerd in het Handboek beleidswaarde. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 202X bedraagt XX% (2025: ..%) voor het DAEB bezit en XX% (2025: ..%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario). Indien sprake is van een onherroepelijke sloopverplichting resp. genomen sloopbesluit is de beleidswaarde bepaald op basis van de resterende exploitatiekasstromen zoals gedefinieerd in het Handboek beleidswaarde.
- De (huur)opbrengsten zijn gebaseerd op de contracthuren (tot mutatie) en de streefhuren (na mutatie) rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting per complex, uitgaande van het feit dat de exploitatie gedurende 60 jaar, in dezelfde staat kan plaatsvinden. Daarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door **NAAM CORPORATIE** vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Bij voorgenomen investeringen (inclusief ingrijpende verbouwingen) wordt voor de bepaling van de beleidswaardeberekening het onderhoud meegenomen dat nodig is om de oorspronkelijke technische en bouwkundige staat te behouden,
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie. De toerekening heeft plaatsgevonden op basis van daartoe opgestelde verdeelsleutels.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie (BOG/MOG), intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en parkeergelegenheden wordt eveneens uitgegaan van een waardering op basis van beleidswaarde overeenkomstig het Handboek beleidswaarde.

Voor deze vastgoedtypen wordt de waarde bepaald op basis van een afzonderlijke methodiek, waarbij wordt aangesloten bij het exploitatiebeleid van de toegelaten instelling. De kasstromen worden daarbij gebaseerd op de meer gedifferentieerde kenmerken van het betreffende vastgoedtype en contracten, waarbij de gehanteerde uitgangspunten kunnen afwijken van die voor woningen.

NAAM CORPORATIE heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Complexindeling

Ten behoeve van de bepaling van de waarde van het onroerend goed in exploitatie zijn alle verhuureenheden ingedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat bestaat uit vergelijkbare eenheden voor wat betreft type

vastgoed in exploitatie, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel wordt beschouwd voor de waardebepaling. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters, zoals gepubliceerd in de leidraad economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-2037
Prijsinflatie	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
Loonstijging	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
Bouwkostenstijging	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
Disconteringsvoet	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie bepaald op basis van het huurbeleid van de toegelaten instelling, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. De huurprijsontwikkeling sluit daarmee aan op de beleidsmatige uitgangspunten voor betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Er wordt uitgegaan van voortgezette exploitatie, waarbij geen rekening wordt gehouden met verkoop van verhuureenheden. Kosten die verband houden met verkoop, zoals splitsingskosten en overdrachtskosten, worden derhalve niet in de kasstromen betrokken.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. *Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.*

of

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de beleidswaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie, lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, wordt het actief afgewaardeerd naar deze lagere waarde. Bij de bepaling van het effect wordt tevens rekening gehouden met reeds gevormde voorzieningen voor onrendabele investeringen. Voor zover de waardevermindering niet reeds door een voorziening voor onrendabele investering wordt afgedekt, wordt het resterende effect in de resultatenrekening verantwoord.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden. Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening

gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de beleidswaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de beleidswaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed in exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt. Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte beleidswaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte beleidswaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

3.3 Nadere toelichting per post van de jaarrekening

Voortvloeiend uit de inwerkingtreding van het herziene Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de daarmee samenhangende overgang naar waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen beleidswaarde, wijzigt tevens de toelichting op de jaarrekening.

Daarnaast vloeien aanpassingen voort uit de overgang naar een categoriale indeling van de resultatenrekening. Hierna volgt een best practice uitwerking van de in de toelichting op de jaarrekening op te nemen informatie.

Vastgoedbeleggingen
Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet- DAEB	Totaal 2026	DAEB	Niet- DAEB	Totaal 2025
	€(000)	€(000)	€(000)	€(000)	€(000)	€(000)
Boekwaarde op basis van marktwaarde in verhuurde staat 1/1						
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)						
Herrekenende boekwaarde op basis van beleidswaarde 1/1						
Investeringen - initiële verkrijgingen						
Investeringen - overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie						
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking						
Investeringen uit hoofde van overnames / nieuwe consolidaties						
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden						
Buitengebruikstellingen en afstotingen						
Waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen van de beleidswaarde						
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie voor eigen gebruik						
Overige mutaties						
Totaal mutaties						
Cumulatieve verkrijging - of vervaardigingsprijs 31/12						
Cumulatieve waardeveranderingen 31/12						
Boekwaarde op basis van beleidswaarde 31/12						

Toelichting beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Woningen	DAEB 2026	DAEB 2025	Niet-DAEB 2026	Niet-DAEB 2025
Gemiddelde streefhuur per maand voor: - Eengezinswoningen - Meergezinswoningen - Studenten eenheden - Etc.			In euro	In euro
Norm beheerlasten per jaar per woning			In euro	In euro
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning			In euro	In euro
Disconteringsvoet				

Overige vastgoedtypen	DAEB 2026	Niet-DAEB 2026
Gemiddelde huur per maand voor: - BOG - MOG - ZOG - Flexwoningen - Parkeergelegenheden	In euro	In euro
Norm beheerlasten per jaar	In euro	In euro
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten	In euro	In euro

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van **NAAM CORPORATIE** is als volgt: SPECIFIEK TE MAKEN

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van xx% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen X jaren door **NAAM CORPORATIE**.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud) bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud (dagelijks onderhoud)
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van **NAAM CORPORATIE**. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4 (volgens NEN2767 of een vergelijkbare methodiek op het moment van onderhoud).

NAAM CORPORATIE beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht **NAAM CORPORATIE** conditiemetingen (actie: TOEVOEGEN HOE DE CORPORATIE DE ONDERHOUDSSTAAT INZICHTELIJK HOUD ALS ZE GEEN CONDIITIEMETINGEN DOET). Hiertoe hanteert **NAAM CORPORATIE** een periodieke actualisatie. Eens in de xx jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt **NAAM CORPORATIE** rekening met actuele prijspeildata gebaseerd op XX

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. Actie en aan te tonen door **NAAM CORPORATIE**: De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaars prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt **NAAM CORPORATIE** rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit 2026	2025
Schilderwerk	Xx jaar	
Installaties	Xx jaar	
Dakvervanging	Xx jaar	
Voegwerk	Xx jaar	
Kozijnvervanging	Xx jaar	
Keukens	Xx jaar	
Badkamer	Xx jaar	
Toilet	Xx jaar	
Aan te vullen met eventuele andere gehanteerde cycli (denk aan erfpacht, achterstallig onderhoud/asbest/fundering)		

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaars doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar (INDIEN VAN TOEPASSING)
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn OPTIES
 - Aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
 - Niet aangepast in de MJOB daar **NAAM CORPORATIE** van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van **NAAM CORPORATIE**.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG labels

NAAM CORPORATIE heeft nog xx eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB/en/of beleidswaarde.

OF

NAAM CORPORATIE heeft nog xx eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB/en/of beleidswaarde aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

Bij de waardering is rekening gehouden met de kosten van herstel bij complexen met een slechtere conditiescore dan 4 (NEN 2767 norm of een vergelijkbare methodiek op het moment van onderhoud) dan wel om kosten door onderhoudsgebreken als gevolg van externe omstandigheden die een gevaar vormen voor de duurzame doorexplotatie van het bezit. Achterstallig onderhoud is WEL/NIET verwerkt in de MJOB.

Erfpacht

In de waardering is rekening gehouden met de erfpachtovereenkomsten die gesloten zijn met de Gemeente xxx. NADER TE BESCHRIJVEN OP WELKE WIJZE EEN CANON RESP AFKOOPWAARDE IS INGEREKEND.

Beheerlasten

De beheernorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting XX-XX.

OF

De beheerlastennorm is gebaseerd op het gemiddelde aan lasten van de afgelopen vijf jaar waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

OF EIGEN SITUATIE VOOR NAAM CORPORATIE

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde:

	DAEB	Niet-DAEB
€ 25 hogere streefhuur		
€ 25 lagere streefhuur		
€ 100 hogere onderhoudskosten per vhe		
€ 100 lagere onderhoudskosten per vhe		
€ 100 hogere beheerkostennorm		
€ 100 lagere beheerkostennorm		
0,5% hogere disconteringsvoet		
0,5% lagere disconteringsvoet		

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2026 €(000)	2025 €(000)
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1		
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
herrekenende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1		
Investerings		
Desinvesteringen		
Overboekingen		
Herclassificatie		
Waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw		
Totaal mutaties		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs 31/12		
Cumulatieve waardeverandering 31/12		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12		

Eigen/Groeps- vermogen**Verloopoverzicht overige reserves**

	2026 €(000)	2025 €(000)
Overige reserves 1/1		
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
Herrekenende overige reserves 1/1		
Resultaat boekjaar na stelselwijziging		
Overige reserves 31/12		

Voorzieningen**Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen:**

	2026	2025
	€(000)	€(000)
Voorziening onrendabele investeringen 1/1		
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect) per 1/1/2025		
Herrekend Voorziening onrendabele investeringen 1/1		
<i>Waarvan investeringen</i>		
<i>Waarvan herstructureringen</i>		
Dotaties		
Onttrekkingen		
Vrijval		
Voorziening onrendabele investeringen 31/12		
<i>Waarvan investeringen</i>		
<i>Waarvan herstructureringen</i>		

Actie NAAM CORPORATIE: belangrijkste mutaties/bijstellingen per project tekstueel toelichten.

3.4 Bestuursverslag

Conform RJ 645.402 dient de toegelaten instelling in het bestuursverslag een beleidsmatige beschouwing op te nemen over de ontwikkeling van de beleidswaarde. Daarbij kan worden gedacht aan parameterwijzigingen, methodische wijzigingen, wijzigingen als gevolg van intern beleid en wijzigingen als gevolg van investeringen en desinvesteringen. Hieronder geven wij u een suggestie hoe de beleidsmatige beschouwing op te bouwen, vanzelfsprekend dient dit corporatie specifiek gemaakt te worden.

In 20XX is de beleidswaarde met € xx toe/afgenomen. Het deel van de mutatie dat betrekking heeft op vastgoedmutaties (kasstromen) bedraagt € xx. In 20XX is voor het BOG/MOG/ZOG bezit voor het eerst de beleidswaarde bepaald aan de hand van de voorgeschreven methodiek volgens het Handboek Beleidswaarde. Tot en met 2025 gold nog de fictie dat de beleidswaarde gelijk was aan de marktwaarde. Deze schattingswijziging heeft een af/toename van de beleidswaarde van € xx tot gevolg.

Het restant ad € xx heeft betrekking op de waardemutaties over 20XX. De waardemutatie kan als volgt worden verklaard:

- In 20XX heeft **NAAM CORPORATIE** het streefhuurbeleid aangepast waardoor de beleidswaarde met € xx is toegenomen. De aanpassing ziet toe op xxx.
- Met betrekking tot het ingerekende instandhoudingsonderhoud is de meerjarenonderhoudsbegroting geactualiseerd naar het huidige prijspeil, daarnaast hebben wij het beleid gewijzigd rondom de onderhoudscycli. Het effect van deze wijzigingen bedraagt € xx.
- Als gevolg van prijsontwikkelingen zijn onze begrote beheerkosten toe/afgenomen wat een effect heeft op de beleidswaarde van € xx.
- De door de AW vastgestelde disconteringsvoet is aangepast van xx% naar xx% waardoor de beleidswaarde € xx is toe/afgenomen.
- Parameter wijzigingen in het voorgeschreven handboek hebben een totaal effect van xx gehad.

[Het beschouwende karakter is dusdanig corporatie specifiek dat daar een eigen aanvullende tekst opgenomen dient te worden].