

# Richtlijn 645, een vernieuwde verantwoording voor woningcorporaties

vragen en antwoorden





# Voorwoord

---

Nederland heeft circa 400 woningcorporaties met in totaal 2,4 miljoen woningen. Hierin wonen circa 5 miljoen mensen. Logisch dat de maatschappij wil weten hoe het gaat met de corporaties. De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) stelt regels voor de jaarrekening van ondernemend Nederland. Voor corporaties is een aparte richtlijn uitgewerkt: 'Richtlijn 645', welke recentelijk is aangepast.

Met ingang van 1 januari 2012 wordt de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor Toegelaten instellingen volkshuisvesting (Richtlijn 645) van kracht. Deze ontwikkeling heeft belangrijke gevolgen voor de jaarverslaggeving en financiële administratie van woningcorporaties.

Dat dit laatste ook als zodanig wordt ervaren door controllers en overige bij het jaarrekeningproces van woningcorporaties betrokken functionarissen is duidelijk merkbaar.

RJ 645 geeft in de praktijk aanleiding voor veel vragen. Om u inzicht te geven en u behulpzaam te zijn bij de te maken keuzes, hebben wij gemeend de belangrijkste van deze vragen en antwoorden daarop voor u te bundelen in dit boekje.

Hebt u een vraag die niet direct is uitgewerkt? Kijk dan op onze website specifiek voor corporaties: [www.woconet.nl](http://www.woconet.nl). Hier zijn veelvoorkomende vragen en antwoorden te vinden. U kunt zich aanmelden voor toegang tot deze website via [fvankuijck@deloitte.nl](mailto:fvankuijck@deloitte.nl) of [rvanmoll@deloitte.nl](mailto:rvanmoll@deloitte.nl). Uit de markt begrijpen wij dat corporaties voor het opstellen van de jaarrekening 2011 in de meeste gevallen nog niet de nieuwe RJ 645 hanteren. De jaarrekening 2012 wordt naar onze inschatting een 'big bang'. Wij moedigen u aan zoveel mogelijk vragen aan ons te stellen, zodat wij deze inclusief antwoorden kunnen delen op woconet.

U kunt natuurlijk ook bellen met Frank van Kuijck (06 1509 2541) of Ruud van Moll (06 2078 9717).

Piet Klop RA MGA  
Frank van Kuijck RA RO EMIA  
Partners Deloitte Accountants BV



# 1. Inleiding

De toepassing van Richtlijn 645 voor woningcorporaties levert in de praktijk veel vragen op. Evenals de wijzigingen op het gebied van het Europa-dossier. Dit is ook begrijpelijk, omdat sprake is van een aanzienlijk aantal wijzigingen voor de inrichting van de jaarrekening met grote gevolgen voor uw administratieve organisatie en inrichting van uw systemen. Deze veranderingen hebben niet alleen effect op uw jaarrekening, maar ook op uw tussentijdse verslaggeving, de sturing van uw organisatie, de omgang met uw stakeholders en de rapportage aan toezichthoudende instanties. Afhankelijk van de keuzes van uw organisatie, moeten ook delen van uw informatiesysteem anders worden ingericht. Bijvoorbeeld de splitsing tussen sociaal en commercieel vastgoed en de keuze voor het classificeren van uw activa als bedrijfsmiddel (RJ 212) of vastgoedbelegging (RJ 213). Hierbij is het van belang inzicht te verkrijgen in de gevolgen die dit heeft voor de waardering en het eigen vermogen. Deze keuzes vergen aanpassing van uw administratie en rapportages. Het is essentieel u tijdig voor te bereiden en een weloverwogen keuze te maken. In deze publicatie geven we u praktische handreikingen en antwoorden op veelvoorkomende vragen naar aanleiding van de introductie van de nieuwe richtlijn. Omdat de veranderingen breder zijn dan enkel aanpassing van de verslaggeving, hebben wij nog een aantal andere relevante thema's opgenomen. De nieuwe richtlijn is verplicht vanaf verslagjaar 2012. Eerdere toepassing wordt door de RJ sterk aanbevolen.

Vragen welke wij beantwoorden, zijn onder andere:

- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de oude richtlijn en wat zijn hier de consequenties van?
- Welke keuzes uw organisatie moet maken als gevolg van deze wijzigingen?
- Heeft de nieuwe richtlijn ook consequenties voor de wijze van presentatie en het vermogen?
- Hoe moet een stelsel- of schattingswijziging worden verwerkt?
- Op welke wijze beïnvloeden de wijzigingen de interne sturing?
- Wat zijn de gevolgen van de tijdelijke regeling "Diensten van Algemeen Economisch Belang" (verder DAEB) en de nieuwe Governancecode?
- Welke acties zijn noodzakelijk voor een soepele overgang naar de nieuwe situatie?



### Top 10 aandachtspunten:

1. U moet een weloverwogen keuze maken welke waarderingsgrondslagen u in de jaarrekening wilt hanteren bij die posten waar de nieuwe Richtlijn 645 een keuzemogelijkheid biedt. De gekozen waarderingsgrondslagen zijn relevant voor de komende jaren en beïnvloeden ook de sturing, rapportage en wijze van verwerking voor de komende jaren. Belangrijk hierbij is de vraag of u waardeert op Richtlijn 212 (bedrijfsmiddel) of Richtlijn 213 (vastgoedbelegging). Vervolgens is hierbij een aantal opties mogelijk voor de toe te passen waarderingsgrondslag.
2. Tijdige planning en communicatie over de te maken keuzes en de consequenties hiervan met uw toezichthouder en uw accountant over het invoeringstraject van de nieuwe Richtlijn 645 zijn cruciaal ten behoeve van uw (jaar) verantwoording, de uit te werken vraagstukken, de wijze van informatievoorziening en de impact op uw gepresenteerde cijfers.
3. Als gevolg van de nieuwe Richtlijn 645 is een aantal zaken niet meer toegestaan. Zo is niet meer toegestaan om de rentabiliteitswaardecorrectie in de bedrijfswaarde in te rekenen, is saldering van resultaten bij combinatieprojecten (huur en koop) niet meer toegestaan en is het opnemen van een verloopoverzicht van de bedrijfswaarde niet meer voorgeschreven. Wij adviseren u echter in het kader van transparantie dit overzicht wel op te nemen. Deze aanpassingen zijn van invloed op uw vermogensontwikkeling en informatievoorziening.
4. Inzicht in uw kasstromen wordt steeds belangrijker. Er bestaat voor u een keuzemogelijkheid voor wat betreft de presentatie: de directe of indirecte methode. De vraag komt hierbij voor u aan de orde met welk overzicht u de meeste toegevoegde waarde kunt bieden. Wij adviseren u inzicht te geven in de ontvangsten en uitgaven van de operationele activiteiten (in jargon 'directe methode').
5. Bij waardering van (een deel van) uw vastgoedportefeuille tegen marktwaarde, als nadere invulling van de actuele waarde, moeten taxaties plaatsvinden. Het taxatieproces moet tijdig in gang worden gezet. Hierbij is het belangrijk na te denken en besluiten te nemen over de toepassing van de overige vastgoednormen (rente, onderhoud, e.d.). Deze keuzes beïnvloeden immers uw huidige en toekomstig handelen en sturen.
6. Stelsel- en schattingswijzigingen vereisen een goede toelichting in de jaarrekening.
7. De splitsing in DAEB- en niet-DAEB-activiteiten vraagt om aanpassing van uw informatievoorziening en sturing. Het is namelijk van belang om te kunnen monitoren of u uw bezit wel in voldoende mate verhuurt aan de doelgroep. Daarnaast zijn er beperkingen gesteld aan de borging van de benodigde financiering voor uw activiteiten. Dit maakt dat een goede sturing van uw activiteiten nog belangrijker wordt.
8. Kwalificatie van uw vastgoed als sociaal of commercieel vastgoed en de vereisten in de tijdelijke regeling DAEB, vereisen aanpassingen binnen uw administratieve organisatie en interne beheersing. Zo zijn aanpassingen in het verhuurproces nodig voor wat betreft de inkomenstoets en zal het strategisch voorraadbeleid geanalyseerd moeten worden op de financiële haalbaarheid van plannen. De transitie dient derhalve niet alleen boekhoudkundig te worden gezien.
9. De scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten heeft grote invloed op de financieringsstructuur van uw corporatie. Niet-DAEB-activiteiten zijn niet langer geborgd. Hierdoor is analyse van de (toekomstige) kasstromen noodzakelijk om de financieringsbehoeften en -mogelijkheden inzichtelijk te maken.
10. Per 1 juli 2011 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. Afhankelijk van uw situatie heeft aanpassing van de code ook effect op uw huidige statuten en reglementen.

## 2. Hoe classificeert, kwalificeert en waardeert u uw vastgoed?

Door de invoering van de EU-beschikking en de nieuwe richtlijn is een classificatie van uw vastgoed aan de orde. Deze classificatie roept ook de vraag op: welke waardering kiest u voor dat deel van de vastgoedportefeuille. U hebt immers meerdere keuzes.

### 2.1 Bedrijfsmiddel of vastgoedbelegging: (dis)kwalificatie mogelijk?

Voor de classificatie van het vastgoed geldt in de nieuwe richtlijn een tweetal basisprincipes:

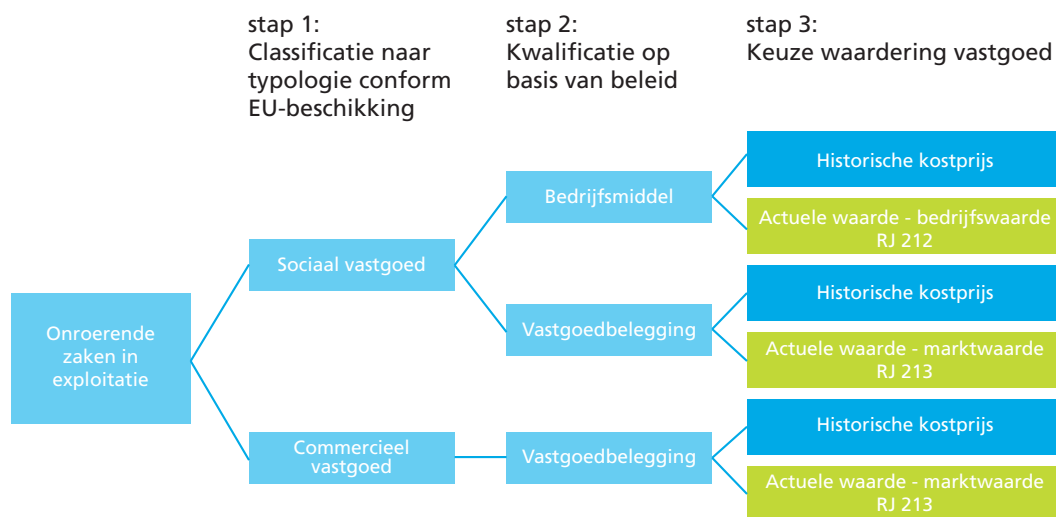
1. Het eerste principe gaat ervan uit dat woningcorporaties beschikken over een tweetal typen vastgoed. Dit zijn sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. De voorgeschreven indeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Het zogenaamde DAEB-bezit betreft het sociaal vastgoed en het niet-DAEB-bezit het commerciële vastgoed. Deze indeling geldt overigens voor elke verhuureenheid afzonderlijk. Binnen een bestaand complex van woningen kan dus zowel commercieel als sociaal vastgoed zijn opgenomen (bijvoorbeeld in geval van een duurdere hoekwoning of een penthouse). Na het indelen van het bezit in sociaal vastgoed en commercieel vastgoed zal derhalve ook de complex/PMC-indeling daar op dienen te worden aangepast.
2. Het tweede principe schrijft voor dat de sociale vastgoedportefeuille dient te worden gekwalificeerd als vastgoedbelegging of bedrijfsmiddel. Dit geldt voor de sociale vastgoedportefeuille als geheel! Deze keuze dient te worden gebaseerd op het eigen beleid van uw corporatie.
  - Indien de nadruk van het beleid ligt op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken, het volkshuisvestelijk beleid staat centraal: kwalificatie als bedrijfsmiddel.
  - Indien de nadruk ligt op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement, het financieel beleid staat centraal: kwalificatie als vastgoedbelegging.

*De vraag voor u is dus: hoe ziet u uw corporatie, wat is het beleid van uw corporatie en waar wenst u op te sturen?*

In de nieuwe richtlijn wordt niet voorgeschreven wanneer en voor welk type corporaties welke classificatie passend is. Inherent aan de sector is dat elke corporatie werkt in het belang van de volkshuisvesting. Voor de hand liggend is dan te stellen dat 'kwalificatie als bedrijfsmiddel' van toepassing is. In de richtlijn, die specifiek voor corporaties is gemaakt, is echter expliciet een keuze voorgeschreven tussen vastgoedbelegging en bedrijfsmiddel. Dit impliceert dat niet automatisch altijd voor bedrijfsmiddel zal worden gekozen. Waarom is anders immers de splitsing in beide onderdelen opgenomen? Voor 'kwalificatie als vastgoedbelegging' is dan ook zeker iets te zeggen. Het belang van sturing op rendement en vastgoedwaarde is de afgelopen jaren voor corporaties steeds meer toegenomen. Een optimaal (maatschappelijk) rendement op de vastgoedportefeuille is noodzakelijk voor een goede uitvoering van de taken. In hoofdstuk 5 gaan wij nader in op waardeontwikkeling en de sturing hierop.

Als u de twee basisprincipes heeft ingevuld, en hier uw afwegingen bij heeft gemaakt, leidt dit per onderdeel van uw vastgoed tot een keuze voor de waardering van het vastgoed op historische kosten of actuele waarde. De actuele waarde betreft bedrijfswaarde of marktwaarde. In bijgaand schema is deze beslisboom in drie stappen zichtbaar gemaakt. Uit het schema blijkt dat de keuze voor historische kosten mogelijk blijft voor het bezit, zowel bij classificatie als vastgoedbelegging als bij classificatie als bedrijfsmiddel. De sturing op kasstromen en inzicht in waarde en waardering van uw vastgoed lijken een waardering op historische kosten niet aan te moedigen. Een weloverwogen keuze is van groot belang omdat u zich hiermee voor langere tijd vastlegt en deze classificatie zeer relevant is voor de inrichting van uw processen, informatievoorziening en uw sturing.

**Schema 1: keuzemodel classificatie en kwalificatie vastgoed**



## 2.2 Actuelewaardemodel, bedrijfswaarde of marktwaarde: wat rekenen we in?

Bij toepassing van het actuelewaardemodel is in de nieuwe richtlijn een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. De actuele waarde voor bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel wordt in de praktijk gedefinieerd als bedrijfswaarde. Actuele waarde van vastgoedbeleggingen staat bekend als marktwaarde, ook wel reële waarde genoemd.

Het belangrijkste verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde is dat bij de bedrijfswaarde het beleid van de corporatie centraal staat in de waardering. Bij toepassing van de marktwaarde zijn de marktomstandigheden bepalend voor de waardering. In de praktijkhandreikingen, publicatie eind 2011, bij Richtlijn 645 is voor de bepaling van de marktwaarde aangesloten bij de gedachten en uitgangspunten zoals toegepast bij de IPD/Aedex-methodiek.

**Tabel 1: invulling actuelewaardebegrip**

Vastgoed	Actuelewaardebegrip
Sociaal vastgoed – bedrijfsmiddel	Bedrijfswaarde (eigen beleid, RJ212)
Sociaal vastgoed – vastgoedbelegging	Marktwaarde (marktomstandigheden, RJ213)
Commercieel vastgoed	Marktwaarde (marktomstandigheden, RJ213)

### Bedrijfswaarde

De aannames voor de onderbouwing van de bedrijfswaarde zijn naast het eigen beleid gebaseerd op de contractuele verplichtingen zoals bestaande huurovereenkomsten. De overige aannames en uitgangspunten sluiten aan bij het eigen beleid.

## Marktwaaarde

### Sociaal vastgoed:

Voor sociaal vastgoed geldt dat er veelal geen courante prijzen op een actieve markt beschikbaar zijn. De waardebepaling vindt dan plaats op basis van aannames voor de verwachte kasstromen gebaseerd op de contractuele verplichtingen. De overige, na de contractperiode in acht te nemen, aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt. De berekening vindt plaats voor een tweetal scenario's waarbij de hoogste waarde als marktwaarde geldt:

- eerste scenario: doorexploiteren en na 15 jaar het totale bezit verkopen;
- tweede scenario: uitpondscenario waarbij bij elke mutatie direct verkocht wordt en het restantbezit na 15 jaar verkocht wordt.

In beide gevallen dient echter wel rekening te worden gehouden met eventuele beperkingen die gelden ten aanzien van het uitponden op grond van wetgeving

dan wel convenanten met lokaal bestuur. Ook moet rekening gehouden worden met de beklemmingen als gevolg van de huidige situatie. Het bruto bepalen van de marktwaarde, wat de optimale variant is, is relevant voor het sturen op het vastgoed en het mogelijk maken van een gefundeerde keuze bij bijvoorbeeld strategisch voorraadbeleid.

### Commercieel vastgoed:

Voor commercieel vastgoed geldt dat over het algemeen gegevens beschikbaar zijn van de actieve markt voor gelijksoortig vastgoed en de hieraan ontleende bruto- en netto-aanvangsrendementen. De marktwaarde wordt dan bepaald door het opnemen van een aantal keren de bruto- of nettohuur. Een externe validatie van deze gehanteerde waarden is wel noodzakelijk.

De berekening van de bedrijfswaarde en de marktwaarde voor het sociale vastgoed verloopt dus beide via kasstroomprojecties. In bijgaand schema zijn beide methoden naast elkaar gezet.

**Tabel 2: vergelijking uitgangspunten bedrijfswaarde versus marktwaarde**

Element	Bedrijfswaarde (nieuwe RJ 645)	Marktwaarde
Exploitatie parameters	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebaseerd op eigen beleid</li> <li>• Alleen vastgoedgerelateerde kosten</li> <li>• Stijgingspercentages zijn voorgeschreven</li> <li>• Praktijkhandreiking: verkopen max 5 jaar inrekenen</li> <li>• Grond als restwaarde verwerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebaseerd op de markt (bijv. Vex-normen)/ bestaande contractuele afspraken</li> <li>• Alleen vastgoedgerelateerde kosten</li> <li>• Stijgingspercentages zijn voorgeschreven</li> <li>• Restwaarde op basis van rendementseis die belegger heeft als hij het bezit bij einde exploitatie wil kopen (exit yields)</li> </ul>
Disconteringsvoet	Actuele reële rente op 10-jaars staatsleningen + langetermijninschatting inflatie + specifieke vastgoedrisico's → dit sluit normaliter aan op wsw-norm (Voor contractueel vastgelegde afspraken de contractrente hanteren)	Risicovrije voet (10-jaars) + opslagen vastgoed (algemeen en specifiek)
Levensduur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Economische levensduur</li> <li>• Aansluitend bij beste inschatting van de corporatie</li> </ul>	15 Jaar, 2 scenario's: 'doorexploiteren' en 'uitponden bij elke mutatie'
Rentabiliteitswaardecorrectie	Nee	Nee

### 2.3 Actuelewaardemodel, bedrijfswaarde of marktwaarde: wat is reëler?

Met de nieuwe richtlijn krijgt u de mogelijkheid om marktwaarde toe te passen. Maar wat is nu reëler, bedrijfswaarde of marktwaarde? Aangezien u zich voor langere tijd vastlegt als u een keuze maakt, is het belangrijk om dit weloverwogen te doen. In bijgaand schema hebben wij een vergelijking weergegeven tussen de bedrijfswaarde op basis van de nieuwe richtlijn en de marktwaarde.

Wat u ook kiest, het is belangrijk dat u ten aanzien van de keuze ook het stuur in handen neemt. Zo zult u bij het toepassen van de marktwaarde na moeten gaan op welke wijze u de marktreferentie wenst te gaan benaderen en hoe u de optimalisatie wenst te realiseren. De toegenomen aandacht voor kasstromen en noodzaak voor vastgoedsturing en afweging van investeringsbeslissingen maken het noodzakelijk om inzicht te hebben in alle waarden.

**Tabel 3: vergelijking bedrijfswaarde versus marktwaarde**

Element	Bedrijfswaarde (nieuwe Richtlijn 645)	Marktwaarde
Begrijpelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De jaarlijkse mutatie in de waardering van het vastgoed is voor een beperkt publiek begrijpelijk</li> <li>Het commercieel vastgoed mag niet op bedrijfswaarde worden gewaardeerd. Derhalve toepassing van verschillende grondslagen voor sociaal en commercieel vastgoed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De jaarlijkse mutatie in de waardering van het vastgoed is voor een beperkt publiek begrijpelijk. Het begrip van marktwaarde is wel breder bekend</li> <li>Sociaal en commercieel vastgoed mogen volgens dezelfde grondslag worden gewaardeerd</li> </ul>
Vergelijkbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De waardering van het vastgoed is gerelateerd aan het eigen beleid en daardoor minder vergelijkbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De waardering van het vastgoed is gebaseerd op de markt. Hierdoor is de waardering tussen corporaties beter vergelijkbaar</li> </ul>
Relevantie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermogen gebaseerd op "eigen beleid" en daardoor dichter bij verwachte kasstromen. Als verkopen slechts voor eerste 5 jaar zijn ingerekend, dan komt eigen beleid niet volledig tot uiting</li> <li>Nieuwe rj geeft ander beeld van resultaat: waardemutaties via eigen vermogen en afschrijvingslasten via resultaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De waarde van het vastgoed geeft informatie over de maximale verdien capaciteit van de corporatie. Aantrekkelijker voor verkrijgen (onborgde) financiering</li> <li>Winst-en-verliesrekening ziet er vertrouwd uit: geen afschrijvingen en waardemutaties via resultaat</li> </ul>
Kostenplaatje	<ul style="list-style-type: none"> <li>In lijn met huidige niveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grotere rol externe partijen (taxateurs), waardoor hoger kostenplaatje</li> </ul>
Aansluiting jaarrekening en interne sturing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sturing op kasstromen heeft direct invloed op waardering vastgoed, doordat de waardering is gebaseerd op het eigen beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vastgoedsturing (mede) uitvoeren op basis van marktwaardes (zoals uitponden of doorexpluiten). Interne sturing heeft ook invloed op de uitkomsten. Waardering kan ook dienen als benchmark voor gerealiseerde kasstromen</li> </ul>
Financiële positie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effect naar verwachting beperkt ten opzichte van bedrijfswaarde oude stijl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effect naar verwachting sterk positief</li> </ul>

## 2.4 Taxeren van vastgoed geen sinecure

Commercieel vastgoed en sociaal vastgoed dat geclassificeerd wordt als 'vastgoedbelegging' moet getaxeerd worden. De reële waarde is de waarde in verhuurde staat. Deze waarde is niet de leegwaarde of de WOZ-waarde, want deze waarde is immers beklemd. Deze waarde kan niet (direct) worden gerealiseerd omdat er een huurcontract is dat met de huidige regelgeving niet ontbonden kan worden. Deze beklemming als gevolg van de huidige contracten is van invloed op uw waardering. Naast deze beklemming moet ook rekening worden gehouden met de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. Zo moet rekening worden gehouden met de verwachte ontwikkeling van de leegwaarde en het risico daarop, maar ook met de verwachte mutatiegraad. Dit bepaalt immers hoe snel de leegwaarde kan worden gerealiseerd en hoe lang de waardering mede wordt bepaald door de waarde van het huurcontract: de contante waarde van de nettohuur.

Er zijn verschillende waarderingsprincipes gangbaar om te komen tot de waarde van de belegging.

De waardering van het commercieel vastgoed, vastgoed boven de huurtoeslaggrens en de bedrijfsgebouwen, zal in de meeste gevallen bij ontwikkeling plaatsvinden op basis van de actieve markt voor gelijksoortig vastgoed. Hierbij wordt de waarde bepaald door de bruto-aanvangsrendementen en/of netto-aanvangsrendementen per te onderscheiden segment van de commerciële vastgoedportefeuille. De waarde is dan een aantal malen de bruto- of nettohuur. Een externe validatie van de vermenigvuldigingsfactoren is noodzakelijk om de betrouwbaarheid van de schatting en de vermenigvuldigingsfactor te bepalen die wezenlijk is voor de bepaling van de waarde.

Indien de waardering van commercieel vastgoed niet kan worden afgeleid van courante/recente prijzen op de vastgoedmarkt, dient de waarde vastgesteld worden op basis van een DCF-model (discount cash flow).

**Tabel 4: classificatie en waardering vastgoedbeleggingen**

Classificatie bezit:	Waarderingsmethode actuele waarde
Commercieel vastgoed:	Per te onderscheiden segment: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bruto-aanvangsrendement</li><li>• Netto-aanvangsrendement</li><li>• DCF-modellering</li></ul>
Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging:	
Hoogste van de waarde (rekening houdend met beklemmingen):	DCF-modellering 'doorexpliteren'
	DCF-modellering 'uitpondscenario'

Met betrekking tot het sociaal vastgoed dat wordt gekwalificeerd als een 'vastgoedbelegging' geldt veelal dat er geen courante prijzen op een actieve markt beschikbaar zijn. Om te komen tot een goede invulling van de marktwaarde moet de waardebepaling plaatsvinden door toepassing van een modelmatige benadering. Het gaat dan om een marktwaarde in verhuurde staat berekend met behulp van een DCF-benadering, langs twee scenario's. Het scenario doorexploiteren, als op basis van actuele contractuele verplichtingen uitponden niet mogelijk is, en het uitpondscenario.

Bij het scenario doorexploiteren wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode.

Voor deze periode wordt, overeenkomstig wat gebruikelijk is voor commerciële vastgoedbeleggers, 15 jaar gehanteerd.

Wanneer het scenario uitponden kan worden gevolgd is het uitgangspunt dat bij de eerste mutatie de woning direct wordt verkocht, tegen de leegwaarde van de individuele woning. Hierbij wordt expliciet opgemerkt dat het niet relevant is of (dit deel van) de vastgoedportefeuille beleidsmatig ook daadwerkelijk gelabeld is voor verkoop. Ook bij het berekenen van het uitpondscenario wordt een DCF-periode aangehouden van 15 jaar.

Bij het vaststellen van de waardering gebruikmakend van de DCF-modellering moeten diverse onderbouwde overwegingen gemaakt worden. In onderstaande tabel zijn enkele elementen gegeven.

**Tabel 5: elementen bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat**

Marktwaarde in verhuurde staat	Toelichting:
<b>1. Beschouwde periode</b>	15 jaar
<b>2. Huur</b>	Parameters op basis van marktgegevens: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij nieuwe verhuring: markthuren</li> <li>• Wettelijk % huurverhoging</li> <li>• In de markt gangbare huurderiving voor dit type bezit</li> </ul>
<b>3. Onderhoud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktconforme vaste onderhoudsnorm behorend bij instandhouding: bijvoorbeeld <i>VEX norm</i></li> <li>• Eventueel gedifferentieerd over type vastgoed</li> <li>• Inrekenen van verplichtingen</li> <li>• Prijsstijging is de inflatie voor de bouwkostenontwikkeling</li> </ul>
<b>4. Directe exploitatielasten, verhuur &amp; Beheerlasten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een marktconforme vaste norm: bijvoorbeeld <i>VEX normen</i></li> <li>• Verhoging met prijsinflatie</li> </ul>
<b>5. Disconteringsvoet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risicovrije rentevoet</li> <li>• Risico-opslag bestaand uit marktrisico en risico van specifiek complex</li> </ul>
<b>6. Restwaarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quotiënt van een exit yield en de netto genormeerde exploitatiekasstroom aan het einde van de beschouwde periode</li> <li>• Exit yield: rendementseis die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de DCF-periode wil verkopen</li> </ul>

Indien de marktwaarde wordt berekend voor het uitpondscenario, dan gelden dezelfde rekenregels. De restwaarde in de DCF-berekening wordt bepaald op basis van de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de DCF-periode wil kopen.

### **Validatie**

De gehanteerde generieke uitgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde moet jaarlijks worden getoetst. Deze toetsing is noodzakelijk om vast te stellen of wijzigingen ten opzichte van eerdere taxaties hebben plaatsgevonden en ter validering van de uitkomsten. Aanbevolen wordt de getaxeerde waarde van de vastgoedportefeuille – evenredig verspreid in deze periode – eens in de drie jaar integraal door een onafhankelijke en externe taxateur te laten valideren, ofwel per jaar 1/3 deel van de vastgoedportefeuille.

### **IPD/Aedex**

De IPD/Aedex waarderingsmethode sluit goed aan op de hierboven genoemde uitgangspunten. Corporaties die deelnemen aan de IPD/Aedex hebben de gevraagde elementen voor de waardering en de validatie in principe beschikbaar.



# 3. Wat gebeurt er met het vermogen en resultaat?

De financiering van corporaties staat onder druk door wijzigingen in regelgeving en de kredietcrisis. Vragen deze ontwikkelingen, uw beleid en de vastgoedstrategie om een heroverweging van de waarderingsgrondslagen van uw vastgoedportefeuille?

### 3.1 Historische kostprijs of actuele waarde?

Het Europa-dossier over staatssteun (tijdelijke regeling DAEB), de discussie over het splitsen van corporaties, economische ontwikkelingen en wetgeving in de bancaire sector (Basel III) hebben invloed op de financieringsmogelijkheden van corporaties. Hierdoor neemt het belang van en het sturen op kasstromen sterk toe. Deze ontwikkelingen maken het relevant na te denken over de op te nemen verantwoordingsinformatie rondom de ontwikkeling van (toekomstige) kasstromen.

Met introductie van de nieuwe Richtlijn 645 is een heroverweging en classificatie van de vastgoedportefeuille aan de orde. De classificatie sluit aan op de indeling naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Het beleid van uw corporatie is bepalend voor de kwalificatie van het sociaal vastgoed. Staan de volkshuisvestelijke taken centraal in uw beleid of richt uw corporatie zich op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement?

De nieuwe richtlijn staat zowel waardering van het vastgoed volgens het historisch kostprijsmodel toe als het actuelewaardemodel. De nieuwe richtlijn spreekt geen voorkeur uit voor een van beide modellen.

Wel is het begrip actuele waarde voor sociaal en commercieel vastgoed aangescherpt en is een passage opgenomen over afschrijven binnen het kostprijsmodel. Onderstaand vindt u de belangrijkste verschillen tussen het toepassen van historische kostprijs en de twee actuelewaardemethoden, te weten bedrijfswaarde en reële waarde.

Tabel 6: vergelijking waarderingsmethoden

Historische kostprijs	Actuele waarde: bedrijfswaarde	Actuele waarde: marktwaarde
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel</li> <li>Sociaal vastgoed als vastgoedbelegging</li> <li>Commercieel vastgoed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociaal vastgoed als vastgoedbelegging</li> <li>Commercieel vastgoed</li> </ul>
Historisch bepaald, jaarlijkse afschrijving o.b.v. verwachte levensduur.	Bedrijfswaarde: kasstroombegroting o.b.v. uitgangspunten en parameters conform <b>eigen beleid</b> .	Marktwaarde: kasstroombegroting o.b.v. uitgangspunten en parameters zoals <b>in de markt</b> gebruikelijk.
Jaarlijkse impact op resultaat en vermogen is voorspelbaar.	Jaarlijkse impact op resultaat en vermogen is minder voorspelbaar.	Jaarlijkse impact op resultaat en vermogen is minder voorspelbaar.
Wijziging eigen beleid kan invloed hebben op de waardering (impairment).	Wijziging eigen beleid heeft invloed op waardering.	Wijziging van eigen beleid heeft <b>zeer beperkt</b> invloed op waardering.
Eigen vermogen geeft geen inzicht in de verdien capaciteit van het vastgoed.	Eigen vermogen geeft inzicht in toekomstige verdien capaciteit op basis van exploitatiebeleid van de corporatie.	Eigen vermogen geeft inzicht in de werkelijke waarde van het vastgoed op de huidige markt en geeft inzicht in de mogelijk opgeofferde waarden.

### 3.1.1. Bedrijfswaarde versus reële waarde (marktwaarde)

Een weloverwogen keuze tussen historische kostprijs en actuele waarde is van groot belang voor het beeld dat corporaties in de jaarstukken willen presenteren naar stakeholders. Het is daarom belangrijk dat u inzicht heeft in de waarderingskeuzes onder toepassing van actuele waarde. In onderstaande tabel geven wij u mogelijke afwegingen voor waardering tegen bedrijfswaarde versus marktwaarde.

### 3.1.2. Afschrijven en componentenbenadering

In de nieuwe richtlijn is opgenomen dat de annuïtaire afschrijvingsmethode vrijwel nooit meer passend zal zijn en dat de componentenmethode dient te worden toegepast. Wat verandert en hoe wordt de afschrijving op de componenten van het vastgoed bepaald?

**Tabel 7: overwegingen waarderingskeuze bij actuele waarde**

Mogelijke afwegingen voor waardering tegen:	Bedrijfswaarde	Marktwaarde
Betere weergave van het eigen beleid.	V	–
Betere weergave van de marktwaarde.	–	V
Effecten intern beleid direct zichtbaar in eigen vermogen.	V	–
Effecten marktomstandigheden direct zichtbaar in eigen vermogen.	–	V
Betere aansluiting van het interne toezicht op het externe toezicht (bedrijfswaarde speelt een belangrijke rol in het externe toezicht door het CFV).	V	–
Periodiek vaststellen of uitgangspunten voor bepaling bedrijfswaarde c.q. marktwaarde nog reëel zijn.	V	V

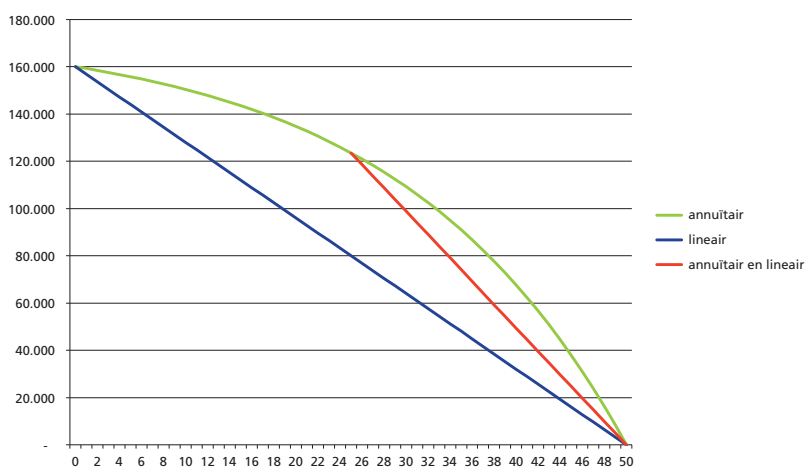
Op grond van vroegere regelgeving en financiering schreven corporaties in veel gevallen annuïtair af. Deze methodiek was 'subsidiegedreven'. De afschrijving volgens de nieuwe regelgeving moet worden gekoppeld aan het prestatievermogen van het actief c.q. de wijze waarop het actief wordt gebruikt. In veel gevallen kan een jaarlijks gelijk aflopend prestatievermogen worden verondersteld. De lineaire afschrijvingsmethode sluit hierop aan en is maatschappelijk algemeen geaccepteerd. Een aanpassing van de afschrijvingsmethode is een schattingswijziging, hetgeen betekent dat er geen 'inhaalafschrijving' wordt verwerkt. De restantboekwaarde zal over de restantlooptijd lineair worden afgeschreven. In onderstaande grafieken is (in rood) het effect op het verloop van de boekwaarde en de toekomstige afschrijvingslast weergegeven.

De nieuwe richtlijn schrijft voor dat de componentenbenadering wordt toegepast. Voor onroerende zaken in exploitatie worden grond, casco, inrichting en installaties als bestanddelen onderscheiden. Afschrijving op de bestanddelen, exclusief grond, heeft jaarlijks plaats tot de restwaarde van het bestanddeel is bereikt. In tabel 8 is een handreiking voor het bepalen van de levensduur en de restwaarde bij toepassing van het kostprijsmodel opgenomen.

Voor het jaar 2011 is annuïtair afschrijven voor het laatst toegestaan. Dit zal grote invloed hebben op het resultaat 2012.

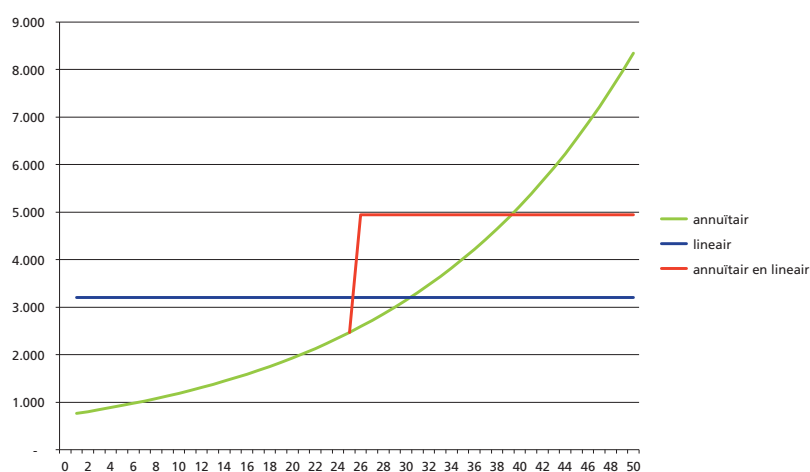
### Grafiek 1: verloop boekwaarde

Verloop boekwaarde (van annuïtair naar lineair)



### Grafiek 2: afschrijvingen

Afschrijvingen (van annuïtair naar lineair)



De nieuwe richtlijn schrijft voor dat de 'herwaardering' onder Richtlijn 212 (bij waardering van sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel op bedrijfswaarde) direct in het eigen vermogen moet worden verwerkt. Over de bedrijfswaarde moet in tegenstelling tot de huidige methodiek wel worden afgeschreven.

Richtlijn 212 schrijft voor dat waardevermeerderingen als gevolg van een herwaardering rechtstreeks in het eigen vermogen moeten worden verwerkt in een 'herwaarderingsreserve'. Het BBSH heeft voor woningcorporaties bepaald dat de wettelijke herwaarderingsreserve voor woningcorporaties niet van toepassing is. Het staat corporaties vrij om binnen de overige reserves wel een afzonderlijke 'reserve niet gerealiseerde herwaardering' toe te passen.

Een deel van de herwaardering wordt gerealiseerd en overgeboekt naar de overige (vrije) reserves gedurende het gebruik van het actief. De realisatie van de herwaardering komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de bedrijfswaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. De realisatie van de herwaardering kan rechtstreeks ten gunste van de overige reserves of via de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

**Tabel 8: bepalen afschrijvingsduur en restwaarde componenten**

Component	Levensduur	Restwaarde
Grond	Niet-slijtend actief	Verkrijgingsprijs zonder afschrijving
Casco (buitenschil)	50 jaar	Doorexploitatie tot einde levensduur: nihil
Installaties (cv-installatie, elektrische installatie, mechanische ventilatie etc.)	20 tot 25 jaar	Nihil
Inrichting (keuken, badkamer, toilet e.d.)	10 tot 15 jaar	Nihil

De verwerking van de afschrijving en realisatie van de herwaardering via de winst-en-verliesrekening (afzonderlijke post) is in onderstaand voorbeeld uitgewerkt:

Woningbezit	Bedrijfswaarde	Hiko	Herwaardering
Waarde per 31-12-2010 (voor herwaardering)	180.000	180.000	0
Herwaardering op 31-12-2010	20.000	0	20.000
Waarde per 31-12-2010 (na herwaardering)	200.000	180.000	20.000
Afschrijvingen 2011	<u>-4.000</u>	<u>-3.600</u>	<u>-400</u>
Subtotaal	196.000	176.400	19.600
Herwaardering 31-12-2011	<u>4.700</u>	<u>0</u>	<u>4.700</u>
Waarde per 31-12-2011	200.700	176.400	24.300

Het verloop van de 'reserve herwaardering' onder de overige reserves wordt als volgt bepaald:

Openingsbalans:	nihil
+/+ ongerealiseerde herwaardering	20.000
-/- gerealiseerde herwaardering (door afschrijvingen)	400
+/+ ongerealiseerde herwaardering mutatie bedrijfswaarde 31-12-2011	<u>4.700</u>
= Eindbalans	24.300

In de winst-en-verliesrekening komen de volgende posten terug:

-/- afschrijving MVA o.b.v. bedrijfswaarde	4.000
+/+ gerealiseerde herwaardering (door afschrijvingen)	<u>400</u>
= per saldo ten laste van de winst-en-verliesrekening	3.600



# 4. Hoe verwerkt u de wijzigingen en welke informatie is nodig?

Toepassing van de nieuwe Richtlijn 645 kan resulteren in wijzigingen van waarderingsgrondslagen en uitgangspunten. Hoe moeten deze wijzigingen in de jaarrekening worden verwerkt en toegelicht?

## 4.1. De verwerking van stelsel- en schattingswijzigingen

Door de aanpassing van de verslaggevingsregels kunt u bij verschillende jaarrekeningposten kiezen voor een andere waarderingsgrondslag. Soms hebt u geen keuze, omdat Richtlijn 645 gewoonweg een andere waarderingsgrondslag voorschrijft. In beide gevallen is sprake van een zogenoemde stelselwijziging. Een stelselwijziging heeft grote impact op de cijfers zoals samenstelling vermogen, hoogte van exploitatieresultaat, financiële positie en financiële kengetallen. Dit vergt dan ook toelichting en uitleg aan gebruikers van uw jaarrekening. Daarnaast heeft de wijziging van de verslaggevingsregels ook invloed op de te hanteren uitgangspunten. Hoe u bepaalde schattingen moet maken en welke schattingsmethoden u hierbij kunt toepassen. Dit worden schattingswijzigingen genoemd. De waarderingsgrondslag wordt hierbij niet aangepast, maar wel de wijze waarop de waarde wordt ingeschat. Schattingswijzigingen kunnen ook een substantiële impact hebben op uw cijfers. In tabel 9 een overzicht van wijzigingen en aard van de wijzigingen.

**Tabel 9: verwerking stelsel- en schattingswijzigingen**

Classificatievraagstukken: sociaal of commercieel vastgoed en voor sociaal vastgoed kwalificatie als bedrijfsmiddel of vastgoedbelegging. Zorgen voor wijzigingen van jaarrekeningposten en grondslagen	Stelselwijziging
Waardering bezit tegen actuele waarde i.p.v. historische kostprijs	Stelselwijziging
Verwerking van waardevermeerderingen direct in het eigen vermogen bij waardering sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel tegen bedrijfswaarde	Stelselwijziging
Toepassen van de componentenbenadering	Schattingswijziging
Overgang van annuïtaire naar lineaire afschrijving	Schattingswijziging
Vervallen van de rentabiliteitswaardecorrectie	Schattingswijziging

Een stelselwijziging wordt anders verwerkt en toegelicht dan een schattingswijziging. Een stelselwijziging kan leiden tot correctie van het beginvermogen inclusief aanpassing van de vergelijkende cijfers. Aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze moeten worden herrekend op basis van de nieuwe waarderingsgrondslag. Het verschil met de oude waarderingsgrondslag wordt verwerkt in het beginvermogen. Een schattingswijziging daarentegen, wordt **niet** met terugwerkende kracht verwerkt. De nieuwe schatting(smethode) wordt prospectief verwerkt. Zowel de stelsel- als de schattingswijziging dient te worden toegelicht in de jaarrekening. In tabel 10 zijn de verwerkingsvereisten samengevat:

Gezien het cumulatieve financiële effect die de wijzigingen met zich meebrengen, is het toegestaan alle wijzigingen ineens als een stelselwijziging te verwerken.

**Tabel 10: toelichting bij stelsel- en schattingswijzigingen**

	Stelselwijziging	Schattingswijziging
<b>Verwerkingswijze</b>	Retrospectief (met terugwerkende kracht)	Prospectief (impact op huidige en toekomstige perioden)
<b>Toelichtingsvereisten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe verschillen het oude en nieuwe stelsel van elkaar</li> <li>• Welke redenen hebben tot de stelselwijziging geleid</li> <li>• Toegepaste wijze van verwerking van effecten</li> <li>• Betekenis voor vermogen en resultaat</li> <li>• Betekenis voor individuele posten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aard van de schattingswijziging</li> <li>• Kwantitatief effect op de huidige periode en de toekomstige perioden</li> </ul>

### Voorbeeld

Woningcorporatie Beter Wonen waardeerde haar sociaal vastgoed in het verleden tegen historische kostprijs. In 2011 heeft het bestuur besloten het sociaal vastgoed te waarderen tegen actuele waarde. Het sociaal vastgoed wordt door Beter Wonen gekwalificeerd als bedrijfsmiddel.

De waarde van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel heeft zich als volgt ontwikkeld:

	Historische kostprijs (verminderd met cumulatieve afschrijving)	Jaarlijkse afschrijving	Bedrijfswaarde	Jaarlijkse afschrijving
01-01-2010	100		150	
31-12-2010	98	2	145	2,5
31-12-2011	96	2	140	2,5

Op basis van deze cijfers kan het cumulatieve effect van de stelselwijziging worden berekend. Dit effect is als volgt:

Cumulatief effect op beginvermogen 2010	50
Cumulatief effect op beginvermogen 2011	47
Effect op resultaat 2010	(0,5) (afschrijving 2 -/- afschrijving 2,5)
Effect op resultaat 2011	(0,5) (afschrijving 2 -/- afschrijving 2,5)

Het eigen vermogen neemt toe door de waardering van het sociaal vastgoed tegen een hogere bedrijfswaarde dan bij toepassing van de historische kostprijs. Het effect op het resultaat wordt veroorzaakt doordat bij de nieuwe waardering niet meer wordt afgeschreven op de historische kostprijs, maar op de bedrijfswaarde.

De afname van de bedrijfswaarde in 2010 en 2011 wordt direct in het eigen vermogen verwerkt, aangezien de initiële toename van € 100 miljoen naar € 150 miljoen ook in het eigen vermogen is verwerkt.

Het mutatieoverzicht van het eigen vermogen over 2011 met aangepaste vergelijkende cijfers over 2010 in de jaarrekening 2011 ziet er als volgt uit:

	2011	2010
Eigen vermogen 1/1	98	100
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	<u>47</u>	<u>50</u>
Herkend eigen vermogen 1/1	145	150
Directe mutatie in het eigen vermogen	(2,5) (145-/-140-/-2,5)	(2,5) (150-/-145-/-2,5)
Resultaat boekjaar:		
– voor stelselwijziging	(2,0)	(2,0)
– effect stelselwijziging	<u>(0,5)</u>	<u>(0,5)</u>
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	(2,5)	(2,5)
Eigen vermogen 31/12	140	145



# 5. Hoe beïnvloedt de nieuwe Richtlijn 645 de sturing?

---

De implicaties van de nieuwe richtlijn blijven zeker niet alleen beperkt tot de verandering van uw jaarrekening. U moet keuzes maken in de waardering en presentatie. Daarin heeft u voor wat betreft het te kiezen stelsel keuzevrijheid. Hierdoor wordt inzichtelijk wat de potentie van uw vastgoed is. Deze komt deels tot uitdrukking, wanneer deze niet (meer) beklemd is, in uw waardering. Ook zult u wanneer u kiest voor marktwaarde gebruikmaken van marktgegevens en -normen. Het realiseren hiervan vraagt, mede afhankelijk van uw huidige situatie en mate van wens tot optimalisatie, om sturing hierop.

## 5.1 Relatie sturing en jaarverslaggeving

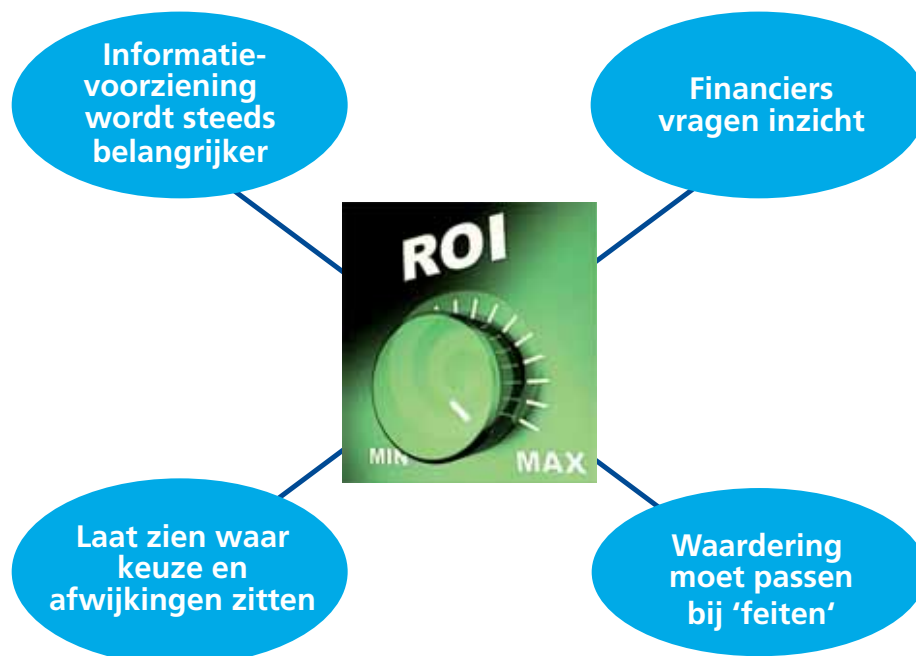
Interne sturing is gericht op een optimale inzet van middelen om de doelstellingen te realiseren. Indien gekozen wordt voor de classificatie van sociaal vastgoed als vastgoedbelegging, moet de jaarekening inzicht geven in de potentiële omvang van de beschikbare middelen, namelijk de marktwaarde in verhuurde staat. Het inzicht in marktwaarde biedt de mogelijkheid aan een corporatie om zich te verantwoorden over de inzet van de werkelijk beschikbare middelen. Dit kan op de volgende manier. Om haar doelstellingen te realiseren zal de corporatie keuzes maken. Deze keuzes leiden er toe dat een deel van de middelen wordt ingezet om de maatschappelijke doelstelling te realiseren. Daarmee wordt een deel van de marktwaarde niet gerealiseerd in de kasstromen (de beleidswaarde). Dit zijn de 'opportunity costs' die behoren bij het realiseren van de doelstellingen. De beleidskeuzes beïnvloeden de omvang van deze opportunity costs, en bepalen welk deel van de marktwaarde wel gerealiseerd gaat worden. In de toelichting op de jaarrekening kan dit, als uitgegaan wordt van de marktwaarde, uiteengezet worden. Hiermee geeft de corporatie inzicht in de wijze waarop gestuurd wordt op de inzet van de beschikbare middelen in relatie tot de realisatie van de doelstellingen. Dit is het verschil tussen waarde, wat had gerealiseerd kunnen worden, versus de feitelijke waardering, wat is feitelijk gerealiseerd.

Los van het geven van inzicht in de besteding van de middelen, is ook met de nieuwe richtlijn de relatie tussen de interne sturing en de externe verantwoording niet altijd eenvoudig te leggen. De ontwikkeling van het resultaat wordt ook, zeker voor de korte termijn, voor een belangrijk gedeelte beïnvloed door besluiten die in het verleden genomen zijn (investeringen en afschrijvingen), dan wel door externe ontwikkelingen (inflatie, vastgoedmarkt).

De nieuwe richtlijn heeft er mede voor gezorgd dat het debat rondom investeringsbeslissingen, waarderingen en optimalisatie van rendement op de agenda staat. Deze discussie wordt natuurlijk ook mede vormgegeven door de EU-beschikking, de vastgoedcrisis en het financieringsvraagstuk. U moet er dan ook voor zorgen dat u meer inzicht geeft in de cijfers en de wereld achter de cijfers. Zowel voor toezichthouders, investeerders als financiers wordt het steeds belangrijker om te weten welke waarden en waardering aan de orde zijn.

- Financiers: wat is de waardeontwikkeling en welke risico's loopt u? Welke mogelijkheden bestaan voor optimalisatie?
- Waardering: wat is de mogelijkheid om te komen tot optimalisatie, welke beklemming en 'opportunity costs' zijn er en realiseert u de voorgenomen uitgangspunten?
- Keuze en afwijkingen: 'costs' en 'value' zijn relevant om te zien welke afwijkingen met de markt bestaan en welke waarden u 'laat liggen' door de beklemmingen in de huidige situatie en het vormgeven van uw volkshuisvestelijke taak.
- Informatievoorziening: inzicht geven in de realisatie van de voornemens en de werkelijke realisatie. Hoe staat u er voor met betrekking tot de optimalisatie?

**Figuur 1: inzicht in de cijfers**



## 5.2 Informatievoorziening

Eerder is in dit boekje gesproken over de classificatie en indeling van het vastgoed. In paragraaf 2.1 is een schema opgenomen van de wijze van classificatie.

Vanuit de verantwoording, maar ook vanuit het sturingsvraagstuk is het gewenst al de informatie die gerelateerd is aan het vastgoed (kwantitatief en financieel) te ordenen naar de gekozen indeling van het vastgoed. Dit vraagt dat in de opzet van de systemen het vastgoed-element leidend is.

Hierna is de informatie die nodig is per vastgoedcategorie opgenomen.

Bij het toepassen van de marktwaarde is het natuurlijk zeer relevant om in de informatiesystemen de vergelijking en analyse te maken tussen de daadwerkelijk gerealiseerde waarde en de marktwaarde die in de optimalisatievariant gerealiseerd zou kunnen worden. Mede hierdoor kan een corporatie meer aan het stuur zitten en nagaan op welke wijze optimalisatie bereikt kan worden. Bijvoorbeeld aanpassen van de onderhoudskosten, huurharmonisatie, etc. Hierdoor kunt u zien of u op koers ligt.

Een corporatie die naast het sociaal bezit ook commercieel bezit heeft, heeft, als het sociaal bezit getypeerd wordt als bedrijfsmiddel, te maken met twee waarderingsgrondslagen. Hierdoor kennen de opbouw van het resultaat en de factoren die dit beïnvloeden meer diversiteit.

## 5.3 Financiering

Door de nieuwe wetgeving met daarin de uitwerking van de EU-beschikking krijgen corporaties te maken met het aantrekken van niet borgbare financiering voor de niet-DAEB-activiteiten.

Banken zullen voor het verstrekken van niet borgbare financiering andere beoordelingscriteria hanteren dan die het WSW hanteert bij de beoordeling ten behoeve van het verstrekken van het faciliteringsvolume. Ratio's als ICR – interest coverage ratio – en de LTV – Loan to Value, zijn dan in beeld. Het begrip Value is hier: de marktwaarde in verhuurde staat.

Het WSW gebruikt de dVi en de dPi als informatiebron. De banken zullen zich moeten baseren op de jaarrekening. De ervaringen leren dat banken de huidige jaarrekeningen moeilijk te doorgronden vinden omdat hun normratio's niet herkenbaar zijn in de jaarrekening van corporaties. De wijziging in de richtlijn biedt de mogelijkheid de jaarrekening beter te laten aansluiten op het verwachtingspatroon en de informatiewensen van de banken. Een waardering van het totale bezit op marktwaarde ligt in dat geval voor de hand.

**Tabel 11: benodigde informatie per vastgoedcategorie**

Informatie-elementen	Historische kostprijs/ bedrijfswaarde	Marktwaarde
Huurprijs	Werkelijke huur	Markthuurl
Onderhoud	Werkelijke uitgaven	VEX norm
Verhuurkosten	Werkelijke uitgaven	VEX norm
Taxatiewaarde	-	Taxatie erkende taxateur
Disconteringsvoet	Conform WSW/CFV	Risico-opslagen
Marktsegmenten	-	Product-marktcombinatie
Mutatiegraad	-	Ja
Restwaarde	Veelal grondwaarde	Nettokasstroom/exit yield

## 5.4 Inzicht in de kasstromen

### Wat is er aan de hand?

De afgelopen jaren is de liquiditeitspositie van corporaties onder grote druk gekomen. Bijvoorbeeld door beperkingen vanuit het inflatievolgend huurbeleid en het gemeentelijk grondbeleid. In de afgelopen twee jaar zijn hier de effecten van de economische crisis bij gekomen, waaronder stagnatie van verkopen. Ook is hierdoor de druk op de woningmarkt toegenomen door dalende mutatiegraden. Corporaties hebben in de jaren voor de crisis, en ook daarna, fors geïnvesteerd in strategische grondposities en in de bouw van nieuwe koopwoningen. Het terugverdienen van deze investeringen wordt door de crisis stevig bemoeilijkt. Corporaties kampen dan ook met een toegenomen risicoprofiel door de ingenomen grondposities en vertraging van planvorming en realisatie. Daarnaast heeft ook de Europese beschikking over staatssteun vergaande gevolgen voor de liquiditeitsposities van corporaties.

### Liquiditeitspositie in de jaarrekening

De gewijzigde omstandigheden vergroten het belang van inzicht en sturing op liquiditeiten. Corporaties moeten zich dan ook verantwoorden over hun liquiditeitspositie en laten zien dat deze in control is. In de huidige jaarverslaggeving is het kasstroomoverzicht hiervoor het geijkte model.

Het kasstroomoverzicht geeft dus nuttige informatie, die niet direct af te lezen is uit de balans, resultatenrekening of de toelichtingen daarop. Winsten zijn immers niet gelijk aan positieve kasstromen en ook winstgevendende corporaties kunnen in financierings- en continuïteitsproblemen terechtkomen. In de praktijk leven de nodige vragen rondom het kasstroomoverzicht.

### 1. Welke informatie geeft een kasstroomoverzicht?

Een gebruiker verkrijgt met behulp van het kasstroomoverzicht inzicht in:

- het vermogen van een corporatie om uit de bedrijfsvoering positieve kasstromen te genereren;
- het vermogen van een corporatie om geldmiddelen en kasequivalenten te genereren;
- de financieringswijze van de operationele activiteiten van een corporatie;
- de behoefte van een corporatie om gegenereerde kasstromen te gebruiken;
- de kwaliteit van het resultaat.

### 2. Welke methode kan ik toepassen om het kasstroomoverzicht op te stellen?

Voor het opstellen van een kasstroomoverzicht bestaan twee mogelijke methoden. Dit zijn de directe methode of de indirecte methode. Richtlijn 360 'Het kasstroomoverzicht' spoort aan om de directe methode te hanteren bij het opstellen van een kasstroomoverzicht. De meeste corporaties hanteren op dit moment de indirecte methode, daar deze vaak eenvoudiger is op te stellen.

De directe methode is theoretisch de meest zuivere vorm. Deze methode geeft direct inzicht in de werkelijke in- en uitgaande kasstromen van de operationele activiteiten. De mutaties komen ofwel rechtstreeks uit alle kas- en bankmutaties van de corporatie, ofwel uit de administratie door een adequate aanpassing van de (huur)opbrengsten, de boekwaarde van verkochte woningen en andere onderdelen van de winst-en-verliesrekening.

### 3. Wat houdt de indirecte methode in?

De indirecte methode houdt in dat de corporatie het gerapporteerde (bedrijfs)resultaat corrigeert voor alle 'non-cash items', zoals mutaties in voorzieningen, en voor baten en lasten uit investerings- en financieringsactiviteiten indien wordt uitgegaan van het nettoresultaat. Op deze wijze bepaalt de corporatie dan de operationele kasstroom.

Een voordeel van de indirecte methode is dat het kasstroomoverzicht de verschillen toont tussen het bedrijfsresultaat en de kasstroom uit bedrijfsactiviteiten. Deze informatie geeft inzicht in de kwaliteit van de winst en het vermogen van de entiteit om positieve kasstromen te genereren uit de normale bedrijfsactiviteiten. In Richtlijn 360 wordt overigens aanbevolen deze aansluiting ook op te nemen indien de directe methode wordt toegepast.

### 4. Wat zijn aandachtspunten bij het opstellen van een kasstroomoverzicht?

Bij het opstellen van een kasstroomoverzicht is een aantal aandachtspunten te noemen. Onderstaand volgt een aantal aandachtspunten gebaseerd op veelvoorkomende transacties:

- a) Non-cash transacties: Bij 'non-cash' transacties is geen sprake van een inkomende of uitgaande geldstroom. Bij het bepalen van de kasstroom uit operationele, investerings- en financieringsactiviteiten zal een corporatie deze transacties dan ook moeten elimineren.
- b) Verwerking van desinvesteringen tegen netto-opbrengstwaarde: de corporatie neemt onder de kasstroom uit operationele activiteiten een afzonderlijke regel op waarin zichtbaar de boekresultaten op desinvesteringen van materiële vaste activa worden gecorrigeerd op het resultaat boekjaar (bij toepassing indirecte methode).
- c) Verwerking van belastingen en rente: een corporatie presenteert ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente hetzij onder de kasstroom uit operationele activiteiten hetzij onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van belastingen verantwoordt de corporatie als kasstroom uit operationele activiteiten voor zover deze niet praktisch toerekenbaar zijn aan de investerings- en financieringsactiviteiten.

- d) Aan- en verkoop van deelnemingen die in de consolidatie zijn of waren opgenomen: Meegekochte activa en passiva elimineren uit mutatie werkkapitaal. Goodwill nooit afzonderlijk in kasstroomoverzicht opnemen.
- e) Samengestelde transacties: Geen fictieve ontvangsten in kasstroomoverzicht opnemen.
- f) Afdekkingsinstrumenten: Hiermee samenhangende kasstromen presenteren in dezelfde categorie als de kasstromen die samenhangen met de desbetreffende positie. Bijvoorbeeld de kasstroom bij renteswap inzake een financiering onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.
- g) Kasstromen uit hoofde van buitengewone posten – Afhankelijk van hun aard in desbetreffende categorie. Dit geldt overigens ook voor bijzondere posten zoals kasstromen die voortvloeien uit reorganisaties.

### 5. Hoe wordt het nog transparanter?

Voor een verdere vergroting van de transparantie dient in de toelichting op het kasstroomoverzicht nog een aantal zaken te worden vermeld. Zo zal gemeld moeten worden welke methode door u in de jaarrekening is toegepast: de indirecte of de directe methode. Ook zal een extra toelichting gegeven moeten worden indien er sprake is van samengestelde transacties, zoals sale-and-leasebackconstructies. Dit geldt ook indien er sprake is van financiële leasetransacties. In dat geval verschijnen namelijk activa en passiva in de balans, die bij ontstaan niet tot inkomende en uitgaande kasstromen hebben geleid. Voor een vergroting van de leesbaarheid neemt u onder het kasstroomoverzicht ook een cijfermatige aansluiting op, waaruit het verband tussen het overzicht en de liquide middelen in de balans blijkt.



# 6. Wat speelt er nog meer?

## Verduidelijkingen en nadere uitwerking

In de praktijk blijken er frequent vragen te zijn over de verwerking van de Verkoop onder voorwaarden en de uitleg dan wel presentatie van de vennootschapsbelasting. De nieuwe RJ en de praktijkhandreikingen gaan hier ook nog specifiek op in. Kort gaan wij op beide onderwerpen in omdat hier frequent vragen over zijn. In ons 'reguliere' handboek voor de jaarrekening van Woningcorporaties 2011 hebben wij hier uiteraard nog meer nadere informatie opgenomen.

### 6.1 Verkoop onder voorwaarden: hoe te verwerken?

Een groot aantal corporaties verkoopt woningen onder voorwaarden. De overeengekomen voorwaarden kunnen ertoe leiden dat de verkoop niet kwalificeert als een verkooptransactie, maar wordt gezien als een financieringstransactie. Bij een financieringstransactie blijft de verkochte woning op de balans van de corporatie staan en wordt de verkoopopbrengst nog niet als gerealiseerd beschouwd.

Hoe moet deze afweging plaatsvinden? Of een transactie gezien kan worden als een verkoop- of financieringstransactie is afhankelijk van de vraag of alle 'risks & rewards' aan de koper zijn overgedragen. Beoordeling dient per transactie aan de hand van het contract plaats te vinden.

#### Voorbeeld

Beter Wonen verkoopt, vanuit haar bestaande woningbezit, woningen onder voorwaarden met een terugkoopplicht, waarbij sprake is van een financieringstransactie in plaats van een verkooptransactie. Beter Wonen waardeert haar onroerende zaken in exploitatie op bedrijfswaarde. Ook de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden op actuele waarde gewaardeerd. In 2011 is één woning onder voorwaarden verkocht. De relevante gegevens zijn:

Bedrijfswaarde	50.000
Marktwaaarde van de woning op moment van verkoop: bij verkoop zonder voorwaarden	200.000
Verkoopprijs woning bij verkoop onder voorwaarden	180.000 (Marktwaaarde minus 10% korting)
Marktwaaarde per 31 december 2011: bij verkoop zonder voorwaarden	220.000
Marktwaaarde per 31 december 2012: bij terugkoop	230.000
Verdeelsleutel waardeontwikkeling	Ultimo jaar 1: 80% corporatie; 20% koper Ultimo jaar 2: 60% corporatie; 40% koper Ultimo jaar 3: 40% corporatie; 60% koper Ultimo jaar 4: 20% corporatie; 80% koper Ultimo jaar 5: 0% corporatie; 100% koper

De woning krijgt bij terugkoop de bestemming om te worden doorverkocht in de vrije markt zonder voorwaarden. De wijze van verwerking bij de eerste verkoop is als volgt:

	Debet	Credit
Liquide middelen (balans)	180.000	
a\ Terugkoopverplichting VoV (balans)		180.000
Onroerende zaken VoV (balans)	180.000	
a\ Sociaal vastgoed in exploitatie (balans)		50.000
a\ Overige reserves (balans)		130.000

De actuele waarde ultimo 2011 van de verkochte woning is gelijk aan de contractwaarde (marktwaarde +/- kortingspercentage). Het verleende kortingspercentage bij de VOV bedraagt 10%. De contractwaarde van de VOV bedraagt derhalve  $220.000 * 90\% = 198.000$ .

De terugkoopverplichting ultimo 2011 bedraagt  $180.000 + 20\%$  van de waardemutatie (marktwaarde 'zonder voorwaarden') =  $180.000 + (220.000 - 200.000) * 20\% = 184.000$ .

Bij het opstellen van de jaarrekening 2011 vinden naar aanleiding van de toegenomen marktwaarde van de woning de volgende journaalposten plaats:

	Debet	Credit
Onroerende zaken VoV (balans)	18.000	
a\ Waardeverandering VoV (W&V)		18.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa (/passiva) (W&V)	4.000	
a\ Terugkoopverplichting VoV (balans)		4.000

De actuele waarde ultimo 2012 van de verkochte woning bedraagt  $230.000 * 90\% = 207.000$ ; een stijging van 9.000 ten opzichte van ultimo 2011.

De terugkoopverplichting ultimo 2012 bedraagt  $180.000 + 40\%$  van de waardemutatie (marktwaarde 'zonder voorwaarden') =  $180.000 + (230.000 - 200.000) * 40\% = 192.000$ . Dit betekent een toename van 8.000 ten opzichte van ultimo 2011.

Journaalposten waardemutatie 2012:

	Debet	Credit
Onroerende zaken VoV	9.000	
a\ Waardeverandering VoV		9.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa (/passiva)	8.000	
a\ Terugkoopverplichting VoV		8.000

Ultimo 2012 koopt Beter Wonen de woning terug. De woning wordt na terugkoop verkocht op de vrije markt. De grondslag is actuele waarde. De teruggekochte woning bestemd voor de verkoop wordt daarom gewaardeerd op de directe opbrengstwaarde. De boeking verloopt als volgt:

	Debet	Credit
Verplichting VoV (balans)	192.000	
a\ Liquide middelen (balans)		192.000
Vorraad woningen (balans)	230.000	
a\ Onroerende zaken VoV (balans)		207.000
a\ Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (W&V)		23.000

## 6.2 Vennootschapsbelasting: spelen fiscale aspecten een rol in de keuzes die u gaat maken?

U vraagt zich wellicht af welk effect de wijzigingen in de verslaggevingsregels en de keuzes die moeten worden gemaakt hebben op de fiscale positie in de jaarrekening? Deze wijzigingen hebben geen effect op de fiscale balans en de bepaling van het fiscale resultaat. De fiscale balans en de fiscale resultaatbepaling vinden plaats op basis van de fiscale waarderingsgrondslagen, welke niet veranderen door wijzigingen in de bedrijfseconomische waarderingsgrondslagen.

Wijzigingen in de bedrijfseconomische waarderingsgrondslagen kunnen wel effect hebben op de belastinglatenties die zijn gevormd. Door een wijziging van de bedrijfseconomische waardering, verandert de fiscale waardering niet, maar wel het verschil tussen de bedrijfseconomische en de fiscale waardering. Voor vastgoed dat binnen 5 jaar gepland is te verkopen, wordt voor het verschil in bedrijfseconomische en fiscale waardering een belastinglatentie gevormd. Indien het verschil tussen de waarderingsgrondslagen verandert, wijzigt ook de omvang van de latentie.

### Voorbeeld

Woningcorporatie Beter Wonen heeft 1.000 woningen in exploitatie. Hiervan worden binnen een termijn van 5 jaar 20 woningen verkocht. De overige 980 woningen blijven in exploitatie. De verwachte verkoopwaarde van de 20 woningen (totaal) bedraagt € 2 mln. Beter Wonen waardeert het bezit tegen historische kostprijs.

Boekwaarde waarde (totaal) bij waardering tegen historische kostprijs	Woningen in exploitatie 30 mln + verkoopwoningen 600.000
Boekwaarde waarde (totaal) bij waardering tegen actuele waarde	Woningen in exploitatie 90 mln + verkoopwoningen 2 mln
Fiscale waarde (totaal)	Woningen in exploitatie 70 mln + verkoopwoningen 1,8 mln
Belastingtarief	25%

Er wordt een belastinglatentie gevormd voor het belastingtarief (nominale waarde) over het verschil tussen de fiscale waarde en de bedrijfseconomische waarde van de 20 verkoopwoningen.

Bij waardering tegen historische kostprijs bedroeg deze latentie  $(1,8 \text{ mln} - 0,6 \text{ mln}) \times 25\% = 300.000$ . Omdat de fiscale waarde hoger is dan de bedrijfseconomische waarde, is een actieve belastinglatentie gevormd, die als volgt is geboekt:

Actieve belastinglatentie	300.000
a\ Vennootschapsbelasting (W&V)	300.000

Als Beter Wonen waardeert tegen actuele waarde, bedraagt de latentie:

$(1,8 \text{ mln} - 2 \text{ mln}) \times 25\% = 50.000$ .

In dit geval is de fiscale waarde lager dan de bedrijfseconomische waarde en wordt een passieve belastinglatentie gevormd.

Omdat de latentie betrekking heeft op een post die via het eigen vermogen is gevormd (herwaardering), wordt de wijziging in de latentie eveneens via het eigen vermogen verwerkt. De boeking van de herwaardering van de te verkopen woningen en de mutatie in de latentie wordt als volgt geboekt:

Sociaal vastgoed in exploitatie	1.400.000
a\ Overige reserves	1.350.000
a\ Passieve belastinglatentie	50.000
Vennootschapsbelastinglast (W&V)	300.000
a\ Actieve belastinglatentie	300.000

In alinea 402 van Richtlijn 645 is opgenomen dat bij een toegelaten instelling sprake is van tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van met name materiële vaste activa en langlopende schulden in de balans (commerciële boekwaarde) en de fiscale boekwaarde. Hiermee is de ruimte voor eigen interpretatie of keuze door de toegelaten instelling weggenomen en wordt 'voorgeschreven' dat er sprake is van tijdelijke verschillen. Dit betekent dat in beginsel bij alle toegelaten instellingen sprake is van een latente belastingvordering c.q. latente belastingverplichting met betrekking tot de materiële vaste activa en de langlopende schulden. Als u hier meer over wilt weten, verwijzen wij u graag naar ons Handboek jaarverslaggeving Woningcorporaties 2011.

### 6.3 Presentatie en toelichting

Door de wijzigingen in de verslaggevingsregels zal uw jaarrekening er anders uit komen te zien. De belangrijkste verandering is te zien aan de activazijde van de balans, waar nieuwe balansposten ontstaan die aansluiten op de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de classificatie en kwalificatie van het vastgoedbezit. In bijlage 1 van de nieuwe Richtlijn 645 zijn nieuwe modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening beschikbaar gesteld. Corporaties zijn verplicht deze modellen te hanteren in hun jaarrekening.

Een gewijzigde indeling van het bezit en de balans, nieuwe balansposten en andere waarderingsmethodieken vragen ook een andere toelichting in de jaarrekening. Enkele hoofdlijnen van de wijzigingen in de toelichtingsvereisten uit de verslaggevingsregels zijn hier opgenomen.

Algemene zaken die ten aanzien van het vastgoedbezit moeten worden toegelicht zijn:

- De wijze waarop classificatie en kwalificatie van het sociaal en commercieel vastgoed heeft plaatsgevonden.
- De wijze van en motivering voor het bepalen van de indeling naar kasstroomgenererende eenheden ten behoeve van de waardering.

Verder is er een aantal zaken die, afhankelijk van de classificatie, kwalificatie en waarderingsmethode van het vastgoedbezit, moeten worden verantwoord in de toelichting:

**Tabel 12: toelichting bij de waardering**

Type vastgoed	Waardering in balans	Toelichting 1	Toelichting 2	Toelichting 3
<b>Sociaal vastgoed bedrijfs-middel</b>	Kostprijs	Bedrijfswaarde conform RJ 121 alinea 309 t/m 327	–	–
	Actuele waarde	–	Ongerealiseerde herwaardering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welke benaderingswijze is toegepast</li> <li>• Aannames waarop de verwachtingen zijn gebaseerd</li> <li>• Gehanteerde disconteringsvoet</li> </ul>
<b>Sociaal vastgoed vastgoed-belegging</b>	Kostprijs	Bedrijfswaarde conform RJ 121 alinea 309 t/m 327	–	–
	Actuele waarde	Bedrijfswaarde conform RJ 121 alinea 309 t/m 327	Ongerealiseerde herwaardering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welke benaderingswijze is toegepast</li> <li>• Aannames waarop de kasstroom-prognoses zijn gebaseerd</li> <li>• Gehanteerde disconteringsvoet</li> <li>• Overzicht waaruit blijkt of de uitgangspunten zijn gestaafd met marktgegevens</li> <li>• De mate waarin de reële waarde is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur</li> </ul>
<b>Commercieel vastgoed</b>	Kostprijs	Bedrijfswaarde conform RJ 121 alinea 309 t/m 327	–	Marktwaarde in verhuurde staat conform RJ 213.508
	Actuele waarde	Bedrijfswaarde conform RJ 121 alinea 309 t/m 327	Ongerealiseerde herwaardering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welke benaderingswijze is toegepast</li> <li>• Relevante veronderstellingen</li> <li>• Gehanteerde rentevoet</li> <li>• Overzicht waaruit blijkt of de uitgangspunten zijn gestaafd met marktgegevens</li> <li>• De mate waarin de reële waarde is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur</li> </ul>

Het is niet meer verplicht om een mutatieoverzicht bedrijfswaarde op te nemen in de toelichting. Gezien de informatiewaarde voor de gebruikers van de jaarrekening, adviseren wij echter dit overzicht wel op te nemen in de toelichting op de balans. Tot slot zijn in tabel 13 de toelichtingsvereisten ten aanzien van een aantal overige jaarrekeningposten opgenomen.

**Tabel 13: overige toelichtingsvereisten**

Jaarrekeningpost	Toelichting
Sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het totaal aantal woningen bestemd voor de verkoop</li> <li>• Het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar zal worden verkocht en de daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde en boekwaarde</li> </ul>
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden – financieringstransactie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden</li> <li>• Beschrijving van de condities van de transacties</li> </ul>
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden – verkooptransactie	De terugkooprechten en -plichten toelichten onder de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’
Langlopende schulden	Voor welk bedrag aan leningen is WSW borging verkregen

# 7. Wijzigingen EU en Governance-code: er speelt nog meer!

## 7.1 Herzieningswet EU

### 'Tijdelijke regeling DAEB' met een doorkijk naar de 'Herzieningswet'

Sinds 1 januari 2011 loopt bij woningcorporaties (Toegelaten instellingen volkshuisvesting) een grote 'DAEB-markeringsstreep' door alle activiteiten. De Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (Tijdelijke regeling DAEB) geeft aan voor welke activiteiten corporaties vanaf 1 januari 2011 compensatie/staatssteun mogen ontvangen.

De voorschriften betreffen:

- de toewijzing van sociale huurwoningen met een huur tot en met € 652,52 per maand;
- de financiering van DAEB- en niet-DAEB-/overige activiteiten;
- de omvang van het maatschappelijk vastgoed;
- het aanbesteden van maatschappelijk vastgoed: Europees, openbaar of onderhands;
- het aanbrengen van een administratieve scheiding tussen 'DAEB' en 'overige activiteiten'.

Een **DAEB** is een 'dienst van algemeen economisch belang'. De overheid is verantwoordelijk voor het (doen) uitvoeren van 'publieke taken', zoals voorzien in sociale woningbouw. 'DAEB-activiteiten' zijn voor commerciële partijen kennelijk niet aantrekkelijk (genoeg) om op te pakken. De compensatie die de overheid mag geven voor het uitvoeren van een DAEB moet 'staatssteunproof' zijn: alleen de noodzakelijke extra kosten om de DAEB op de gewenste wijze uit te voeren zijn toegestaan.

De **compensatie voor DAEB** betreft vanaf 1 januari 2011:

- het kunnen aantrekken van leningen op de kapitaalmarkt met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of garantie door een gemeente met een lagere dan marktconforme rente tot gevolg;
- reguliere projectsteun/bijzondere projectsteun/saneringssteun verstrekt door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), dat wordt gevoed door heffingen op de corporaties en alleen beschikbaar is voor corporaties;
- steun door gemeenten in de vorm van verlaging van de grondkosten.

### Financiering van DAEB- en overige activiteiten

Een corporatie moet voor 1 januari 2013 een administratieve scheiding aanbrengen tussen de 'DAEB-activiteiten' en de 'overige activiteiten'. Voor DAEB-activiteiten, waaronder sociaal vastgoed, is compensatie in de vorm van geborgde financiering mogelijk, voor de overige activiteiten niet.

### Vastgoed

Vastgoed van de corporatie dienstbaar aan DAEB, in RJ 645 'sociaal vastgoed' genoemd, betreft:

- huurwoningen met een huur tot en met € 652,52 per maand, waarvan de corporatie minimaal 90% dient toe te wijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen tot en met € 33.614 per jaar (2011). De overige 10% mag de corporatie toewijzen aan personen met een hoger inkomen op basis van sociale prioritering en objectieve maatstaven;
- onroerende en infrastructurele aanhorigheden bij DAEB (het sociaal vastgoed);
- maatschappelijk vastgoed conform de Tijdelijke regeling DAEB, bijlage 1.

Verhuur of gebruik van maatschappelijk vastgoed moet plaatsvinden onder de marktprijs.

De compensatie, bijvoorbeeld een lagere huur of lagere kostenvergoeding voor geleverde diensten, moet terechtkomen bij de huurder of gebruiker.

Vastgoed dat dienstbaar is aan de 'overige activiteiten', in RJ 645 '**commercieel vastgoed**' genoemd, betreft het vastgoed dat niet tot het 'sociaal vastgoed' hoort, zoals:

- huurwoningen met een huur boven € 652,52 per maand;
- huurwoningen met een huur lager of gelijk aan € 652,52 per maand waarvoor de minister – voor de doorvoering van de administratieve scheiding – goedkeuring heeft verleend voor de overgang naar de overige activiteiten;
- koopwoningen;
- vastgoed dat bestemd is voor 'maatschappelijke' doeleinden, maar niet in bijlage 1 bij de Tijdelijke regeling DAEB is opgenomen, zoals ruimtes voor artsen, therapeuten, apothekers;
- commercieel vastgoed.

### **Administratieve scheiding en de terugkoopplicht of het terugkooprecht van de woning**

Woningcorporaties hebben huur- en koopwoningen regelmatig onder voorwaarde van terugkoopplicht of terugkooprecht verkocht. Hoe dit administratief verwerkt moet worden is nog niet duidelijk. Volgens een conceptnotitie van BZK vallen bestaande huurwoningen die via koopgarant zijn verkocht onder de DAEB-afdeling. Na de administratieve scheiding vallen verkochte DAEB-woningen met koopgarant in de DAEB-afdeling en verkochte woningen met terugkoopgarantie uit de niet-DAEB in de niet-DAEB-afdeling. Nieuwbouwwoningen met of zonder koopgarant vallen onder de niet-DAEB-afdeling.

### **Verbindingen (Herzieningswet)**

Woningcorporaties kunnen activiteiten in 'verbindingen' onderbrengen. Een verbinding van de corporatie met een andere vennootschap of rechtspersoon blijft in de Herzieningswet (wetsontwerp voor aanpassing van de Woningwet) dezelfde omschrijving houden als in het BBSH. DAEB mag niet worden ondergebracht in een verbinding, tenzij dit in een algemene maatregel van bestuur (amvb) is bepaald. Gedacht wordt aan een regeling bij amvb voor het tijdelijk onderbrengen in een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) van sociaal vastgoed dat gesloopt of gerenoveerd gaat worden in het kader van een wijkontwikkelingstraject. **Verbinding:** dochter, deelneming, financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande rechtspersoon of een duurzame band na het oprichten van een vennootschap of andere rechtspersoon. Een verbinding is uitsluitend in het 'belang van de volkshuisvesting' toegestaan.

**Herzieningswet:** beperking van de omvang van de verbinding, de aard van de werkzaamheden en de financiële banden van de t.i. met de verbinding. Deze voorstellen zijn al gericht op het behoud van het vermogen van de t.i. voor de volkshuisvesting, het niet onttrekken van vermogen aan het toezicht door de autoriteit en het in belangrijke mate blijven uitvoeren van DAEB-activiteiten.

**Toezicht op verbinding:** door t.i., verbindingen vallen niet direct onder de Herzieningswet.

### **7.2 Impact van de herziene Governancecode: volgt u het nog?**

Vanaf 1 juli 2011 geldt de herziene Governancecode woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW moeten die naleven of, waar dit mag, gemotiveerd kunnen aangeven waarom zij de code niet toepassen. In de Governancecode zijn over de financiën, het vastgoed en de verbindingen enkele nieuwe regels opgenomen. Beheersing van risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie is een hot item. De Governancecode is primair gericht op de handelwijze van bestuur en Raad van Commissarissen en niet op die van de corporatie als zodanig.

### **Risicobeheersing- en controlesysteem**

Nieuw is dat het bestuur een *toetsingskader voor verbindingen* en een *toetsingskader voor investeringen* dient vast te stellen. Voor deze toetsingskaders is de goedkeuring van de RvC vereist. De RvC moet toezien op de naleving van de uitgangspunten hierin.

Het bestuur moet in het toetsingskader voor verbindingen vastleggen welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen en in het toetsingskader voor investeringen welke criteria bij het doen van investeringen.

De RvC moet toezicht houden op het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

In het jaarverslag moet het bestuur inzicht geven in de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de werking hiervan. Specifiek dient het bestuur daarbij in te gaan op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.

# 8. Aan de slag!

De implementatie van de nieuwe Richtlijn 645 is meer dan alleen regels toepassen en de jaarrekening qua verantwoording aanpassen. Er komt heel wat meer bij kijken. In dit hoofdstuk zijn kort de stappen aangegeven die u moet doorlopen. De wijziging en implementatie van de nieuwe RJ vraagt om een fundamentele discussie en een projectmatige aanpak.

## 8.1 Wat komt er bij kijken?

Elke corporatie moet aandacht besteden aan de volgende stappen en hierover in gesprek gaan binnen de organisatie en ook met haar toezichthoudend orgaan:

1. Classificeren sociaal vastgoed en commercieel vastgoed;
2. Beleidsmatige keuze: is sociaal vastgoed een bedrijfsmiddel of een vastgoedbelegging?
3. Keuze voor het kostprijsmodel of het actuelewaardemodel voor het sociaal en commercieel vastgoed;
4. Keuze implementatie nieuwe RJ in jaarrekening 2011 of 2012.

Gelet op het fundamentele karakter van deze keuzes is het van belang tijdig te starten met de voorbereiding van de implementatie van de nieuwe Richtlijn 645. Naast de interne discussie en overleg met uw toezichthouder is tijdig overleg met uw externe accountant over de keuzes en veranderingen ook aan te bevelen. Zijn expertise kan u helpen bij het maken van de juiste keuzes voor de verslaggeving. Zo kunt u direct de juiste inrichting en verwerking met elkaar afstemmen.

Een stappenplan voor een projectmatige aanpak van de implementatie van de nieuwe richtlijn:

Tabel 14: stappenplan implementatie nieuwe richtlijn

Historisch kostprijsmodel	Actuelewaardemodel
'Labellen bezit': in kaart brengen sociaal bezit en commercieel vastgoed.	
Bewuste keuze maken voor sociaal vastgoed: 'bedrijfsmiddel' of 'vastgoedbelegging'.	
Heroverweging waarderingsgrondslag: kostprijsmodel of actuelewaardemodel voor: <ul style="list-style-type: none"><li>• Sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel.</li><li>• Sociaal vastgoed als vastgoedbelegging.</li><li>• Commercieel vastgoed.</li></ul>	
Administratief scheiden sociaal en commercieel vastgoed (eventueel kasstroomgenererende eenheden opnieuw indelen).	
Kostenverdeling tussen sociaal en commercieel vastgoed in kaart brengen (specifieke aandacht voor gemengde kosten).	
Stelselwijziging voorbereiden.	
Activastaat opnieuw indelen: voor bestaande complexen nagaan welke componenten en bijbehorende restantlevensduren nog identificeerbaar zijn. Bij nieuwe complexen moet vanaf het begin worden nagegaan welke componenten worden geactiveerd.	In kaart brengen nieuwe uitgangspunten bedrijfswaarde: denk aan vervallen rentabiliteitswaardecorrectie. Opstellen plan voor waardering vastgoedbeleggingen: aanpak afhankelijk van portefeuille.
Afschrijvingen vanaf boekjaar herrekenen o.b.v. lineaire afschrijving. Geen 'inhaalafschrijving'.	Advies: documenteren uitgangspunten en parameters voor actuele waarde in 'waarderingsstatuut'.
Voor begroting en jaarrekening: nagaan of onderhoudsuitgaven in de componentenmethode als 'onderhoudslast' of als 'activeerbare component' dient te worden behandeld.	Plannen uitvoeren externe taxaties. Randvoorwaarden rondom taxaties regelen (beëdigd taxateur, welke waarde etc.).
Nieuwe bedrijfswaarde (sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel) of marktwaarde (commercieel vastgoed en sociaal vastgoed als vastgoedbelegging) bepalen en effect hiervan op waarderingstoets in kaart brengen.	Ongerealiseerde waardemutatie in kaart brengen ten behoeve van de toelichting.

## 8.2 Blijven de bedrijfsprocessen buiten schot?

De bedrijfsvoering van corporaties is vaak onderwerp van gesprek. Diverse incidenten hebben het vertrouwen in de corporatiesector schade toegebracht. Kan een In Control Statement bijdragen aan herstel van het vertrouwen in de corporatiesector?

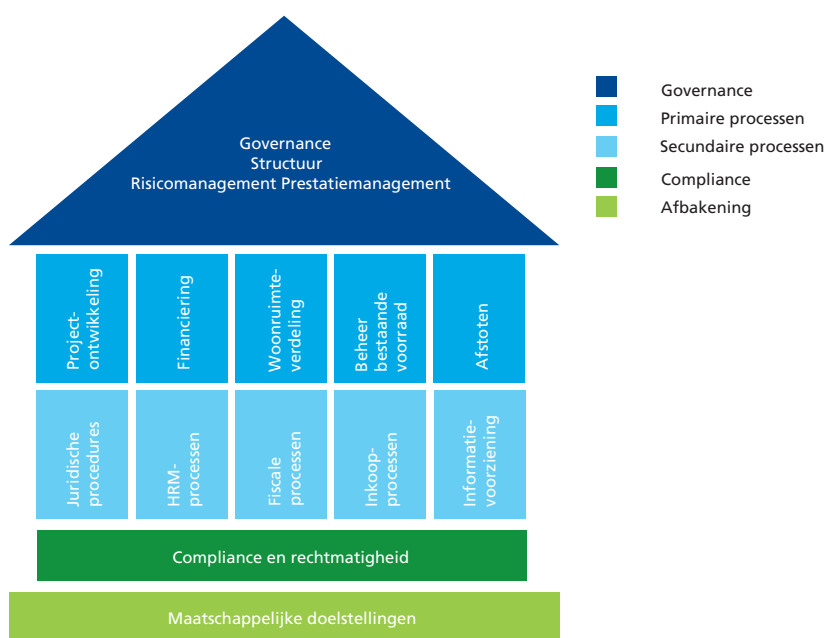
De Governancecode Woningcorporaties vermeldt dat de bestuurder(s) in het jaarverslag inzicht geeft (geven) in de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de werking hiervan. Hierin wordt specifiek aandacht besteed aan de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld. Als instrument van het interne risicobeheersings- en controlesysteem hanteert de corporatie onder meer risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen, een systeem van periodieke monitoring en rapportering, een toetsingskader voor verbindingen en investeringen.

De bestuursverklaring die betrekking heeft op het interne risicobeheersings- en controlesysteem wordt veelal aangeduid als een In Control Statement (ICS). Hoewel een ICS niet verplicht is vanuit de nieuwe Richtlijn 645, voegt een ICS vanuit het governanceproces waarde toe aan het jaarverslag voor verschillende belanghebbenden, zoals de raad van commissarissen, externe toezichthouders en stakeholders. Een ICS kan dan ook bijdragen aan een versterking c.q. herstel van vertrouwen van externe belanghebbenden in het bestuur van uw corporatie. In onderstaande figuur is het ICS-huis weergegeven:

Een belangrijke randvoorwaarde om een ICS af te geven is dat de interne beheersing op orde is en dat de bedrijfsvoering efficiënt en effectief functioneert. Alle primaire en secundaire processen moeten worden beheerst. Door middel van een systeem van monitoring dient de werking van de interne beheersingsmaatregelen periodiek te worden gecontroleerd en geëvalueerd. Het opstarten van een traject om te komen tot een ICS kan een belangrijke impuls geven tot verbetering van de effectiviteit van het interne beheersingsproces.

De huidige veranderingen in de waardering en sturing zijn tevens een mooie mogelijkheid en gelegenheid om de relevante processen en systemen te herijken dan wel opnieuw in te richten.

Figuur 2: ICS-huis

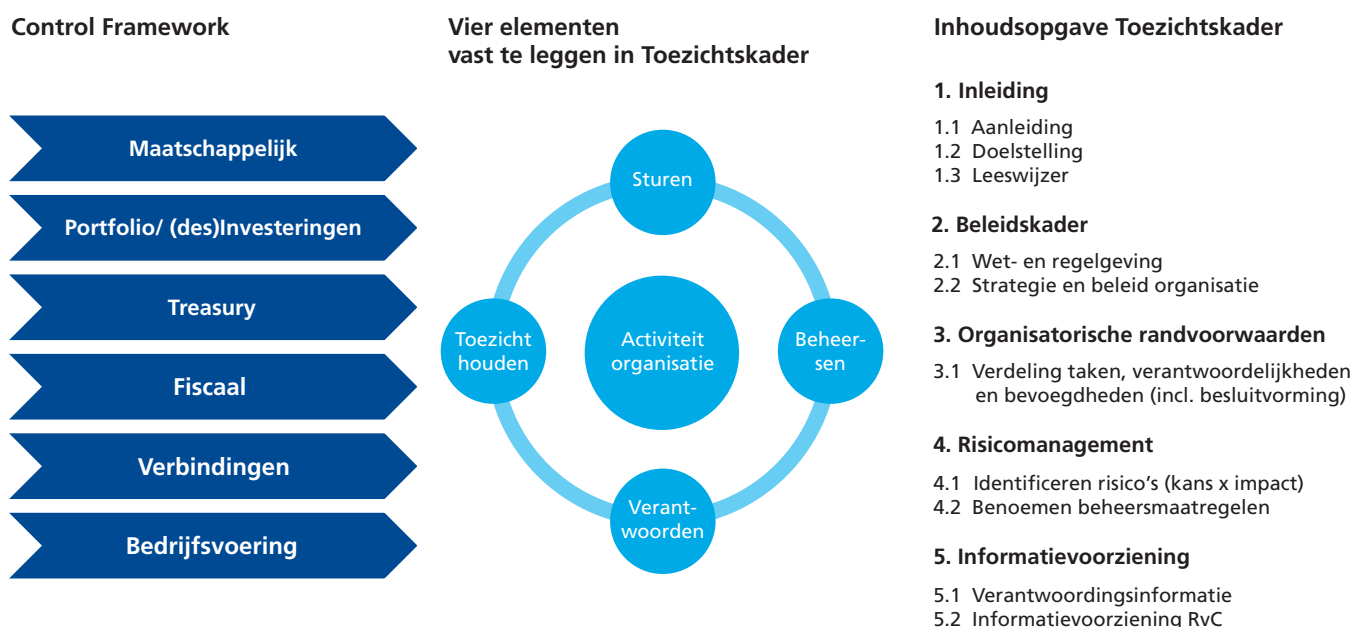


### 8.3 Control Framework en toezichtskaders

Hoewel in de Governancecode Woningcorporaties sprake is van een 'pas toe of leg uit'-voorschrift raden wij u aan om zowel voor de 'verbindingen/ deelnemingen' als voor het portfolio en de (des)investeringen een toetsingskader op te stellen. In een toetsingskader voor het portfolio en (des)investeringen wordt vastgelegd welke beleidsuitgangspunten het bestuur op het betreffende beleidsterrein hanteert en hoe het risicomanagement is vormgegeven, inclusief de verantwoordelijkheden- en bevoegdhedenstructuur. Tevens wordt vastgelegd hoe het bestuur verantwoording aflegt. Op basis hiervan kan de RvC de prestaties en de (des)investeringvoorstellen toetsen en informeert het bestuur de RvC over de risicobeheersing op dit specifieke aandachtsgebied.

Wij zijn van mening dat het opstellen van een toetsingskader op de te onderscheiden beleidsterreinen binnen een corporatie een belangrijke toegevoegde waarde kan hebben. Een toetsingskader noodzaakt tot het kort en krachtig expliciteren van het gekozen beleid en het risicomanagement in een zodanige vorm, dat hierover verantwoording kan worden afgelegd. Hiermee ontstaat een Control Framework 'sturen – beheersen – verantwoorden en toezicht houden'. In de onderstaande figuur is dit schematisch weergegeven.

Figuur 3: Control Framework: sturen en beheersen vast te leggen in toezichtskader.





# 9. Veel gestelde vragen

## Richtlijn 645

### Praktijkhandreikingen

- Welke praktijkhandreikingen zijn er?
  - *Verkoop onder voorwaarden*
  - *Vennootschapsbelasting*
  - *Onroerende zaken in exploitatie – kostprijsmodel*
  - *Onroerende zaken in exploitatie – sociaal vastgoed – bedrijfsmiddel*
  - *Onroerende zaken in exploitatie – sociaal vastgoed – vastgoedbelegging/ commercieel vastgoed*
  - *Modellen*
- Wat is de status van de praktijkhandreikingen? Zijn deze net zo hard als de richtlijnen zelf? *Indien goed gemotiveerd, kan door een corporatie worden afgeweken van hetgeen is opgenomen in de praktijkhandreikingen. Omdat de praktijkhandreiking richtlijn 645 als uitgangspunt nemen ligt afwijking niet direct voor de hand.*
- Is sprake van een stelselwijziging bij eerste toepassing van de nieuwe Richtlijn 645? *Gezien het cumulatieve effect van alle wijzigingen dient het totale financiële effect als een stelselwijziging te worden verwerkt.*

### Grens tussen sociaal en commercieel vastgoed

- Dien ik jaarlijks te toetsen – in het geval van bijvoorbeeld een gewijzigde huurprijs dan wel een gewijzigde huurtoeslaggrens – tot welke categorie een woning behoort? *Ja, dit dient jaarlijks te worden beoordeeld.*
- Hoe dien ik om te gaan met parkeerplaatsen/ garages? Is dit sociaal of commercieel vastgoed? *Het ligt voor de hand om dergelijk vastgoed de hoofdzaak, i.c. de woning, te laten volgen.*
- Indien ik één contract heb voor een woning en een parkeerplaats en de huurprijs > huurtoeslaggrens, is dit dan commercieel vastgoed? Of mag ik de huurprijs ook over de woning en de parkeerplaats/garage verdelen? *Het ligt voor de hand een splitsing aan te brengen, aangezien het hier meerdere objecten betreft. Vervolgens dient de toets aan de huurtoeslaggrens te worden gemaakt op basis van de huurprijs van de woning.*

- Hoe dien ik om te gaan met een multifunctionele ruimte die bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed? Bijvoorbeeld: gemengd complex met culturele ruimtes, ruimtes voor huisartsen, winkels etc. *Voor de waardering zal een splitsing dienen te worden gemaakt. Dit kan leiden tot verschillende waarderingen.*

### Actuele waarde commercieel vastgoed?

- Mag ik de WOZ-waarde als invulling voor het marktwaardebegrip hanteren? *Voor de bepaling van de marktwaarde gelden enkele spelregels. Zo dienen bijvoorbeeld lopende contracten te worden gerespecteerd (inrekenen). In beginsel kan de WOZ-waarde een benadering van de marktwaarde zijn. Van belang is wel te weten hoe de WOZ-waarde is bepaald en met welke aannames is gewerkt. Dit maakt dat de WOZ-waarde niet zonder meer kan worden gehanteerd.*
- Ben ik verplicht mijn bezit integraal te laten taxeren bij eerste waardering tegen reële waarde? *Het gehele bezit dient ten minste eens in de drie jaar te worden getaxeerd. Hierbij kan worden gekozen voor een roulatiemodel, waarbij bijvoorbeeld elk jaar 1/3 van het bezit wordt gewaardeerd. Bij eerste waardering kan ons inziens integrale taxatie achterwege blijven als bijvoorbeeld op basis van referentiemateriaal inzicht in de waardering bestaat.*
- Klopt het dat de taxatie altijd ná balansdatum dient plaats te vinden om de waarde per balansdatum te taxeren? *Nee. Ook taxatie op een moment vóór balansdatum kan indicatief zijn voor de waarde op balansdatum. Van belang is dat wordt overwogen of in de tussentijd gebeurtenissen hebben plaatsgevonden die kunnen leiden tot aanpassing van de taxatiewaarde.*
- Als ik 10 vergelijkbare dure huurwoningen heb (complex met dezelfde woningen), is het dan voldoende om één woning te laten taxeren? *Ja. Dit kan voldoende houvast bieden voor de inschatting van de waardering van de overige woningen.*

### Bedrijfswaarde

- Is de grondwaarde welke ingerekend wordt in de bedrijfswaarde gelijk aan nihil?  
*Ten aanzien van het inrekenen van een restwaarde voor de grond gelden dezelfde uitgangspunten als in de oude richtlijn. Deze wordt derhalve in beginsel niet op nihil gesteld.*
- Hoe dient omgegaan te worden met de historische kostprijscomponent grond: mag deze uit de toetsing boekwaarde versus bedrijfswaarde gehaald worden (aangezien grond waardevast is, wordt namelijk ook niet over afgeschreven)?  
*Uitgangspunt is dat er geen waardevermindering optreedt ten aanzien van de grond. Eventuele bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de opstallen. De grondwaarde blijft in stand.*
- Hoe dien ik om te gaan met vervangingsinvesteringen: zijn dit kasstromen die in de bedrijfswaarde ingerekend dienen te worden? Bijvoorbeeld: In de componentenmethode worden de uitgaven voor het vervangen van inrichting (keukens, badkamers) na 25 jaar als een vervangingsinvestering beschouwd: dient deze uitgave wel of niet in de bedrijfswaarde ingerekend te worden? *Alleen investeringen die worden gedaan om het bezit in de huidige staat in stand te houden worden opgenomen in de bedrijfswaardeberekening. Verbeteringen behoren hier niet toe.*
- Een rentabiliteitswaardecorrectie mag volgens de nieuwe Richtlijn 645 niet meer meegenomen worden. Is dit een schattingswijziging of een stelselwijziging?  
*Hier is sprake van een schattingswijziging. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de eerdere opmerking ten aanzien van de verwerking van de overgang naar de nieuwe Richtlijn 645.*

### Sociaal vastgoed: vastgoedbelegging of bedrijfsmiddel?

- Kan er onder de nieuwe Richtlijn 645 een verschillend waarderingsmodel toegepast worden (kostprijsmodel of actuelewaardemodel) voor de verschillende categorieën vastgoed (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed)?  
*Ja, per categorie kan er een verschillend waarderingsmodel worden toegepast.*

### Afschrijvingen en componentenmethode

- Ik waardeer tegen actuele waarde. Klopt het dat ik dan ook over mijn sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) moet afschrijven?  
*Ja, dat is correct.*
- Zo ja, hoe dien ik deze afschrijving te bepalen? Lineair?  
*Dit is wel de meest logische methodiek, aangezien het afschrijvingsstelsel dient te worden afgestemd op het verwachte verbruikspatroon.*
- Waarom is sprake van afschrijving bij de toepassing van bedrijfswaarde en hoe deze te bepalen?  
*Kwalificatie van sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel leidt tot waardering volgens Richtlijn 212 Materiële vaste activa. Hierin is bepaald dat over materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur dient te worden afgeschreven.*
- Kan deze afschrijving als gevolg van de jaarlijkse fluctuerende bedrijfswaarde dan ook jaarlijks anders zijn?  
*Ja, dat zal zeer waarschijnlijk zo zijn.*
- Is eerste toepassing componentenbenadering een stelselwijziging?  
*Nee, hier is sprake van een schattingswijziging.*
- Beïnvloedt toepassing van de componentenbenadering ook de bedrijfswaarde?  
*Ja, ook bij waardering tegen bedrijfswaarde zal afschrijving plaatsvinden op basis van de componentenbenadering.*
- Hoe kan de toegelaten instelling het bestaand bezit (achteraf) uitsplitsen in componenten? Grond en opstal is veelal geen probleem, maar installaties wel. Sommige corporaties geven aan om met name de complexen te onderzoeken waarin renovaties zijn verricht of waar (complexmatig) veel installaties zijn aangebracht, keukens, badkamers, etc. Is een pragmatische oplossing zoals deze aanvaardbaar?  
*Een analyse van de samenstelling van de componenten binnen het bezit is echter noodzakelijk om te bezien of een dergelijk pragmatische oplossing aanvaardbaar is.*

- In geval van toepassing bedrijfswaarde, moeten dan de historische kosten (t.b.v. toelichting) ook bepaald worden met inachtneming van de componentenbenadering?  
*Nee, bij waardering tegen actuele waarde hoeft in de toelichting geen inzicht te worden gegeven in de historische kostprijs.*

#### Overige

- Is er ook een mogelijkheid om de jaarrekening niet te deponeren bij de KvK en bij de KVK aan te geven dat deze stukken ter inzage liggen op kantoor? *Nee, dit is niet toegestaan. Deponering van de gehele jaarrekening dient plaats te vinden. Deponering van de verkorte jaarrekening is ook niet toereikend.*

#### Woningwet/Europa-dossier versus nieuwe Richtlijn 645

- Hoe verhoudt de woningwet zich tot de nieuwe Richtlijn 645?  
*In de nieuwe Richtlijn 645 is aansluiting gezocht bij het Europa-dossier door de classificatie van sociaal en commercieel vastgoed te koppelen aan de huurtoeslaggrens.*
- Klopt het dat in de toekomst mogelijk parameters voor de bedrijfswaarde voorgeschreven worden? Hoe verhoudt dit zich met de nieuwe Richtlijn 645?  
*In de praktijkhandreikingen wordt ingegaan op de te hanteren parameters voor de bedrijfswaarde. Deze voorschriften zullen naar aard in lijn liggen met de huidige uitgangspunten (WSW).*
- Hoe zit het nu met administratieve dan wel juridische scheiding van DAEB- en niet-DAEB-bezit? Vanaf wanneer is dit verplicht?  
*Deze verplichting gaat in per 1 januari 2013.*
- In het geval van administratieve scheiding: hoe dien ik mijn eigen vermogen en vreemd vermogen naar deze activiteiten af te scheiden?  
*In de Herzieningswet zal dit worden geregeld met nadere uitwerking bij amvb. In de amvb zullen nadere inhoudelijke en procedurele eisen worden gesteld aan de scheiding van baten en lasten en passiva en activa (inclusief waarderingsinstructies ten aanzien van de onroerende zaken), de beschikbaarstelling van kapitaal voor beide takken en de financiële verantwoording.*

*Verwachting is dat de uitgangspunten voor de vermogensscheiding als volgt zijn:*

- *De corporatie dient twee volledig gescheiden boekhoudingen met een eigen balans en winst-en-verliesrekening te creëren.*
- *Onroerend goed en alle andere balansposten dienen te worden gewaardeerd op basis van de waarde van de fiscale balans.*
- *Alle dochters en deelnemingen dienen te worden toegewezen aan de niet-DAEB-afdeling. Bij amvb kunnen hierop uitzonderingen worden gemaakt, bijvoorbeeld voor wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM's).*
- *De balansen voor DAEB en niet-DAEB dienen niet-geconsolideerde enkelvoudige balansen te zijn.*
- *Uitgangspunt is dat de solvabiliteit van het DAEB-deel en het niet-DAEB-deel, met inbegrip van de interne leningen gelijk zijn. Het eigen vermogen zal verdeeld dienen te worden naar rato van met name het bezit aan goedkope woningen (huurwoningen met een huur tot en met € 652,52 per maand) en maatschappelijk vastgoed enerzijds en dure woningen (huur boven € 652,52 per maand, woningen met een huur tot en met € 652,52 per maand waarvoor de minister – voor de doorvoering van de administratieve scheiding – goedkeuring voor de overgang naar de niet-DAEB-afdeling heeft verleend) en commercieel vastgoed anderzijds. Posten met een algemeen karakter dienen proportioneel te worden verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB.*
- *Er zullen objectieve regels worden opgesteld voor de toerekening van de kosten.*
- *Middelen vanuit de niet-DAEB kunnen als 'schenking' worden ingezet in de DAEB-afdeling.*
- *Verkochte bestaande huurwoningen via koopgarant zullen onder de DAEB-afdeling vallen. Na de administratieve scheiding zullen verkochte DAEB-woningen met koopgarant in de DAEB en de verkochte woningen met terugkoopgarantie uit de niet-DAEB in de niet-DAEB-afdeling vallen.*
- *Nieuwbouwwoningen met of zonder koopgarant zullen onder de niet-DAEB-afdeling vallen.*

- Dien ik bij administratieve scheiding een deel van de leningenportefeuille (en bijbehorende rentelast) aan het commercieel vastgoed toe te rekenen? Moet of kan dit?
  - *WSW-geborgde leningen worden toegewezen aan de DAEB-afdeling, ongeborgde leningen aan de niet-DAEB-afdeling.*
  - *Wanneer er op het moment van de administratieve scheiding onvoldoende ongeborgde leningen aanwezig zouden zijn in de niet-DAEB-afdeling om een gelijke vermogensverhouding te krijgen, dan dient de DAEB-afdeling aan de niet-DAEB-afdeling eenmalig een interne lening met een marktconforme rente te verstrekken. Deze interne lening moet worden afgelost als er een financieel risico ontstaat.*
- Is het verplicht (of raadzaam) om deelnemingen waarin DAEB-bezit is ondergebracht weer terug te brengen naar de TI?
 

*Volgens de Herzieningswet mag DAEB niet in een verbinding worden ondergebracht, tenzij bij amvb een uitzondering op deze regel is gegeven, bijvoorbeeld voor een WOM. Het is daarom aan te raden hiermee te starten, indien het DAEB-bezit betreft dat niet tot een WOM behoort.*
- Hoe bepaal je of sprake is van overcompensatie?
 

*Bij amvb wordt nog geregeld hoe de corporatie dient te bepalen of sprake is van overcompensatie. Wanneer compensatie verder gaat dan nodig is voor de dekking van de kosten die de corporatie maakt voor (het beheer van) de DAEB, is deze steun aan te merken als overcompensatie. Wanneer de corporatie compensatie die bestemd is voor (het beheer van) DAEB gebruikt om op andere markten (niet-DAEB) actief te zijn, is de steun eveneens als overcompensatie te beschouwen.*
- Mag vrijwillig bezit van DAEB naar niet-DAEB worden overgebracht?
 

*Voordat doorvoering van de administratieve scheiding plaatsvindt is goedkeuring van de minister van BZK vereist voor de overgang van de DAEB-afdeling naar de niet-DAEB-afdeling. Volgens de Herzieningswet kan de minister van BZK bepalen dat een corporatie een bij amvb te bepalen percentage van haar huurwoningen met een huur onder € 652,52 per maand vrij van de DAEB-regels mag verhuren. Deze huurwoningen dienen ondergebracht te worden in de niet-DAEB-tak van de corporatie en voor deze huurwoningen kan geen compensatie worden verkregen.*
- Moet de accountant het 90%-criterium in 2011 toetsen?
 

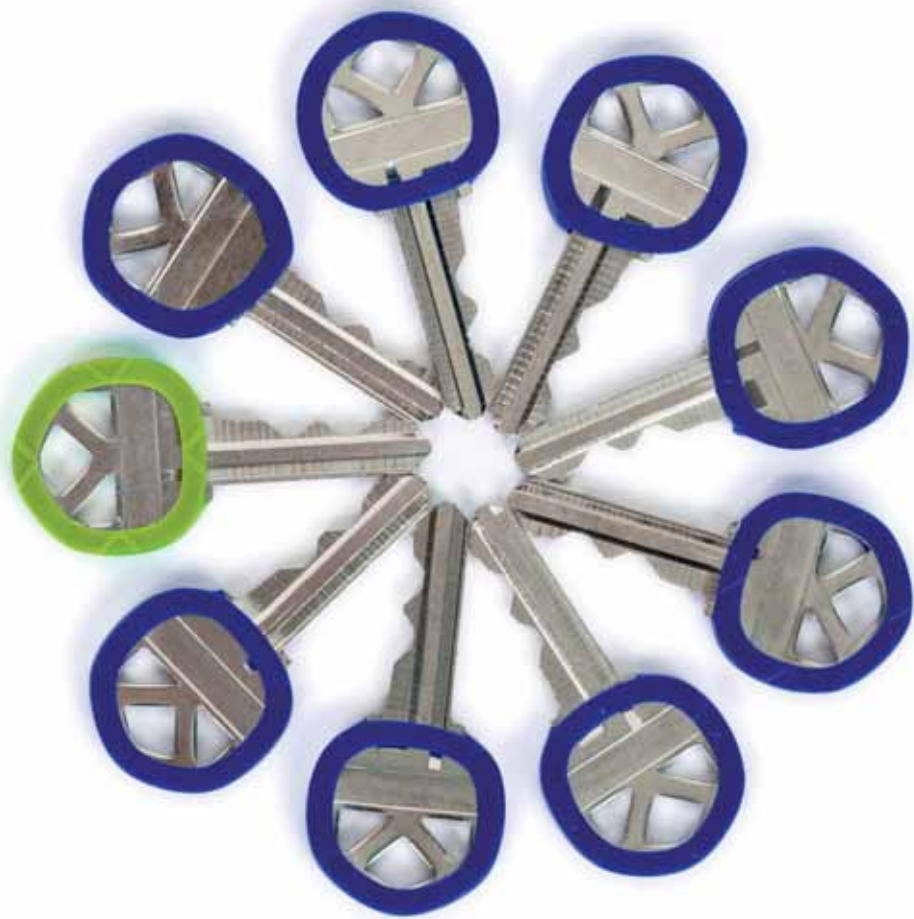
*Ja*
- Welke documenten moet ik als woningcorporatie bewaren in het kader van de inkomensvoets?
 

*De schriftelijke gegevens die hebben gediend voor de vaststelling van het huishoudinkomen, een IB-60 formulier of een aanslag inkomstenbelasting over 2009 of 2010; eventueel aangevuld met jaaropgaven van de werkgever of uitkeringsinstantie uit het jaar 2010, recente loonstroken of uitkeringsspecificaties. Daarnaast de inkomensverklaring die de corporatie opstelt met de weergave/berekening van het huishoudinkomen waarop de woningtoewijzing is gebaseerd.*

#### **Governancecode**

- Is de Code ook verplicht voor niet-Aedes-leden?
 

*In het wetsvoorstel Herziening toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet) is opgenomen dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gedragsregels van belangenorganisaties algemeen bindend kan verklaren. Woningcorporaties die geen lid zijn van Aedes kunnen daardoor ook onder het regime van de Governancecode komen.*



# 10. Contactinformatie

## **Wilt u meer informatie?**

Voor meer informatie over Richtlijn 645 kunt u contact opnemen met een van de opstellers van dit boekje:

### **Piet Klop**

Voorzitter branchegroep wonen en ruimte Deloitte  
Telefoon: 06 55 85 32 93  
E-mail: pklop@deloitte.nl

### **Frank van Kuijk**

Partner Public Sector Deloitte  
Telefoon: 06 15 09 25 41  
E-mail: fvankuijk@deloitte.nl

### **Ruud van Moll**

Senior Manager Deloitte  
Telefoon: 06 20 78 97 17  
E-mail: rvanmoll@deloitte.nl

### **Birgitte van Hoesel – Snel**

Senior Manager Deloitte  
Telefoon: 06 83 55 54 71  
E-mail: bvanhoesel@deloitte.nl

### **Jerry Goossens**

Senior Manager Deloitte  
Telefoon: 06 83 55 54 90  
E-mail: jgoossens@deloitte.nl

### **Gerda Groeneveld**

Manager Deloitte  
Telefoon: 06 12 01 09 08  
E-mail: ggroeneveld@deloitte.nl

### **Dennis van der Graaf**

Manager Deloitte  
Telefoon: 06 12 58 01 45  
E-mail: dvandergraaf@deloitte.nl

### **Katie Zwetsloot**

Manager Deloitte  
Telefoon: 06 20 25 22 67  
E-mail: kzwetsloot@deloitte.nl

Ook treft u meer informatie aan op onze websites [www.deloitte.nl](http://www.deloitte.nl) en [www.woconet.nl](http://www.woconet.nl)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's approximately 182,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.