

Toelichting bij de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 december 2015, nr. 2015-0000624698, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Met de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: regeling) is nadere uitwerking gegeven aan de in 2015 herziene Woningwet en aan het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV). De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, waarmee de Woningwet gewijzigd is, is op 1 juli 2015, dus midden in het boekjaar, in werking getreden. Hierdoor kon een aantal bepalingen dat samenhangt met de verslaglegging van toegelaten instellingen niet tegelijk met die herziening in werking treden. Het zou immers ongewenst zijn wanneer toegelaten instellingen halverwege het boekjaar geconfronteerd werden met gewijzigde regels. Dit is neergelegd in artikel 126 van het BTIV. De onderhavige regeling strekt ertoe de nieuwe regels met betrekking tot de jaarverslaglegging en scheiding en splitsing aan de regeling toe te voegen; toegelaten instellingen moeten hier vanaf het boekjaar 2016 aan voldoen. Verder is het handboek, dat is opgenomen in bijlage 2 van de regeling, geactualiseerd. Zie artikelen 14 tot en 17 van de regeling (artikel I, onderdeel D) en de gewijzigde bijlagen 3 en 4. Dit is nader uiteengezet in de paragrafen 1.2, 2, 3 en 4 van deze toelichting.

Ook zijn op grond van deze regeling de regels in de regeling uitgewerkt met betrekking tot de inschrijving van taxateurs in het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs. Dit is geregeld in artikel 9 van de regeling (artikel I, onderdeel C) en toegelicht in de paragraaf 1 van deze toelichting.

Verder is artikel 30 van de regeling aangepast met betrekking tot de verantwoording over de toewijzingsregels (artikel I, onderdeel E). Dit is toegelicht in paragraaf 2.

De onderhavige regeling betreft voorts de aanpassing van de grensbedragen, parameters en reserve verkoopopbrengst in het BTIV (artikel II). Dit is nader toegelicht in paragraaf 5 van deze toelichting.

Ten slotte bevat de onderhavige regeling in artikel I, onderdelen A en B, enkele wetstechnische wijzigingen.

1. Register taxateurs en waardering op marktwaarde

1.1. Register taxateurs

In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is geregeld bij welke registers een taxateur die in het kader van de verkoopregels of de marktwaardering taxaties uitvoert voor toegelaten instellingen kan zijn ingeschreven. Tot nu toe werden alle bestaande registers genoemd. Vanaf 1 januari 2016 wordt dit beperkt tot het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of een gelijkwaardig register. Het NRVT is door de sector (brancheorganisaties en bestaande registers) opgezet om te komen tot één nationaal register en om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Taxateurs kunnen zich daar vanaf 1 oktober 2015 inschrijven. Doorgaans zal in het kader van de marktwaardering bij gebruik van de full variant sprake zijn van taxatie van complexen van vastgoedobjecten. In dat geval geldt het reglement van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en moet de taxateur bij die Kamer zijn ingeschreven. Indien de waarde van het complex €5.000.000 of hoger is, gelden daarbinnen de aanvullende regels van Grootzakelijk Vastgoed. Op basis van het NRVT zijn verschillende rapportagevereisten van toepassing, waaronder rapportage met betrekking tot de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Zoals in bijlage 2 bij deze regeling opgenomen, kan voor wat betreft de marktwaardering voor de jaarrekening, indien er interne documentatie beschikbaar is waarop de taxateur kan steunen, in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Deze tijdelijke afwijking sluit aan bij de werkwijze van toegelaten instellingen die reeds op marktwaarde waarden en voorkomt dat instellingen op korte termijn onverwacht met hoge kosten worden geconfronteerd. Bij verkoop gelden de regels van het NRVT onverkort.

Vanaf 1 januari 2016 start het doorlopende toezicht en het onafhankelijke centrale tuchtrecht, waarmee het NRVT volledig operationeel is. Belangrijke kenmerken van het NRVT die moeten bijdragen aan die kwaliteitsverbetering zijn doorlopend toezicht op de naleving van de gedrags- en

beroepsregels en de reglementen, tuchtrechtspraak, waarbij de ingeschreven taxateur individueel ter verantwoording kan worden geroepen voor een onafhankelijk college en een meldplicht voor de geregistreerde taxateur indien hij een sterke indicatie heeft dat een andere geregistreerde taxateur in strijd handelt met de regels. Een gelijkwaardig register zou in ieder geval de drie genoemde kenmerken moeten hebben.

1.2. Waardering op marktwaarde

Ingevolge artikel 31 van het BTIV dient de toegelaten instelling haar bezit te waarderen op basis van de marktwaarde, onder gebruikmaking van een berekeningsmethodiek door middel waarvan de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden. Bij regeling van 17 juni 2015 is hiervoor als bijlage 2 het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gepubliceerd. Toegelaten instellingen moeten over 2016 aan de waardering op marktwaarde voldoen. Om de partijen de mogelijkheid te geven zich voor te bereiden op deze nieuwe systematiek, was deze in de vorm van een handboek reeds als bijlage 2 bij de regeling opgenomen. Dat handboek heeft als peildatum 31 december 2014.

Voor het gebruik over verslagjaar 2015 is dit handboek geactualiseerd. Tevens zijn waar nodig diverse definities aangescherpt, is de wijze waarop de eindwaarde wordt berekend verfijnd en is de rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur nader uitgewerkt. Dit geactualiseerde handboek is opgenomen als bijlage 2 bij deze regeling. De actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2015. Deze waardering zal in het kader van de verantwoordingsgegevens (dVi) medio 2016 aangeleverd dienen te worden.

2. Accountantsprotocol en verantwoordingsinformatie (dVi) (bijlage 3 en 4)

In bijlage 4 bij deze regeling is het accountantsprotocol opgenomen dat gebruikt dient te worden door de accountants voor de controlewerkzaamheden over verslagjaar 2015. In bijlage 3 is het gegevensmodel van de Verantwoordingsinformatie (dVi) opgenomen. Tussen deze bijlagen bestaat een belangrijke samenhang, daar een deel van de dVi-gegevens ook onderworpen is aan een accountantscontrole.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het accountantsprotocol en de dVi op basis van het voormalige Besluit beheer sociale huursector betreft de toevoeging van enkele rechtmatigheidsonderwerpen in zowel de verantwoordingsgegevens als de accountantscontrole daarop. Dit zijn onder andere:

- De vooraf benodigde toestemming voor het aangaan van nieuwe niet-DAEB-investeringen;
- De vooraf benodigde toestemming voor het aangaan van nieuwe verbindingen;
- Het controleren van de rechtmatigheid van het vervreemden van onroerende zaken of aandelen;
- Het aantrekken van middelen conform de ratingvereisten;
- Het uitvoeren van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets;
- Het correct toepassen van de beleidsregels verantwoord beleggen.

Daarnaast wordt in de dVi over het verslagjaar 2015 de waardering op marktwaarde uitgevraagd, vooruitlopend op de wettelijke plicht om over 2016 in de jaarrekening te waarderen op marktwaarde.

Het accountantsprotocol is opgesteld samen met een werkgroep waarin de corporatiesector, de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) en de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA), alsmede enkele sectoraccountants zijn vertegenwoordigd.

Verantwoording over de toewijzingsregels

Met ingang van 1 juli 2015 is de inkomensgrens voor de woningtoewijzing tijdelijk gedeeltelijk verhoogd van € 34.911,- naar € 38.950,-. In het BTIV is geregeld dat de toegelaten instelling ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet toewijzen aan de doelgroep. Hiervan moet ten minste 80 procentpunt worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Deze wijziging zou ertoe leiden dat de toegelaten instelling zich over 2015 twee maal moeten verantwoorden over de woningtoewijzing inclusief controle door de accountant: één keer over de eerste helft 2015 en één keer over de tweede helft. Dit wordt als een te grote administratieve last gezien. Met deze regeling wordt daarom toegestaan dat de toegelaten instelling kan volstaan met één verantwoording over heel 2015 gebaseerd op de verruimde grenzen die gelden sinds 1 juli 2015.

3. Voorschriften aan de jaarrekening (artikel 15)

In deze regeling wordt bepaald dat toegelaten instellingen hun winst- en verliesrekening voor de jaarrekening moeten opstellen conform de functionele indeling zoals die in de dVi is opgenomen. De keuzemogelijkheid tussen de categorale en de functionele indeling komt hiermee te vervallen. Hierdoor wordt de gegevensinvulling van toegelaten instellingen eenduidiger en beter vergelijkbaar. Tevens maakt de functionele indeling een beter inzicht in de ontwikkeling van kosten en baten mogelijk. Deze voorschriften gelden over het verslagjaar 2016.

Ook wordt voorgeschreven dat toegelaten instellingen voor de jaarrekening een kasstroomoverzicht moeten opstellen volgens hetzelfde model als wordt vereist voor de aanlevering van gegevens aan de Autoriteit ten behoeve van het toezicht. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de jaarrekening en deze gegevens voor wat betreft het kasstroomoverzicht goed op elkaar aansluiten. Toegelaten instellingen die administratief scheiden dienen verplicht in de toelichting op de jaarrekening en winst- en verliesrekening de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten aan te geven. Dit geldt vanaf verslagjaar 2017. Toegelaten instellingen die op basis van artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet geen administratieve scheiding hoeven door te voeren, kunnen volstaan met een kostenverdeelstaat. Voor deze toegelaten instellingen geldt deze verplichting uitsluitend ten aanzien van de toelichting op de winst- en verliesrekening. Deze verplichting geldt over het verslagjaar 2017.

4. Scheiden en splitsen

De Woningwet schrijft voor dat toegelaten instellingen hun kernactiviteiten en overige activiteiten ofwel administratief scheiden ofwel juridisch splitsen. Kleinere toegelaten instellingen mogen volstaan met een kostenverdeelstaat. Door middel van beleidsregels stelt de Autoriteit het beoordelingskader vast voor het toetsen van de scheidingsvoorstellen.

Daarbij is er verschil tussen administratieve scheiding en juridische splitsing. De Autoriteit zal een juridische splitsing niet toestaan als zij van mening is dat deze niet zodanig kan worden vormgegeven dat beide instellingen na splitsing financieel zelfstandig kunnen functioneren. In dat geval dient de toegelaten instelling een administratieve scheiding door te voeren. Een administratieve scheiding als zodanig kan niet door de Autoriteit worden tegengehouden, aangezien deze bij wet verplicht is. Indien in een administratief scheidingsvoorstel niet beide takken aan de normen van de Autoriteit voor levensvatbaarheid en zelfstandig financierbaarheid kunnen voldoen, kan de Autoriteit amendering van het scheidingsvoorstel opleggen zodat de scheiding zo optimaal mogelijk wordt ingericht.

De Autoriteit heeft een document gepubliceerd ('Hoofdlijnen beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB'²²) dat de hoofdlijnen en basisprincipes van het beoordelingskader voor scheidingsvoorstellen bevat. Het document heeft een informeren karakter. In dit document worden enkele basisprincipes beschreven die als leidraad worden gebruikt bij de definitieve uitwerking van het beoordelingskader. Het definitieve beoordelingskader wordt naar verwachting in maart 2016 gepubliceerd en wordt voorafgaand geconsulteerd.

De hoofdlijnen van het beoordelingskader van de Autoriteit voor het toetsen van de scheidingsvoorstellen zijn vormgegeven langs een aantal basisprincipes:

- Verankering strategie en benodigde bijdrage aan volkshuisvestelijke ontwikkelingen;
- Bescherming van het maatschappelijk vermogen;
- Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de afzonderlijke DAEB-tak en niet-DAEB-tak.

4.1. Verankering strategie en benodigde bijdrage volkshuisvestelijke ontwikkelingen bezien vanuit de toegelaten instelling, de gemeente en de huurdersorganisatie

Het scheiden van het bezit van toegelaten instellingen is zowel voor de toegelaten instelling als voor gemeenten en huurdersorganisaties een moment om zich te buigen over de bestaande en de benodigde voorraad van DAEB-woningen, maar ook andere huurwoningen en koopwoningen. De zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties fungeren als toets om te bepalen of de door de toegelaten instelling voorgestelde verdeling van de voorraad in DAEB- en niet-DAEB-woningen past bij de verwachte vraag naar sociale huurwoningen, maar ook naar andere woningcategorieën. Op grond van artikel 73 van het BTIV hebben gemeenten en huurdersorganisaties zes weken de tijd om de zienswijze in te dienen en levert de toegelaten instelling hun alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van die zienswijze. Bovenstaande werkwijze moet leiden tot een haalbare portefeuillestrategie van de toegelaten instelling die past bij de lokale volkshuisvestelijke behoefte, nu en in de toekomst. De uitgangspunten in de strategie worden getoetst en doorgerekend op basis van de financiële kaders van de Autoriteit voor een prognoseperiode van 10 jaar.

4.2. Bescherming van maatschappelijk vermogen

De Autoriteit zal beoordelen of het (ontwerp)voorstel recht doet aan de doelstelling van bescherming van het maatschappelijk vermogen. De doelmatige en efficiënte inzet van middelen in de DAEB-tak en marktconformiteit van de niet-DAEB-activiteiten zijn daarin toetsingscriteria. In dit kader wordt bij goedkeuring van de interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak of woningvennootschap niet alleen gekeken naar de waarde van het vastgoed maar ook of een sobere en doelmatige bedrijfsvoering in de niet-DAEB tak of woningvennootschap wordt beoogd. Hierdoor kan een lagere lening afdoende zijn en blijft het maatschappelijk gebonden vermogen zo veel mogelijk beschikbaar voor de DAEB-activiteiten.

4.3. Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Uitgangspunt in het scheidingsvoorstel is dat beide takken zowel bij administratieve scheiding als bij juridische splitsing in principe afzonderlijk levensvatbaar en financierbaar zijn. Bij een juridische scheiding is dit een harde voorwaarde om het scheidingsplan te mogen realiseren. Bij een administratieve scheiding dient de verdeling tussen DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit alsmede de voorgenomen activiteiten in beide takken hier zoveel mogelijk op te zijn afgestemd. Beide afzonderlijke (enkelvoudige) instellingen/takken dienen als uitgangspunt ook de risico's van het

²² Autoriteit woningcorporaties: "Hoofdlijnen beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB beschikbaar", <https://www.ilent.nl/actueel/hoofdlijnen-beoordelingskader-scheiding-daeb.aspx?sgURI=tcm%3a334-67496-4&nodeJump=3>

eigen activiteitenprogramma op te kunnen vangen. De levensvatbaarheid moet structureel zijn. Dit betekent dat er getoetst wordt over een horizon van het totale beleid van minimaal 10 jaar.

Financiële kaders

Om de levensvatbaarheid en financierbaarheid van beide takken te toetsen, wordt bepaald of er voldoende operationele kasstroom ten opzichte van rente en aflossingsverplichtingen aanwezig is, of de verhouding van de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed houdbaar is en of de exploitatie (rendement) van het vastgoed voldoet.

De definities en de onder- en bovengrenzen van de financiële kengetallen worden in maart 2016 gepubliceerd door de Autoriteit en vormen een basis voor de strategische uitgangspunten van het ontwerpvoorstel. De definitieve scheidingsvoorstellen worden ingeleverd met een waardering van het vastgoed tegen marktwaarde aansluitend op de goedgekeurde jaarstukken 2016. Overigens is dit vereiste niet van toepassing op aanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van deze regeling.

Financiering

De toegelaten instelling neemt in het financieringsplan op hoe zij tot een operationele invulling komt van de afspraken rondom externe financiering voor de niet-DAEB-tak.

4.4. Combinatie van administratieve scheiding en juridische splitsing

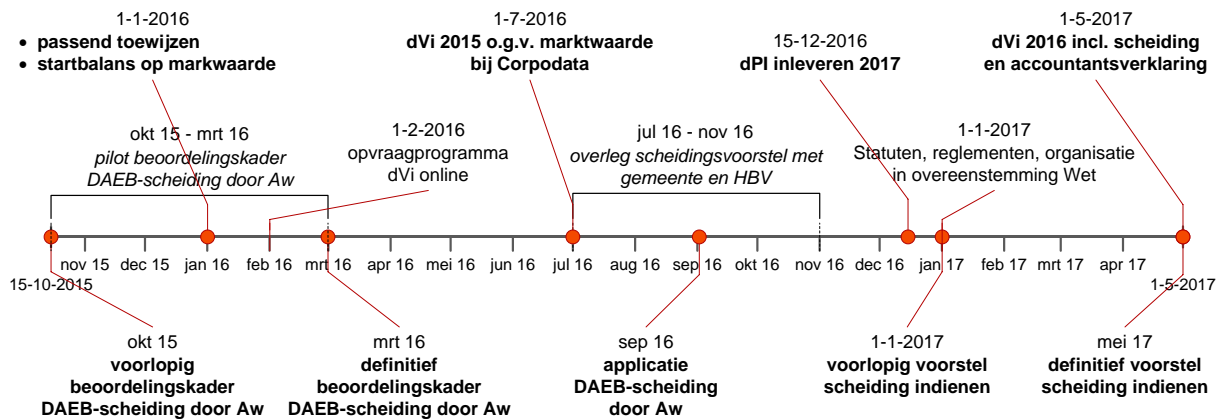
Naast een zuivere administratieve scheiding of juridische splitsing is het mogelijk om een combinatie door te voeren. In beginsel gelden dezelfde randvoorwaarden zoals voorafgaand in dit beoordelingskader is geschetst. Wel dient er expliciet te worden gerapporteerd waarom voor deze structuur is gekozen in relatie tot de beschreven strategie van de toegelaten instelling. Aanvullend gelden dezelfde kaders waaraan het voorstel moet voldoen.

4.5. Verlicht regime

Toegelaten instellingen met zowel een totale jaaromzet van minder dan € 30 miljoen, als met een totale niet-DAEB-omzet lager dan 5% en jaarlijks minder dan 10% investeringen in niet-DAEB-activiteiten, komen in aanmerking voor het verlichte regime. Zij kunnen volstaan met een kostentoeedeling en hoeven vooraf geen scheidingsvoorstellen voor te leggen. De scheidingsvoorstellen worden finaal afgehandeld op basis van de jaarrekening 2016. De omzet wordt derhalve getoetst aan de hand van de verslagjaren 2015 en 2016. In beide boekjaren dient aan de genoemde omzet- en investeringsnormen te worden voldaan. De toets op omzet en investeringsniveau vindt plaats over het verslagjaar en wordt ook na goedkeuring van het scheidingsvoorstel jaarlijks getoetst. Het aandeel niet-DAEB-activiteiten in de investeringskasstroom wordt getoetst aan de hand van het verslagjaar 2016 en in ieder afzonderlijk jaar in de opgegeven kasstroomprognose over de periode 2017-2026. Indien uit de realisatie in een toekomstig jaar blijkt dat de grenzen worden overschreden, is verlicht regime niet meer van toepassing en dient de toegelaten instelling alsnog tot scheiding over te gaan.

4.6. Tijdsplanning

De tijdsplanning om te komen tot de definitieve beoordeling van de scheidingsvoorstellen is weergegeven in onderstaand schema.



4.7. Proces

Alle toegelaten instellingen die niet onder het verlichte regime vallen, leveren voor 1 januari 2017 ontwerpvoorstellen voor scheiding aan bij de Autoriteit. Hierin zijn de uitgangspunten voor scheiding aangegeven: wordt gekozen voor een administratieve scheiding of juridische splitsing, welk bezit wordt in welke tak ondergebracht en wat is de zienswijze van de betrokken gemeenten en huurdersorganisaties. Het ontwerpvoorstel bevat nog geen finale financiële paragraaf. De Autoriteit verwacht wel dat de financiële kaders in het ontwerpvoorstel worden opgenomen en op strategisch niveau zijn getoetst en doorgerekend.

Het definitieve voorstel inclusief de financiële paragraaf dient aan de hand van de definitieve, door de accountant gecontroleerde, jaarcijfers over het verslagjaar 2016 opgesteld te worden en voor 1 mei 2017 te worden ingediend. De operationalisering en implementatie van de scheiding dient dan uiterlijk op 1 januari 2018 gereed te zijn op basis van de jaarrekening over 2016.

Toegelaten instellingen die onder het verlichte regime vallen hoeven geen ontwerpvoorstel aan te leveren, maar dienen wel voor 1 januari 2017 aan te tonen dat zij aan de eisen van het verlicht regime voldoen. Op basis van de definitieve cijfers die uiterlijk 1 mei 2017 dienen te worden aangeleverd wordt dit vastgesteld.

De Autoriteit zal van alle toegelaten instellingen in elk geval de volgende gegevens opvragen:

1. 10-jaars kasstroomoverzicht op basis van de directe methode;
2. 10-jaars functionele winst- en verliesrekening;
3. Kostenverdeelstaat inclusief onderbouwing van de gekozen verdeelsleutels;
4. Opgaaf en ophanging van de verbindingen;
5. Opgaaf projectenoverzicht (cf. dPi);
6. 10-jaars (verkorte) balans;
7. Keuze tussen: het verlicht regime, administratieve scheiding, juridische scheiding of een combinatie van juridische en administratieve scheiding;
8. Zienswijze van de gemeente(n);
9. Zienswijze de huurdersorganisatie(s).

In mei 2017 zal de Autoriteit aansluitend opvragen:

1. De (portefeuille)strategie;
2. Het verslag van het overleg met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
3. Het Financieringsplan.

5. Aanpassing van grensbedragen, parameters en reserve verkoopopbrengst

In de Woningwet en het BTIV is bepaald dat de inkomensgrenzen en het bedrag voor leefbaarheid jaarlijks worden aangepast.

5.1. Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen genoemd in artikel 16, eerste lid, 23, tweede lid, onderdeel b, en bijlage 5 van het BTIV worden aangepast volgens de in artikel 16, tweede lid, van het BTIV beschreven wijze.

Dit leidt tot de volgende grenzen:

Overzichten:

Cijfers woningtoewijzing (artikel 16 BTIV)	2015	2016
Inkomensgrens Laag	34.911	35.739
Inkomensgrens Hoog	38.950	39.874
Index T-1	1,0067	1,0237
Index T-2	1,0199	1,0306

Cijfers Verkoopregels (artikel 23 BTIV)	2015	2016
Maximaal inkomen verkoopregels	38.950	39.874
Index T-1	1,0067	1,0237
Index T-2	1,0199	1,0306

5.2. Leefbaarheid

In artikel 51, tweede lid, van het BTIV is onder meer bepaald dat het daar opgenomen maximale bedrag van € 125 per DAEB-woongelegenheid ten behoeve van leefbaarheidsuitgaven elk kalenderjaar (jaar t) wordt aangepast met de inflatie (consumentenprijzen alle huishoudens) van het tweede daaraan voorafgaande jaar (jaar t-2). Voor het kalenderjaar 2016 betekent dit dat het bedrag voor 2015 van € 125 wordt verhoogd met de inflatie over 2014, te weten 1,0%, en daarmee voor 2016 uitkomt op € 126,25.

In artikel 51 van het BTIV is een nadere omschrijving gegeven van diensten die een toegelaten instelling mag aanbieden voor de leefbaarheid. In de toelichting is beschreven welke werkzaamheden dit omvat. Daarbij wordt onder meer genoemd woonmaatschappelijk werk waartoe mede behoort het leveren van een bijdrage en betrokkenheid bij multiprobleemsituaties in het kader van de achter-de-voordeur-aanpak, evenals het in dienst hebben van een huismeester.

Vanaf het boekjaar 2016 vallen ook de kosten voor huismeesterstaken binnen het bereik van het maximale bedrag per DAEB-woongelegenheid. Dat geldt zowel voor taken die worden uitgevoerd door huismeesters die tijdelijk onder de noemer 'leefbaarheid' zijn ingehuurd als ook door huismeesters in vaste dienst. De personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid moeten expliciet verantwoord worden en tellen in 2016 mee. Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning. Bij de eerstvolgende wijziging van het BTIV zal dit worden verduidelijkt. Overigens geldt dat de kosten van de huismeester alleen daadwerkelijk mogen worden doorberekend als servicekosten als de dienst vooraf is overeengekomen tussen de huurder en verhuurder.

Gezien het feit dat halverwege 2015 de systematiek is veranderd, zullen over boekjaar 2015 de kosten voor huismeesterstaken buiten beschouwing blijven als onderdeel van de bijdragen in het kader van de leefbaarheid. Wel dienen deze kosten in de dVi verantwoord te worden, aangezien het functioneel model geldt voor de invulling over 2015. Hierin moet de toegelaten instelling onderscheid maken tussen de lasten in het kader van de leefbaarheid exclusief en inclusief personeelskosten.

5.3. Reserve verkoopopbrengst

In artikel 44, tweede lid, van het BTIV is bepaald dat administratief gescheiden toegelaten instellingen in de DAEB-tak financiële middelen mogen reserveren ten behoeve van financiering van investeringen in de niet-DAEB-tak. De middelen uit deze financieringsreserve (in artikel 44 van het BTIV wordt gesproken van een 'voorziening') mogen uitsluitend worden aangewend als de investering herstructurering betreft of als er geen externe ongeborgde financiering voor kan worden verkregen.

In artikel 44, derde lid, van het BTIV is aangegeven hoe de financieringsreserve kan worden opgebouwd. De opbouw kan met terugwerkende kracht tot en met 2012 plaatsvinden. De maximale jaarlijkse 'storting' bestaat uit:

- De netto opbrengst (verkoopprijs minus verkoopkosten) van verkochte bestaande huurwoningen
- Minus de aan de verkochte woningen toe te rekenen geborgde leningen (is het percentage van de geborgde leningen dat gelijk is aan het percentage dat de WOZ-waarde van de verkochte huurwoningen uitmaakt van de WOZ-waarde van alle huurwoningen)
- Maar nooit meer dan het 'batig saldo' uit verhuur en verkoop in het betreffende jaar.

Het batig saldo uit verkoop is daarbij de nettowinst op de verkoop, uitgaande van waardering tegen marktwaarde. Omdat pas vanaf boekjaar 2016 de marktwaarde wordt voorgeschreven voor de jaarrekening is in deze regeling voor de jaren 2012 tot en met 2015 ten behoeve van artikel 44, derde lid van het BTIV bepaald dat de marktwaarde gelijk is aan de netto verkoopprijs van de woning. Verkoop draagt hierdoor in de jaren 2012-2015 materieel niet bij aan het batig saldo (positief of negatief). Het batig saldo voor deze jaren bestaat dus uitsluitend uit het batig saldo uit verhuur.

De uitname uit de financieringsreserve op enig moment is maximaal het totale bedrag dat op dat moment in de reserve aanwezig is, opgebouwd uit stortingen in dat jaar en eerdere jaren, en verminderd met eerdere uitnames.

De financieringsreserve is een post op de passivazijde van de balans van de DAEB-tak. Er hoeft aan de activazijde niet noodzakelijkerwijze eenzelfde post aan liquide middelen tegenover te staan, maar een toegelaten instelling dient uiteraard wel over voldoende liquide middelen in de DAEB-tak te beschikken om een interne lening aan de niet-DAEB-tak ten laste van de financieringsreserve te kunnen verstrekken.

6. Technische wijzigingen

Op grond van artikel 21c van de Woningwet worden de categorieën van financiële instellingen aangewezen, met welke de toegelaten instelling uitsluitend transacties aangaat voor het verrichten van haar werkzaamheden. De eerder opgenomen vereiste van minimaal een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, blijkt voor professionele beleggers niet relevant. Daarom is deze categorie uitgesloten van die vereiste.

7. Administratieve lasten

Er vloeien uit deze wijziging van de regeling ten opzichte van de wijziging van de Woningwet en het BTIV geen nieuwe administratieve lasten voort. De lasten die samenhangen met de invoering van de Herzieningswet zijn in beeld gebracht bij het BTIV. Zie daartoe het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting van 16 juni 2015, Staatsblad 2015, 231, pagina 134/135.

8. Uitvoeringstoets en consultatie

De Autoriteit heeft een uitvoeringstoets op deze wijziging van de regeling uitgevoerd. Ook heeft een aantal partijen, waaronder de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Aedes, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), de Woonbond en het WSW, in de consultatieronde enkele opmerkingen gemaakt.

8.1. Uitvoeringstoets

De Autoriteit heeft aangegeven niet te kunnen vaststellen of een taxateur in een gelijkwaardig register is opgenomen als het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Tegelijk wil de regering voorkomen dat door het voorschrijven van een Nederlands register andere (Europese) partijen volledig worden uitgesloten. Het uitschrijven van de specifieke registervereisten zou een even groot, zo niet groter, handhavingsprobleem opleveren voor de Autoriteit. Daarom is opgenomen dat een gelijkwaardig register in ieder geval eisen stelt aan doorlopend toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels en de reglementen, tuchtrechtspraak, waarbij de ingeschreven taxateur individueel ter verantwoording kan worden geroepen voor een onafhankelijk college en een meldplicht voor de geregistreerde taxateur indien hij een sterke indicatie heeft dat een andere geregistreerde taxateur in strijd handelt met de regels.

In navolging van de Autoriteit en consultatiepartijen is ervoor gekozen om, in plaats van het model in RJ-richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, het format uit de dVi voor te schrijven als model om de winst- en verliesrekening op te stellen. Daarmee houdt de Autoriteit als publiekrechtelijk toezichthouder de informatiebehoefte in eigen hand en wordt bovendien de administratieve last voor de toegelaten instelling niet onnodig vergroot.

Op verzoek van de Autoriteit is in de regeling opgenomen dat toegelaten instellingen die administratief scheiden, verplicht een gescheiden balans en winst- en verliesrekening zoals uitgevraagd in de dVi moeten opnemen in de toelichting bij de jaarrekening.

De wijziging in artikel 4 is verduidelijkt onder de titel 'technische wijzigingen'.

Gekozen is om nadere eisen te stellen aan de balans zoals die bij het scheidings- of splitsingsvoorstel moet worden aangeleverd. Deze moet gebaseerd zijn op de balans per eind 2016. Bij het definitieve scheidingsvoorstel dienen de toegelaten instellingen de goedgekeurde jaarstukken 2016 toe te voegen. Overigens is dit vereiste niet van toepassing op aanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van deze regeling.

In de toelichting is opgenomen dat, met het oog op bescherming van maatschappelijk gebonden vermogen, de interne lening in het scheidingsvoorstel zo klein mogelijk dient te zijn. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het vastgoed, maar ook naar de bedrijfsvoering van de niet-DAEB-tak of woningvennootschap.

8.2. Consultatie

Register taxateurs

In reactie op Aedes is benadrukt dat, in het geval van de voorschriften betreffende taxaties, toegelaten instellingen tot 1 januari 2017 de tijd hebben om te voldoen aan de vereisten. Op grond van de Woningwet hebben toegelaten instellingen tot 1 januari 2017 de tijd om hun statuten, reglementen, rechtsvorm en organisatie in overeenstemming te brengen met de wet- en regelgeving (artikel II, tweede lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen).

Accountantsprotocol en verantwoordingsinformatie (dVi)

De IVBN bracht naar voren dat de dVi voor wat betreft de commerciële activiteiten van toegelaten instellingen volgens hen volledig openbaar moet worden gemaakt. Het voornemen om de dVi, alsmede de Prospectieve informatie (dPi), als open data beschikbaar te stellen, is aangekondigd aan de Tweede Kamer in de brief van 7 juli 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 29 453, nr. 398). De planning is om per 1 januari 2016 een groot deel van de dVi als open data aan te bieden en om vervolgens begin 2016 te onderzoeken welke onderdelen van de dPi openbaar kunnen worden gemaakt. Het is daarbij van belang dat er geen bedrijfsgevoelige, privacygevoelige of toezichtsrelevante informatie openbaar wordt gemaakt. Om die reden wordt in samenspraak met de Autoriteit, het WSW en Aedes zorgvuldig gekeken naar welke gegevens van dien aard zijn dat andere belangen mogelijk kunnen worden geschaad door openbaarmaking.

Aedes heeft in relatie tot het accountantsprotocol aangegeven dat het van belang is dat de toegelaten instellingen niet worden afgerekend op zaken waar op dit moment nog geen

duidelijkheid over bestaat. In de werkgroep die zich buigt over het accountantsprotocol, waar zowel de Autoriteit als Aedes zitting in hebben, is reeds afgesproken dat in het protocol zoveel mogelijk toelichting wordt verschaft op de nieuwe onderwerpen als op dit moment mogelijk is. Tegelijkertijd is het denkbaar dat de accountants en de toegelaten instellingen in de praktijk tegen vraagstukken aanlopen waar vooraf niet in is voorzien. Daarom is afgesproken dat wanneer er tijdens de controleperiode (voorjaar 2016) vragen vanuit één van beide sectoren opkomen, hier snel en adequaat op wordt gereageerd alsmede dat de antwoorden actief openbaar worden gemaakt (bijvoorbeeld via Q&A's). Wel dient te worden benadrukt dat de Autoriteit vanuit haar zelfstandige toezichthoudende rol primair verantwoordelijk is voor de invulling en uitvoering van het toezicht.

Er is aangegeven dat het van belang is voor de toegelaten instellingen om voorafgaand aan het verslagjaar te weten op welke onderwerpen een accountantscontrole plaatsvindt. In de praktijk schrijft het accountantsprotocol grotendeels dezelfde controlepunten voor als voor het voorgaande verslagjaar was voorgescreven. Dat is over verslagjaar 2015 niet het geval in verband met de nieuwe regelgeving die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Gedurende het jaar wordt informatie verstrekt over het proces en de inhoud van het accountantsprotocol en is het concept-accountantsprotocol uitgebreid met verschillende partijen besproken, opdat partijen zo vroeg als mogelijk rekening kunnen houden met te verwachten wijzigingen.

In overleg met de VNG is bezien op welke punten in de dVi de toegelaten instelling haar informatie per bezitsgemeente moet uitsplitsen. Dit is overgenomen in de dVi. Overigens kan de gemeente op grond van artikel 44b van de Woningwet alle gegevens opvragen die zij nodig acht vanuit het oogpunt van een goede beoordeling van de wijze waarop de toegelaten instelling bijdraagt aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Voorschriften aan de jaarrekening

Verschiedende partijen hebben aandacht gevraagd voor de noodzaak tot eenduidige definities in de jaarrekening. Deze noodzaak wordt onderkend en er wordt, in overleg met de betrokken partijen, ook het komende jaar aandacht aan besteed. Specifiek voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening is een handleiding gepubliceerd, waarvan de update dit voorjaar is afgestemd met de accountantsorganisaties. Het ontvangen commentaar vanuit de accountantsorganisaties is hierin verwerkt. De handleiding is te vinden op de website van Corpodata.²³

Aedes gaf aan dat de toegelaten instellingen nog niet klaar zijn voor het functionele model van de winst- en verliesrekening. Zoals eerder aangegeven wordt thans aangesloten bij het model van de dVi in plaats van de RJ-richtlijn. Gezien het feit dat via de dVi al enige jaren het functionele model wordt uitgevraagd, zouden de toegelaten instellingen in staat moeten zijn om voor de winst- en verliesrekening voor de jaarrekening 2016 het model van de dVi te volgen.

In navolging van het commentaar van Deloitte heeft artikel 17 een kleine redactionele wijziging ondergaan.

Geschillen bij prestatieafspraken

Artikel 40 van het BTIV bepaalt dat een paritair samengestelde adviescommissie de minister zal adviseren over geschillen bij de totstandkoming van prestatieafspraken. Hierover vindt momenteel overleg plaats met Aedes, de VNG en de Woonbond. De bepalingen die zullen worden opgenomen in de ministeriële regeling over geschilbeslechting maken daarvan onderdeel uit. Omdat het overleg met partijen nog niet is afgerond, is ervoor gekozen deze artikelen later te publiceren. Dit zal plaatsvinden in het voorjaar van 2016, zodat partijen die vanaf 1 juli geschillen willen voorleggen aan de minister, dit kunnen doen.

Scheiden en splitsen

Aedes heeft aangegeven snel duidelijkheid te willen over de vereisten bij de scheidingsvoorstellen. Zoals omschreven in de toelichting stelt de Autoriteit in maart 2016 het definitieve scheidingskader

²³ http://www.corpdata.nl/media/dirs/219/data/handleiding_functionele_indeling_winst-en-verliesrekening_bij_woningcorporaties_2014.pdf.

vast. Zij zal in de periode daarvoor een pilot uitschrijven zodat de sector betrokken is. Op dat moment kan Aedes haar suggesties voor het beoordelingskader kenbaar maken, zoals hoe de Autoriteit omgaat met scheidingsvoorstellen die niet voldoen aan de vereisten en of de Autoriteit reeds tussen januari en mei 2017 ingaat op de voorlopige voorstellen en de parameters op basis waarvan de structurele levensvatbaarheid wordt bepaald. Overigens is in artikel 75 van het BTIV opgenomen dat, bij uitblijven van een zienswijze, de toegelaten instelling moet aantonen dat wel om een zienswijze is gevraagd.

Inzake het verlichte regime kan worden opgemerkt dat bij de eerstvolgende wijziging van de Woningwet artikel 49 dusdanig wordt aangepast dat verkoopopbrengsten niet meetellen voor de berekening van de maximale totale jaaromzet van € 30 miljoen. Ook zal worden opgenomen dat jaarlijks wordt gecontroleerd of een toegelaten instelling voldoet aan de criteria voor het verlichte regime. Is dit twee jaar achtereen niet het geval, dan dient de toegelaten instelling over te gaan tot scheiding of splitsing. Het is niet nodig om deze toets vijfjaarlijks uit te voeren, zoals Aedes bepleit.

Aanpassing van grensbedragen, parameters en reserve verkoopopbrengst

Zowel de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties als de Tweede Kamer heeft zich uitgesproken voor het beperken van uitgaven in het kader van de leefbaarheid. De regering houdt daarom vast aan de voorgestelde lijn om de personeelskosten als gevolg van leefbaarheidsactiviteiten vanuit het leefbaarheidsbudget te laten financieren. Aedes en de VNG hebben hun vrees geuit dat hierdoor toegelaten instellingen in de knel komen en niet meer hun volledige takenpakket kunnen voortzetten. Door in de personeelskosten expliciet onderscheid te maken tussen taken van de huismeester die als servicekosten kunnen worden doorberekend en leefbaarheidstaken, kan worden nagegaan wat de bijdrage van de toegelaten instelling kan zijn en waar de gemeente alternatieve oplossingen zal moeten zoeken.

Op wens van verschillende partijen is de passage over de voorziening ten behoeve van niet-DAEB-investeringen verduidelijkt.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok