

## **RJ-Uiting 2019-18: “Ontwerp-richtlijn 645 “Toegelaten instellingen volkshuisvesting”**

### *Algemeen*

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering op grond van de Rtiv heeft geen invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. De RJ stelt voor de volgende wijzigingen door te voeren in hoofdstuk 645 ‘Toegelaten instellingen volkshuisvesting’:

- Aanpassing van alinea 202 in die zin dat uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie moeten worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Rtiv.
- In een overgangsbepaling in alinea 504:
  - Verduidelijken dat de aangepaste alinea 202 van toepassing is op verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, echter dat eerdere toepassing is toegestaan.
  - De overgang van de verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie naar verwerking volgens de bepalingen van artikel 14a van de Rtiv is een stelselwijziging die volgens hoofdstuk 140 ‘Stelselwijzigingen’ moet worden verwerkt. De RJ stelt voor dat de toegelaten instelling volkshuisvesting deze stelselwijziging, in afwijking van hoofdstuk 140 ‘Stelselwijzigingen’, prospectief mag verwerken. Bij prospectieve verwerking worden de uitgaven na eerste verwerking vanaf het boekjaar waarin de stelselwijziging wordt doorgevoerd volgens artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt en worden de vergelijkende cijfers niet aangepast.
  - Bij prospectieve verwerking van de stelselwijziging is het toegestaan, in afwijking van alinea 214 van hoofdstuk 140 ‘Stelselwijziging’, de betekenis van de stelselwijziging voor de individuele posten kwalitatief toe te lichten. Dit houdt in dat vanwege de vergelijkbaarheid moet worden vermeld welke posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht door de stelselwijziging zijn beïnvloed.
- In een overgangsbepaling in alinea 505 op te nemen dat de toegelaten instelling volkshuisvesting in het verslagjaar 2019 uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie mag verwerken en presenteren overeenkomstig de in het voorgaande boekjaar toegepaste grondslagen. Deze bepaling is opgenomen omdat in alinea 445 van hoofdstuk

212 'Materiële vaste activa' is bepaald dat kosten van groot onderhoud vanaf het boekjaar 2019 niet langer in de winst-en-verliesrekening mogen worden verwerkt. Indien toegelaten instellingen volkshuisvesting kosten van groot onderhoud in het boekjaar 2018 in de winst-en-verliesrekening verwerkten, is het toegestaan deze verwerkingswijze ook in 2019 toe te passen alvorens de kosten van groot onderhoud en andere uitgaven na eerste verwerking in het boekjaar 2020 in overeenstemming met artikel 14a van de Rtv worden verwerkt.

#### *Ingangsdatum*

De gewijzigde bepalingen in alinea 202 en 504 zijn van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, dan wel bij eerdere toepassing in het verslagjaar dat aanvangt op of na 1 januari 2019. De bepaling in alinea 505 is van kracht voor het verslagjaar dat aanvangt op of na 1 januari 2019.

#### *Commentaarperiode*

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk 31 december 2019 tegemoet. Reacties en commentaren kunnen – bij voorkeur per email (secretariaat@rjnet.nl) - worden ingediend bij het RJ-secretariaat. Ze 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, 5 december 2019

## **Gewijzigde alinea's ten opzichte van hoofdstuk 645 zoals gepubliceerd in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving**

*De alinea's van deze ontwerp-Richtlijn 645 (aangepast 2019) vervangen de alinea's van Richtlijn 645 (aangepast 2019) en zijn van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020.*

### **645.2 Verwerking en waardering**

202 Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### **645.5 Overgangsbepalingen**

504 De bepaling in alinea 202 is van toepassing op verslagjaren vanaf 2020, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. **De overgang dient te worden aangemerkt als een stelselwijziging die wordt verwerkt in overeenstemming met hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen.** In afwijking van hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. Bij prospectieve verwerking worden de uitgaven na eerste verwerking vanaf het boekjaar waarin de stelselwijziging wordt doorgevoerd volgens artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. De vergelijkende cijfers worden niet aangepast. Bij prospectieve verwerking is het toegestaan, in afwijking van alinea 214 van hoofdstuk 140 Stelselwijziging, de betekenis van de stelselwijziging voor individuele posten uitsluitend kwalitatief toe te lichten. Dit houdt in dat vanwege de vergelijkbaarheid moet worden vermeld welke posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht door de stelselwijziging zijn beïnvloed.

505 De toegelaten instelling mag in het verslagjaar 2019 uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerken en presenteren overeenkomstig de in het voorgaande boekjaar toegepaste grondslagen.