

Inhoudsopgave

Organisatie	2
Praktische informatie	2
Relatie met jaarrekening en begroting	2
Te waarderen vastgoed	3
Externe taxatie	4
Aanlevering gegevens	4
Portaal	5
Rapportage resultaten	5
Complexdefinities	6
Template	7
Perceeloppervlakte	7
Erfpacht	7
Beklemmingen	7
Oppervlakte	7

Organisatie

Wie voert de marktwaardering uit?

Calcasa verzorgt vanaf boekjaar 2026 de jaarlijkse waardering, met ondersteuning van een taxatiemanagementsysteem van Ortec Finance.

Voor welke corporaties is het waarderingssysteem van toepassing?

De marktwaarde wordt voor alle deelnemers van WSW via het waarderingssysteem bepaald.

Hoe worden de kosten van het waarderingssysteem verdeeld?

De kosten van de onderpandswaardering maken onderdeel uit van de borgstellingsvergoeding die corporaties jaarlijks verschuldigd zijn op basis van het schuldrestant.

Wat zijn de kosten van het waarderingssysteem voor corporaties?

WSW heeft nog geen inzicht in de definitieve kosten. Wij begrijpen dat voor begrotingsdoeleinden deze kosten echter wel een relevant gegeven zijn. Op basis van een grove raming van kosten, is onze inschatting dat de factuur die WSW in 2026 verzond voor de borgstellingsvergoeding maximaal 15% hoger zou zijn geweest indien de verwachte jaarlijkse kosten van het waarderingssysteem daarin al zouden zijn opgenomen.

Praktische informatie

Waar is de template voor data-aanlevering te vinden?

De template is beschikbaar via de website van WSW.

Waar is nadere informatie over de datavelden in de template te vinden?

Nadere informatie over de datavelden is opgenomen in een toelichtend document. Dat document is eveneens via de website van WSW beschikbaar.

Hoe kunnen vragen worden gesteld?

Corporaties kunnen via hun accountmanager vragen stellen over het nieuwe waarderingssysteem. Ook is het voor corporaties mogelijk om via marktwaarde@wsw.nl vragen te stellen.

Relatie met jaarrekening en begroting

Speelt de marktwaarde nog een rol in de jaarrekening?

Met ingang van verslagjaar 2026 is de waarderingsgrondslag de beleidswaarde. In wettelijke bepalingen rondom de jaarrekening van woningcorporaties geldt nog één waardebegrip (beleidswaarde) en wordt de marktwaarde niet meer genoemd. Dat betekent dat er geen enkele wettelijke verplichting meer is om de marktwaarde in de jaarrekening op te nemen, ook niet in de toelichting.

Spelen de discontinuïteitsratio's nog een rol in de jaarrekening?

Het staat corporaties vrij om de kengetallen in te richten, maar de onderpandratio en dekkingsratio hoeven daar niet in te worden opgenomen. WSW zal jaarlijks pas na 1 mei de onderpandratio berekenen. Corporaties zullen daar zelf indien gewenst een inschatting van kunnen maken.

Worden nog werkzaamheden van de accountant verwacht?

In het proces waarin de marktwaarde wordt bepaald, worden geen werkzaamheden van de accountant verwacht. Dat geldt ook voor de aanlevering van gegevens via het portaal van Ortec Finance. De accountant zal zich beperken tot de beleidswaarde en de gegevens die daarvoor nodig zijn.

Speelt de marktwaarde nog een rol in de begroting?

Dit wijzigt met ingang van dPi2026. Met ingang van verslagjaar 2026 verandert de waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie naar beleidswaarde. In dPi verandert dit vanaf dPi2026, oftewel met ingang van de begroting 2027-2036.

Spelen de discontinuïteitsratio's nog een rol in de begroting?

WSW zelf kijkt voor de onderpandratio alleen naar gerealiseerde cijfers en gebruikt geen prognosegegevens om een onderpandratio te voorspellen. In de begroting hoeft geen onderpandratio te worden opgenomen. Voor de bepaling van onrendabele investeringen in nieuwbouw en renovaties gebruiken corporaties voor dPi/dVi alleen nog de beleidswaarde. Daar waar onderpandratio's dicht bij de grenswaarden liggen, kan de corporatie een inschatting maken van het verloop van de onderpandratio.

Te waardenen vastgoed

Welk vastgoed wordt meegenomen in de waardering?

De waardering richt zich op woningen en zorgvastgoed. Overig bezit blijft buiten beschouwing.

Waarom blijft overig bezit buiten beschouwing?

Voor WSW is vanuit de onderpandpositie de waarde van BOG, MOG, parkeergelegenheden en niet-reguliere woongelegenheden minder groot. Daarom vallen deze categorieën buiten het waarderingssysteem.

Wanneer is sprake van niet-reguliere woongelegenheden?

We volgen de definitie van het handboek beleidswaarde. Dit betekent dat de volgende categorieën als niet-reguliere woongelegenheden worden beschouwd en daarmee geen onderdeel zijn van het waarderingssysteem: Woonwagens, Woonwagenstandplaatsen, Woonschepen met ligplaatsen, Flexwoningen, Modulaire en/of verplaatsbare woningen, voor zover sprake is van een onroerende zaak, Containerwoningen, Tiny houses, Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel en Skaeve huse.

Omvat het waarderingssysteem niet-daebwoningen?

Ja, niet-daebwoningen binnen de Toegelaten Instelling vallen binnen het waarderingssysteem. Hierop kan WSW in bepaalde situaties namelijk hypotheek vestigen.

Omvat het waarderingssysteem onzelfstandige woningen?

Ja, onzelfstandige woongelegenheden, voor zover dit reguliere woongelegenheden zijn, vallen binnen het waarderingssysteem.

Omvat het waarderingssysteem studenteneenheden en/of short-stayeenheden?

Ja, studenteneenheden en short-stayeenheden vallen binnen de categorie (onzelfstandige) woningen en daarmee binnen het waarderingssysteem.

Omvat het waarderingssysteem woningen in aanbouw?

Nee, woningen in aanbouw zijn (nog) geen vastgoed in exploitatie en zijn derhalve geen onderdeel van het waarderingssysteem.

Omvat het waarderingssysteem grondposities, onderhanden vastgoedprojecten en/of woningen die op de balans voor verkoop zijn aangemerkt?

Nee, het waarderingssysteem omvat alleen vastgoed in exploitatie.

Op welk moment vallen woningen al dan niet binnen het waarderingssysteem, bijvoorbeeld in het geval van sloop- of nieuwbouwprojecten?

De waardering ultimo jaar moet aansluiten op de indeling die ook in de jaarrekening geldt. Alles dat een waarde heeft als activa in exploitatie wordt meegenomen in de marktwaarde. Alles dat in activa in ontwikkeling opgenomen is, blijft erbuiten.

Hoe gaat het waarderingssysteem om met woningen waarin verduurzamingswerkzaamheden gaande zijn?

In beginsel wordt aangesloten op de feitelijke situatie zoals deze ook in de balans ultimo jaar is opgenomen. Richtinggevend is de vraag of de eenheid dan wel het complex nog in exploitatie is. Als dat het geval is, dan wordt de huidige situatie opgenomen. Daarbij wordt de waardering zo veel mogelijk op de bestaande situatie geënt. Pas na afronding van de werkzaamheden wordt de nieuwe situatie opgegeven.

Als een eenheid of complex (al dan niet tijdelijk) niet in exploitatie is, dan wordt die eenheid of dat complex buiten de opgave gehouden. Deze zal dan in de jaarrekening gerubriceerd zijn als activa in ontwikkeling.

Moeten woningvennootschappen (BV's) ook de marktwaarde laten bepalen?

Het waarderingssysteem ziet op de marktwaarde van (potentieel) onderpand. Dat betekent dat alleen bezit van de TI in aanmerking komt.

Woningvennootschappen vallen daarmee buiten het waarderingssysteem. Ten behoeve van de jaarrekening (en mogelijk ook financiers) zal de corporatie mogelijk zelf moeten voorzien in het bepalen van de waarde van vastgoed binnen vennootschappen. Het waarderingssysteem kan hier niet in voorzien omdat dit geen relatie heeft met in te zetten onderpand voor WSW.

Externe taxatie

Is het de bedoeling dat de corporatie het overig bezit door een taxateur laat taxeren?

De corporatie hoeft in het kader van het waarderingssysteem voor de bepaling van de onderpandswaarde voor WSW geen bezit (extern) te laten taxeren, maar kan hiertoe voor interne doeleinden uiteraard wel besluiten.

Aanlevering gegevens

Wanneer leveren corporaties data aan?

- uiterlijk 1 november 2026 een dataset met peildatum 30 september 2026 (einde Q3)
- uiterlijk 15 januari 2027 een definitieve dataset met peildatum 31 december 2026 (einde Q4)

Waarom zijn er twee aanlevermomenten?

Dat is nodig om referentiedata vast te leggen, om het aanleverproces te testen en om het waarderingssysteem te testen. Aanvullend speelt nog een rol dat het de mogelijkheid biedt om voorafgaand aan de definitieve waarderingsronde zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de situatie van de te waardenen voorraad.

Overigens streeft WSW ernaar om het aantal aanlevermomenten in de komende jaren terug te brengen tot één moment.

Bestaat de tweede aanlevering alleen uit de mutaties ten opzichte van de eerste dataset?

Bij beide aanlevermomenten wordt dezelfde set gegevens opgevraagd. Het gaat dan om alle vastgoedgegevens en niet alleen om de mutaties ten opzichte van een eerdere peildatum.

Mogen andere peildata worden gebruikt?

Nee, er wordt gewerkt met uniforme peildata voor alle corporaties. Hiermee wordt bijvoorbeeld bevorderd dat belangrijke mutaties en huuraanpassingen in de dataset gereflecteerd worden en de datasets onderling vergelijkbaar zijn.

Mogen woningen die tussen 1 november en 31 december in exploitatie komen al worden meegenomen in de Q3-aanlevering?

Ja, dat mag, met dien verstande dat de data wel een realistische weerspiegeling zijn van de situatie per ultimo jaar.

Hoe worden corporaties verder geïnformeerd over de data-aanlevering?

In het derde kwartaal van 2026 organiseren Ortec Finance en WSW hiervoor enkele webinars. Daarnaast zal WSW via de reguliere kanalen als website en nieuwsbrief corporaties informeren over relevante ontwikkelingen.

Moeten corporaties nog marktwaardes opnemen in (de bezitstabel van) dVi?

Nee, dit is niet meer nodig. WSW ontvangt alle benodigde gegevens direct van Ortec Finance.

Portaal

Hoe krijgen corporaties toegang tot het portaal?

Inmiddels hebben corporatiebestuurders een verzoek van WSW ontvangen om aan te geven welke collega's in eerste instantie toegang krijgen tot het portaal en om daarnaast aan te geven wie de functioneel beheerder wordt van het portaal. De functioneel beheerder is degene die wijzigingen door mag geven in toegangsrechten.

Rapportage resultaten

Welke waarderingsgegevens ontvangen corporaties?

Op dit moment zien wij voor ons dat via hetzelfde portaal waarmee de basisgegevens worden aangeleverd, ook de resultaten van de waardering worden gedeeld. Wanneer dit zal zijn en welke data dit betreft, wordt op een later moment bekendgemaakt.

Complexdefinities

Hoe definieert een corporatie complexen?

Er wordt niet verwacht dat het waarderingssysteem aanleiding geeft tot een herindeling van complexen. Corporaties kunnen in beginsel dus hun eigen waarderingscomplexen hanteren. De richtlijnen voor het vormen van een waarderingscomplex zijn in de instructie bij de template vastgoedgegevens opgenomen, onder de noot Waarderingscomplex.

Worden bij intramurale zorgcomplexen de algemene ruimten in de plint ook meegenomen in het waarderingssysteem?

Indien de algemene ruimten in de plint onderdeel zijn van het huurcontract dient ook dat gedeelte opgenomen te worden. Indien hier een apart contract voor is afgesloten, valt dit vastgoed onder BOG of MOG en valt dit buiten de gegevensopvraag.

Hoe gaat het waarderingssysteem om met door meerdere corporaties gedeeld bezit?

Op beperkte schaal komt het voor dat complexen in gedeeld eigendom zijn bij meerdere corporaties. Bij de waardering wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende (eigendoms)delen en wordt het complex als één geheel gewaardeerd. Corporaties wordt daarom gevraagd om – ongeacht de eigendomssituatie – de informatie voor het volledige complex aan te leveren.

Mogen eengezinswoningen en meergezinswoningen in een complex voorkomen?

Eengezinswoningen, meergezinswoningen en andere woningtypes kunnen binnen één waarderingscomplex bestaan, mits ze voldoende vergelijkbaar zijn.

Hoe gaan corporaties om met complexgewijs verhuurde woningen (studenteneenheden, extramurale woningen)?

Indien sprake is van complexgewijze verhuur van woningen dienen de benodigde gegevens in het tabblad VHE-gegevens ingevuld te worden. Naast de gegevens die per VHE beschikbaar zijn, dienen zaken die in een dergelijke situatie slechts op complexniveau beschikbaar zijn (bv. de netto huur) naar rato verdeeld te worden over de verschillende VHE's die complexgewijs worden verhuurd. De allocatie vindt bij voorkeur plaats op basis van de GBO per VHE. Daarnaast wordt in tabblad Waarderingscomplexen in het veld 'Complexgewijze verhuur' 'ja' ingevuld.

Hoe gaan corporaties om met intramuraal vastgoed?

De intramurale zorgeenheden kunnen per huurcontract worden opgevoerd, maar het huurcontract (en bijbehorende vastgoedgegevens zoals WOZ-waarde, VVO en BVO) opdelen in plekken levert opgeteld dezelfde waarderingsresultaten op en mag dus ook. In dat laatste geval kunnen ook specifieke situaties die voor de waardering van belang zijn, zoals erfpachtconstructies, opgevoerd worden. Het is wel van belang dat de keuze die gemaakt wordt aansluit bij de indeling van de bezitstabel in dVi, zodat WSW de koppeling tussen dVi en marktwaardering kan maken.

Template

Perceeloppervlakte

Hoe kunnen corporaties de perceeloppervlakte bepalen?

Om de perceeloppervlakte te achterhalen kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de WOZ-administratie van de gemeente of belastingsamenwerking. De WOZ-administratie bevat per woning een perceeloppervlakte of een grondoppervlakte.

Wat als een corporatie de perceeloppervlakte niet kan achterhalen?

Als door een corporatie geen perceeloppervlakte wordt aangeleverd, dan wordt voor de waardering een inschatting gemaakt.

Hoe leveren corporaties de perceeloppervlakte aan in geval van meergezinswoningen met tuinen?

In deze situatie is het mogelijk – maar niet verplicht – om een oppervlakte in te voeren. Dat dient dan niet de perceeloppervlakte, maar de oppervlakte van de tuin van de individuele VHE te betreffen.

Erfpacht

Welke informatie leveren corporaties aan als de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht en geen sprake is van suppletie bij verkoop?

Is sprake van erfpacht, maar zijn de canon en toekomstige afkoopsommen eeuwigdurend afgekocht, en is er geen suppletie? Dan is er geen effect op de marktwaarde en dient de methode aanlevering erfpacht op 'Geen erfpacht' te worden gezet.

Hoe gaan corporaties om met meerwaarde-afdracht op basis van leegwaarde en/of marktwaarde?

De corporatie mag in dat geval uitgaan van respectievelijk de opgevoerde WOZ-waarde van de woning en van de maximale huur. Deze waarden zijn niet gelijk aan de leegwaarde en markthuur, maar geven wel een goede indicatie, met voldoende betrouwbaarheid voor de waardering.

Beklemmingen

Hoe gaan corporaties om met tijdelijke uitpondbeklemmingen?

Als sprake is van een tijdelijke uitpondbeklemming, dan kan de periode waarvoor deze beklemming geldt worden uitgedrukt in een percentage dat kan worden ingevuld in het veld 'maximaal verkoopbaar'.

Daarbij wordt de volgende rekenregel gehanteerd: $(DCF\text{-periode} -/- \text{beklemde periode}) / DCF\text{-periode}$.

Stel dat de verkoopbeklemming nog 5 jaar duurt, dan kan hier 67% worden ingevuld $((15-/-5)/15)$.

Wordt bij de waardebepaling rekening gehouden met verkoopbeklemmingen?

Ja. Verkoopbeklemmingen kunnen worden verwerkt via het veld 'maximaal verkoopbaar'. In dit veld kan het percentage eenheden worden ingevuld dat voor verkoop in aanmerking komt.

Oppervlakte

Hanteren corporaties bij zelfstandige woningen alleen de gebruiksoppervlakte van de woning of ook van de overige inpandige ruimten, zoals zolders en kelders?

Voor het vaststellen van oppervlakten zijn diverse normen en instructies beschikbaar. Ten behoeve van het waarderingssysteem wordt aangesloten bij NEN 2580. NEN 2580 bevat (in tegenstelling tot bepaalde andere meetinstructies) geen specifieke opsplitsing tussen 'wonen' en 'overige inpandige gebruiksoppervlakte'. De totale oppervlakte wordt derhalve als één geheel ingevoerd.

Hanteren corporaties bij onzelfstandige eenheden alleen de oppervlakte van de woning of ook van de gemeenschappelijke ruimten?

Voor onzelfstandige eenheden geldt dat binnen de verblijfseenheid alle gemeenschappelijke ruimtes worden ingemeten en evenredig op basis van kamergrootte verdeeld over de eenheden. De kameroppervlakte plus toebedeelde gemeenschappelijke ruimte vormt de in te vullen gebruiksoppervlakte.

Gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw, maar buiten de verblijfseenheid worden niet meegenomen bij de berekening van de oppervlakte volgens NEN 2580. Overige onderwerpen

Hoe gaan corporaties om met onbekende WOZ-waarden?

De corporatie kan in die gevallen zelf een inschatting van de WOZ-waarde doen. Mocht de corporatie daar niet in slagen, kan de waarde 0 worden ingevuld en wordt door Calcasa een inschatting gemaakt.

Leveren corporaties ook onderhoudskosten aan?

Nee, variabelen als het VEX- of VTW-type zijn geen onderdeel van de opvraag. De onderhoudskosten worden door Calcasa bepaald in het waarderingsproces.

Houden corporaties rekening met een minimale of maximale mutatiegraad?

Bij het invullen van de template hoeven corporaties geen rekening te houden met een minimale of maximale mutatiegraad. Het is mogelijk dat de waarderingsexpert een minimale of maximale mutatiegraad toepast, maar dat wordt naar gelang de omstandigheden beoordeeld.