

RJ-Uiting 2019-6: ‘Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting’

Inleiding

In de RJ-Uiting 2019-01: ‘Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting’ was reeds opgenomen dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het voornemen had om de toelichting van de “*beleidswaarde*” in de jaarrekening vanaf het verslagjaar 2018 als vereiste op te nemen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In RJ-Uiting 2019-1 was opgenomen dat zodra de aanpassingen in de Regeling doorgevoerd zouden zijn, de RJ een definitief besluit zou nemen inzake deze toelichtingsvereisten. Indien de toelichting van de beleidswaarde verplicht zou worden gesteld, was het voornemen van de RJ om de toelichting van de beleidswaarde over te nemen en de toelichting van de bedrijfswaarde te laten vervallen.

Inmiddels is de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 aangepast (Staatscourant 2019-16761, 29 maart 2019). In deze RJ-uiting 2019-6 verwijst de RJ naar de verplichting om op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 de beleidswaarde te vermelden in de toelichting van de jaarrekening. Als gevolg daarvan stelt de RJ voor de toelichting van de bedrijfswaarde te laten vervallen.

Ten geleide

De RJ stelt voor naar aanleiding van de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 de volgende wijzigingen door te voeren in RJ 645:

1. In artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde en de maatschappelijke bestemming overeenkomstig bijlage 2 van de Regeling dienen te worden opgenomen. De beleidswaarde wordt met ingang van het verslagjaar 2018 door de Autoriteit woningcorporaties gebruikt voor het integraal toezicht op grond van de Woningwet en door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het borgbaarheidsoordeel. De beleidswaarde is daardoor relevant voor gebruikers als de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en daarmee is deze informatie ook relevant voor de andere gebruikers van de jaarrekening. De RJ stelt als gevolg van deze wetswijziging voor om in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde op te nemen en de bedrijfswaarde te laten vervallen. (alinea 304).

2. De RJ stelt verder voor om in het bestuursverslag een beleidsmatige beschouwing op te nemen van de ontwikkeling van de beleidswaarde (in plaats van de bedrijfswaarde), alsmede van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde (in plaats van de bedrijfswaarde) van het vastgoed in exploitatie (alinea 402).
3. De RJ stelt de volgende overgangsbepalingen voor:
 - In de jaarrekening over het verslagjaar 2018 zijn geen vergelijkende cijfers over 2017 vereist met betrekking tot de in de toelichting op te nemen beleidswaarde (alinea 502). De reden is dat de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de beleidswaarde pas met ingang van 2018 gebruiken voor het toezicht en het borgbaarheidsoordeel.
 - In het bestuursverslag over het verslagjaar 2018 is geen beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de beleidswaarde vereist daar in de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de beleidswaarde niet was toegelicht (alinea 503).

Ingangsdatum

Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting zal van kracht worden voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. De voorgestelde wijzigingen in RJ 645 vloeien voort uit bepalingen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, die van kracht zijn vanaf het verslagjaar 2018.

Commentaarperiode

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk 30 april 2019 tegemoet. Reacties en commentaren kunnen - bij voorkeur per email (secretariaat@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, 1 april 2019

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

Deze alinea's van deze ontwerp-Richtlijn 645 (aangepast 2019) vervangen de alinea's van Richtlijn 645 (aangepast 2018) en zijn van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018.

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 5 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;**
- **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).**

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 beleidswaarde; en**
 - **het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.**
- Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.**

5. Overgangsbepalingen

502 In de jaarrekening over het verslagjaar 2018 zijn geen vergelijkende cijfers over 2017 vereist met betrekking tot de op grond van alinea 304 in de toelichting op te nemen beleidswaarde.

503 In het bestuursverslag over het verslagjaar 2018 is geen beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de beleidswaarde op grond van alinea 402 vereist.