

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 2016-6: ‘Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting’

Inleiding

Ingaande 1 juli 2015 is de ‘Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting’ (Stb. 2015, 145) van kracht. Door de Herzieningswet wijzigt de Woningwet, daaronder begrepen de artikelen betreffende de jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is per 1 juli 2015 vervallen en vervangen door het ‘Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015’. Per 1 juli 2015 is ook de ‘Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015’ in werking getreden. In bijlage 2 van de ‘Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015’ is het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ opgenomen.

Als gevolg van deze wijzigingen in de wet- en regelgeving zijn er diverse wijzigingen voor de jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Daarom is hoofdstuk 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting aangepast en herschreven. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen met ingang van 1 januari 2016 hun onroerende zaken in exploitatie te waarden tegen de marktwaarde conform bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’). Hiermee is de mogelijkheid om de onroerende zaken in exploitatie tegen kostprijs of bedrijfswaarde te waarden vervallen. Ook zijn de begrippen sociaal vastgoed en commercieel vastgoed en de daarbij behorende waarderingsmodellen vervallen.
- Als gevolg van de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde zijn de toelichtingsvereisten aangepast.
- In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarden. Door de waardering van de onroerende zaken 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 onroerende zaken 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 volkshuisvesting dient daarom de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting te vermelden. Deze bedrijfswaarde sluit in beginsel beter aan op het beleid van de toegelaten instelling volkshuisvesting en geeft derhalve naar verwachting meer inzicht in de verdien capaciteit van haar vastgoed.

- Toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen voortaan de modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht te hanteren die zijn opgenomen in de bijlagen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De in de jaarrekening 2016 te hanteren modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden opgenomen in bijlage 3 en 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016. Deze modellen komen naar verwachting in juni 2016 beschikbaar.
- Toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen een herwaarderingsreserve te vormen voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt aanbevolen dat de toegelaten instelling volkshuisvesting uitgaat van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als alternatief is het aanvaardbaar dat de toegelaten instelling bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs rekening houdt met de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.
- De bepalingen inzake herclassificatie van onroerende zaken zijn aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving.

Ingangsdatum

De Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016.

Commentaarperiode

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk 18 mei 2016 tegemoet. Reacties en commentaren kunnen – bij voorkeur per email (rj@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, 6 april 2016

645 TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

Deze Richtlijn 645 (aangepast 2016) vervangt Richtlijn 645 (aangepast 2014) en is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016.

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

645.2 Verwerking en waardering

Verwerking

201 **Onroerende zaken dienen 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 **Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen 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 Onroerende zaken in exploitatie worden 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.

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

¹ De in hoofdstuk 910 Modellen en besluiten opgenomen teksten gelden voor boekjaren 2016. Voor boekjaren na 2016 geldt de aldan geldende wet- en regelgeving.

² Staatsblad 2015, nr. 146.

³ Staatsblad 2015, nr. 231.

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

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

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

Omdat voor onroerende zaken 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 de onroerende zaken in exploitatie opgenomen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van de onroerende zaken 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 onroerende zaken in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde dient geen voorziening voor onderhoud te worden gevormd.

Onroerende zaken in ontwikkeling

209 Onroerende zaken in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dienen te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De waardering van onroerende zaken 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 onroerende zaken in ontwikkeling bestemd zijn voor de verkoop en kwalificeren 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 onroerende zaken in ontwikkeling en onroerende zaken 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 verwerkingwijze 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 onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;**
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;**
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.**

Ad a. Verkoopactiviteiten van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn

213 Alinea 212, onder a, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van onroerende zaken 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 onroerende zaken in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling de onroerende zaak behandelen als onroerende zaken in exploitatie zolang de onroerende zaken nog worden verhuurd. Er vindt dan derhalve geen herclassificatie plaats naar voorraden.

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

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

215 Bij verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken 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 onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Ad c. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die 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 of ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken 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.

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 en winst-en-verliesrekening zoals opgenomen in bijlage 3 van de regeling alsmede het model van het kasstroomoverzicht zoals opgenomen in bijlage 5 van de regeling⁵.

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 of de fullversie volgens bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') is gehanteerd;**
- c. indien de full versie is toegepast: per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang 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 waarderingscomplexen (voor de begrippen vrijheidsgraad en waarderingscomplex wordt verwezen naar bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015);
- d. de wijze waarop een waarderingscomplex is bepaald.**
- e. 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;

⁵ De in de jaarrekening 2016 te hanteren modellen worden in de bijlagen 3 en 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 opgenomen.

- 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 inclusief vergelijkende cijfers:

- 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.

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.

304 In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken 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, 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 onroerende zaken 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 volkshuisvesting dient daarom de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting te vermelden. Deze bedrijfswaarde sluit in beginsel beter aan op het beleid van de toegelaten instelling volkshuisvesting en geeft derhalve naar verwachting meer inzicht in de verdien capaciteit van haar vastgoed.

De toegelaten instelling dient daarom de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting te vermelden. 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 de onroerende zaken 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 materiële vaste activa, 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.

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 gegevens te verwerken.

Indien bijvoorbeeld zowel de toegelaten instelling als de verbonden onderneming bedrijfsmatige onroerende zaken bezit, dan worden de bedrijfsmatige onroerende zaken in de geconsolideerde jaarrekening op uniforme wijze gewaardeerd. Dit betekent dan dat de bedrijfsmatige onroerende zaken worden 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 analyse op te nemen van 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.

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.

910.4 TEKST VAN ENKELE ARTIKELEN VAN DE WONINGWET, HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Woningwet

Artikel 35

1. Het bestuur stelt jaarlijks een jaarrekening op, waarop van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van de bepalingen van die afdelingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn en van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bepalingen of delen van bepalingen van die afdelingen. Bij die maatregel kan, uitsluitend indien het aanwijzen van een bepaling of deel daarvan als bedoeld in de eerste volzin dat noodzakelijk maakt, worden bepaald dat bepalingen of delen van bepalingen anders worden gelezen.
2. In de jaarrekening waardeert het bestuur, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven nadere voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde.
3. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar van de toegelaten instelling. De vaststelling geschiedt in geval van een toegelaten instelling die een stichting is door de raad van toezicht en in geval van een toegelaten instelling die een vereniging is door de algemene vergadering, tenzij de statuten hiertoe de raad van toezicht aanwijzen. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.
4. Artikel 150 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.
5. De artikelen 48 lid 3 en 299a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.
6. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening.

Artikel 36

1. Het bestuur stelt, onverminderd het vierde lid, jaarlijks een jaarverslag op, waarop van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend de afdelingen 7, 8 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van de bepalingen van die afdelingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bepalingen of delen van bepalingen van die afdelingen. Artikel 35, eerste lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.
2. In het jaarverslag wordt een opgave opgenomen van de nevenfuncties van een bestuurder als bedoeld in artikel 25, eerste lid, en van een commissaris als bedoeld in artikel 30, eerste lid.
3. In het jaarverslag doet de raad van toezicht afzonderlijk verslag van de wijze waarop hij in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, 31, eerste en tweede lid, en 35, derde lid, en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

4. Bij de toepassing van het eerste, tweede en derde lid wordt mede, afzonderlijk, verslag gedaan ten aanzien van de met de betrokken toegelaten instelling verbonden ondernemingen, met uitzondering van de samenwerkingsvennootschappen waarin zij vennote bij wijze van geldschieting is.

Artikel 36a

1. Het bestuur stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente of openbaar lichaam waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op die gemeente of dat openbaar lichaam betrekking hebben.
2. In het volkshuisvestingsverslag wordt verslag gedaan van de wijze waarop in het verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en van het beleid dat in het verslagjaar ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd, en wordt mededeling gedaan over de verwachte gang van zaken omtrent het beleid van de toegelaten instelling met het oog op dat belang.
3. Bij de bepaling van het aantal woongelegenheden dat de toegelaten instelling in het verslagjaar in eigendom had, begrijpt zij steeds mede de woongelegenheden die zij in het verslagjaar heeft verkregen als gevolg van een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
4. De toegelaten instelling stelt een overzicht op met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften, mede ter uitvoering van artikel 49, zevende lid, eerste volzin.
5. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 37

1. De toegelaten instelling verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, aan een registeraccountant of aan een Accountant-Administratieconsulent ten aanzien van wie bij de inschrijving in het in artikel 36, eerste lid, van de Wet op de Accountants-Administratieconsulenten bedoelde register een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 36, derde lid, van die wet. De opdracht kan worden verleend aan een organisatie waarin accountants die mogen worden aangewezen, samenwerken. Iedere belanghebbende kan van de toegelaten instelling nakoming van deze verplichting vorderen.
2. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van toezicht. Gaat deze daartoe niet over, dan is bij de toegelaten instelling die een stichting is het bestuur bevoegd en bij de toegelaten instelling die een vereniging is de algemene vergadering. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die haar heeft verleend. De door het bestuur of de algemene vergadering verleende opdracht kan tevens door de raad van toezicht worden ingetrokken.
3. De opdracht, bedoeld in het eerste lid, omvat het opstellen van:
 - a. een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, welke verklaring de gebleken tekortkomingen naar aanleiding van het onderzoek van het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, vermeldt, alsmede een oordeel bevat over de verenigbaarheid van dat jaarverslag met die jaarrekening;

- b. een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, en
 - c. een verslag omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, uit te brengen aan het bestuur en de raad van toezicht, waarbij de accountant ten minste melding maakt van zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverstrekking.
4. De jaarrekening wordt niet vastgesteld, indien het daartoe bevoegde orgaan geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring, bedoeld in het derde lid, onderdeel a, die aan de jaarrekening moest zijn toegevoegd, tenzij onder de overige gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.
 5. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 38

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, aan Onze Minister en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, toekomen:
 - a. de ingevolge de artikelen 35 tot en met 36a opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande kalenderjaar en
 - b. de verklaring, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel a.
2. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister toekomen:
 - a. het assurance-rapport, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel b;
 - b. het accountantsverslag, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel c, en
 - c. een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid.
3. De toegelaten instelling doet, indien zij van gemeenten als bedoeld in het eerste lid zienswijzen ontvangt op stukken als bedoeld in onderdeel a van dat lid, die zienswijzen onverwijld aan Onze Minister toekomen.
4. Onze Minister beoordeelt de stukken, bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling en de betrokken in de aanhef van het eerste lid bedoelde colleges toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.

Besluit Toegelaten instellingen 2015

Artikel 30

1. Op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, zijn niet van toepassing de volgende artikelen van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek:
 - a. artikel 361 lid 2 eerste volzin, zinsnede «en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen»;
 - b. artikel 362 lid 7 eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven», en leden 8 en 9;

- c. artikel 373 lid 5;
- d. artikel 378 leden 2, 3 en 4;
- e. artikel 383a;
- f. artikel 384 lid 1 tweede volzin, voor zover die volzin betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken;
- g. artikel 384 lid 6, voor zover dat lid betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken;
- h. artikel 388, voor zover dat artikel betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken;
- i. artikel 389 leden 4 en 5;
- j. artikel 391 lid 1 vijfde volzin vanaf «gesteld»;
- k. artikel 392 lid 1 onder a en e, en leden 3, 4 en 5;
- l. artikel 394 lid 1 tweede volzin, zinsnede «of, als dat niet is vervaardigd, een exemplaar in het Frans, Duits of Engels,», en lid 4 eerste volzin, zinsnede «de zelfde taal of» en tweede volzin, zinsnede «a,»;
- m. artikel 395 lid 2 vierde volzin;
- n. artikel 396 leden 6 tot en met 9;
- o. artikel 397 lid 7, zinsnede «en lid 3,»;
- p. artikel 398 leden 3 en 5;
- q. artikel 406 leden 3, 4 en 5;
- r. artikel 408 lid 1 onder d en e en
- s. artikel 414 lid 5.

2. Voor de toepassing van de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, wordt in die afdelingen:

- a. in artikel 362 lid 6 voor «artikel 393» gelezen «artikel 37 van de Woningwet»;
- b. in artikel 379 lid 2 onder b voor «leden 1 tot en met 7» gelezen «leden 1, 2, 3, 6 en 7»;
- c. in artikel 395 lid 1 en 2 voor «artikel 393 lid 5» gelezen «artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet»;
- d. in artikel 396 lid 1 voor «leden 3 tot en met 9» gelezen «leden 3, 4 en 5»;
- e. in artikel 397 lid 7 voor «onderdelen e en f» gelezen «onderdeel f»;
- f. in artikel 398 lid 2 voor «leden 3 tot en met 8» gelezen «leden 3, 4 en 5»;
- g. in artikel 408 lid 1 onder e voor «de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen» gelezen «de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag» en
- h. in artikel 447 lid 3 voor «artikel 393 lid 5» gelezen: artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet.

Artikel 31

1. De waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, vindt plaats tegen de marktwaaarde, en onder gebruikmaking van een berekeningssystematiek door middel waarvan de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.
2. Bij de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, wordt onderscheid

gemaakt tussen:

- a. woongelegenheden, met uitzondering van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet;
 - b. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, van de wet;
 - c. parkeervoorzieningen en
 - d. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet.
3. Ten behoeve van de waardering wordt, behoudens in bij ministeriële regeling bepaalde gevallen, een waarde bepaald voor zowel het geval dat de toegelaten instelling de onroerende zaak gedurende een bij ministeriële regeling bepaald tijdvak blijft verhuren, als het geval dat de toegelaten instelling die zaak na het in dat tijdvak eindigen van een overeenkomst van huur en verhuur zal vervreemden. De marktwaarde is de hoogste van die waarden.
4. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit artikel, welke voorschriften kunnen afwijken van het eerste, tweede en derde lid of voor bij die regeling te bepalen categorieën van toegelaten instellingen verschillend kunnen worden vastgesteld, een en ander met het oog op het bewerkstelligen van een goede verhouding tussen de lasten voor toegelaten instellingen om te komen tot de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, en een goede uitvoering van het toezicht.

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)

Artikel 14

1. De waardering bedoeld in artikel 31, eerste lid, van het besluit vindt plaats overeenkomstig de methodiek die opgenomen is in bijlage 2 bij deze regeling.
2. De nadere voorschriften, bedoeld in artikel 31, vierde lid, van het besluit, zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze regeling.
3. In afwijking van het eerste lid, wordt de marktwaarde, bedoeld in artikel 44, derde lid, van het besluit, van de woongelegenheden die vervreemd zijn tussen 1 januari 2012 en 31 december 2015, bepaald op basis van de feitelijke verkoopprijs van die woongelegenheden.

Artikel 15

1. De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een balans en een winst- en verliesrekening die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.
2. De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een kasstroomoverzicht dat is opgesteld overeenkomstig paragraaf 3.1. en 3.2. van bijlage 5 bij deze regeling, met dien verstande dat de prognosejaren buiten beschouwing worden gelaten en dat de kolomkop “Forecast verslagjaar” wordt vervangen door de kolomkop: Realisatie verslagjaar.

3. In de toelichting van de jaarrekening wordt onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang en de werkzaamheden die dat niet zijn overeenkomstig het model voor de balans en de winst- en verliesregeling, zoals die is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling. Voor toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin, is de eerste volzin alleen van toepassing voor zover het de winst- en verliesrekening betreft.

4. Het eerste en tweede lid zijn voor het eerst van toepassing op de jaarrekening over het verslagjaar 2016.

5. Het derde lid is voor het eerst van toepassing op de jaarrekening over het verslagjaar 2017.

Artikel 16

Het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, wordt ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling.

Artikel 17

Het onderzoek, bedoeld in artikel 37, eerste lid van de wet, en de rapportage ervan wordt uitgevoerd overeenkomstig de werkwijze respectievelijk de modellen die zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze regeling.

940 Begrippen

Begrippen in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving

Begrip	Definitie
Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken in exploitatie omvat vastgoed dat de toegelaten instelling aanwendt voor verhuur.
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Door de toegelaten instelling verkochte onroerende zaken met een terugkooprecht of terugkoopplicht.
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn onroerende zaken die na gereed komen bestemd zijn voor de verhuur.
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden	Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden zijn onroerende zaken die bij gereed komen worden overgedragen aan derden.
Onroerende zaken bestemd voor verkoop	Onroerende zaken bestemd voor verkoop zijn onroerende zaken in exploitatie die door de leiding van de toegelaten instelling zijn aangemerkt om te verkopen aan derden.
Verbonden onderneming	Een verbonden onderneming is in artikel 1 lid 2 van de Woningwet gedefinieerd als een rechtspersoon of vennootschap: a. welke een dochtermaatschappij is; b. in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of c. met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.