Aanvulling op praktische brochure verwerking stelselwijziging – toelichting alternatieve verwerkingswijze

Inleiding

Met ingang van verslagjaar 2026 waarderen woningcorporaties hun vastgoed in exploitatie niet langer tegen marktwaarde, maar tegen beleidswaarde. In de wet- en regelgeving is de hoofdregel voor de verwerking van een stelselwijziging een volledig retrospectieve verwerking. Voor twee posten in de jaarrekening, vastgoed in ontwikkeling en de voorziening voor onrendabele investeringen, is echter een alternatieve verwerkingswijze toegestaan in de wet. Deze alternatieve verwerkingswijze is mede voortgekomen uit de wens om, waar nodig, rekening te houden met corporaties die niet/moeilijk in staat zijn om voor vastgoed in ontwikkeling met terugwerkende kracht een beleidswaarde per 2024 op te stellen.

De NBA heeft in haar brochure van 20 augustus 2026 een voorbeelduitwerking gegeven van de volledig retrospectieve verwerking. In deze aanvulling op de brochure gaan we nader in op de alternatieve verwerkingswijze. We richten ons daarbij met name op de aandachtspunten die voor kunnen komen wanneer een corporatie de alternatieve verwerkingswijze hanteert.

Onderstaand schema heeft uitsluitend betrekking op vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) en de voorziening voor onrendabele investeringen.



Bij de alternatieve verwerkingswijze dient onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwbouwprojecten en renovatie/herstructureringsprojecten die via het vastgoed in exploitatie verwerkt worden.

Vergelijkbaarheid en inzicht

Een belangrijk doel van een jaarrekening is het bieden van vergelijkbare informatie door de jaren heen. Bij een volledig retrospectieve verwerking worden de vergelijkende cijfers aangepast alsof de beleidswaarde ook in eerdere jaren op alle onderdelen volledig van toepassing was.

Bij toepassing van de alternatieve verwerkingswijze blijven bepaalde vergelijkende cijfers gebaseerd op uitgangspunten uit het oude stelsel. Het verslagjaar 2026 is gebaseerd op het nieuwe stelsel. Voor gebruikers is het belangrijk in hoeverre verschillen tussen 2025 en 2026 voortkomen uit feitelijke ontwikkelingen in de corporatie en in hoeverre deze het gevolg zijn van de administratieve verwerking van de stelselwijziging. Dit kan zorgen voor nadere toelichtingen in de jaarrekening en/of het bestuursverslag.

Aandachtspunten bij toepassing alternatieve verwerkingswijze

Mocht een corporatie voor de alternatieve verwerkingswijze kiezen dan kunnen bepaalde situaties zorgen voor extra aandacht als gevolg van de 'hybride' verwerking van de stelselwijziging. Dit vraagt om enkele keuzes en mogelijk aanvullende toelichtingen.

1. Toepassingsbereik

De alternatieve verwerking ziet op de posten vastgoed in ontwikkeling en voorzieningen voor onrendabele investeringen. Dit betreft alleen nieuwbouwprojecten. Renovatieprojecten, die via het vastgoed in exploitatie verwerkt worden, dienen volledig retrospectief verwerkt te worden. Voor corporaties die meer dan gemiddeld actief zijn op het gebied van ontwikkelen en renoveren, leidt toepassing van de alternatieve verwerkingswijze tot twee verschillende verwerkingswijzen van de stelselwijziging. Dit vraagt extra aandacht voor de stelselwijziging voor de opstellers bij de woningcorporaties. Immers de post "waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw en herstructureringen" zal over 2026 bestaan uit een combinatie van waardemutaties vanuit een marktwaarde en vanuit een beleidswaarde. Ook bij de "voorziening onrendabele investeringen" kan deze situatie zich voordoen, bijvoorbeeld in de volgende situatie:

- voorzieningen voor 'onrendabele toppen' voor nieuwbouwprojecten ultimo 2025 die gebaseerd zijn op het verschil tussen de stichtingskosten van de nieuwbouw en de marktwaarde van de nieuw te bouwen objecten ('oude grondslag');
- voorzieningen voor 'onrendabele toppen' voor renovatieprojecten die gebaseerd zijn op het verschil tussen de stijging van de beleidswaarde als gevolg van de verbetering en de stichtingskosten van de verbetering.

Dit kan leiden tot gerichte toelichtingen in de jaarrekening. Uiteraard voor zover van belang voor het inzicht in de jaarrekening.

2. Grondslagen en toelichting

Wanneer een corporatie kiest voor de alternatieve verwerkingswijze is er nog steeds sprake van de waarderingsgrondslag "marktwaarde" in de vergelijkende cijfers in de jaarrekening. De grondslagen en toelichtingen dienen zowel de uitgangspunten voor de beleidswaarde als de uitgangspunten voor de marktwaarde te bevatten en de corporatie zal duidelijk onderscheid in haar jaarrekening moeten maken voor welke onderdelen welke grondslag van toepassing is. Het is immers voor de gebruiker van de jaarrekening van belang dat duidelijk is welke grondslag van toepassing is voor welk onderdeel (post, transactiestroom en toelichtingen) van de jaarrekening. Daarbij verdient het aanbeveling om bij de grondslag voor de bepaling van de voorziening voor onrendabele toppen expliciet te vermelden dat deze ultimo 2025 (in afwijking van de stand per 31 december 2026) voor nieuwbouwprojecten nog is gebaseerd op de marktwaarde en voor andere projecten (zoals renovaties) op de beleidswaarde ultimo 2025.

3. Vermogensmutaties

Toepassing van de alternatieve verwerkingswijze leidt naast een correctie in het vermogen per 1 januari 2025 ook tot een vermogenscorrectie per 1 januari 2026. Bij de alternatieve verwerkingswijze treden derhalve op 2 momenten vermogensmutaties op:

- Op 1 januari 2025 door herrekening van het vastgoed in exploitatie (incl. de renovatieprojecten) en deels de voorziening voor onrendabele toppen naar beleidswaarde;
- Op 1 januari 2026 door herrekening van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening voor onrendabele toppen voor de nieuwbouwprojecten.

Deze 2 vermogensmutaties vereisen een aanvullende toelichting. Deze aanpassingen en toelichtingen dienen onder meer in de verschillende verloopoverzichten (eigen vermogen, voorziening ORT, vastgoed in ontwikkeling) tot uitdrukking te komen.

4. Herclassificaties

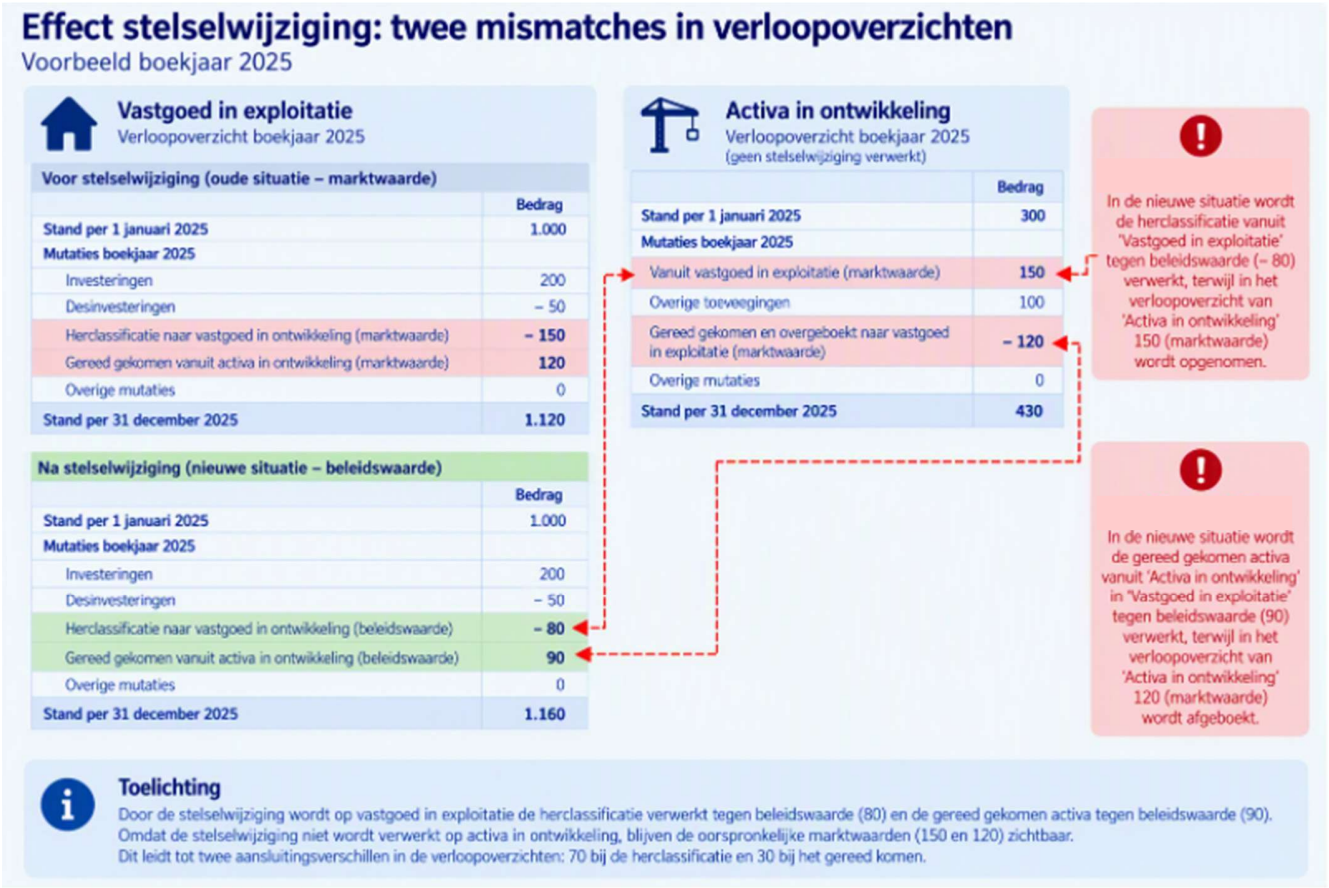
Als gevolg van de toepassing van de alternatieve methode voor de verwerking van de stelselwijziging treden bijzondere mutaties op bij de herclassificatie van bezit van en naar vastgoed in exploitatie gedurende 2025. De resultaateffecten van deze herclassificaties vereisen specifieke aandacht in de toelichting op de post 'Waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw en herstructureringen' in de winst-en-verliesrekening volgens het nieuwe categoriale model.

Oplevering nieuwbouw in 2025

Bij oplevering van nieuw gebouwde woningen gedurende 2025 wordt de waarde van deze woningen (historische kostprijs of lagere marktwaarde) overgeheveld van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie (beleidswaarde). Als gevolg van deze herclassificatie is een (neerwaartse) bijstelling van de waarde van die woningen aan de orde. Dit verschil wordt bij de herclassificatie verwerkt en maakt in 2025 onderdeel uit van de post 'Waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw en herstructureringen'.

Overheveling naar in ontwikkeling in 2025

Voor complexen die in 2025 van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling zijn geherclassificeerd (bijvoorbeeld sloopcomplexen), heeft in 2025 afwaardering plaatsgevonden van marktwaarde naar lagere realiseerbare waarde in 2025. Afwaardering bedraagt het verschil tussen de marktwaarde en lagere realiseerbare waarde, op het moment van aanwijzen als slooppand, waarbij na verwerking van de stelselwijziging de beginwaarde van datzelfde pand (01-01-2025) de beleidswaarde betreft. Deze (naar alle waarschijnlijkheid) te hoge afwaardering dient dan te worden gecorrigeerd als directe vermogensmutatie per 1-1-2026. Er zal dan sprake zijn van een vermogensmutatie per 01-01-2025 **én** per 1-1-2026.



Tot slot

De volledig retrospectieve verwerking sluit aan bij de algemene uitgangspunten voor stelselwijzigingen, bevordert de vergelijkbaarheid tussen jaren en voorkomt dat gebruikers worden geconfronteerd met een combinatie van verschillende verwerkingsmethoden binnen dezelfde financiële verslaggeving. Tegelijkertijd vraagt deze verwerking tot het doen van een aantal aannames over het verleden. De wetgever heeft echter ruimte geboden voor een alternatieve verwerking. Dit kan leiden tot nadere toelichtingen.

Indien bij corporaties de balanswaarde van de onderdelen die betrekking hebben op de deels retrospectieve verwerking relatief klein is, in verhouding tot het totale vastgoedbezit, zal de keuze voor aangepast retrospectief beperkte invloed hebben op de kerncijfers (zoals de totale vastgoedwaarde en het eigen vermogen). De stelselwijziging voor het reeds bestaande exploitatiebezit wordt volledig retrospectief verwerkt, zodat het overgrote deel van de balans/w&v-posten in 2026 al vergelijkbaar is met 2025. Het effect van de uitzonderingsposten is veelal incidenteel en vaak project-specifiek. Van belang is na te gaan wat de invloed is voor het totaalbeeld en dat mee te wegen bij de keuze die de corporatie maakt

Wij adviseren corporaties tijdig aan te vangen met de uitwerking van de stelselwijziging en daarbij de gemaakte afwegingen te bespreken met de extern accountant.