

Secretariaat:

Antonio Vivaldistraat 2-8, 1083 GR Amsterdam
Postbus 7984, 1008 AD Amsterdam

T +31(0)20 301 02 35

F +31(0)20 301 03 02

rj@rjnet.nl

www.rjnet.nl

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

Algemeen

In de jaareditie 2016 van de RJ is hoofdstuk 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting gewijzigd als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet en de invoering van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Naar aanleiding van de ervaringen met RJ 645 bij het opmaken van de jaarrekening 2016, en door de wet- en regelgeving rondom de gescheiden verantwoording van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en overige diensten (niet-DAEB), worden wijzigingen voorgesteld in RJ 645.

Ten geleide

De belangrijkste voorgestelde wijzigingen in RJ 645 betreffen:

1. Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze wet bepaalt dat toegelaten instellingen hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) moeten scheiden van hun overige diensten (niet-DAEB). Toegelaten instellingen hebben hiervoor in 2017 splitsingsvoorstellen ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties moet in 2017 goedkeuring verstrekken aan deze scheidingsvoorstellen. Toegelaten instellingen moeten bij de jaarrekening 2017 twee afzonderlijke balansen voegen: een balans per 1 januari 2018 met de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de DAEB en een balans per 1 januari 2018 voor niet-DAEB. In bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat deze overzichten worden toegevoegd aan de overige gegevens. Bij deze balansen worden geen vergelijkende cijfers opgenomen. Zie RJ 645.403.
2. Toegelaten instellingen moeten vanaf het boekjaar 2018 in de toelichting van de jaarrekening afzonderlijke balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB en niet-DAEB activiteiten opnemen (artikel 15 lid 2 en 4 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Indien een geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt, worden de betreffende overzichten opgenomen in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor DAEB respectievelijk niet-DAEB is niet vereist. In RJ 645.311 wordt voorgesteld in de toelichting de aard van de niet-DAEB-activiteiten te vermelden. Ook wordt voorgesteld de uitgangspunten en grondslagen voor

de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan DAEB en niet-DAEB in de toelichting te vermelden. De Autoriteit woningcorporaties publiceert jaarlijks een brochure 'Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties' waarin onder meer op de toerekening van de baten en lasten wordt ingegaan.

3. In RJ 645.302 zijn bepalingen opgenomen voor de toelichting van de marktwaarde. In de praktijk is gebleken dat deze bepalingen uitgebreide toelichtingen tot gevolg kunnen hebben die niet altijd de begrijpelijkheid voor de gebruiker bevorderen. Daarom is een aantal wijzigingen voorgesteld in RJ 645.302:
 - Bij toepassing van de basisversie en/of de fullversie voor het bepalen van de marktwaarde licht de toegelaten instelling de methoden, de belangrijkste veronderstellingen en de disconteringsvoet toe. Voor de overige veronderstellingen kan de toegelaten instelling verwijzen naar het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Indien en voor zover de toegelaten instelling vrijheid heeft bij de invulling van de veronderstellingen worden de gekozen veronderstellingen in de jaarrekening toegelicht.
 - Bij toepassing van de full versie vermeldt de toegelaten instelling per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang in de toelichting. De omvang kan worden weergegeven in de vorm van een range waarbij de laagste en hoogste waarde wordt vermeld. Indien de variatie in een range groot is, neemt de toegelaten instelling aanvullende informatie op.
4. In alinea 402 wordt voorgesteld toe te voegen dat de toegelaten instelling in het bestuursverslag een beleidsmatige beschouwing opneemt over de ontwikkeling van de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.
5. In RJ 645.303 wordt voorgesteld de verplichting om vergelijkende cijfers bij het mutatieoverzicht van de onroerende zaken in exploitatie op te nemen, te laten vervallen. Het opnemen van vergelijkende cijfers in een mutatieoverzicht is aanbevolen indien dit relevant wordt geacht voor het inzicht in de post onroerende zaken in exploitatie.

Bij het opstellen van de scheidingsvoorstellen in 2017 had de toegelaten instelling een bepaalde mate van vrijheid om een (relatief klein) deel van het DAEB-vastgoed over te hevelen naar het niet-DAEB-vastgoed. De Autoriteit woningcorporaties dient in 2017 goedkeuring te verstrekken aan deze overheveling. In de balans in de jaarrekening 2017 moet de toegelaten instelling onderscheid maken tussen de post DAEB vastgoed in exploitatie en de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Dit gold ook al over verslagjaar 2016. Verschil is echter dat in de balans ultimo 2017 overgeheveld bezit in een door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel onder de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie gepresenteerd dient te worden. In de jaarrekening 2017 wordt deze overheveling van de post 'DAEB-vastgoed in exploitatie' naar de post 'niet-DAEB vastgoed in exploitatie' aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed. De vergelijkende cijfers over 2016 (balans en winst-en-verliesrekening) worden daarom voor deze wijziging niet aangepast.

Ingangsdatum

Ontwerp-Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting zal van kracht worden voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Alinea 403 is van toepassing voor het boekjaar 2017.

Commentaarperiode

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk 15 januari 2018 tegemoet. Reacties en commentaren kunnen - bij voorkeur per email (rj@rjnet.nl) - worden ingediend bij het RJ-secretariaat. Deze zullen door de RJ als openbare informatie worden behandeld en op de RJ-website worden gepubliceerd, tenzij door respondenten is aangegeven dat het commentaar geheel of gedeeltelijk moet worden aangemerkt als vertrouwelijk.

Amsterdam, 30 november 2017

Voorgestelde gewijzigde alinea's RJ 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting

302 De toegelaten instelling dient ten aanzien van de onroerende zaken in exploitatie die zijn gewaardeerd op de marktwaarde, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'), te vermelden:

- a. de toegepaste waarderingsgrondslag;
- b. of de basisversie en/of de fullversie volgens bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') is gehanteerd, met vermelding voor welke in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën onroerende zaken in exploitatie de basisversie respectievelijk de fullversie zijn gehanteerd;
- c. bij toepassing van de basisversie en/of de fullversie voor het bepalen van de marktwaarde dient de toegelaten instelling de methoden, de belangrijkste veronderstellingen en de disconteringsvoet toe te lichten. Voor de overige veronderstellingen kan de toegelaten instelling verwijzen naar het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. **Indien de toegelaten instelling vrijheid heeft bij de invulling van de veronderstellingen dienen de gekozen veronderstellingen in de jaarrekening te worden toegelicht** (bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mutatiegraad).
- d. bij toepassing van de full versie dient per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang te worden vermeld. De omvang kan worden weergegeven in de vorm van een range waarbij de laagste en hoogste waarde wordt vermeld. Indien de variatie in een range groot is, neemt de toegelaten instelling aanvullende informatie op. **Deze vermelding dient separaat plaats te vinden voor elk van de vier in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën onroerende zaken in exploitatie (voor het begrip vrijheidsgraad wordt verwezen naar bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015);**
- e. de wijze waarop een waarderingscomplex is bepaald.
- f. de mate waarin de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur; indien de waardering niet op deze wijze tot stand gekomen is, dient dit feit te worden toegelicht; en
- g. belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

303 In aanvulling op de vereiste toelichting in alinea 302, dient een toegelaten instelling voor onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde tevens een aansluiting op te nemen tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde aan het begin en aan het einde van de periode, met de volgende gegevens:

- a. investeringen, waarbij afzonderlijk dienen te worden gepresenteerd de initiële verkrijgingen, de overboekingen van onroerende zaken in ontwikkeling en de uitgaven na eerste waardering;
 - b. investeringen uit hoofde van overnames/nieuwe consolidaties;
 - c. herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
 - d. buitengebruikstellingen en afstotingen;
 - e. winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde;
 - f. overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik; en
 - g. overige mutaties.
6. Op grond van artikel 2:368 lid 2 BW wordt voor onroerende zaken die tegen actuele waarde worden gewaardeerd, de som van de herwaarderingen per balansdatum vermeld.

311 Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang en de overige diensten. De toegelaten instelling neemt daartoe in de toelichting een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de diensten van algemeen economisch belang en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de overige activiteiten. De toegelaten instelling hanteert hierbij de modellen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015. Indien de toegelaten instelling een geconsolideerde jaarrekening opstelt, worden deze overzichten opgenomen in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor DAEB respectievelijk niet-DAEB is niet vereist. **De toegelaten instelling dient in de toelichting de aard van de niet DAEB-activiteiten te vermelden. Ook dient de toegelaten instelling de uitgangspunten en grondslagen te vermelden voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de diensten van algemeen economisch belang.**

312 Voor kleine toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet, is op grond van artikel 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 alinea 311 alleen van toepassing voor zover het de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht betreft.

Het bestuursverslag

402 Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht een bestuursverslag op te stellen. Het bestuursverslag wordt opgesteld overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuursverslag is hoofdstuk 400 Bestuursverslag van overeenkomstige toepassing.

In het bestuursverslag dient de toegelaten instelling een beleidsmatige beschouwing op te nemen over de ontwikkeling van en het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie (zie alinea 304). Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde voor het eigen vermogen.

Overige gegevens

403 Op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voegt de toegelaten instelling bij de jaarrekening 2017 een balans per 1 januari 2018 waarin zijn opgenomen de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en een balans voor de overige activa en passiva. In bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat deze balansen worden toegevoegd aan de overige gegevens.

Deze bepaling is niet van toepassing op kleine toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet.

Voorgestelde gewijzigde alinea's RJ 645 Toegelaten instellingen
volkshuisvesting (in track change)

302 De toegelaten instelling dient ten aanzien van de onroerende zaken in exploitatie die zijn gewaardeerd op de marktwaarde, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'), te vermelden:

- h. de toegepaste waarderingsgrondslag;**
- i. of de basisversie en/of de fullversie volgens bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') is gehanteerd, met vermelding voor welke in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën onroerende zaken in exploitatie de basisversie respectievelijk de fullversie zijn gehanteerd;**
- i.j. bij toepassing van de basisversie en/of de fullversie voor het bepalen van de marktwaarde dient de toegelaten instelling de methoden, de belangrijkste veronderstellingen en de disconteringsvoet toe te lichten. Voor de overige veronderstellingen kan de toegelaten instelling verwijzen naar het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Indien de toegelaten instelling vrijheid heeft bij de invulling van de veronderstellingen dienen de gekozen veronderstellingen in de jaarrekening te worden toegelicht (bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mutatiegraad).**
- j.k. indien bij toepassing van de full versie is toegepast: dient per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang te worden vermeld. De omvang kan worden weergegeven in de vorm van een range waarbij de laagste en hoogste waarde wordt vermeld. Indien de variatie in een range groot is, neemt de toegelaten instelling aanvullende informatie op. Deze vermelding dient separaat plaats te vinden voor elk van de vier in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën onroerende zaken in exploitatie van de aanpassing ten opzichte van de basisversie. De toegelaten instelling dient de afwijkingen per vrijheidsgraad op complexniveau te vermelden, tenzij de aard van de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan worden volstaan met een toelichting op het niveau van waarderingsecomplexen (voor de het begrippen vrijheidsgraad en waarderingsecomplex wordt verwezen naar bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015);**
- k.l. de wijze waarop een waarderingscomplex is bepaald.**
- l. de methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn bij het bepalen van de marktwaarde van elk van de vier in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën onroerende zaken in exploitatie. De categorieën zijn woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed;**
- m. de mate waarin de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur; indien de waardering niet op deze wijze tot stand gekomen is, dient dit feit te worden toegelicht; en**

- n. belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

303 In aanvulling op de vereiste toelichting in alinea 302, dient een toegelaten instelling voor onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde tevens een aansluiting op te nemen tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde aan het begin en aan het einde van de periode, met de volgende gegevens **inclusief vergelijkende cijfers**:

- h. investeringen, waarbij afzonderlijk dienen te worden gepresenteerd de initiële verkrijgingen, de overboekingen van onroerende zaken in ontwikkeling en de uitgaven na eerste waardering;
 - i. investeringen uit hoofde van overnames/nieuwe consolidaties;
 - j. herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
 - k. buitengebruikstellingen en afstotingen;
 - l. winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde;
 - m. overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik; en
 - n. overige mutaties.
7. Op grond van artikel 2:368 lid 2 BW wordt voor onroerende zaken die tegen actuele waarde worden gewaardeerd, de som van de herwaarderingen per balansdatum vermeld.

311 Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang en de overige diensten. De toegelaten instelling neemt daartoe in de toelichting een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de diensten van algemeen economisch belang en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de overige activiteiten. De toegelaten instelling hanteert hierbij de modellen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015. Indien de toegelaten instelling een geconsolideerde jaarrekening opstelt, worden deze overzichten opgenomen in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor DAEB respectievelijk niet-DAEB is niet vereist. De toegelaten instelling dient in de toelichting de aard van de niet DAEB-activiteiten te vermelden. Ook dient de toegelaten instelling de uitgangspunten en grondslagen te vermelden voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de diensten van algemeen economisch belang.

312 Voor kleine toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet, is op grond van artikel 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 alinea 311 alleen van toepassing voor zover het de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht betreft.

Het bestuursverslag

402 Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht een bestuursverslag op te stellen. Het bestuursverslag wordt opgesteld overeenkomstig de

voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuursverslag is hoofdstuk 400 Bestuursverslag van overeenkomstige toepassing.

In het bestuursverslag dient de toegelaten instelling een beleidsmatige beschouwing op te nemen over **de ontwikkeling van en** het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie (zie alinea 304). Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde voor het eigen vermogen.

Overige gegevens

403 Op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voegt de toegelaten instelling bij de jaarrekening 2017 een balans per 1 januari 2018 waarin zijn opgenomen de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en een balans voor de overige activa en passiva. In bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat deze balansen worden toegevoegd aan de overige gegevens.

Deze bepaling is niet van toepassing op kleine toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet.