

## **RJ-Uiting 2024-15: Wijziging toelichting beleidswaarde door toegelaten instellingen volkshuisvesting**

<i>Hoofdstuk RJ</i>	<i>645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting'</i>
<i>Alinea</i>	<i>304</i>
<i>Hoofdstuk RJk</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>Alinea</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>Status</i>	<i>definitieve Richtlijn</i>
<i>Publicatiedatum RJ-Uiting</i>	<i>17 juli 2024</i>
<i>Ingangsdatum</i>	<i>1 januari 2024</i>

### **Inleiding**

*Voor wie is deze RJ-Uiting relevant*

Deze RJ-Uiting is relevant voor toegelaten instellingen volkshuisvesting.

*Welke wijzigingen heeft de RJ definitief gemaakt*

In alinea 304 van hoofdstuk 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting bij het toelichten van de beleidswaarde de vier afslagen op de marktwaarde dienen toe te lichten. Met ingang van verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024 is deze toelichting niet langer vereist.

### **Achtergrond en inhoud**

Op grond van artikel 15, derde lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) moeten woningcorporaties de beleidswaarde opnemen in de toelichting op de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de Rtiv. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de Rtiv moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd (Staatscourant 2024, 11434). De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de

beleidswaarde losgelaten. Hierdoor wordt de beleidswaarde niet meer afgeleid van de marktwaarde door middel van het toepassen van de afslagen inzake beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer ('waterval').

## **Wijzigingen Richtlijnen voor middelgrote en grote rechtspersonen**

Aangezien de beleidswaarde vanaf verslagjaar 2024 wordt bepaald zonder deze af te leiden van de marktwaarde, is door de RJ alinea 304 van hoofdstuk 645 aangepast. De wijziging in alinea 304 maakt duidelijk dat de omvang van de vier afslagen op de marktwaarde niet meer hoeft te worden toegelicht in de jaarrekening. Deze wijziging is van toepassing op verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024. De Rtv vereist overigens niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast.

De volgende toelichtingen inzake de vermelde beleidswaarde blijven van toepassing (alinea 304 van hoofdstuk 645):

- de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde; en
- in hoeverre de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van de uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet die voor de bepaling van de marktwaarde zijn gehanteerd.

Voor de volledigheid benadrukken wij dat alinea 402 van hoofdstuk 645 onveranderd is gebleven. Die alinea vereist dat de toegelaten instelling in het bestuursverslag een beleidsmatige beschouwing opneemt over:

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

## Wijziging in RJ-bundel

### Wijziging in hoofdstuk 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting

#### 645 TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

*Deze Richtlijn 645 (aangepast 2024) vervangt Richtlijn 645 (aangepast 2023) en is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024.*

---

##### 645.3 Presentatie en toelichting

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 waarderen marktwaarde' (bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), 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 daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde 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 volgende toelichtingen op te nemen:**

- **de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde; en**
- **in hoeverre de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van de uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet die voor de bepaling van de marktwaarde zijn gehanteerd.**
- **~~de omvang van elk van de vier afslagen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) op de marktwaarde zoals vermeld en voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).~~**