



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 16 maart 2018, nr. 2018-000168769, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassingen in bijlage 2

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 31, derde en vierde lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In paragraaf 3,6, derde bolletje, wordt de komma na 'studenteenheden' vervangen door 'en'.

B

In paragraaf 3.6, derde bolletje, vervalt 'en reguliere woningen in krimp- en/of aardbevingsgebieden'.

Paragraaf 3.6, derde bolletje, eerste volzin, komt te luiden:

Voor zelfstandige studenteneenheden en zelfstandige extramurale zorgeenheden wordt een uitpond-scenario niet waarschijnlijk geacht.

C

In paragraaf 5.2.20 vervalt de laatste volzin van de tweede alinea.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot 1 januari 2018.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



TOELICHTING

Algemeen

Op grond van artikel 35 van de Woningwet en artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dienen toegelaten instellingen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarden op basis van marktwaarde. Ter ondersteuning van dit proces is in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een handboek opgenomen. Het handboek fungeert als bindend kader voor alle toegelaten instellingen voor de wijze waarop de marktwaarde in het kader van onder meer de jaarrekening wordt opgesteld. Het handboek onderscheidt twee benaderingen: de basisversie en full-versie. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De full-versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen.

Met de onderhavige wijziging van het Handboek in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt een onjuistheid hersteld. Bij de controle van de jaarrekeningen van corporaties in krimpgebieden hebben accountants verschillen geconstateerd tussen de jaarrekeningen 2016 en 2017 bij corporaties die zijn overgestapt van de full-versie 2016 naar de basisversie 2017. De oorzaak hiervan bleek te liggen in de voorgeschreven toepassing van het doorexploteersscenario voor krimpgebieden in de basisversie. Bij toepassing van de full-versie is in 2016 in de meeste taxaties de hoogste van het uitpondscenario en het doorexploteersscenario aangehouden voor het bepalen van de marktwaarde, waarbij in de meeste gevallen het uitpondscenario tot de marktwaarde leidde. Taxateurs geven daarbij aan, gezien de markttransacties, een uitpondscenario voor deze gebieden ook realistisch te vinden.

De voorgeschreven toepassing kan leiden tot een onjuiste waardering, waarop accountants geen goedkeurende verklaring kunnen geven.

Naar aanleiding van deze constatering wordt bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (het Handboek) aangepast.

Deze wijziging is afgestemd met corporaties via de vereniging voor woningcorporaties Aedes, met taxateurs en met accountants via de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

Artikelsgewijs

Artikel I Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Door middel van het wegstrepen van reguliere woningen in krimp- en/of aardbevingsgebieden in paragraaf 3.6 wordt bereikt dat ten aanzien van deze woningen een uitpondscenario in de basisversie wordt toegestaan.

Voor paragraaf 5.2.20 geldt dat het wegstrepen van reguliere woningen in krimp- en/of aardbevingsgebieden ertoe leidt dat voor deze woningen in de basisversie de hoogste van het uitpondscenario en het doorexploteersscenario moet worden toegepast.

Artikel II

Het is noodzakelijk dat de regeling zo spoedig mogelijk wordt ingevoerd en terugwerkt tot 1 januari 2018 zodat de accountantscontrole over het jaar 2017 kan plaatsvinden.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*