



**PRAKTISCHE HANDREIKING  
AANPASSINGEN IN DE  
JAARVERSLAGGEVING 2016  
WONINGCORPORATIES**



# INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
<b>Toelichting wijzigingen RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting</b>	<b>4</b>
Bestuursverslag	4
Stelselwijziging of schattingswijziging?	4
In de jaarrekening 2016 te hanteren modellen voor balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht	5
Vergelijkende cijfers in de toelichting van de jaarrekening	5
Materiële vaste activa (inclusief Verkoop Onder Voorwaarden)	6
Eigen Vermogen	6
Voorzieningen	6
Langlopende schulden	7
Resultatenrekening	7
Overige gegevens	8
<b>Proces voor totstandkoming jaarverslaggeving 2016</b>	<b>9</b>
<b>Voorbeeldmodellen, -teksten en -tabellen voor de jaarrekening 2016</b>	<b>10</b>
Bestuursverslag - realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	10
Verwacht model balans 2016 woningcorporaties	11
Verwacht model resultatenrekening 2016 corporaties (functionele indeling)	13
Verwacht model kasstroomoverzicht 2016 corporaties (directe methode)	14
Voorbeeld tekst algemene toelichting, regelgeving en (aangepaste) grondslagen van waardering	15
Nadere toelichting per post van de jaarrekening	21
Overige gegevens	24
<b>Contact</b>	<b>25</b>
<b>Over BDO</b>	<b>26</b>

# INLEIDING

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Deze nieuwe richtlijn geldt met ingang van de jaarverslaggeving 2016 van woningcorporaties.

Voortvloeiend uit deze richtlijn, alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016 respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving over het jaar 2015. Deze veranderingen betreffen met name:

- Waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatige waardering;
- Presentatie van de resultatenrekening conform de zogenaamde 'functionele indeling' ('categorale indeling' niet langer toegestaan);
- Presentatie van het kasstroomoverzicht conform de zogenaamde 'directe methode' ('indirecte methode' niet langer toegestaan);
- Waardemutaties in de onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie in het resultaat verwerken als 'niet-gerealiseerde waardeverandering'. Er is geen sprake meer van afschrijving op onroerende zaken in exploitatie;
- Vormen van een herwaarderingsreserve in de balans, voor het (positieve) verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs;
- In het bestuursverslag opnemen van een beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de consequenties van het verschil tussen deze waarden voor (de realiseerbaarheid van) het eigen vermogen.

In deze handreiking geven wij u een korte toelichting op de gewijzigde regels en hebben wij tevens een aantal praktische voorbeelden opgenomen die u helpen bij het opstellen van de jaarverslaggeving 2016. De effecten van deze veranderingen zijn voor veel woningcorporaties ingrijpend. Dit betreft vooral woningcorporaties die in boekjaar 2015 hun vastgoedbezit hebben gewaardeerd tegen historische kosten (verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen) of bedrijfswaarde. Voor het vastgoedbezit dat door deze corporaties mogelijk al tegen marktwaarde (RJ213) was gewaardeerd (commercieel vastgoed), zullen naar verwachting de aanpassingen naar de nieuwe regels minder effect hebben.

Daarnaast was er al een groep woningcorporaties die haar gehele bezit (sociaal en commercieel) reeds tegen marktwaarde (RJ 213) heeft gewaardeerd in de jaarrekening 2015.

Dit onderscheid is voor deze notitie belangrijk omdat corporaties uit de eerste groep te maken krijgen met een stelselwijziging (RJ140), terwijl corporaties die hun onroerende zaken in exploitatie al volgens RJ 213 waardeerden, de veranderingen mogen verwerken als een schattingswijziging (RJ145).

In deze handreiking geven wij een toelichting op de wijzigingen die voortvloeien uit de aangepaste wet- en regelgeving, schetsen wij het proces voor totstandkoming van de jaarverslaggeving 2016 en hebben wij voorbeeldmodellen, -teksten en -tabellen voor de jaarrekening 2016 opgenomen.

Wij realiseren ons dat wij in deze fase nog niet limitatief kunnen zijn omdat op enkele onderdelen de regels er nog niet zijn. Zodra de definitieve regels er zijn, informeren wij u vanzelfsprekend opnieuw.

## **ROLAND VAN HECKE**

*Voorzitter BDO Publieke Sector,  
Branchegroep Woningcorporaties*

# TOELICHTING WIJZIGINGEN RJ 645 TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

## BESTUURSVERSLAG

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht een bestuursverslag op te stellen. Het bestuursverslag wordt opgesteld overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuursverslag is tevens RJ 400 Bestuursverslag van toepassing. Specifiek ten aanzien van de marktwaarde schrijft RJ 645.402 voor dat de corporatie een beleidsmatige beschouwing opneemt over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde voor het eigen vermogen. Een voorbeeld van deze toelichting is opgenomen in hoofdstuk 3 *Voorbeeldmodellen, -teksten en -tabellen voor de jaarrekening 2016*.

## STELSELWIJZIGING OF SCHATTINGSWIJZIGING?

Het bepalen of sprake is van een stelsel- of schattingswijziging is van belang omdat de verwerking van de wijzigingen nogal verschillend is. Een stelselwijziging betekent dat er gewaardeerd wordt volgens een ander stelsel dan in het voorgaand boekjaar. Wanneer in de jaarrekening 2015 onroerende zaken in exploitatie zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen of bedrijfswaarde, is bij overgang sprake van een stelselwijziging in de jaarrekening 2016.

Wanneer in de jaarrekening 2015 onroerende zaken in exploitatie waren aangemerkt als vastgoedbelegging (RJ 213), was de waarderingsgrondslag reeds marktwaarde in verhuurde staat. De waarderingsgrondslag blijft bij toepassing van het handboek<sup>1</sup> een waardering op basis van actuele waarde. Door de verplichte toepassing van het handboek in de jaarrekening 2016 wijzigt slechts de schattingsmethode om de marktwaarde in verhuurde staat te bepalen<sup>2</sup>. Er is derhalve sprake van een schattingswijziging. Het gehele effect van de wijziging, in casu de mogelijke verschillen als gevolg van toepassing van het Handboek versus RJ 213, moet in het boekjaar 2016 expliciet tot uitdrukking worden gebracht in de winst en verliesrekening (RJ 145). Het is niet toegestaan bij een schattingswijziging om de vergelijkende cijfers aan te passen.

Indien er sprake is van een stelselwijziging, dan dient verwerking retrospectief (met terugwerkende kracht) plaats te vinden. Dit betekent dat:

- 1 herrekening dient plaats te vinden van het eigen vermogen aan het eind van het voorgaande boekjaar op basis van de gewijzigde grondslagen; en
- 2 het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van het voorgaande boekjaar vóór en na herrekening (het cumulatieve effect) verwerkt dient te worden als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen (in de overige reserves, tenzij de wet of een Richtlijn een andere post van het eigen vermogen voorschrijft) aan het begin van het boekjaar waarin de stelselwijziging is doorgevoerd, met inachtneming van de belastingen naar de winst.

Het merendeel van de corporaties heeft in de jaarrekening 2015 het (sociale) vastgoedbezit nog gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen of tegen bedrijfswaarde. Voor het merendeel van de corporaties geldt daarom dat er sprake is van een stelselwijziging in de jaarrekening 2016. Dit vereist dat de waardering van de onroerende zaken in exploitatie (en de waardering van de hiermee samenhangende latente belastingen) per 1 januari 2015 respectievelijk per 31 december 2015 dient te worden herzien:

	1-1-2015	31-12-2015	31-12-2016
Vastgoedwaardering marktwaarde in verhuurde staat	∞	√	√
Latentiebepaling	∞	√	√
Effect stelselwijziging op eigen vermogen		√	
Effect stelselwijziging op resultaat		√	

√ = toelichting in de jaarrekening 2016 vereist  
∞ = benodigd om (effect op) resultaat over 2015 te bepalen

1 In de jaarrekening 2016 dient de marktwaarde in verhuurde staat te worden bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

2 In de jaarrekening 2015 diende de marktwaarde in verhuurde staat te worden bepaald overeenkomstig Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 213 'Vastgoedbeleggingen'.

Om de stelselwijziging door te kunnen voeren is het dus noodzakelijk inzicht te hebben in de marktwaarde in verhuurde staat op:

- 1 1 januari 2015
- 2 31 december 2015

Immers, in de jaarrekening 2016 zullen de vergelijkende cijfers 2015 betreffende de waarde mutatie over het boekjaar 2015 (waardeverschil tussen 1 januari 2015 en 31 december 2015) moeten worden opgenomen. Derhalve zal ook een marktwaarde per 1 januari 2015 moeten worden bepaald. Naar verwachting zal de marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2015 worden bepaald/afgeleid aan de hand van de voorschriften uit het handboek 2015, al dan niet middels 'terugrekening' daar waar dat (op basis van materialiteitsoverwegingen) mogelijk is. Het handboek 2014 is gezien de status van dit handboek (pilot traject) niet bruikbaar voor een betrouwbare waardering in de jaarrekening. De uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek 2015 worden thans, in opdracht van het ministerie, gevalideerd teneinde dit handboek te kunnen hanteren voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie. Beoogd wordt om met deze validatie dit handboek ook voor de controle van de jaarrekening te kunnen hanteren. Naar verwachting zal dit najaar de validatie van het handboek 2015 worden afgerond. Onduidelijk is nog welke aanpassingen in de uitgangspunten worden doorgevoerd om naar een betrouwbare waardering per 1 januari 2015 te komen. Belangrijk is te vermelden dat de waardering zoals gehanteerd in de dVi 2015 niet per definitie hanteerbaar hoeft te zijn voor de (vergelijkende cijfers in de) jaarrekening 2016.

### **IN DE JAARREKENING 2016 TE HANTEREN MODELLEN VOOR BALANS, RESULTATENREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT**

Voor de in de jaarrekening 2016 van corporaties te hanteren balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zullen nieuwe modellen verschijnen. Deze modellen maken niet langer onderdeel uit van de (nieuwe) Richtlijn 645, maar worden opgenomen in de bijlagen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ('RTIV'). Op dit moment zijn deze modellen nog niet beschikbaar.

Het ligt evenwel in de rede voor deze modellen aan te sluiten bij de reeds in de Verantwoordingsinformatie opgenomen modellen hiertoe. Volledigheidshalve merken wij op dat op basis van de RTIV het opnemen van een afzonderlijke presentatie van DAEB- en niet-DAEB-onroerende zaken in exploitatie nog niet is vereist in de jaarrekening 2016 van woningcorporaties. Deze verplichte presentatie gaat in met ingang van de jaarrekening 2017 van woningcorporaties. Wij adviseren evenwel deze

informatie in de balans dan wel de toelichting op de jaarrekening 2016 op te nemen, omwille van transparantie en consistentie met voorgaande jaren. Consistentie in de zin dat de onderverdeling tussen sociaal en commercieel vastgoed in de jaarrekening 2015 was opgenomen.

In hoofdstuk 3 *Voorbeeldmodellen, -teksten en -tabellen voor de jaarrekening 2016* hebben wij de naar verwachting te hanteren modellen voor balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht opgenomen. Deze modellen zijn niet te beschouwen als definitief, echter zijn naar onze verwachting een adequaat uitgangspunt.

Het presenteren van de resultatenrekening overeenkomstig de functionele indeling vereist nadere toelichtingen voor specifieke resultaatposten. In hoofdstuk 3 hebben wij deze nadere toelichtingen eveneens uiteen gezet.

### **VERGELIJKENDE CIJFERS IN DE TOELICHTING VAN DE JAARREKENING**

De vereisten voor het opnemen van vergelijkende cijfers in de toelichting van de jaarrekening zijn niet specifiek geduid in RJ 645. Hiervoor is in artikel 2:363 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen dat waar mogelijk voor de posten in de jaarrekening de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar worden opgenomen. Dat geldt ook voor vergelijkende cijfers in de toelichting (RJ 110.127 / RJ 300.107).

De Raad voor de Jaarverslaggeving heeft echter in algemene zin (niet specifiek voor woningcorporaties) voor verloopoverzichten van immateriële vaste activa en voorzieningen bepaald dat daarvoor geen vergelijkende cijfers hoeven te worden opgenomen (RJ 210.501 / RJ 252.502). Daarom concluderen wij dat het aanvaardbaar is om geen vergelijkende cijfers over 2015 in het verloopoverzicht van financiële vaste activa op te nemen, naar analogie van de richtlijn voor immateriële vaste activa en voorzieningen qua vergelijkende cijfers in het verloopoverzicht.

In tegenstelling tot de 'vrijstelling' voor het niet hoeven opnemen van vergelijkende cijfers voor het verloopoverzicht van vastgoedbeleggingen in RJ 213 (RJ 213.803 / RJ 213.805), is in RJ 645.303 aangegeven dat voor onroerende zaken in exploitatie wél vergelijkende cijfers moeten worden opgenomen voor verloopoverzichten.

***Navolgend is per post van de jaarrekening toegelicht wat er in de verwerking en/of presentatie wijzigt, voortvloeiend uit de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015 respectievelijk RTIV en BTIV.***

## MATERIËLE VASTE ACTIVA (INCLUSIEF VERKOOP ONDER VOORWAARDEN)

De meest relevante aanpassing voor de materiële vaste activa is de voorgeschreven waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen actuele waarde, bepaald tegen de marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij herclassificatie van VOV-woningen naar voorraden, is de marktwaarde op het moment van aanpassing van het gebruik de (nieuwe) verkrijgingsprijs.

Inherent aan de toepassing van de actuele waarde als waarderingsgrondslag, wordt niet langer ten laste van het resultaat afgeschreven op de onroerende zaken in exploitatie. De waardeverminderingen van de onroerende zaken in exploitatie worden in de resultatenrekening separaat gepresenteerd.

In de jaarrekening 2015 werden de onroerende zaken in exploitatie daarnaast gepresenteerd met onderverdeling naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. In de jaarrekening 2016 hoeft geen afzonderlijke presentatie van DAEB- en niet-DAEB vastgoed te worden opgenomen. Zoals eerder vermeld, adviseren wij evenwel deze informatie omwille van transparantie en consistentie met voorgaande jaren in de toelichting op de jaarrekening op te nemen. Van belang daarbij is dat in de jaarrekening 2016 per balansdatum de onderverdeling naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed wordt bepaald op basis van de huur per contractdatum. In de jaarrekening 2015 kon deze onderverdeling zowel op basis van de huur per contractdatum als op basis van de huur per balansdatum worden bepaald<sup>3</sup>.

Voor de bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen van onroerende zaken in exploitatie geldt dat dit aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat moet worden bepaald.

Volledigheidshalve merken wij op dat op basis van RJ 645.304 de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie zoals deze jaarlijks aan het WSW wordt verstrekt, in de toelichting op de jaarrekening 2016 vermeld moet (blijven) worden. Inherent hieraan dient ook in de jaarrekening 2016 te worden toegelicht met welke parameters (o.a. disconteringsvoet), uitgangspunten en veronderstellingen, de bedrijfswaarde is bepaald.

## EIGEN VERMOGEN

Corporaties moeten op basis van RJ 645.207 een herwaarderingsreserve vormen in de balans voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van de activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt aanbevolen dat de corporatie uitgaat van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Wij onder-

schrijven deze aanbeveling, om de administratieve lastendruk niet (nog) verder te laten toenemen.

Als alternatief mag bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs worden uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen. In de toelichting op de jaarrekening dient de gehanteerde methode te worden vermeld, wij adviseren dit te vermelden in de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in onze voorbeeldtekst in hoofdstuk 3.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van ongerealiseerde waardevermeerderingen wanneer de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De toegelaten instelling verwerkt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van de betreffende activa) van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie rechtstreeks ten gunste van de Overige reserves.

## VOORZIENINGEN

De richtlijnen voor de voorzieningen zijn niet gewijzigd op basis van de nieuwe RJ 645, behoudens dat ook in formele zin niet langer een voorziening voor groot onderhoud kan worden gevormd waar dit in de praktijk qua jaarverslaggeving al vrijwel niet meer voorkwam. Wel heeft de stelselwijziging van de waardering van onroerende zaken in exploitatie mogelijk effect op de voorziening voor onrendabele investeringen alsmede op de latente belastingen:

### *Voorziening onrendabele investeringen*

Voor de bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen van onroerende zaken in exploitatie en hiermee samenhangende voorzieningen voor onrendabele investeringen geldt dat dit aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat moet worden bepaald. Dit in tegenstelling tot de eerder van toepassing zijnde 'ondergrens toetsing' op basis van de bedrijfswaarde van sociaal vastgoed dat in de jaarrekening 2015 werd gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen respectievelijk tegen bedrijfswaarde.

Omdat de marktwaarde in verhuurde staat veelal (substantieel) hoger zal zijn dan de bedrijfswaarde, zal de onrendabele top bij investeringen afnemen. Dit vraagt ook herrekening van de onrendabele top per 1 januari 2015 en 31 december 2015, teneinde de vergelijkende cijfers over 2015 op consistente wijze te bepalen en te verwerken in de jaarverslaggeving 2016.

<sup>3</sup> Tot en met de jaarrekening 2014 heeft voor woningen met een huur per balansdatum boven de huurliberalisatiegrens, veelal duiding als niet-DAEB plaatsgevonden. In de jaarrekening 2015 was het hanteren van deze systematiek ook toegestaan en kon daarnaast de onderverdeling tussen DAEB en niet-DAEB worden bepaald op basis van de huur per contractdatum (initiële huur van de huidige bewoner(s), afgezet tegen de toenmalige huurliberalisatiegrens).

### **Latente belastingen**

Door de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat, verandert het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van materiële vaste activa. Met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde, is van belang het effect op de latente belastingpositie te herijken: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil dient een latente belastingverplichting te worden gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen. Hoewel het vormen van een latentie in deze situatie op basis van artikel 2:390 lid 5 BW niet is voorgeschreven, is in RJ 272.304 een sterke voorkeur voor het wél opnemen hiervan opgenomen. Daarnaast vereist RJ 272.301 het vormen van een latente belastingverplichting voor alle tijdelijke belastbare verschillen.

Gezien de naar verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering cq realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering, heeft onze voorkeur om latenties te waarderen tegen contante waarde. Waardering tegen nominale waarde is evenwel ook toegestaan.

Mogelijk heeft de corporatie op basis van RJ 272.604 t/m 272.607 saldering toegepast van latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. Aanpassingen in de latenties, vragen tevens herijking van het al dan niet salderen van deze vorderingen en verplichtingen.

### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Voor de post Langlopende schulden zijn de richtlijnen aangepast ten aanzien van de toelichting bij leningen overheid en kredietinstellingen. RJ 645.310 schrijft voor om naast het deel van het schuldrestant waarvoor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is verstrekt, ook het deel van het schuldrestant waarvoor garanties door overheden zijn verstrekt toe te lichten.

Hoewel niet aangepast ten opzichte van 2015, willen wij graag de aandacht vestigen op de toelichting van de marktwaarde van de leningenportefeuille, zoals voorgeschreven in RJ 290.937. Hierin is opgenomen dat voor elke categorie financiële activa en financiële verplichtingen (waaronder: leningen) informatie in de toelichting van de jaarrekening dient te worden opgenomen over de reële waarde. Gezien het veelal substantiële verschil tussen de reële waarde van de leningenportefeuille en de boekwaarde, voortvloeiend uit het verschil tussen contractrente en de huidige marktrente, is deze toelichting relevant. In onze optiek is de relevantie hiervan verder toegenomen, omdat het merendeel van de activa (onroerende zaken in exploitatie) in de jaarrekening 2016 wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

### **RESULTATENREKENING**

RJ 645 (2016) bevat geen (nieuwe) bepalingen voor bepaling van het resultaat. Wel heeft de stelselwijziging van de waardering van onroerende zaken in exploitatie (mogelijk) effect op de volgende posten:

- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille;
- Afschrijvingen materiële vaste activa;
- Overige waardeverandering materiële vaste activa;
- Gerealiseerde herwaardering (realisatie door afschrijvingen);
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

#### **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Als gevolg van de stelselwijziging van de waardering van onroerende zaken in exploitatie, is de boekwaarde van verkochte activa eveneens gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa**

Als gevolg van de stelselwijziging van de waardering van onroerende zaken in exploitatie is alleen nog sprake van (ongerealiseerde) winsten en/of verliezen als gevolg van aanpassingen in de waardering van onroerende zaken in exploitatie. Over onroerende zaken in exploitatie wordt dus niet langer afgeschreven.

Omdat de resultatenrekening met ingang van 2016 wordt gepresenteerd overeenkomstig de zogenaamde 'functionele indeling', worden de afschrijvingskosten gealloceerd naar de verschillende functies en aldaar gepresenteerd.

#### **Overige waardeverandering (im)materiële vaste activa**

Als gevolg van de stelselwijziging van de waardering van onroerende zaken in exploitatie worden waarde mutaties van onroerende zaken in exploitatie verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeverandering.

#### **Gerealiseerde herwaardering (realisatie door afschrijvingen)**

Omdat niet langer sprake is van afschrijvingen, vervalt ook de regel 'gerealiseerde herwaardering' in de resultatenrekening. Realisatie van herwaarderingen wordt met ingang van de jaarverslaggeving over 2016 verwerkt als rechtstreekse mutatie binnen het eigen vermogen (overboeking van de herwaarderingsreserve naar de overige reserves).

#### **Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

Door de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat, verandert het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van materiële vaste activa. Met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde, is van belang het effect op de latente belastingpositie te bepalen: voor dit (tijdelijk)

waarderingsverschil dient een latente belastingverplichting te worden gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

#### **OVERIGE GEGEVENS**

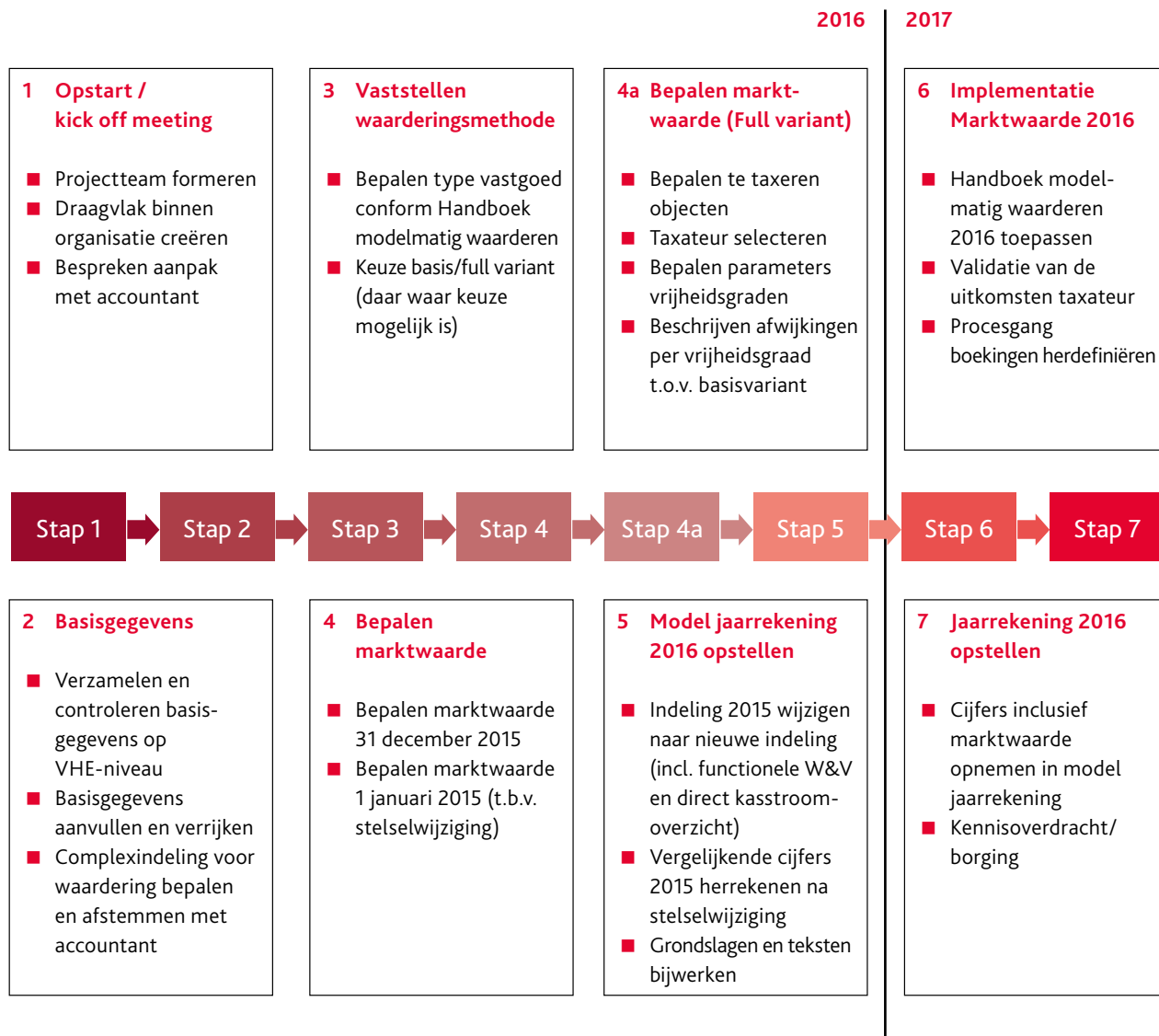
Onderdeel van de overige gegevens is de resultaatbestemming van het boekjaar. Voortvloeiend uit herwaarderings van onroerende zaken in exploitatie zal de resultaatbestemming (mogelijk) niet meer alleen effect hebben op de overige reserves, maar ook invloed hebben op de herwaarderingsreserve.



# PROCES VOOR TOTSTANDKOMING JAARVERSLAGGEVING 2016

De veranderingen die voortvloeien uit de nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de RTIV en het BTIV zijn ingrijpend. Wij adviseren u dan ook reeds in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 te starten met het opstellen van (de 'format' voor) uw jaarverslaggeving 2016, ook omdat in het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 het scheidingsvoorstel dient te worden afgerond. Dit zal naar verwachting eveneens een tijdsbeslag met zich meenemen.

Navolgend vindt u een stappenplan, om de totstandkoming van uw jaarverslaggeving 2016 op gestructureerde wijze te doorlopen:



# VOORBEELDMODELLEN, -TEKSTEN EN -TABELLEN VOOR DE JAARREKENING 2016

De navolgende modellen voor balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht, teksten voor het bestuursverslag, algemene toelichtingen en waarderingsgrondslagen alsmede tabellen voor de toelichting op de jaarrekening zijn opgesteld met in acht name van de voor de jaarverslaggeving 2016 aangepaste wet- en regelgeving en zijn bedoeld voor de jaarrekening 2016 van woningcorporaties.

Wij benadrukken dat dit voorbeeld is gericht op aanpassingen in de hiervoor genoemde wet- en regelgeving voor de jaarverslaggeving 2016 ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Daarom is dit voorbeeld geen complete modeljaarrekening en is niet bedoeld om van toepassing te zijn op alle mogelijke praktijksituaties. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarverslaggeving. De vermelde voorbeelden behoeven niet integraal van toepassing te zijn, daarom is corporatie specifieke beoordeling van de relevantie van belang.

Wij adviseren u uw 'format' voor de jaarverslaggeving 2016, bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de overige gegevens, reeds gedurende de 2e helft van 2016 op te stellen en daarin de (aangepaste) vergelijkende cijfers per 31 december 2015 respectievelijk over 2015 op te nemen. Daarnaast adviseren wij u dit 'format' te bespreken met uw accountant, zodat tijdig overeenstemming bestaat over de in uw jaarverslaggeving 2016 op te nemen gegevens en de bepaling/totstandkoming daarvan tijdig kan worden gestart.

Dit hoofdstuk is als volgt ingedeeld:

- Bestuursverslag – realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie
- (verwacht) Model balans 2016
- (verwacht) Model resultatenrekening 2016 (inclusief overzicht totaalresultaat)
- (verwacht) Model kasstroomoverzicht 2016
- Voorbeeld tekst algemene toelichting, regelgeving en (aangepaste) grondslagen van waardering
- Nadere toelichting per post van de jaarrekening

## BESTUURSVERSLAG - REALISEERBAARHEID WAARDE ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2016 is in totaal € **xx** miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € **xx** miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van **NAAM CORPORATIE**. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van **NAAM CORPORATIE** heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € **xx** miljoen. Dit impliceert dat circa **xx**% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

<b>VERWACHT MODEL BALANS 2016 WONINGCORPORATIES</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015 (Herrekend)</b>
	€(000)	€(000)
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><i>Immateriële vaste activa</i></b>		
Bouwclaims		
Goodwill		
Overig		
<b>A</b>	-	-
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>		
Onroerende zaken in exploitatie (eventueel uitgesplitst naar DAEB/niet-DAEB)		
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		
<b>B</b>	-	-
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>		
Deelnemingen		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Latente belastingvordering(en)		
Leningen u/g		
Overige effecten		
Te vorderen BWS-subsidies		
Overige vorderingen		
<b>C</b>	-	-
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>A+B+C</b>	-
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><i>Voorraden</i></b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Overige voorraden		
<b>D</b>	-	-
<b><i>Onderhanden projecten</i></b>	<b>E</b>	
<b><i>Vorderingen</i></b>		
Huurdebiteuren		
Gemeenten		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Latente belastingvordering(en)		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Overige vorderingen		
Overlopende activa		
<b>F</b>	-	-
<b><i>Effecten</i></b>	<b>G</b>	
<b><i>Liquide middelen</i></b>	<b>H</b>	
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>D+E+F+G+H</b>	-
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		-

<b>VERWACHT MODEL BALANS 2016 WONINGCORPORATIES</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015 (Herkend)</b>
<b>Ná resultaatbestemming</b>	<b>€(000)</b>	<b>€(000)</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve		
Herwaarderingsreserve		
Aandeel derden		
	-	-
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Latente belastingverplichting		
Voorziening pensioenen		
Voorziening garantieverplichtingen		
Voorziening reorganisatiekosten		
Overige voorzieningen		
	-	-
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen overheid		
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		
Overige schulden		
	-	-
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Schulden ter zake van pensioenen		
Overige schulden		
Overlopende passiva		
	-	-
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>VERWACHT MODEL RESULTATENREKENING 2016 CORPORATIES (FUNCTIONELE INDELING)</b>	<b>2016</b>	<b>2015 (Herrekend)</b>
	€(000)	€(000)
Huuropbrengsten		
Opbrengsten servicecontracten		
Lasten servicecontracten		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	-	-
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende financieringskosten		
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-	-
Overige organisatiekosten		
Leefbaarheid		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	-	-
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	-	-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Aandeel in resultaat deelnemingen		
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	-	-
<b>OVERZICHT TOTAALRESULTAAT</b>		
Resultaat na belastingen		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen		
Cumulatief effect stelselwijzigingen		
<b>Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen</b>	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	-	-

<b>VERWACHT MODEL KASSTROOMOVERZICHT 2016 WONINGCORPORATIES (DIRECTE METHODE)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>€(000)</b>	<b>€(000)</b>
Huurontvangsten		
Ontvangst vergoedingen		
Overige bedrijfsontvangsten		
<b>A</b>	-	-
Personeelsuitgaven		
Onderhoudsuitgaven		
Overige bedrijfsuitgaven		
Rentebetalingen		
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		
Verhuurderheffing		
Erfpacht		
Vennootschapsbelasting		
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A -/- B)</b>	-	-
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond en overig		
<b>C</b>	-	-
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		
Uitgaven overige investeringen		
<b>D</b>	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C -/- D = E)</b>	-	-
<b>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Ontvangsten verbindingen en overig		
Uitgaven verbindingen en overig		
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa F</b>	-	-
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (E + F)</b>	-	-
Opgenomen door WSW geborgde leningen		
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		
<b>G</b>	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen		
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
<b>H</b>		
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGS ACTIVITEITEN (G -/- H)</b>	-	-
<b>TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	-	-
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI</b>	-	-
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER</b>	-	-

## VOORBEELD TEKST ALGEMENE TOELICHTING, REGELGEVING EN (AANGEPASTE) GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

### Algemene toelichting

**NAAM CORPORATIE** is een **stichting/vereniging** met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio **xx** en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is **xx**, de feitelijke vestigingsplaats is **xx**. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT"), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### Schattingswijziging [DAAR WAAR VAN TOEPASSING]

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze schattingswijzigingen betreffen de volgende macro-economische parameters:

#### ■ [BESCHRIJVEN WELKE PARAMETERS OP WELKE WIJZE ZIJN AANGEPAST]

Aanpassing van deze parameters heeft plaatsgevonden om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. Het effect hiervan op het resultaat en vermogen bedraagt € **xx** miljoen **positief/negatief**.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslag-

geving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

### Stelselwijziging [DAAR WAAR VAN TOEPASSING]

De voor **NAAM CORPORATIE** belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat **NAAM CORPORATIE** haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de **historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde** is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van **NAAM CORPORATIE**. Terzake verwijzen wij tevens naar paragraaf **xx** van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte

van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € xx miljoen, van € xx miljoen naar € xx miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € xx miljoen **positief/negatief**. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € xx miljoen **positief/negatief** hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.



Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€(000)	€(000)	€(000)
<b>Activa:</b>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	xx		(xx)
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	xx		(xx)
Materiële vaste activa: onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		xx	xx
<b>Totaal</b>			<b>xx</b>

<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	xx	xx	xx
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		xx	xx
<b>Subtotaal effect eigen vermogen</b>			<b>xx</b>
Voorziening: Onrendabele investeringen	xx	xx	xx
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	xx	xx	xx
<b>Totaal</b>			<b>xx</b>

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€(000)	€(000)	€(000)
<b>Activa:</b>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	xx		(xx)
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	xx		(xx)
Materiële vaste activa: onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		xx	xx
<b>Totaal</b>			<b>xx</b>

<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	xx	xx	xx
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		xx	xx
<b>Subtotaal effect stelselwijziging op het eigen vermogen</b>			<b>xx</b>
Voorziening: Onrendabele investeringen	xx	xx	xx
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	xx	xx	xx
<b>Totaal</b>			<b>xx</b>

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€(000)	€(000)	€(000)
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	xx	xx	xx
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	xx	xx	xx
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	xx	xx	xx
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	xx	xx	xx
Vennootschapsbelasting last/bate	xx	xx	xx
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			<b>xx</b>

## Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

**NAAM CORPORATIE** hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor [TYPE VASTGOED BESCHRIJVEN]. **NAAM CORPORATIE** hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor [TYPE VASTGOED BESCHRIJVEN], omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5%<sup>4</sup> van de totale huursom/de huursom van de DAEB-tak/de huursom van de niet-DAEB tak.

of **NAAM CORPORATIE** hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare

kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of – vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op

4 Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed / maatschappelijk onroerend goed / intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Dit wordt verduidelijkt met onderstaande grafische weergave:

	EUR	%(totaal)	%(n-DAEB)	%(DAEB)
Huursom BOG	700	1,8%	20%	
Huursom MOG	150	0,4%		0,4%
Subtotaal	850	2,2%		
Huursom DAEB	35.000			
Huursom n-DAEB	3.500			
Huursom BW totaal	38.500			

> 5%, dus taxeren

< 5%, geen taxatie voorgeschreven

basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijnsinflatie	xx%	xx%	xx%	xx%
Loonstijging	xx%	xx%	xx%	xx%
Bouwkostenstijging	xx%	xx%	xx%	xx%
Leegwaardestijging	xx%	xx%	xx%	xx%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	xx-xx	xx-xx	xx-xx	xx-xx
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	xx-xx	xx-xx	xx-xx	xx-xx
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	xx-xx	xx-xx	xx-xx	xx-xx

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneheid (extr.muraal)	xx-xx	xx-xx	xx-xx	xx-xx
Mutatieonderhoud - EGW	xx	xx	xx	xx
Mutatieonderhoud - MGW	xx	xx	xx	xx
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	xx	xx	xx	xx
Mutatieonderhoud - zorgeneheid (extr.muraal)	xx	xx	xx	xx
Beheerkosten - EGW	xx	xx	xx	xx
Beheerkosten - MGW	xx	xx	xx	xx
Beheerkosten - studenteneenheid	xx	xx	xx	xx
Beheerkosten - zorgeneheid (extr.muraal)	xx	xx	xx	xx
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	xx%	xx%	xx%	xx%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	xx%	xx%	xx%	xx%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	xx%	xx%	xx%	xx%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	xx%	xx%	xx%	xx%
Huurderving, als percentage van de huursom	xx%	xx%	xx%	xx%
Mutatiekans bij doorexploiteren	xx%	xx%	xx%	xx%
Mutatiekans bij uitponden	xx%	xx%	xx%	xx%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	xx%	xx%	xx%	xx%
Disconteringsvoet	xx%-xx%	xx%-xx%	xx%-xx%	xx%-xx%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € xx per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijsinflatie	xx%	xx%	xx%	xx%
Instandhoudingsonderhoud	€ xx per m <sup>2</sup> bvo			
Mutatieonderhoud	€ xx per m <sup>2</sup> bvo			
Marketing	xx% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	xx% van de markthuurl			
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	xx% van de markthuurl			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	xx%	xx%	xx%	xx%
Disconteringsvoet	xx%- xx%	xx%- xx%	xx%- xx%	xx%- xx%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijsinflatie	xx%	xx%	xx%	xx%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ xx per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ xx per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ xx per jaar			
Beheerkosten – garagebox	€ xx per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	xx%	xx%	xx%	xx%
Disconteringsvoet	xx%- xx%	xx%- xx%	xx%- xx%	xx%- xx%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € xx per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € xx per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijsinflatie	xx%	xx%	xx%	xx%
Instandhoudingsonderhoud	€ xx per m <sup>2</sup> bvo			
Mutatieonderhoud	€ xx per m <sup>2</sup> bvo			
Marketing	xx% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten	xx% van de markthuurl			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	xx%	xx%	xx%	xx%
Disconteringsvoet	xx%- xx%	xx%- xx%	xx%- xx%	xx%- xx%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

**[BIJ TOEPASSING FULL VARIANT]** *Inschakeling taxateur*  
Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

**[BIJ TOEPASSING FULL VARIANT]** *Toepassing vrijheidsgraden*  
**[BESCHRIJVEN WELKE VRIJHEIDSGRADEN ZIJN TOEGEPAST EN PER VRIJHEIDSGRAAD OP COMPLEXNIVEAU REIKWIJDTE, AARD EN OMVANG BESCHRIJVEN]**

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. **Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.**

of

**Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.**

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### NADERE TOELICHTING PER POST VAN DE JAARREKENING

Voortvloeiend uit de nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting verandert ook de toelichting op de jaarrekening. Primair om de effecten van de stelselwijziging naar waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat toe te lichten en voorts als gevolg van het verplicht toepassen van de functionele indeling voor de resultatenrekening. Inherent aan de functionele indeling dient in de toelichting op de resultatenrekening nadere informatie te worden verstrekt over specifieke posten.

### Materieel vaste activa

#### Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie [ZOWEL VERPLICHT VOOR 2016 ALS VOOR 2015]

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal 2016
	€(000)	€(000)	€(000)
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1			
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)			
Herrekenende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1			
Investerings, initiële verkrijgingen			
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling			
Investerings na eerste waardering			
Investerings uit hoofde van overnames			
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV			
Buitengebruikstellingen en afstotingen			
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde			
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik			
Overige mutaties			
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12			
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12			

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € xx.

### Herclassificaties

Als gevolg van **xx** zijn **xx** vhe in de periode geherclassificeerd van **verkoop onder voorwaarden/voorraden/onroerende zaken in ontwikkeling** naar onroerende zaken in exploitatie. Het gevolg van deze herclassificatie op vermogen en resultaat is:

	2016	2015
	€(000)	€(000)
Effect op vermogen		
Effect op resultaat		

### Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

	2016
	€(000)
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	
herrekende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	
Investerings	
Investerings uit hoofde van overnames	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	
Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie.	
Overige mutaties	
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	

### Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters **en/of schattingen [FULL VARIANT]**. (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters **en/of schattingen** kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld<sup>5</sup>:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde €(000)	Effect op marktwaarde in %
Effect op vermogen				
Huurverhoging				
Mutatiegraad				
Onderhoud				
Discounteringsvoet				

### Financieel vaste activa

#### Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2016
	€(000)
Latente belastingvorderingen 1/1	
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	
Herrekend Latente belastingvorderingen 1/1	
Toename belastingvordering	
Afname belastingvordering	
Latente belastingvordering 31/12	

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen **xx%** en hebben een gemiddelde looptijd van **xx** jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € **xx** miljoen. De post heeft met name betrekking op **xx**.

### Eigen/Groeps- vermogen

#### Verloopoverzicht overige reserves

	2016	2015
	€(000)	€(000)
Overige reserves 1/1		
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
Herrekende overige reserves 1/1		
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging		
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging		
Resultaat boekjaar na stelselwijziging		
Realisatie uit herwaarderingsreserve		
Overige reserves 31/12		

<sup>5</sup> Toelichting opnemen voor (het effect van) parameters / schattingen die naar verwachting het meest onderhevig kunnen zijn aan wijzigingen cq waarvan het effect op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat het meest relevant is.

### Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

	onroerende zaken in exploitatie	onroerende zaken in ontw. bestemd voor expl.	onroerende zaken VOV
	€(000)	€(000)	€(000)
Herwaarderingsreserve 1-1			
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)			
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1			
Realisatie verkoop			
Mutatie door herwaardering			
Herwaarderingsreserve 31-12			

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### Voorzieningen

#### Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

	2016	2015
	€(000)	€(000)
Voorziening onrendabele investeringen 1/1		
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
Herrekend Voorziening onrendabele investeringen 1/1		
Dotaties		
Onttrekkingen		
Vrijval		
Voorziening onrendabele investeringen 31/12		

Van de voorziening onrendabele investeringen heeft een waarde van € xx betrekking op juridische verplichtingen.

### Langlopende schulden

Van het saldo leningen overheid en kredietinstellingen ad € xx is voor een bedrag van € xx borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Tevens is voor een bedrag van € xx garantie verstrekt door [NAAM OVERHEIDSINSTANTIE].

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2016 € xx (per 31 december 2015 € xx).

### Resultatenrekening

#### Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2016	2015 (herrekend)
	€(000)	€(000)
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie		
Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV		
Totaal overige waardeverandering (im) materiële vaste activa verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		

### Personeelskosten

	2016	2015
	€(000)	€(000)
Lonen en salarissen		
Sociale lasten		
Pensioenlasten		
Totaal		

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar xx (2015: xx).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd<sup>6</sup>:

	2016	2015
	€(000)	€(000)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)		
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)		
Overige organisatiekosten		
Totaal		

6 Deze allocatie dient corporatiespecifiek te worden ingevuld. Niet alle activiteiten hoeven derhalve aan de orde te zijn

## OVERIGE GEGEVENS

### *Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016:*

Het bestuur stelt aan de **Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht** voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € xx als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € xx, **ten gunste van de overige reserves te brengen / te onttrekken aan de overige reserves;**
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € xx (bestaande uit € xx niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en/of € xx niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is (**nog niet**) in de jaarrekening verwerkt.



# CONTACT

Voor meer informatie en de beantwoording van uw vragen kunt u terecht bij de volgende BDO'ers:

## Audit partners actief in de corporatiesector



Roland van Hecke (branchegroepvoorzitter)  
Landelijk  
06-462 36 992  
roland.van.hecke@bdo.nl



Jos Herst  
Noord/Oost  
06-551 88 459  
jos.herst@bdo.nl



Arjan Verwoert  
Midden/Zuid  
06-834 48 865  
arjan.verwoert@bdo.nl



Wilco Jacobs  
Noord/Oost  
06-200 32 947  
wilco.jacobs@bdo.nl



Jan Hendrik Luijt  
West  
06-512 67 675  
jan.hendrik.luijt@bdo.nl



Richard van Leersum  
Noord/West  
06-523 14 533  
richard.van.leersum@bdo.nl



Mike Tagage  
Zuid  
06-468 88 588  
mike.tagage@bdo.nl

## Consultants (eventuele ondersteuning bij implementatie)



Leen Bijl  
Landelijk  
06-212 01 204  
leen.bijl@bdo.nl



Pieter de Boer  
Landelijk  
06-266 02 652  
pieter.de.boer@bdo.nl



Bas de Bruijn  
Landelijk  
06-147 62 011  
bas.de.bruijn@bdo.nl

## OVER BDO

BDO Accountants & Adviseurs verleent vanuit 28 vestigingen in heel Nederland en met ruim 2.200 professionals diensten op het gebied van accountancy, belastingadvies en consultancy.

BDO helpt u graag om met een frisse blik naar uw business te kijken. Zodat u de juiste beslissingen neemt om uw organisatie sterker, wendbaarder en succesvoller te maken. Of u nu een MKB-bedrijf, familiebedrijf, publieke organisatie of beursgenoteerde onderneming bent.

### **BDO Branchegroep Woningcorporaties**

Woningcorporaties behouden hun brede maatschappelijke taken, terwijl financiering van activiteiten steeds moeilijker wordt. Kasstromen van de kernactiviteiten staan onder druk. De kapitaalmarkt wordt minder toegankelijk en nationale en internationale wetgeving neemt toe. Dit vereist dat woningcorporaties steeds meer bedrijfsmatig moeten denken en werken. Er moet worden gezocht naar oplossingen om de

continuïteit te waarborgen, maar vooral ook naar mogelijkheden om maatschappelijke taken te blijven uitvoeren.

De specifieke kennis en kunde op het gebied van woningcorporaties heeft BDO gebundeld in de Branchegroep Woningcorporaties. Deze branchegroep adviseert en ondersteunt meer dan 175 woningcorporaties bij zeer uiteenlopende opdrachten op financieel, fiscaal-juridisch en organisatorisch vlak. Onze professionals zijn thuis op alle aspecten van uw corporatie. Samen met de collega's die in andere branches van de publieke sector actief zijn vertalen we actuele ontwikkelingen en inzichten naar gerichte adviezen en praktische ondersteuning voor uw specifieke corporatie.

### **Meer informatie**

BDO Branchegroep Woningcorporaties

E-mail: [woningcorporaties@bdo.nl](mailto:woningcorporaties@bdo.nl)

Internet: [www.bdo.nl/woningcorporaties](http://www.bdo.nl/woningcorporaties)

Deze publicatie is zorgvuldig voorbereid, maar is in algemene bewoordingen gesteld en bevat alleen informatie van algemene aard. Deze publicatie bevat geen advies voor concrete situaties, zodat uitdrukkelijk wordt aangeraden niet zonder advies van een deskundige op basis van de informatie in deze publicatie te handelen of een besluit te nemen. Voor het verkrijgen van een advies dat is toegesneden op uw concrete situatie kunt u zich wenden tot BDO Accountants & Adviseurs of een van haar adviseurs. BDO Accountants & Adviseurs en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelen of het nemen van besluiten op basis van de informatie in deze publicatie. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op enige andere wijze, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.



# WWW.BDO.NL/WONINGCORPORATIES

**BDO** is een op naam van Stichting BDO te Amsterdam geregistreerd merk.

In deze publicatie wordt **BDO** gebruikt ter aanduiding van de organisatie die onder de merknaam 'BDO' actief is op het gebied van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en consultancy).

**BDO Accountants & Adviseurs** is een op naam van BDO Holding B.V. te Eindhoven geregistreerde handelsnaam en wordt gebruikt ter aanduiding van een aantal met elkaar in een groep verbonden rechtspersonen, die ieder afzonderlijk onder de merknaam 'BDO' actief zijn op een bepaald terrein van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en consultancy).

**BDO Holding B.V.** is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die optreden onder de naam 'BDO'.

BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.