

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 2018-2: ‘Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting’

Inleiding

In de RJ-Uiting 2017-12: ‘Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting’ heeft de RJ wijzigingen voorgesteld als gevolg van (i) de ervaringen met RJ 645 bij het opmaken van de jaarrekening 2016 en (ii) wijzigingen in wet- en regelgeving rondom de gescheiden verantwoording van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en overige diensten (niet-DAEB). In deze RJ-Uiting zijn de ontvangen commentaren op RJ-Uiting 2017-12 verwerkt. De commentaren hebben tot enkele wijzigingen in RJ 645 geleid. Deze worden hierna uiteengezet. De overige voorgestelde wijzigingen in RJ 645 zijn ongewijzigd definitief gemaakt.

Commentaren

Betoogd is dat een beschouwing over de cijfermatige ontwikkeling van de marktwaarde niet thuishoort in het bestuursverslag, maar in de jaarrekening. Dat is op zichzelf juist maar volgt al uit de algemene regels. De Raad heeft de tekst in RJ 645.402 wel verduidelijkt om te benadrukken dat in het bestuursverslag een beleidsmatige beschouwing dient te worden opgenomen over (i) de ontwikkeling van de marktwaarde, (ii) de ontwikkeling van de bedrijfswaarde en (iii) het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het gaat hier om een beleidsmatige beschouwing en niet om een cijfermatige uitwerking.

Een ander commentaar ziet op de toelichting van de methoden, de belangrijkste veronderstellingen en de disconteringsvoet bij toepassing van de basisversie en/of de fullversie voor het bepalen van de marktwaarde. In oRJ 645.302 sub c is opgenomen dat voor de overige veronderstellingen kan worden verwezen naar het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het commentaar geeft aan dat de jaarrekening zelfstandig leesbaar moet zijn en dat het niet past om voor de veronderstellingen te verwijzen naar het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hoewel de RJ dit commentaar onderschrijft, was al opgenomen dat de

belangrijke veronderstellingen, alsmede de veronderstellingen waarbij er sprake was van vrijheid bij de toegelaten instelling volkshuisvesting, werden toegelicht. Om onduidelijkheid te voorkomen heeft de RJ besloten om de verwijzing voor de overige veronderstellingen naar het handboek te schrappen. Hierbij blijft het overigens van belang dat de toegelaten instelling zich richt op de meest relevante veronderstellingen en deze overzichtelijk toelicht

Voorts is commentaar ontvangen over de onduidelijkheid wat betreft de datum waarop vastgoed op grond van de scheidingsvoorstellen moet worden overgeheveld van de post DAEB vastgoed in exploitatie naar de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Dit commentaar ziet op een alinea in de Ten Geleide maar niet op de inhoud van RJ 645 zelf. De RJ wenst te verduidelijken dat de overheveling van de post 'DAEB-vastgoed in exploitatie' naar de post 'niet-DAEB vastgoed in exploitatie' per 1 januari 2017 moet plaatsvinden en moet worden aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed. De vergelijkende cijfers over 2016 (balans) worden daarom voor deze wijziging niet aangepast.

Tot slot is een commentaar ontvangen waarin wordt aangekondigd dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vanaf het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde niet meer zal uitvragen. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW zullen in plaats daarvan ten behoeve van hun toezicht vanaf 2018 de beleidswaarde uitvragen. In RJ 645.304 is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting de bedrijfswaarde, zoals deze jaarlijks aan het WSW moet worden verstrekt, in de toelichting moeten vermelden. De Aw, het WSW en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben de RJ verzocht te beoordelen of de beleidswaarde de bedrijfswaarde zou kunnen vervangen. De RJ gaat in het voorjaar van 2018 in overleg met partijen om de mogelijkheden te onderzoeken. Dit zou kunnen leiden tot aanpassing van RJ 645 op dit punt later dit jaar.

Ingangsdatum

Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting zal van kracht worden voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Eerdere toepassing wordt aanbevolen.

Alinea 403 is reeds van toepassing voor het boekjaar 2017. Alinea 311 en 312 zijn van toepassing vanaf het boekjaar 2018 (geen eerdere toepassing aanbevolen).

Amsterdam, 27 februari 2018

Inhoudelijk gewijzigde alinea's ten opzichte van RJ-Uiting 2017-12: 'Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' (in track changes)

104 Dit hoofdstuk is mede gebaseerd op de volgende wettelijke bepalingen. Deze bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 910 Modellen en besluiten¹:

- Artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet²;
- Artikel 30 tot en met 33 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015³;
- Artikel 13 tot en met 17 en bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015⁴.

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

- a. de toegepaste waarderingsgrondslag te vermelden;
- b. te vermelden voor welke in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' genoemde categorieën vastgoed in exploitatie de basisversie respectievelijk de fullversie als bedoeld in of de basisversie en/of de fullversie volgens bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde') is gehanteerd, met vermelding voor welke in het 'Handboek modelmatig waarden 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 die bij toepassing van de basisversie en/of de fullversie toe te lichten voor het bepalen van de marktwaarde zijn gehanteerd, toe te lichten. ~~Voor de overige veronderstellingen kan de toegelaten instelling verwijzen naar het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Indien de toegelaten instelling vrijheid heeft bij de invulling van de veronderstellingen dienen de gekozen veronderstellingen in de jaarrekening te worden toegelicht~~ Datzelfde geldt voor eventueel gemaakte keuzes bij de invulling van de gehanteerde veronderstellingen, indien de toegelaten instelling daarbij vrijheid heeft (bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mutatiegraad).
- d. bij toepassing van de full versie dient vermelding per vrijheidsgraad van de reikwijdte, aard en omvang te worden vermeld. De omvang kan worden weergegeven

¹. De in hoofdstuk 910 Modellen en besluiten paragraaf 4 opgenomen teksten gelden voor boekjaar 2017⁶. ~~Voor boekjaren na 2016 geldt de alsdan geldende wet en regelgeving.~~

². ~~Staatsblad 2015, nr. 146.~~

³. ~~Staatsblad 2015, nr. 231.~~

⁴. ~~Staatscourant 2015, nr. 45201, 23 december 2015.~~

in de vorm van een ~~range-bandbreedte~~ waarbij de laagste en hoogste waarde worden vermeld. Indien de variatie in een ~~range-bandbreedte~~ groot is, neemt de toegelaten instelling aanvullende informatie op. Deze vermelding dient ~~separaat-afzonderlijk~~ plaats te vinden voor elk van de vier in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën ~~onroerende-zaken~~vastgoed 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~~het vastgoed 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~~vastgoed bestemd voor exploitatie.

303 In aanvulling op de vereiste toelichting in alinea 302, dient een toegelaten instelling voor ~~onroerende-zaken~~vastgoed 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~~vastgoed 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.

Op grond van artikel 2:368 lid 2 BW wordt voor ~~onroerende-zaken~~vastgoed ~~dat~~ tegen actuele waarde worden gewaardeerd, de som van de herwaarderingen per balansdatum vermeld.

307 Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de ~~materiële vaste activa~~vastgoedbeleggingen, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. In de toelichting dient te worden uiteengezet het aantal onroerende zaken dat is verkocht onder voorwaarden alsmede een beschrijving van de condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden.

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 ([DAEB tak](#)) en de overige diensten ([niet-DAEB tak](#)). 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 DAEB-tak](#) en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de [overige activiteiten niet-DAEB tak](#). 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 [de DAEB-tak](#) respectievelijk [de niet-DAEB tak](#) 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 DAEB-tak en de niet-DAEB tak](#).**

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 [de marktwaarde](#);**
- **[de ontwikkeling van de bedrijfswaarde](#); en**
- **het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van [de onroerende zaken het vastgoed](#) 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.

~~645.5 — Overgangsbepalingen per 1 januari 2016~~

~~501 — Een wijziging van de grondslagen volgens dit hoofdstuk per 1 januari 2016 dient te worden verwerkt in overeenstemming met hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen.~~

645 TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

Deze Richtlijn 645 (aangepast 2018) vervangt Richtlijn 645 (aangepast 2016) en is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018.

645.1 Algemene uiteenzettingen

Inleiding en toepassingsgebied

101 Dit hoofdstuk is van toepassing op verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, voor zover zij door de minister voor Wonen en Rijksdienst zijn toegelaten (artikel 19 van de Woningwet). Deze rechtspersonen worden aangeduid als toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna ‘toegelaten instellingen’).

Dit hoofdstuk is niet van toepassing op verbonden ondernemingen in de zin van artikel 1 lid 2 van de Woningwet die zelf geen toegelaten instelling zijn.

102 Op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet zijn de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de afdelingen 1 Algemene bepaling, 9 Deskundigenonderzoek, 12 Bepalingen omtrent rechtspersonen van onderscheiden aard, 14 Bepalingen voor banken en 15 Bepalingen voor verzekeringsmaatschappijen.

Op grond van artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is voorts een aantal artikelen van Titel 9 Boek 2 BW niet van toepassing op de jaarrekening en het bestuursverslag van toegelaten instellingen. De tekst van artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen in hoofdstuk 910 Modellen en Besluiten.

Voor zover in dit hoofdstuk niet anders wordt aangegeven en met inachtneming van de in artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 aangeduide uitzonderingen, zijn de bepalingen van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving van overeenkomstige toepassing.

Definities

103 In dit hoofdstuk worden de navolgende begrippen gebruikt. De betekenis van deze begrippen is omschreven in hoofdstuk 940 Begrippen:

- verbonden ondernemingen;
- vastgoed in exploitatie;
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie;
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop aan derden; en
- vastgoed bestemd voor verkoop.

Wettelijke bepalingen

104 Dit hoofdstuk is mede gebaseerd op de volgende wettelijke bepalingen. Deze bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 910 Modellen en besluiten¹:

- Artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet;
- Artikel 30 tot en met 33 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- Artikel 13 tot en met 17 en bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

645.2 Verwerking en waardering

Verwerking

201 **Vastgoed dient als materieel vast actief te worden verwerkt indien:**

- a. **het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief zullen toekomen aan de rechtspersoon; en**
- b. **de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.**

202 **Uitgaven na eerste verwerking dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen.**

Waardering bij eerste verwerking

203 **Vastgoed in exploitatie dat in aanmerking komt voor verwerking als actief, dient bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings-of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.**

204 De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

205 De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

206 Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage

¹. De in hoofdstuk 910 Modellen en besluiten, paragraaf 4 opgenomen teksten gelden voor boekjaar 2017.

2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

207 Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van vastgoed in exploitatie, dienen verantwoord te worden in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Omdat voor vastgoed in exploitatie in beginsel geen frequente marktnoteringen bestaan, neemt de toegelaten instelling op grond van artikel 2:390 lid 1 BW een herwaarderingsreserve op. De toegelaten instelling vormt de herwaarderingsreserve hetzij ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt aanbevolen dat de toegelaten instelling uitgaat van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Als alternatief is aanvaardbaar dat de toegelaten instelling bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgaat van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen. **De toegelaten instelling dient de gehanteerde methode in de toelichting uiteen te zetten.**

Voor het overige zijn de bepalingen inzake de herwaarderingsreserve van hoofdstuk 240 Eigen vermogen, alinea 222 tot en met 227 van overeenkomstige toepassing. Dit houdt onder meer in dat de herwaarderingsreserve niet collectief, maar per actief wordt bepaald. Voor toegelaten instellingen wordt de herwaarderingsreserve verwerkt per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.

208 Voor vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde dient geen voorziening voor onderhoud te worden gevormd.

Vastgoed in ontwikkeling

209 Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De waardering van vastgoed in aanbouw tegen hogere marktwaarde is niet toegestaan op grond van bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde')

Indien vastgoed in ontwikkeling bestemd is voor verkoop en kwalificeert als projectontwikkeling, vindt verwerking en waardering plaats in overeenstemming met hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het algemeen en alinea 319 tot en met 322 van hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het bijzonder.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

210 Toegelaten instellingen verkopen vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie onder voorwaarden (zogenoemde VOV-transacties). De VOV-transactie vindt veelal plaats tegen een marktprijs, verminderd met een contractueel bepaald kortingspercentage.

VOV-transacties worden, afhankelijk van de contractuele voorwaarden, gekwalificeerd als een transactie met een terugkooprecht of een transactie met een terugkoopplicht. De verwerkingswijze vindt plaats met in achtneming van hoofdstuk 270 De winst-en-verliesrekening en naar analogie van de voorbeelden zoals opgenomen in bijlage 2 van hoofdstuk 270 De winst-en-verliesrekening.

211 **Indien een VOV-transactie kwalificeert als financieringstransactie, dient de terugkoopverplichting te worden gewaardeerd conform hoofdstuk 254 Schulden.** Hierbij wordt rekening gehouden met de contractuele bepalingen ten aanzien van de terugkoop, inclusief de overeengekomen contractuele kortingspercentages.

Herclassificatie

212 **Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:**

- a. **daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;**
- b. **verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;**
- c. **terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.**

Ad a. Verkoopactiviteiten van vastgoed dat niet meer in exploitatie is

213 Alinea 212, onder a, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden, indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaak.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog worden verhuurd. Er vindt dan derhalve geen herclassificatie plaats naar voorraden.

214 **In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.**

Ad b. Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie

215 Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Ad c. Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt

216 Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

217 Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. **Ingeval van herclassificatie van de tegen marktwaarde gewaardeerde ‘onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’ naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering de terugkoopwaarde (zijnde de laatste waardering op basis van alinea 215) op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.**

Voorziening onrendabele investeringen

218 **Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.**

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van het vastgoed bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’)). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

645.3 Presentatie en toelichting

301 De toegelaten instelling hanteert op grond van artikel 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 de modellen van de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zoals opgenomen in de bijlagen van de regeling.

302 **De toegelaten instelling dient ten aanzien van vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op de marktwaarde, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’):**

- h. de toegepaste waarderingsgrondslag te vermelden;
- i. te vermelden voor welke in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën vastgoed in exploitatie de basisversie respectievelijk de fullversie als bedoeld in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') is gehanteerd;
- j. de methoden, de belangrijkste veronderstellingen en de disconteringsvoet die bij toepassing van de basisversie dan wel de fullversie voor het bepalen van de marktwaarde zijn gehanteerd, toe te lichten. Datzelfde geldt voor eventueel gemaakte keuzes bij de invulling van de gehanteerde veronderstellingen, indien de toegelaten instelling daarbij vrijheid heeft (bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mutatiegraad).
- k. bij toepassing van de fullversie vermelding per vrijheidsgraad van de reikwijdte, aard en omvang. De omvang kan worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte waarbij de laagste en hoogste waarde worden vermeld. Indien de variatie in bandbreedte groot is, neemt de toegelaten instelling aanvullende informatie op. **Deze vermelding dient afzonderlijk plaats te vinden voor elk van de vier in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' genoemde categorieën vastgoed in exploitatie (voor het begrip vrijheidsgraad wordt verwezen naar bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015);**
- l. de wijze waarop een waarderingscomplex is bepaald.
- m. de mate waarin de marktwaarde van het vastgoed 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 vastgoed bestemd voor exploitatie.

303 In aanvulling op de vereiste toelichting in alinea 302, dient een toegelaten instelling voor vastgoed 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 vastgoed 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.

Op grond van artikel 2:368 lid 2 BW wordt voor vastgoed dat tegen actuele waarde worden gewaardeerd, de som van de herwaarderingen per balansdatum vermeld.

304 In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen

marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een relatief beperkt deel van het vastgoed daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De toegelaten instelling dient daarom de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals dat jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting te vermelden. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. **De toegelaten instelling dient de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de bedrijfswaarde te vermelden.**

305 **Indien bij de toegelaten instelling sprake is van herclassificaties, dient de volgende informatie te worden opgenomen:**

- **de feiten en omstandigheden die leiden tot de herclassificatie; en**
- **de effecten van de (her)classificatie op vermogen en resultaat.**

306 **De toegelaten instelling dient met betrekking tot het vastgoed bestemd voor verkoop toe te lichten:**

- **het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop;**
- **het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar zal worden verkocht en de daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde en boekwaarde.**

307 **Indien ‘Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’ niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, als ‘Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’. De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder ‘Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’. In de toelichting dient te worden uiteengezet het aantal onroerende zaken dat is verkocht onder voorwaarden alsmede een beschrijving van de condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden.**

308 **De terugkooprechten en -plichten van alle onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een verkooptransactie dienen te worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen activa’ conform alinea 209 tot en met 212 en alinea 518 tot en met 521 van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.**

309 De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

310 De toegelaten instelling dient onder de post ‘leningen overheid en kredietinstellingen’ afzonderlijk toe te lichten voor welk deel van het schuldrestant van de leningen borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw of garanties door overheden zijn verstrekt.

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 (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). De toegelaten instelling neemt daartoe in de toelichting een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de DAEB tak en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de niet-DAEB tak. 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 de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak 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 DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.**

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.

645.4 **Bijzondere onderwerpen**

De geconsolideerde jaarrekening

401 Een toegelaten instelling die voldoet aan de bepalingen van artikel 2:406 BW stelt een geconsolideerde jaarrekening op. Verbonden ondernemingen van de toegelaten instelling, die zelf geen toegelaten instelling zijn, stellen hun jaarrekening op met inachtneming van de voor hen van toepassing zijnde verslaggevingsregels.

De toegelaten instelling dient de geconsolideerde jaarrekening in beginsel volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling op te stellen. In de regel gaat het hierbij om de grondslagen die de toegelaten instelling toepast in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening. **Indien de gegevens van te consolideren rechtspersonen en vennootschappen zijn opgesteld op basis van grondslagen die afwijken van de grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening, en hiervan in totaliteit een belangrijke invloed uitgaat op de**

geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening dienen deze gegevens te worden gecorrigeerd alvorens ze in de geconsolideerde jaarrekening te verwerken.

Indien bijvoorbeeld zowel de toegelaten instelling als de verbonden onderneming bedrijfsmatig vastgoed bezit, dan worden het bedrijfsmatig vastgoed in de geconsolideerde jaarrekening op uniforme wijze gewaardeerd. Dit betekent dan dat het bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd volgens bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Wanneer geen sprake is van een groepsrelatie, kan sprake zijn van verbonden partijen. In dergelijke gevallen moet inzicht worden gegeven in de onderlinge transacties overeenkomstig hoofdstuk 330 Verbonden partijen.

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 de marktwaarde;**
- **de ontwikkeling van de bedrijfswaarde; en**
- **het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie.**

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 DAEB tak en een balans voor de niet-DAEB tak. 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.