



## **Regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 18 juni 2009, nr. BJZ2009041399, tot wijziging van bijlage I bij het Besluit beheer sociale-huursector**

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Gelet op artikel 25b, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

Bijlage I bij het Besluit beheer sociale-huursector wordt vervangen door de bijlage als opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

### **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst met uitzondering van de bijlage, die ter inzage wordt gelegd bij de bibliotheek van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Rijnstraat 8 te 's-Gravenhage.

*Den Haag, 18 juni 2009*

*De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E.E. van der Laan.*



## TOELICHTING

Artikel 25b, tweede lid, Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) bepaalt dat het model aan de hand waarvan door de toegelaten instelling de samenvatting van de kernvoornemens moet worden opgesteld is opgenomen in bijlage I. De in het model opgenomen kernvoornemens kunnen worden gezien als de in artikel 25a, tweede lid, Bbsh bedoelde hoofdlijnen van het beleid op de verantwoordingsvelden. Op grond van de inventarisatie actualisatie van de gegevensopvraag van de Prospectieve informatie (dPi) 2009 doen zich een beperkt aantal wijzigingen in de vraagstelling voor. Bijlage I wordt daarom vervangen door de bijlage als opgenomen in de bijlage bij deze regeling. Onderstaand is een opsomming en motivatie van de wijziging opgenomen.

### **(Project)verliezen na balansdatum vorig verslagjaar**

De effecten op het vermogen van de reguliere projecten, door middel van opgave van investeringen en de bedrijfswaarde per saldo de verliezen (onrendabele top) of door middel van opgave van investeringen en verkoopprijzen de winsten of verliezen, worden zichtbaar gemaakt in de schermen van de hoofdstukken over productie. Omdat het uitgangspunt voor (dPi) continuïteitsoordeel als basis het solvabiliteitsoordeel is, zou ook informatie over substantiële effecten op het in de verantwoordingsinformatie (dVi) gepresenteerde vermogen in dPi zichtbaar moeten worden gemaakt van projecten die niet in het overzicht worden vermeld. Voorbeeld hiervan zijn projecten die niet doorgaan, maar wel aanloopkosten kennen, die in dat geval ten laste van het vermogen moeten worden gebracht. Dit kan ook het geval zijn als dit om aanzienlijke bedragen gaat van andere dan projectgebonden kosten. Dit is nodig om daarmee op een juiste manier het vermogen te corrigeren. Er is een extra vraag hierover opgenomen.

### **(FVA) Kasstroomoverzicht**

Bij FVA (financieel vast actief) wordt een splitsing gemaakt voor FVA dat zich binnen de toegelaten instelling afspeelt (tijdelijke beleggingen of vrijval van beleggingen) en FVA dat betrekking heeft op relaties met de verbinding (funding via kapitaal en financiering; of aflossingen en/of rentebetalingen op leningen u/g). Voor de helderheid is dit een nuttig onderscheid. Er wordt dan dezelfde vraag gesteld (vraag 3.1.2 regel 17 en 18 ontvangsten en uitgaven FVA), maar nu gesplitst naar FVA verbindingen en overig intern FVA.

### **Toelichting kasstroomoverzicht**

Van het effect op de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) van nieuwe volumes financiering wordt verzocht aan te geven welk gedeelte hiervan al is meegenomen in de opgegeven rwc dVi van het verslagjaar waarover het laatst verslag is gedaan.

### **Wijziging tekst vraagstelling waardeverandering**

In de vragen over de verantwoording van sloop en de waardeverandering bij verbetering (hoofdstuk 3.3.2) zijn aspecten zoals de waardebegrippen die onduidelijk waren. Er is daarom in een verbeterde omschrijving en een toelichting voorzien.

### **Wijziging tekst sloouitgaven**

De vragen over de specificatie rondom sloop (hoofdstuk 3.3.2) waren onduidelijk. De wijze waarop door toegelaten instellingen in dat verband naar waardebegrippen wordt gekeken kan afwijken van de wijze waarop het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting daar naar kijkt. Er is voorzien in een verbeterde omschrijving en een toelichting met voorbeelden.

### **Wijziging tekst vraagstelling toelichting kasstroomoverzicht**

De vraagstellingen in het kader van de toelichting op het kasstroomoverzicht 3.2.1 a. 'Renteuitgaven toe te rekenen aan investeringen' en c. en d. 'Toerekening personeelsuitgaven aan onderhoud en leefbaarheid' zijn scherper geformuleerd.

### **Nieuwbouw in verbindingen**

Vaak wordt een constructie aangehouden voor het bouwen van nieuwe woongelegenheden via een verbinding ten behoeve van de toegelaten instelling. Dat wil zeggen dat bij de verantwoording in dPi twee maal de specificatie van productie per postcodegebied moet worden ingebracht. Een keer als productie nieuwbouw voor derden (inclusief toegelaten instelling) bestemd voor verhuur op te geven door de verbinding en een keer voor het deel dat wordt aangekocht door de toegelaten instelling op te



geven door deze toegelaten instelling. De vraagstelling voor dit onderdeel is gebruiksvriendelijker geworden. De nieuwbouw huur voor derden verdwijnt uit het activiteitenoverzicht 3.4.2 (en ook 2.1) en behoeft daarom niet meer op postcodeniveau te worden opgenomen, maar moet in plaats daarvan wel op totaal jaarniveau in de overzichten 3.4.5 (en ook 3.3.3 ) worden opgenomen. De inbreng (aankoop) bij de toegelaten instelling (of de verbinding) wordt uiteraard wel nog steeds per postcode opgevraagd. Uitsluitend de (beperkt voorkomende) eventuele bouw van huurwoningen voor derden anders dan een toegelaten instelling of een verbinding wordt dan niet op postcodeniveau weergegeven. Dat behoeft geen bezwaar te zijn.

### **Verkoop onder voorwaarden (VOV)**

In toenemende mate werken toegelaten instellingen met koopvormen in combinatie met een terugkoopregeling en in een aantal gevallen met een terugkoopplicht. Het kan voor de gebruiker als er sprake is van terugkoop en wederverkoop onduidelijk zijn waar deze categorie verantwoord moet worden. De wijziging betreft een toevoeging van het aantal regels in het overzicht productie bij de toegelaten instelling zowel voor aantallen als ook voor bedragen in deze 'VOV'-categorie in hoofdstuk 3.3 onder 3.3.3 Aa. en Ee. Door deze mogelijkheid hoeft deze specifieke aan- en verkoop niet gespecificeerd per postcode in het activiteitenoverzicht 2.1 'Mutaties vastgoedportefeuille' te worden opgenomen.

### **Administratieve lasten**

De wijzigingen in de vragen met betrekking tot de (project)verliezen na balansdatum vorig verslagjaar zullen tot een beperkte vermeerdering van de administratieve lasten op de sector leiden omdat de situatie zich vermoedelijk bij het merendeel van de toegelaten instellingen niet zal voordoen.

Hoewel de vraag over het financieel vast actief kasstroomoverzicht al gesteld wordt zou de splitsing van deze vraag uitgelegd kunnen worden als een lichte vermeerdering van de administratieve last bij die corporaties die financiële banden met verbindingen hebben. Aan de andere kant komt een dergelijke splitsing in het reguliere en door de Raad voor de Jaarverslaglegging aanbevolen rekening-schema van een corporatie standaard al voor en is er daarom sprake van het rechtstreeks overnemen hiervan, hetgeen geen vermeerdering van de administratieve lasten vormt.

De wijzigingen in de toelichting van het kasstroomoverzicht en de verkoop onder voorwaarden betekenen een vermindering van de administratieve lasten.

De wijzigingen in de teksten van de vraagstelling over de waardeverandering, sloouitgaven en van de toelichting over het kasstroomoverzicht hebben geen gevolgen voor de administratieve lasten.

*De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E.E. van der Laan.*