

1 juli 2026

Toelichting handelskoers

De handelskoers is per 1 juli 2026 vastgesteld op **€ 5.250** en is hiermee ongewijzigd ten opzichte van de handelskoers per 1 januari 2026. De stabiele handelskoers is mede het gevolg van de positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille. Deze waardestijging compenseert hiermee grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting als gevolg van de verlaging van het tarief van 10,4% naar 8%.

De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2026. De intrinsieke waarde per participatie¹ is gestegen ten opzichte van 31 december 2025. Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- Alle woningen zijn momenteel in exploitatie. In de eerste helft van 2026 is daarnaast één woning uitgepond, maar dit aantal bleef achter bij de verwachting. Als gevolg hiervan worden de uitgekeerde dividenden in 2026 nog niet volledig gedekt door het gerealiseerde resultaat uit exploitatie en uitponding, hetgeen een negatieve impact van circa 0,8% op de intrinsieke waarde heeft.
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +2,9% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2026 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2025 licht gestegen. Deze waardestijging is voornamelijk het gevolg van de verdere stijging van de leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt), terwijl de rendementseisen per saldo grotendeels stabiel zijn gebleven. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitgepond).

¹ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de nog ongecontroleerde halfjaarcijfers 2026 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.