



Raad voor de Jaarverslaggeving
rj@rjnet.nl

15 januari 2018

Betreft: RJ-Uiting 2017-12 ‘Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting’

Geachte dames en heren,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de nieuw verschenen RJ-Uiting 2017-12 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Wij onderschrijven het belang om, met de ervaringen bij het opmaken van de jaarrekening 2016, enkele wijzigingen en verduidelijkingen aan te brengen in de huidige RJ645.

Graag brengen wij de volgende suggesties en observaties ter nadere verduidelijking van uw voorstellen onder uw aandacht:

1. In alinea 645.302 wordt voorgeschreven welke toelichtingen de toegelaten instelling moet opnemen ten aanzien van de onroerende zaken in exploitatie. In sub c wordt in de Uiting voorgesteld om de volgende zinsnede op te nemen: “Voor de overige veronderstellingen kan de toegelaten instelling verwijzen naar het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’.”

Wij stellen voor deze zinsnede niet op te nemen en de tekst te beperken tot de verplichting om de belangrijkste veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de waardering op te nemen.

De jaarrekening dient een zelfstandig leesbaar document te zijn. Verwijzingen naar externe bronnen, die gewijzigd of verwijderd kunnen worden, is daarmee niet wenselijk. Het is aan de toegelaten instelling om in haar specifieke situatie te bepalen welke veronderstellingen belangrijk zijn voor het te verschaffen inzicht. Hierbij dient eveneens bedacht te worden dat de jaarrekening wordt opgesteld ten hoeve van een brede groep aan stakeholders. De verwijzing naar het ‘handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ kan doen vermoeden dat deze enkel ten behoeve van het Ministerie is opgesteld.

2. Ten aanzien van het bestuursverslag wordt in alinea 645.402 voor jaarrekeningen vanaf 1 januari 2018 voorgeschreven dat de toegelaten instelling een beleidsmatige beschouwing opneemt ‘over de ontwikkeling van en het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Hierbij dient eveneens aandacht besteed te worden aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde voor het eigen vermogen’.

De cursieve tekst is nieuw toegevoegd. Ons is niet geheel duidelijk wat nu precies verwacht



wordt van de toegelaten instelling. Wij onderschrijven de toegevoegde waarde van een beleidsmatige beschouwing ten aanzien van de marktwaarde in relatie tot de bedrijfswaarde. Deze verplichting is reeds opgenomen in de huidige RJ645. Een verduidelijking van deze additionele toelichting in het bestuursverslag is wat ons betreft wenselijk, maar een verdere cijfermatige uitwerking van de ontwikkeling van de marktwaarde dient in onze optiek onderdeel te zijn van de toelichting in de jaarrekening in plaats van in het bestuursverslag.

Wij willen bovendien bij u onder de aandacht brengen dat de Autoriteit wonen met de introductie van de 'beleidswaarde' koerst op een vervanging van de huidige bedrijfswaarde. Het lijkt ons relevanter om in plaats van de nu voorgestelde wijziging voor jaarrekeningen 2018, mede in het kader van de eenduidigheid, te onderzoeken in welke mate het mogelijk is om de 'beleidswaarde' te hanteren als vervanging van de bedrijfswaarde.

3. Met ingang van het boekjaar 2017 wordt het als gevolg van de door te voeren splitsing DAEB en niet-DAEB mogelijk om voor een (relatief klein) deel DAEB verhuureenheden te classificeren onder het niet-DAEB vastgoed in exploitatie en visa versa. Dit heeft als gevolg dat de grondslag van deze classificatievereiste wijzigt ten opzichte van voorgaande jaren. In de ten geleide wordt opgemerkt dat het hierbij gaat om een overheveling waarbij de vergelijkende cijfers niet wijzigen. Wij stellen aanvullend voor om in de Ten geleide expliciet aan te geven dat deze overheveling per 1-1-2017 verwerkt dient te worden.

Uiteraard zijn wij gaarne bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Hoogachtend,
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A.J. Brouwer', with a long horizontal flourish extending to the right.

Prof. dr. A.J. Brouwer RA