

RJ-Uiting 2011-2: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (herzien 2011)'

Inleiding

RJ-Uiting 2011-2 bevat de herziene Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Raad voor de Jaarverslaggeving voert via deze RJ-Uiting wijzigingen door in de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2005).

Deze RJ-Uiting 2011-2 is een vervolg op RJ-Uiting 2010-3 van 23 september 2010 waarin een herziene ontwerp-Richtlijn was opgenomen. Ten opzichte van RJ-Uiting 2010-3 is de tekst van de ontwerp-Richtlijn op een aantal punten verduidelijkt en is een tweetal toelichtingsvereisten toegevoegd (RJ 645.513 en RJ 645.514).

De toelichting van de reële waarde ten behoeve van het toezicht op de uitvoering van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 is vervallen (was een onderdeel van ontwerp-Richtlijn 645.413) omdat deze waarde naar verwachting geen onderdeel zal uitmaken van de zogenaamde compensatietoets.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Richtlijn 645 (aangepast 2005)

De belangrijkste wijzigingsvoorstellen ten opzichte van de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna 'toegelaten instellingen') betreffen:

- a) het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- b) het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- c) het opnemen van een passage over afschrijvingen;
- d) de verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- e) het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening;
- f) het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting.

Ad a) Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie

De bedrijfstak Toegelaten instellingen onderkent twee typologieën onroerende zaken in exploitatie: het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed. De beide typologieën zijn éénduidig onderscheiden en sluiten aan bij de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009.

De portefeuille sociaal vastgoed dient door de toegelaten instellingen, aan de hand van hun beleid, ten behoeve van de externe verslaggeving te worden gekwalificeerd als een 'bedrijfsmiddel' of als een 'vastgoedbelegging'.

Ad b) Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed
In de Richtlijn is voor het commercieel vastgoed en het sociaal vastgoed dat wordt gekwalificeerd als vastgoedbelegging opgenomen welke waarderingsuitgangspunten van Richtlijn 213 Vastgoedbeleggingen dienen te worden toegepast.

Voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel is opgenomen welke waarderingsuitgangspunten conform Richtlijn 212 Materiële vaste activa en Richtlijn 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa dienen te worden toegepast.

Opgemerkt wordt dat de 'herwaardering' onder Richtlijn 212 direct in het eigen vermogen wordt verwerkt en dat waardemutaties onder Richtlijn 213 ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht.

Ad c) Het opnemen van een passage over afschrijvingen

In de Richtlijn is opgenomen dat Richtlijn 212 van toepassing is voor het bepalen van de afschrijvingen. Derhalve dient conform Richtlijn 212 alinea 419 de componentenmethode te worden toegepast. Een ander gevolg is dat het vrijwel nooit meer passend zal zijn om de annuïtaire afschrijvingsmethode toe te passen.

Ad d) De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)
De toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken onder voorwaarden (zijnde een terugkooprecht dan wel een terugkoopplicht). De verwerkingswijze vindt plaats met in achtneming van Richtlijn 270 De winst- en verliesrekening en dan specifiek Bijlage 1 en Bijlage 2 van Richtlijn 270. Alle VOV transacties dienen, afhankelijk van de contractuele voorwaarden van de transactie, te worden gekwalificeerd als een 'verkooptransactie' of een 'financierings-transactie'.

Ad e) Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening

De modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening zijn aangepast aan de actualiteit. Tevens is voor de winst- en verliesrekening een 'nieuw' functioneel model toegevoegd. Het functioneel model is een keuzemogelijkheid voor de toegelaten instelling.

Ad f) Het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting

In de alinea's 401 tot en met 403 is een toelichting opgenomen over de verwerking van Belastingen naar de winst in de jaarrekening.

Niet meer opgenomen in de herziene Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting

De bepalingen aangaande de verwerking van de zogenaamde gecombineerde bouwprojecten en de verplichting om een mutatieoverzicht bedrijfswaarde in de toelichting op te nemen zijn vervallen. Door toegelaten instellingen wordt er hetzij in het jaarverslag hetzij in de toelichting op de onroerende zaken in exploitatie reeds een toelichting verstrekt op de mutaties in deze post. Indien toegelaten instellingen een mutatieoverzicht bedrijfswaarde willen opnemen in de jaarrekening is dat uiteraard toegestaan.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is het niet meer toegestaan om de zogenaamde rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen, dit om aansluiting met de bestaande Richtlijnen te waarborgen.

De disconteringsvoet moet worden bepaald in overeenstemming met hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa en is de basis voor het berekenen van de bedrijfswaarde. Deze laatste twee wijzigingen kunnen impact hebben op de waardering van de onroerende zaken in exploitatie.

Ingangsdatum

Deze Richtlijn is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012, waarbij sterk aanbevolen wordt om deze Richtlijn met ingang van het boekjaar 2011 toe te passen, gezien het moment van uitbrengen van de Richtlijn.

Deze herziene Richtlijn zal ook worden opgenomen in de RJ-bundel 2011 die in september 2011 wordt gepubliceerd.

Amsterdam, 31 januari 2011

645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting

Deze Richtlijn 645 (herzien 2011) vervangt Richtlijn 645 (aangepast 2005) en is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012.

645.1. Algemene uiteenzettingen

Inleiding

101 Dit hoofdstuk is van toepassing op rechtspersonen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Op deze rechtspersonen, aangeduid als toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna 'toegelaten instellingen' (woningcorporaties)) is het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) van toepassing.

In het BBSH zijn in hoofdstuk IV 'De verslaglegging van de werkzaamheden' de bepalingen inzake verslaggeving vastgelegd. De inhoud van de verslaggeving is opgenomen in artikel 26 BBSH. Relevante bepalingen uit het BBSH zijn opgenomen in hoofdstuk 900 Wetteksten.

102 Voor zover in dit hoofdstuk niet anders wordt aangegeven en met inachtneming van de in het BBSH aangeduide uitzonderingen, zijn de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen van toepassing.

Bedrijfstak toegelaten instellingen

103 Toegelaten instellingen zijn private rechtspersonen met een maatschappelijke functie. Zij kunnen op grond van de Woningwet worden toegelaten en stellen zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en beogen geen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Dit is geregeld in de Woningwet. Het wettelijk kader voor toegelaten instellingen wordt naast de Woningwet gevormd door het BBSH, met daarin opgenomen zes prestatievelden, en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV).

De activiteiten worden uitgevoerd binnen de toegelaten instelling en haar dochters, deelnemingen en andere samenwerkingsverbanden.

Tegenover de toelating en het toezicht staat dat toegelaten instellingen door de overheid worden gefaciliteerd. De financiering van hun vastgoed wordt in het algemeen gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) waarin het Rijk en de gemeenten het ultieme risico door middel van een zogenaamde 'achtervangpositie' afdekken.

De sectorinstituten WSW en CFV vragen uit hoofde van hun rol informatie op bij de toegelaten instellingen zijnde: 'de prospectieve informatie' (dPi) en 'de verantwoordingsinformatie' (dVi).

Ten behoeve van de door hen gewenste rapportages schrijven zij in het kader van de bedrijfswaardeberekening, de parameters voor inflatie en de disconteringsvoet voor.

Deze (geüniformeerde) informatie wordt gebruikt ten behoeve van de toezichthoudende en borgende rol van de sectorinstituten.

De Europese Commissie heeft op 15 december 2009 een beschikking uitgebracht aangaande

de staatssteun met betrekking tot toegelaten instellingen. In de uitwerking van de beschikking worden er twee soorten vastgoed onderkend: vastgoed dienstbaar aan de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en overig vastgoed.

De uitvoering van deze beschikking vraagt ten behoeve van het toezicht een gescheiden verantwoording over de exploitatie van het DAEB-vastgoed en het overig vastgoed. In deze Richtlijn is aansluiting bewerkstelligd aangaande de classificatie van het vastgoed. Het DAEB-vastgoed wordt in deze richtlijn benoemd als 'sociaal vastgoed' en het overig vastgoed wordt benoemd als 'commercieel vastgoed'.

Definities

104 In dit hoofdstuk worden de navolgende begrippen gebruikt. De betekenis van deze begrippen is omschreven in hoofdstuk 940 Begrippen:

- onroerende zaken in exploitatie;
- sociaal vastgoed;
- sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging;
- sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel;
- commercieel vastgoed;
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop aan derden; en
- vastgoed bestemd voor verkoop.

645.2 Onroerende zaken in exploitatie bij toegelaten instellingen

Verwerking van onroerende zaken in de balans

201 **De kostprijs van onroerende zaken in exploitatie dient als materieel vast actief te worden verwerkt indien:**

- a. **het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief zullen toekomen aan de rechtspersoon; en**
- b. **de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.**

Uitgaven die gemaakt worden na de eerste verwerking dienen als (onderdeel van) de kostprijs van het materieel vast actief te worden verwerkt indien ze voldoen aan deze criteria.

Zie verder hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, paragraaf 2.

Waardering bij eerste verwerking

202 **Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de kostprijs.**

Zie verder hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, paragraaf 3.

Classificatie en kwalificatie

203 De toegelaten instelling dient onroerende zaken in exploitatie naar twee typologieën te classificeren: het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed.

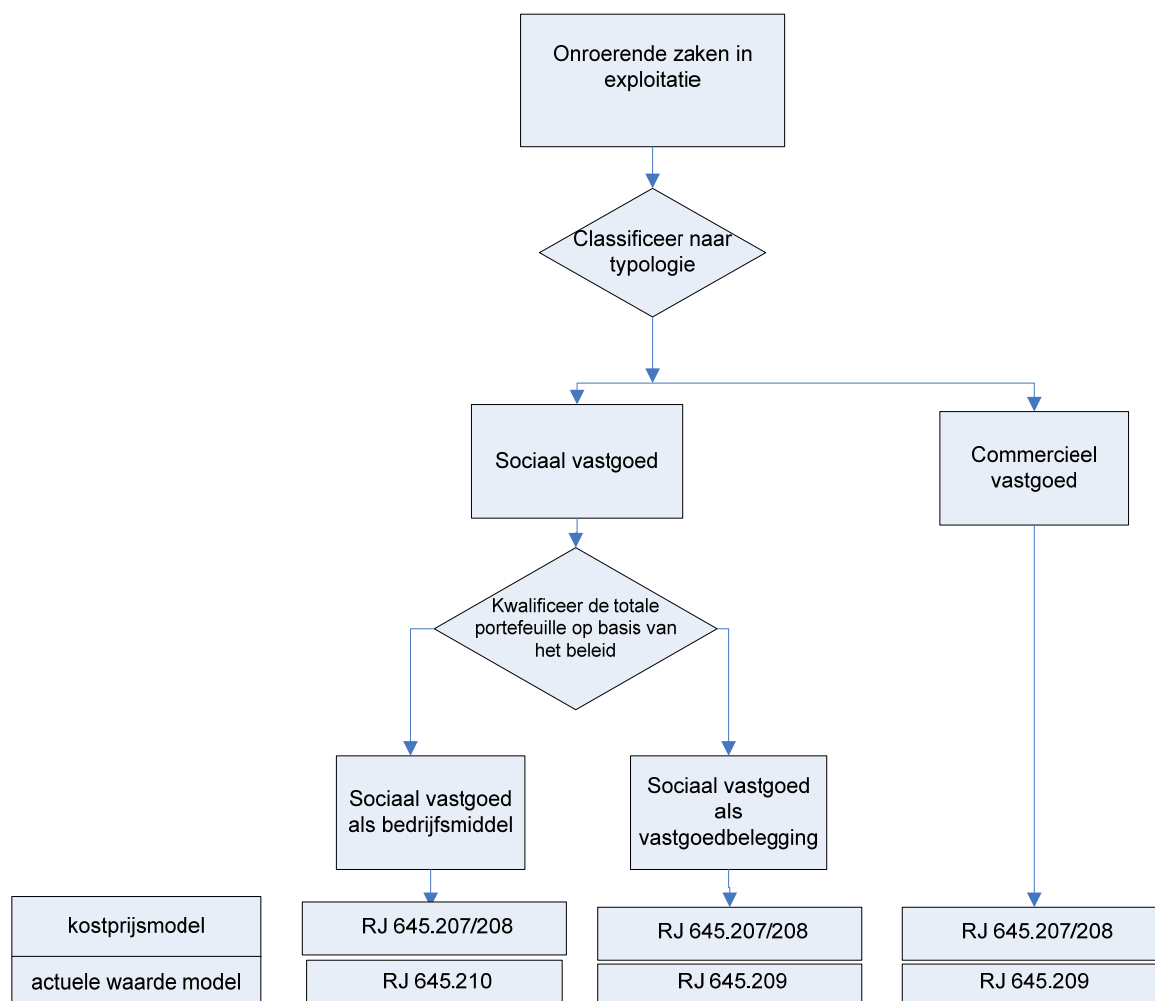
Waardering na eerste verwerking van onroerende zaken in exploitatie

204 De toegelaten instelling dient vervolgens aan de hand van haar beleid de totale portefeuille sociaal vastgoed voor de externe verslaggeving te kwalificeren hetzij als vastgoedbelegging, hetzij als bedrijfsmiddel.

Na classificatie en kwalificatie van de onroerende zaken in exploitatie, zijn deze aldus onderverdeeld in twee categorieën:

- a. commercieel vastgoed;
- b. sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel of sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

Onderstaand is schematisch de classificatie, de kwalificatie en de keuze van waardering na eerste verwerking van de onroerende zaken in exploitatie weergegeven.



205 De toegelaten instelling heeft per categorie van onroerende zaken in exploitatie zoals vermeld in alinea 204 de keuze deze na eerste verwerking te waarderen volgens het kostprijsmodel of het actuele waardemodel.

206 De uitwerking van het kostprijsmodel is voor alle onroerende zaken in exploitatie gelijk en is nader uitgewerkt in alinea 207 en 208. De uitwerking van het actuele waardemodel is afhankelijk van de classificatie en kwalificatie van de onroerende zaken in exploitatie. Het actuele waardemodel van commercieel vastgoed en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging is nader uitgewerkt in alinea 209. Het actuele waardemodel van sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel is nader uitgewerkt in alinea 210.

Het kostprijsmodel bij onroerende zaken in exploitatie

207 **Indien gekozen is het sociaal vastgoed en/of het commercieel vastgoed tegen kostprijs (verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen) te waarderen, dient hoofdstuk 212 Materiële Vaste Activa te worden toegepast.**

208 Of sprake is van bijzondere waardeverminderingen, wordt bepaald in overeenstemming met hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. Hierbij is voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel de realiseerbare waarde zoals bedoeld in alinea 521 van hoofdstuk 121, de bedrijfswaarde, dit gezien de doelstellingen van de toegelaten instelling. De bedrijfswaarde wordt bepaald met in achtneming van alinea 210 van dit hoofdstuk.

Voor commercieel vastgoed en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging wordt de realiseerbare waarde bepaald met in achtneming van alinea 209 van dit hoofdstuk.

Het sociaal vastgoed beschikbaar voor verkoop wordt bij de bepaling van de bedrijfswaarde voor het geschatte aantal verkooptransacties op opbrengstwaarde in de kasstroomprognoses opgenomen voor zover het aantal verkooptransacties betrouwbaar door de leiding van de toegelaten instelling kan worden geprognosticeerd; vaak is dit over een periode van maximaal 5 jaar naar analogie van alinea 310, onder b van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Toegelaten instellingen dienen bij het bepalen van de kasstroomgenererende eenheden (complexen) aan te sluiten bij de bepalingen zoals opgenomen in hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa, paragraaf 5. De indeling dient te zijn gebaseerd op een indeling die aansluit bij het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling.

Voorbeelden van het interne beleid zijn de differentiatie in huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen en beleid gericht op bepaalde product-marktcombinaties. Als product-marktcombinaties wordt beschouwd een samenstel van onroerende zaken waarop een gelijkkluidend beleid wordt bepaald. Bij het bepalen van de kasstroomgenererende eenheden wordt een consistente gedragslijn gevolgd. Het is in zijn algemeenheid niet toegestaan het gehele bezit aan onroerende zaken te kwalificeren als één kasstroomgenererende eenheid.

Bij het opnemen van nieuw vastgoed in een kasstroomgenererende eenheid, alsmede bij het verwerken van uitgaven na eerste verwerking, dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies, te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waartoe de nieuwe op te nemen onroerende zaken gaan behoren, respectievelijk te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben.

Hierbij kan het voorkomen dat een positief waardeverschil van de bestaande kasstroomgenererende eenheid geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt ter dekking van een bijzonder waardevermindingsverlies van de nieuw op te nemen onroerende zaken en uitgaven na eerste verwerking.

Het actuele waardemodel bij commercieel vastgoed en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging

209 Indien gekozen is het commercieel vastgoed en/of het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging tegen actuele waarde te waarderen, dient het actuele waardemodel van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen te worden toegepast, waarbij voor sociaal vastgoed alinea 509 c. van toepassing is.

Met betrekking tot het sociaal vastgoed dat wordt gekwalificeerd als een ‘vastgoedbelegging’ geldt veelal dat er geen courante prijzen op een actieve markt beschikbaar zijn.

De actuele waarde is in dit model de reële waarde. Deze reële waarde wordt gebaseerd op de uitgangspunten van alinea 509, onder c van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen. De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Het actuele waardemodel bij sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel

210 Indien gekozen is het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel tegen actuele waarde te waarderen, dient het actuele waardemodel van alinea 403 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa te worden toegepast.

Veelal geldt dat sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel (en niet bestemd voor verkoop) zal worden gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde, omdat de bedrijfswaarde veelal lager is dan de vervangingswaarde.

De bedrijfswaarde wordt bepaald op basis van alinea 309 tot en met 327 van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de netto kasstromen bij het afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De aannames voor de onderbouwing van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de beste schatting van de leiding van de toegelaten instelling.

Sociaal vastgoed beschikbaar voor verkoop, wordt bij de bepaling van de bedrijfswaarde voor het geschatte aantal verkooptransacties op opbrengstwaarde in de kasstroomprognoses opgenomen, voor zover het aantal verkooptransacties betrouwbaar door de leiding van de toegelaten instelling kan worden geprognosticeerd; vaak is dit over een periode van maximaal 5 jaar naar analogie van alinea 310, onder b van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Afschrijving

211 Ten behoeve van het afschrijven van onroerende zaken wordt in alinea 418 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa ingegaan op het onderscheiden van belangrijke bestanddelen. Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden veelal de volgende bestanddelen onderscheiden: de grond, het casco, de inrichting en de installaties van de onroerende zaak.

212 Er bestaan diverse afschrijvingsmethoden die kunnen worden gehanteerd om het af te schrijven bedrag op systematische basis over de gebruiksduur van het actief te verdelen. De afschrijvingsmethode die het verwachte verbruikspatroon van de toekomstige prestatie-eenheden die het actief in zich bergt het best weerspiegelt, wordt gekozen.

De toegelaten instellingen konden op grond van vroegere regelgeving in een groot aantal gevallen de annuïtaire afschrijvingsmethode hanteren. Toepassing van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa heeft tot gevolg dat een annuïtaire afschrijvingsmethode vrijwel nooit passend is voor het vaststellen van het verwachte verbruikspatroon.

Herclassificatie en herkwalificatie

213 De toegelaten instelling dient de classificatie van haar vastgoed naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, de kwalificatie van het sociaal vastgoed en de indeling naar kasstroomgenererende eenheden ten behoeve van de waardering op een consistente wijze toe te passen.

Herclassificatie of herkwalificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van hetzij een wijziging in de feiten en omstandigheden, hetzij een wijziging van het beleid, gestaafd door relevante feiten en omstandigheden, in overeenstemming met de uitgangspunten van paragraaf 6 van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen.

Herverkaveling

214 In het kader van herstructurering van onroerende zaken in exploitatie bij toegelaten instellingen kan er sprake zijn van een herverkaveling. Bij een herverkaveling wordt bezit verkregen in ruil voor gelijksoortig bezit dat op een gelijksoortige wijze wordt gebruikt voor een zelfde activiteit en dat een gelijkwaardige reële waarde heeft. Een transactie kwalificeert als herverkaveling (zonder een wijziging in de economische omstandigheden) indien bij de transactie een relatief gering deel (ter indicatie: maximaal 20%) van de transactiewaarde in contanten wordt verrekend.

De bepalingen inzake de ‘kostprijs bij ruiltransacties’ zoals opgenomen in alinea 309 tot en met 311 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa zijn overeenkomstig van toepassing op herverkavelingstransacties.

Vastgoed in ontwikkeling

215 Voor vastgoed in ontwikkeling gelden dezelfde uitgangspunten en keuzemogelijkheden met betrekking tot de waardering na eerste verwerking als voor onroerende zaken in exploitatie. De alinea's 205 en 206 van dit hoofdstuk zijn hierbij van toepassing.

Indien Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop kwalificeert als projectontwikkeling, vindt verwerking en waardering plaats in overeenstemming met hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het algemeen en alinea 319 tot en met 322 van hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het bijzonder.

Voorzieningen

216 **Onder een feitelijke verplichting, als bedoeld in hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa van een toegelaten instelling, dienen mede te worden verstaan uitingen door de toegelaten instellingen aan huurders/gemeenten/overige stakeholders.** Voorbeelden hiervan zijn herstructurering van bestaande onroerende zaken in exploitatie dan wel onroerende zaken die in ontwikkeling worden genomen. Deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' en worden in de jaarrekening verwerkt.

217 **Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen tot investeren dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan (te kwalificeren als uitgaven na eerste verwerking) van bestaande onroerende zaken in exploitatie, dienen te worden betrokken in de waardering van de onroerende zaak in exploitatie.**

218 **Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract conform alinea 404 en verder van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.**

Indien de naar beste schatting berekende kostprijs van het project hoger is dan de reële waarde respectievelijk de bedrijfswaarde van de betreffende onroerende zaken bestemd voor de exploitatie, wordt voor het verschil een voorziening gevormd. Voordat een voorziening wordt getroffen, wordt eerst vastgesteld of het nieuwbouwproject in een bestaande kasstroomgenererende eenheid wordt opgenomen. De uitgangspunten van alinea 208 zijn hierbij van toepassing.

645.3 Verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

301 Toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken in ontwikkeling en onroerende zaken in exploitatie onder voorwaarden, als zijnde zogenaamde VOV-transacties. De VOV transactie vindt veelal plaats tegen reële waarde, waarop een contractueel bepaald kortingspercentage in mindering wordt gebracht.

Alle VOV-transacties worden, afhankelijk van de contractuele voorwaarden, gekwalificeerd als een transactie met een terugkooprecht of een transactie met een terugkoopplicht. De verwerkingswijze vindt plaats met in achtneming van hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening en naar analogie van de voorbeelden zoals opgenomen in bijlage 2 van hoofdstuk 270 De Winst- en verliesrekening.

Voor een VOV-transactie met een terugkooprecht tegen de reële waarde op terugkoopmoment wordt verwezen naar voorbeeld 1a van bijlage 2 van hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

Voor een VOV-transactie met een terugkooprecht tegen een prijs die significant lager is dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment, wordt verwezen naar voorbeeld 3a van bijlage 2 van hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

Voor een VOV-transactie met een terugkoopplicht, wordt verwezen naar de voorbeelden 9a en 10a van Bijlage 2 hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

302 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie dienen te worden gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen.

Indien een VOV-transactie kwalificeert als financieringstransactie, dient de terugkoopverplichting te worden gewaardeerd conform hoofdstuk 254 Schulden. Ook hierbij wordt rekening gehouden met de contractuele bepalingen tot terugkoop, inclusief de overeengekomen contractuele kortingspercentages.

645.4 De verwerking van belastingen naar de winst

401 Toegelaten instellingen zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Voor de verwerking en waardering zijn de bepalingen van hoofdstuk 272 Belastingen naar de winst van toepassing.

402 Bij een toegelaten instelling is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering (volgens de jaarrekening) van met name de materiële vaste activa en de langlopende schulden en de fiscale waardering conform de waarderingsregels zoals vastgelegd in de zogenaamde Vaststellingsovereenkomsten tussen de Belastingdienst en de toegelaten instellingen.

403 Bij de waardering van tijdelijke verschillen worden toekomstige (beleids)beslissingen ten aanzien van de creatie van een nieuw actief (vanuit een bestaand actief) respectievelijk de afwikkeling van een bestaand actief niet in de berekening betrokken.

645.5 Presentatie en toelichting

501 **Omwille van de onderlinge vergelijkbaarheid dienen toegelaten instellingen voor de balans en de winst- en verliesrekening het model te hanteren dat als bijlage 1 bij dit hoofdstuk is opgenomen.**

Overigens dienen de bepalingen van het Besluit modellen jaarrekening (hoofdstuk 910 Modellen en besluiten) te worden toegepast.

502 De toelichtingsvereisten uit hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa en hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen zijn van toepassing voor toegelaten instellingen.

503 **De toegelaten instelling dient informatie op te nemen terzake van:**

- **de wijze waarop classificatie en kwalificatie van het sociaal en commercieel vastgoed heeft plaatsgevonden (alinea 203 en 204 van dit hoofdstuk); en**
- **de wijze van het bepalen van de indeling naar kasstroomgenererende eenheden ten behoeve van de waardering (alinea 208 van dit hoofdstuk) in de toelichting te beschrijven en te motiveren.**

504 De toegelaten instelling dient ten aanzien van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging gewaardeerd op basis van alinea 209 van dit hoofdstuk, toe te lichten op grond van alinea 802, onder d van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen en artikel 11 Besluit actuele waarde:

- welke benaderingswijze is toegepast;
- de aannames waarop de kasstroomprognoses zijn gebaseerd;
- de gehanteerde disconteringsvoet.

505 De toegelaten instelling dient ten aanzien van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op basis van alinea 210 van dit hoofdstuk, in de toelichting uiteen te zetten:

- welke benaderingswijze is toegepast;
- de aannames waarop de verwachtingen zijn gebaseerd;
- de gehanteerde disconteringsvoet.

506 In het BBSH is de toepassing van artikel 2:390 BW voor toegelaten instellingen uitgesloten. Indien de toegelaten instelling het actuele waardemodel hanteert voor de waardering voor het sociaal en commercieel vastgoed en de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, dan dient bij het eigen vermogen te worden toegelicht het cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging zoals te bepalen op grond van artikel 2:390 lid 3 BW. Tevens dient te worden vermeld in hoeverre rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van winstbelastingen zoals deze voortvloeien uit hoofdstuk 272 Belastingen naar de winst.

507 De toegelaten instelling geeft voor de onroerende zaken in exploitatie de specifieke toelichtingen (hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, alinea 707) zoals deze op basis van Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen worden gevraagd.

508 Indien bij de toegelaten instelling sprake is van herclassificaties/herkwalificaties, dient de volgende informatie te worden opgenomen:

- de feiten en omstandigheden die leiden tot de herclassificatie/herkwalificatie; en
- de effecten van de (her)classificatie/kwalificatie op vermogen en resultaat.

509 Indien het sociaal en commercieel vastgoed worden gewaardeerd volgens het kostprijsmodel dient de actuele waarde te worden toegelicht van deze onroerende zaken. De actuele waarde van het sociaal en commercieel vastgoed wordt bepaald volgens alinea 209 of 210 van dit hoofdstuk. De toegelaten instelling licht toe de keuze voor de toepassing van hetzij alinea 209 dan wel alinea 210.

510 De toegelaten instelling dient met betrekking tot het sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop toe te lichten:

- het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop;
- het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar zal worden verkocht en de daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde en boekwaarde.

511 Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de materiële vaste activa, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. In de toelichting wordt uiteengezet het aantal onroerende

zaken dat is verkocht onder voorwaarden alsmede een beschrijving van de condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden.

512 De terugkooprechten en -plichten van alle verkochte onroerende zaken onder voorwaarden die kwalificeren als een verkooptransactie dienen te worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen activa’ conform alinea 209 tot en met 212 en alinea 518 tot en met 521 van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

513 De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

514 De toegelaten instelling dient onder de post ‘leningen overheid en kredietinstellingen’ toe te lichten voor welk bedrag aan leningen WSW borging is verkregen.

515 De toegelaten instelling is verplicht jaarlijks voor 1 juli ten behoeve van het toezicht op basis van artikel 26, vijfde lid BBSH gegevens (de bedrijfswaarde informatie) te verstrekken aan de Minister als bedoeld in bijlage II bij het BBSH.

Deze bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie dient te worden bepaald met in acht name van alinea 309 tot en met 327 van hoofdstuk 121 Bijzondere waardevermindering van vaste activa en artikel 7 Besluit actuele waarde en dient te worden opgenomen in de toelichting.

645.6 Bijzondere onderwerpen

De invloed van de grootte van de rechtspersoon

601 In het BBSH zijn de vrijstellingen voor kleine en middelgrote toegelaten instellingen niet van toepassing. Zo zijn voor kleine toegelaten instellingen de bepalingen van artikel 2:396 zesde, zevende en achtste lid BW niet van toepassing. Dit betekent onder meer dat deze instellingen niet zijn vrijgesteld van accountantscontrole. Toegelaten instellingen stellen daarom een volledige jaarrekening op. Deze jaarrekening wordt gedeponeerd.

Verwerking van fusies en overnames tussen toegelaten instellingen volkshuisvesting

602 Voor toegelaten instellingen is paragraaf 6 van hoofdstuk 216 Fusies en overnames van toepassing.

De geconsolideerde jaarrekening

603 De consolidatieplicht rust op het groepshoofd (de toegelaten instelling). Het groepshoofd is de rechtspersoon die de centrale leiding heeft over de groep en het beleid van de groep kan bepalen. Voor de vaststelling hiervan is bepalend of de (beleidsafhankelijke) entiteit voldoet aan de criteria voor het zijn van groepsmaatschappij van de (beleidsbepalende) entiteit zoals opgenomen in alinea 201 tot en met 204 van hoofdstuk 217 Consolidatie. Voor de beoordeling of sprake is van een groepsrelatie wordt verwezen naar alinea 205 tot en met 205c

van hoofdstuk 640 Organisaties-zonder-winststreven. **Indien sprake is van een groep dient een geconsolideerde jaarrekening te worden opgesteld en gedeponerd.**

Wanneer geen sprake is van een groepsrelatie, kan sprake zijn van verbonden partijen. In dergelijke gevallen moet inzicht worden gegeven in de onderlinge transacties overeenkomstig hoofdstuk 330 Verbonden partijen.

Het kasstroomoverzicht

604 **Omdat er geen vrijstellingen van toepassing zijn dienen de toegelaten instellingen een kasstroomoverzicht in de jaarrekening op te nemen conform de bepalingen in hoofdstuk 360 Het kasstroomoverzicht.**

Het jaarverslag/ volkshuisvestingsverslag

605 Op grond van artikel 26 BBSH zijn toegelaten instellingen verplicht (naast het jaarverslag en de jaarrekening) een volkshuisvestingsverslag en een overzicht cijfermatige kerngegevens en prognoses, de prospectieve informatie (dPi) en de verantwoordingsinformatie (dVi) op te stellen; deze hebben een belangrijke functie voor het toezicht door de overheid op de volkshuisvestelijke prestaties van toegelaten instellingen.

Aanbevolen wordt van het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag één geheel te maken, waarbij specifieke elementen van het jaarverslag in het volkshuisvestingsverslag worden opgenomen.

Bijlage Modellen voor de jaarrekening

Model balans

(geconsolideerde) balans per 31 december 20x0 gecombineerd model voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen							
ACTIVA	Ref.	20x0	20x0-1	PASSIVA	Ref.	20x0	20x0-1
A. VASTE ACTIVA				C. EIGEN VERMOGEN			
I. Immateriele vaste activa				1. Wettelijke en statutaire reserves			
1. Bouwclaims				2. Overige reserves			
2. Goodwill				3. Resultaat boekjaar			
				Totaal eigen vermogen			
II. Materiële vaste activa				D. EGALISATIEREKENING			
1. Sociaal vastgoed in exploitatie				E. VOORZIENINGEN			
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				2. Voorziening latente belastingverplichtingen			
				3. Voorziening pensioenen			
III. Vastgoedbeleggingen				4. Voorziening garantieverplichtingen			
1. Commercieel vastgoed in exploitatie				5. Voorziening reorganisatiekosten			
2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging				6. Voorziening deelnemingen			
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				7. Overige voorzieningen			
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				Totaal voorzieningen			
IV. Financiële vaste activa				F. LANGLOPENDE SCHULDEN			
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen				1. Schulden/leningen overheid			
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen				2. Schulden/leningen kredietinstellingen			
3. Andere deelnemingen				3. Schulden aan groepsmaatschappijen			
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen				4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen			
5. Latente belastingvordering(en)				5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden			
6. Leningen u/g				6. Overige schulden			
7. Overige effecten				Totaal langlopende schulden			
8. Te vorderen BWS-subsidies				G. KORTLOPENDE SCHULDEN			
9. Overige vorderingen				1. Schulden aan kredietinstellingen			
Som der vaste activa				2. Schulden aan leveranciers			
B. VLOTTENDE ACTIVA				3. Schulden aan groepsmaatschappijen			
I. Voorraden				4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen			
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop				5. Belastingen en premies sociale verzekeringen			
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				6. Schulden ter zake van pensioenen			
3. Overige voorraden				7. Overige schulden			
II. Onderhanden projecten				8. Overlopende passiva			
III. Vorderingen				Totaal kortlopende schulden			
1. Huurdebiteuren							
2. Gemeenten							
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen							
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen							
5. Latente belastingvordering(en)							
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen							
7. Overige vorderingen							
8. Overlopende activa							
IV. Effecten							
V. Liquide middelen							
Som der vlottende activa							
TOTAAL ACTIVA				TOTAAL PASSIVA			

Modellen winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 20x0, GECOMBINEERD MODEL - FUNCTIONEEL voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen		
Ref.	20x0	20x0-1
Huuropbrengsten		
Opbrengsten servicecontracten		
Lasten servicecontracten		
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende financieringskosten		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Opbrengsten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten		
Netto resultaat overige activiteiten		
Overige organisatiekosten		
Leefbaarheid		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Saldo financiële baten en lasten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Resultaat deelnemingen		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		
Buitengewone baten		
Buitengewone lasten		
Belastingen buitengewoon resultaat		
Buitengewoon resultaat na belastingen		
Resultaat na belastingen		

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 20x0, GECOMBINEERD MODEL - CATEGORAAL			
<i>voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen</i>			
	Ref.	20x0	20x0-1
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten			
Opbrengsten servicecontracten			
Overheidsbijdragen			
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille			
Geactiveerde productie eigen bedrijf			
Overige bedrijfsopbrengsten			
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille			
Erfpacht			
Lonen en salarissen			
Sociale lasten			
Pensioenlasten			
Onderhoudslasten			
Leefbaarheid			
Lasten servicecontracten			
Overige bedrijfslasten			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Rentelasten en soortgelijke kosten			
Saldo financiële baten en lasten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
Resultaat deelnemingen			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen			
Buitengewone baten			
Buitengewone lasten			
Belastingen buitengewoon resultaat			
Buitengewoon resultaat na belastingen			
Resultaat na belastingen			

Voor opname in hoofdstuk 940 Begrippen:

Onroerende zaken in exploitatie

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bij een Toegelaten instelling volkshuisvesting.

Sociaal vastgoed

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Bij woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens kunnen huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De bijlage is toegevoegd aan deze Richtlijn.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Betreft de totale vastgoedportefeuille sociaal vastgoed indien de toegelaten instelling een beleid heeft, gericht voor het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel

Betreft de totale vastgoedportefeuille sociaal vastgoed indien de toegelaten instelling een beleid heeft, gericht voor het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Commercieel vastgoed

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Door de toegelaten instelling verkochte onroerende zaken met een terugkooprecht of terugkoopplicht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn onroerende zaken die na gereed komen bestemd zijn voor de verhuur als hetzij sociaal vastgoed hetzij als commercieel vastgoed.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden zijn onroerende zaken die bij gereed komen worden overgedragen aan derden.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop is sociaal en commercieel vastgoed dat door de leiding van de toegelaten instelling is aangemerkt om te verkopen aan derden.

Tekst van enkele artikelen van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) (ten behoeve van opname in hoofdstuk 900 Wetteksten)

Artikel 26 lid 1 BBSH:

1. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag op, waarop van overeenkomstige toepassing zijn:

a. de afdelingen 2 tot en met 8, 10,11 en 13 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat voor de toepassing van de artikelen van die afdelingen de leden van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid , onderdeel b, gelijk staan aan commissarissen als bedoeld in die artikelen, en in artikel 408, eerste lid , onderdeel e, voor 'de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen' wordt gelezen 'de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag', alsmede met uitzondering van:

1°. de bepalingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en

2°. de artikelen 361, tweede lid , eerste volzin, zinsnede 'en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen', 362, zesde lid, tweede volzin vanaf 'handelsregister', zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf 'omschreven', 373, vijfde lid, 383a, 389, vierde en vijfde lid, 390, 391, eerste lid, tweede volzin vanaf 'gesteld', 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde, vierde en vijfde lid, 396, zesde, zevende en achtste lid, 398, derde en vijfde lid, 406, vierde tot en met zevende lid en 408, eerste lid, onderdeel d.

b. de elfde titel van het derde boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, met dien verstande dat artikel 999 , eerste volzin, niet van toepassing is op de verklaring en de mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid , en met uitzondering van artikel 999 , tweede volzin.

Lid 2 van artikel 26 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks een volkshuisvestingsverslag opstelt waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben.

Lid 5 van artikel 26 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks een overzicht opstelt met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar, welk overzicht wordt ingericht overeenkomstig de bijlage II bij genoemd besluit.

Artikel 25a lid 1 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks een overzicht opstelt van voorgenomen activiteiten, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is, kan afleiden welke activiteiten op haar grondgebied zijn voorzien.

Artikel 39a lid 1 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks ten behoeve van het toezicht, de gegevens als bedoeld in bijlage IV bij het BBSH verstrekt

Bijlage uit de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009

Gebouwen die als maatschappelijk vastgoed kunnen worden beschouwd

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang,
- buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- kleinschalige culturele activiteiten.