

RJ-Uiting 2010-1: 'Ontwerp-Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting'

Inleiding

RJ-Uiting 2010-1 bevat ontwerp-Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Raad voor de Jaarverslaggeving stelt middels deze RJ-Uiting wijzigingen voor in de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2005).

Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingsvoorstellen ten opzichte van de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting 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.

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

De toegelaten instelling onderkent twee typologieën onroerende zaken in exploitatie: het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed. In de ontwerp-Richtlijn zijn hiervoor eenduidige definities opgenomen. Het sociaal vastgoed dient door de toegelaten instelling aan de hand van de aard en de aanwending van het vastgoed te worden gekwalificeerd als een 'bedrijfsmiddel' of als een 'vastgoedbelegging'. Hiervoor zijn criteria benoemd.

Ad b) Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed

In de ontwerp-Richtlijn is voor het commercieel vastgoed en het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging opgenomen welke waarderingssuitgangspunten van Richtlijn 213 Vastgoedbeleggingen dienen te worden toegepast bij het bepalen van de actuele waarde.

Voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel is opgenomen welke waarderingssuitgangspunten 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 ontwerp-Richtlijn is opgenomen dat bij afschrijvingen de ‘componentenbenadering’ conform alinea 418 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa dient te worden toegepast en dat het veelal niet meer passend zal zijn om de annuïtaire afschrijvingsmethode toe te passen.

Ad d) De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken onder voorwaarden (zijnde een terugkooprecht dan wel een terugkoopplicht). In de ontwerp-Richtlijn zijn expliciete criteria en randvoorwaarden opgenomen wanneer de transactie als een financieringstransactie dan wel als een verkooptransactie dient te worden verwerkt. De benoemde uitgangspunten zijn van toepassing op alle door de toegelaten instellingen verkochte onroerende zaken onder voorwaarden.

Ad e) Aangepaste modellen voor de winst- en verliesrekening

De modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening zijn aangepast aan de actualiteit en voor de winst- en verliesrekening is een ‘nieuw’ functioneel model toegevoegd.

Niet meer opgenomen in de ontwerp-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 niet meer opgenomen in de ontwerp-Richtlijn. Het mutatieoverzicht heeft haar functie voor een deel verloren en de gecombineerde bouwprojecten dienen conform de vigerende Richtlijnen te worden verwerkt.

Vennootschapsbelasting

Binnen de sector, de accountantsorganisaties en het NIVRA wordt momenteel nog overleg gevoerd over de wijze waarop de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden in de jaarrekening worden opgenomen. In de definitieve Richtlijn zal naar verwachting hieromtrent een alinea worden opgenomen.

Verzoek tot commentaar

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk **1 april 2010** tegemoet.

Reacties en commentaren kunnen - bij voorkeur per e-mail (rj@rjnet.nl) - worden ingediend bij het RJ-secretariaat. Ze zullen door de RJ als openbare informatie worden behandeld en op de RJ-website gepubliceerd, tenzij door respondenten is aangegeven dat het commentaar geheel of gedeeltelijk moet worden aangemerkt als vertrouwelijk.

Ingangsdatum

De RJ beoogt deze ontwerp-Richtlijn 645, na verwerking van het ontvangen commentaar, definitief te maken in de volgende editie van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De nieuwe editie zal in september 2010 verschijnen. Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting zal dan van toepassing zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2011, waarbij eerdere toepassing wordt aanbevolen.

Amsterdam, 25 januari 2010

645 TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

Deze ontwerp-Richtlijn 645 (2010) is uitgegeven voor commentaar. De commentaarperiode loopt tot 1 april 2010.

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’) 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 voor de jaarverslaggeving van toepassing.

Bedrijfstak toegelaten instellingen

103 Toegelaten instellingen (woningcorporaties) zijn private rechtspersonen met een maatschappelijke functie. Zij kunnen op grond van de Woningwet bij koninklijk besluit worden toegelaten als instelling 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 (CFV).

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 rol van de sectorinstituten.

Definities, classificatie en kwalificatie van de onroerende zaken

Definities

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

- onroerende zaken in exploitatie;
- sociaal vastgoed;
- maatschappelijk 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; en
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop aan derden.

Classificatie van de onroerende zaken

105 De toegelaten instelling onderkent twee typologieën van onroerende zaken in exploitatie: het commercieel vastgoed en het sociaal vastgoed.

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

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Kwalificatie van het sociaal vastgoed

106 De toegelaten instelling kwalificeert, aan de hand van haar beleid en de aanwending van het vastgoed, het sociaal vastgoed hetzij als vastgoedbelegging, hetzij als bedrijfsmiddel.

Elementen die bij deze kwalificatie (en groepering van activa) een rol kunnen spelen zijn:

- de aard en samenstelling van het woningbezit;
- de mate waarin de woningen worden verkocht;
- de mate waarin investeringen in het vastgoed worden gerealiseerd;
- de wijze waarop het huurbeleid wordt uitgevoerd.

Sociaal vastgoed kwalificeert veelal als een vastgoedbelegging als:

- sprake is van een actief verkoopbeleid; dan wel
- actief wordt geïnvesteerd in het vastgoed; en
- een huurprijsbeleid wordt gevoerd gericht op het maximaliseren van de huuropbrengst.

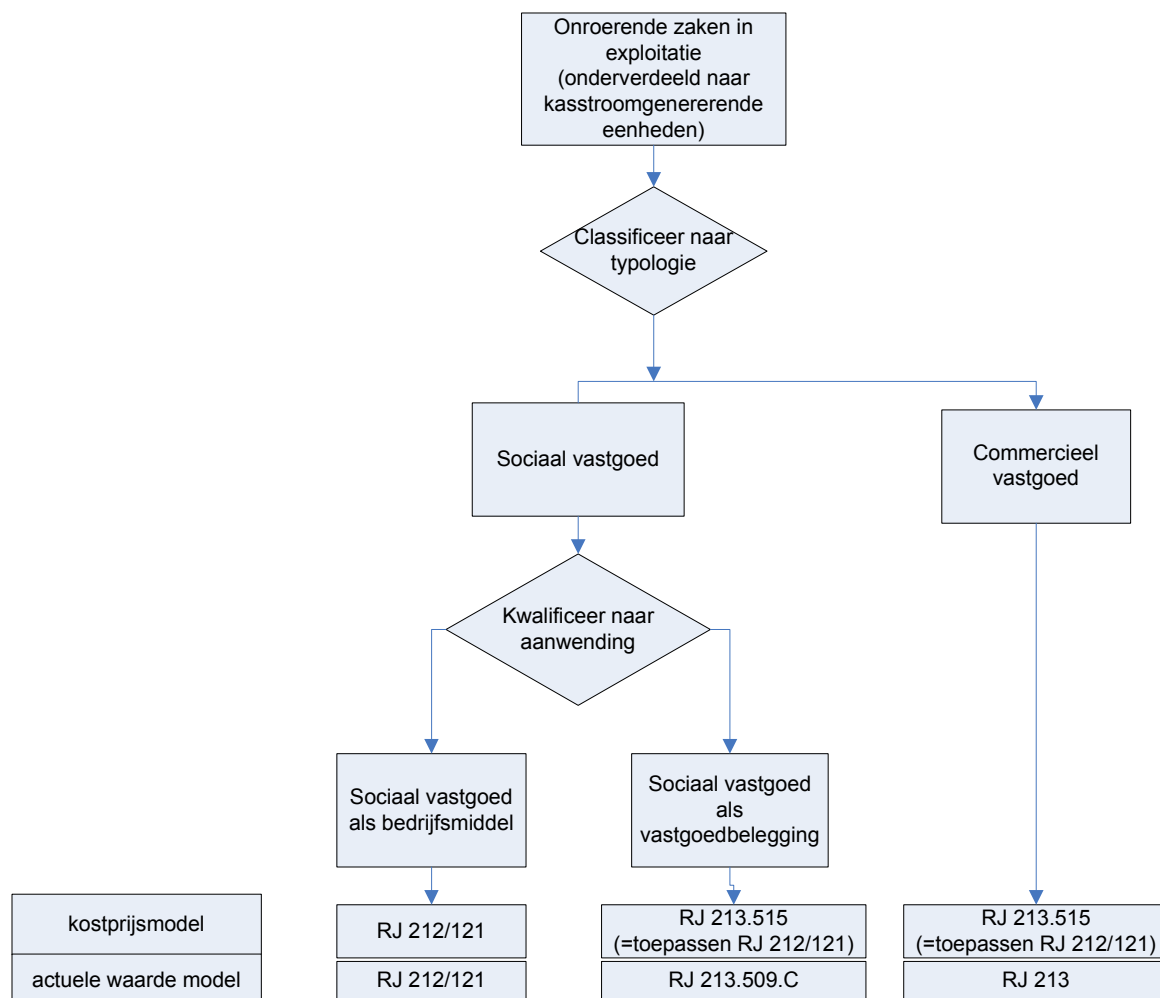
Met andere woorden het beleid is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk financieel rendement.

Sociaal vastgoed dat niet kwalificeert als een vastgoedbelegging, kwalificeert als een bedrijfsmiddel.

De classificatie en kwalificatie van onroerende zaken is relevant voor de toepassing van de prijsgrondslag actuele waarde conform alinea 208 en 211 van dit hoofdstuk.

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

Waarderingschema onroerende zaken in exploitatie



Geldeenheid en taal

107 De jaarrekening en het jaarverslag van een toegelaten instelling worden op grond van artikel 26 lid 1, onder a 2° BBSH (juncto artikel 2:362 lid 7 BW) in de Nederlandse taal opgesteld en in euro's uitgedrukt.

645.2 De jaarrekening

Onroerende zaken in exploitatie

Verwerking in de balans (algemene bepalingen)

201 Onroerende zaken dienen in de balans te worden verwerkt in overeenstemming met hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, paragraaf 2.

Waardering bij eerste verwerking

202 Onroerende zaken dienen in de balans bij eerste verwerking te worden gewaardeerd in overeenstemming met hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, paragraaf 3.

203 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 eenzelfde activiteit en dat een gelijkwaardige reële waarde heeft. Een transactie kwalificeert als herverkaveling indien bij de transactie ten hoogste 20% van de transactiewaarde in contanten wordt verrekend.

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

Waardering na eerste verwerking

204 Toegelaten instellingen dienen de waardering van de onroerende zaken in exploitatie te baseren op een groepering van activa die overeenkomt met de samenstelling van kasstroomgenererende eenheden zoals bepaald in hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa, paragraaf 5 Kasstroomgenererende eenheden. Deze groepering van activa is relevant bij de waardering van de onroerende zaken in exploitatie en de verwerking van de uitgaven na eerste verwerking.

De groepering dient te worden gebaseerd op een indeling die aansluit bij het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling. In de vaststelling van de groepering dient een consistente gedragslijn te worden gevolgd. Het is niet toegestaan het gehele bezit aan onroerende zaken van de toegelaten instelling te kwalificeren als één groepering.

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.

205 Onroerende zaken in exploitatie dienen door de toegelaten instelling te worden geclassificeerd en gekwalificeerd met inachtneming van alinea 105 en 106 van dit hoofdstuk en na de eerste verwerking te worden gewaardeerd volgens het kostprijsmodel (alinea 206 van dit hoofdstuk) of het actuele waardemodel (alinea 208 en alinea 211 van dit hoofdstuk). De gekozen prijsgrondslag is van toepassing op alle onroerende zaken in exploitatie.

Kostprijsmodel voor het sociaal vastgoed (gekwalificeerd als vastgoedbelegging of als bedrijfsmiddel) en het commercieel vastgoed

206 Indien na eerste verwerking van het sociaal vastgoed en commercieel vastgoed door de toegelaten instelling wordt gekozen voor een waardering tegen historische kosten, dient het kostprijsmodel van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa te worden toegepast.

De betreffende activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij het opnemen van nieuw sociaal en commercieel vastgoed in een bestaande groepering (op basis van alinea 204 van dit hoofdstuk) van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, alsmede bij het verwerken van uitgaven na eerste verwerking (op basis van alinea 207 van dit hoofdstuk) dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies gebaseerd te zijn op de groepering van activa waartoe de nieuwe op te nemen onroerende zaken gaan behoren respectievelijk gebaseerd te zijn op de groepering waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben.

Hierbij kan het voorkomen dat een positief waarderingsverschil van de bestaande groepering geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt ter dekking van een bijzonder waardeverminderverslies van de nieuw op te nemen onroerende zaken en uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking

207 Uitgaven die worden gemaakt na eerste verwerking dienen te worden verwerkt afhankelijk van de kwalificatie of de uitgaven worden aangemerkt als onderhoudsuitgaven of als investeringen. Hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, alinea 206 is hierbij van toepassing.

Kosten van groot onderhoud worden verwerkt in overeenstemming met de verwerkingskeuzes zoals opgenomen in hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, alinea 445 tot en met 452.

Actuele waarde model commercieel vastgoed en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging (volgens hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen)

208 Indien na eerste verwerking het commercieel vastgoed en het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging tegen actuele waarde worden gewaardeerd, dienen deze activa te worden gewaardeerd volgens het actuele waardemodel volgens hoofdstuk 213. De toegelaten instelling dient deze activa te waarderen tegen reële waarde op basis van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen, alinea 503 tot en met 514.

Toegelaten instellingen acteren op een 'sociale markt'. 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 reële waarde dient te worden bepaald met inachtneming van de feiten en omstandigheden van de relevante (sociale) markt. De reële waarde dient te worden gebaseerd op de uitgangspunten van hoofdstuk 213, alinea 509 c.

Op grond van de classificatie en kwalificatie conform alinea 105 en 106 van dit hoofdstuk komen commercieel vastgoed en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging in aanmerking voor deze waarderingsgrondslag.

Uitgaven na eerste verwerking

209 Uitgaven na eerste verwerking dienen te worden verwerkt op basis van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen, alinea 401 tot en met 403.

Bepaling reële waarde sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging

210 De toegelaten instelling dient de reële waarde voor het sociaal vastgoed dat kwalificeert als vastgoedbelegging en dat wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, te bepalen volgens hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen.

De aannames dienen te zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling. De overige (resterende) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op marktgegevens.

De volgende elementen kunnen onder meer relevant zijn als aannames:

- de op balansdatum bestaande huur- en overige contracten;
- de gehanteerde verwachtingen ten aanzien van huurprijsverandering;
- de gehanteerde verwachtingen inzake onderhoud;
- de gehanteerde verwachtingen inzake de direct aan het sociaal vastgoed toe te rekenen beheerkosten en zakelijke lasten;
- de gehanteerde resterende gebruiksduur;
- de gehanteerde restwaarde van de activa;
- de besluiten inzake de voorgenomen sloop van het sociaal vastgoed in exploitatie.

Actuele waarde model sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel (volgens hoofdstuk 212 Materiële vaste activa)

211 Indien na de eerste verwerking het sociaal vastgoed wordt gekwalificeerd als bedrijfsmiddel met waardering tegen actuele waarde, dient deze activa te worden gewaardeerd volgens het actuele waardemodel volgens hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, alinea 403.

Op grond van de kwalificatie conform alinea 106 van dit hoofdstuk komt sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel in aanmerking voor deze waarderingsgrondslag.

In het algemeen geldt dat de bedrijfswaarde van sociaal vastgoed dat kwalificeert als bedrijfsmiddel veelal lager is dan de vervangingswaarde.

212 De bedrijfswaarde dient te worden bepaald op basis van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa, alinea 309 tot en met 327. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde dient rekening te worden gehouden met de netto kasstromen bij het afstoten van de activa aan het einde van de levensduur.

Sociaal vastgoed waarvan is besloten dat dit beschikbaar is voor verkoop wordt voor het geschatte aantal transacties in de prognoses betrokken. Het geschatte aantal transacties moet betrouwbaar door de leiding van de toegelaten instelling kunnen worden geprognosticeerd, veelal is dit over een periode van maximaal 5 jaar naar analogie van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa, alinea 310 b.

Uitgaven na eerste verwerking

213 Uitgaven die worden gemaakt na eerste verwerking dienen te worden verwerkt afhankelijk van de kwalificatie of de uitgaven worden aangemerkt als onderhoudsuitgaven of als investeringen. Hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, alinea 206 is hierbij van toepassing.

Bepaling reële waarde sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel

214 De toegelaten instelling dient de reële waarde, voor het sociaal vastgoed dat kwalificeert als bedrijfsmiddel en is gewaardeerd volgens het actuele waardemodel volgens hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, te bepalen op basis van de bedrijfswaarde.

De aannames voor de onderbouwing van de bedrijfswaarde dienen te zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling. De overige (resterende) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de beste schatting van de leiding van de toegelaten instelling.

De volgende elementen kunnen onder meer relevant zijn als aannames:

- de op balansdatum bestaande huur- en overige contracten;
- de gehanteerde verwachtingen van de toegelaten instelling ten aanzien van de huurprijsveranderingen;
- de gehanteerde verwachtingen van de toegelaten instelling inzake het onderhoud;
- de gehanteerde verwachtingen van de toegelaten instelling inzake de direct aan het sociaal vastgoed toe te rekenen beheerkosten en zakelijke lasten;
- de gehanteerde verwachtingen van de toegelaten instelling aangaande de resterende gebruiksduur;
- de gehanteerde verwachtingen van de toegelaten instelling aangaande de restwaarde van de activa;
- de besluiten van de toegelaten instelling inzake de voorgenomen sloop en verkoop van het sociaal vastgoed.

Vastgoed in ontwikkeling

215 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als sociaal of commercieel vastgoed dient tijdens ontwikkeling te worden gewaardeerd volgens het kostprijsmodel volgens alinea 206 van dit hoofdstuk.

216 Een mogelijke bijzondere waardevermindering op vastgoed in ontwikkeling dient te worden getoetst op basis van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. Het vastgoed in ontwikkeling dient te worden betrokken in de groepering van activa in overeenstemming met alinea 204.

Hierbij is van belang of het vastgoed in ontwikkeling onderdeel gaat uitmaken van een reeds bestaande groepering van activa, of dat het een zelfstandige groep van activa betreft.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de boekwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, dient het vastgoed op nihil te worden gewaardeerd.

Indien sprake is van verplichtingen dient te worden beoordeeld of sprake is van een voorziening volgens hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

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

Indien vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop, onroerende zaken bevat die niet worden verkocht maar alsnog zullen worden aangewend voor eigen exploitatie, dan worden

deze onroerende zaken verwerkt als materiële vaste activa conform alinea 215 van dit hoofdstuk.

Afschrijving

218 Indien onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd volgens het kostprijsmodel of volgens het actuele waardemodel volgens hoofdstuk 212 Materiële vaste activa dienen de activa te worden afgeschreven.

De bepalingen inzake afschrijvingen opgenomen in hoofdstuk 212, alinea 417 tot en met 434 dienen overeenkomstig te worden toegepast.

In alinea 418 van hoofdstuk 212 wordt ingegaan op het onderscheiden van belangrijke bestanddelen.

Binnen onroerende zaken in exploitatie dienen de volgende bestanddelen in ieder geval te worden onderkend: de grond, het casco, de inrichting en de installaties van de onroerende zaak.

219 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. Deze annuïtaire afschrijvingsmethode is veelal niet passend voor het vaststellen van het verwachte verbruikspatroon.

Herclassificatie en herkwalificatie

220 De toegelaten instelling dient de classificatie van haar vastgoed naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, de kwalificatie binnen het sociaal vastgoed en de groepering van activa ten behoeve van de waardering op een consistente wijze toe te passen.

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

Voorzieningen

221 Toegelaten instellingen dienen hun verplichtingen te verwerken met inachtneming van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

Onder een feitelijke verplichting van een toegelaten instelling dienen mede te worden verstaan uitingen namens de toegelaten instellingen aan huurders/gemeenten/overige stakeholders aangaande verplichtingen, bijvoorbeeld uit hoofde van 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 als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

222 **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 in overeenstemming met alinea 206, 208 en/of 211 van dit hoofdstuk.**

223 **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 van de betreffende onroerende zaken bestemd voor de exploitatie, dan dient voor het verschil een voorziening te worden opgenomen.

Voordat een voorziening wordt getroffen dient eerst te worden vastgesteld of hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa van toepassing is.

De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

224 **Toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken in ontwikkeling en - in exploitatie onder voorwaarden, als zijnde zogenaamde VOV-transacties.**

De VOV-transacties dienen, afhankelijk van de contractuele voorwaarden, te worden gekwalificeerd als een transactie met een terugkooprecht of een transactie met een terugkoopplicht.

De verwerkingswijze vindt plaats met inachtneming van hoofdstuk 270, Bijlage 2 bij paragraaf 1 Verwerking van verkooptransacties met terug(ver)koopovereenkomsten.

De alinea's 224 tot en met 229 van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle door de toegelaten instelling verkochte onroerende zaken onder voorwaarden.

225 **Toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken waarbij het recht wordt bedongen dat op het moment van een voorgenomen verkoop door de koper, de onroerende zaak eerst tegen een vooraf overeengekomen koopprijs moet worden aangeboden aan de toegelaten instelling.**

De initiële verkooptransactie wordt verwerkt als een verkoop van het actief indien de toegelaten instelling een terugkooprecht heeft tegen de reële waarde op terugkoopmoment (voorbeeld 1a uit hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening, Bijlage 2 bij paragraaf 1).

De initiële verkooptransactie dient niet te worden verwerkt als verkoop van het actief, indien de toegelaten instelling een terugkooprecht heeft tegen een prijs die significant lager is dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment (zie voorbeeld 3a uit hoofdstuk 270, Bijlage 2 bij paragraaf 1).

De transactie dient dan bij de toegelaten instelling te worden verwerkt als een financieringstransactie.

226 **Toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken waarbij een terugkoopplicht door de toegelaten instelling wordt overeengekomen met de koper. De verkoop en de terugkoop van de woning vindt meestal plaats tegen een percentage lager dan 100% van de reële waarde.**

De waardemutatie in de periode tussen verkoop en terugkoop wordt, volgens een vooraf overeengekomen verdeelsleutel, gedeeld tussen de toegelaten instelling en de koper.

De verkoop door de toegelaten instelling van een onroerende zaak met een terugkoopplicht dient niet te worden verwerkt als een verkoop, omdat de toegelaten instelling niet alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijkste risico's heeft overgedragen aan de koper (conform hoofdstuk 270, alinea 110 a en naar analogie van voorbeeld 9a van hoofdstuk 270, Bijlage 2 bij paragraaf 1). De transactie dient bij de toegelaten instelling te worden verwerkt als een financieringstransactie.

227 Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de materiële vaste activa, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

De waardering van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' geschiedt bij voorkeur op basis van het actuele waarde model.

De actuele waarde dient te worden gebaseerd op reële waarde en volgens de contractuele bepalingen tot terugkoop, rekening houdende met de overeengekomen contractuele kortingspercentages.

Indien onroerende zaken in exploitatie worden geherclassificeerd als 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' dienen de bepalingen uit hetzij hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, hetzij paragraaf 6 van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen te worden gevolgd.

228 De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Jaarlijks wordt aan de hand van de bepalingen in de betreffende VOV-contracten de mutatie in de terugkoopverplichting bepaald en verwerkt in de (terugkoop-)verplichting.

229 Vastgoed in ontwikkeling waarvan de verkoop met een VOV terugkooprecht/-plicht heeft plaatsgevonden, dient te worden verwerkt in overeenstemming met hoofdstuk 221 Onderhanden projecten. Indien de verwachte opbrengsten onder de stichtingskosten liggen, dient op het moment van het aangaan van de verkoopverplichting, het verlies te worden verwerkt conform hoofdstuk 221, alinea 323 en 324.

De terugkoop van een onroerende zaak die in het verleden is verkocht met terugkooprecht/-plicht dient als een reguliere aankoop van een actief te worden verwerkt. Deze bepaling is met name relevant bij de waardering op basis van historische kosten.

Op het moment van terugkoop wordt door de corporatie de classificatie van de onroerende zaak bepaald (onroerende zaak in exploitatie, onroerende zaak verkocht onder voorwaarden of een onroerende zaak bestemd voor verkoop). De waardering wordt bepaald aan de hand van deze classificatie.

Presentatie en toelichting

Modellen

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

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

Toelichting

231 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.

Aanvullend dienen de toegelaten instellingen de informatie in de alinea's 232 tot en met 241 op te nemen in de toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening.

232 **De toegelaten instelling dient informatie op te nemen ter zake van:**

- **de wijze waarop classificatie en kwalificatie van het sociaal en commercieel vastgoed heeft plaatsgevonden (alinea 105 en 106 van dit hoofdstuk); en**
- **de wijze van het bepalen van de groepering van activa ten behoeve van de waardering (alinea 204 van dit hoofdstuk) in de toelichting te beschrijven en te motiveren.**

233 **Ten aanzien van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging en gewaardeerd op basis van alinea 208 van dit hoofdstuk, dient te worden toegelicht op grond van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen, alinea 802, onder d en artikel 11 Besluit actuele waarde:**

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

234 **Ten aanzien van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op basis van alinea 211 van dit hoofdstuk, dient in de toelichting te worden uiteengezet:**

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

235 **Indien de toegelaten instelling het actuele waarde model hanteert voor de waardering voor het sociaal en commercieel vastgoed en de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, dient bij het eigen vermogen het cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging, zoals te bepalen op grond van artikel 2:390 lid 3 BW, te worden toegelicht. 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.**

236 De toegelaten instelling geeft voor de onroerende zaken in exploitatie, afhankelijk van de gekozen waardering, de specifieke toelichtingen zoals vereist op basis van alinea 701 tot en

met 707 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, c.q. alinea 801 tot en met 805 van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen.

237 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.

238 Indien het sociaal en commercieel vastgoed en de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd volgens het kostprijsmodel dient de reële waarde te worden toegelicht van deze onroerende zaken.

De reële waarde van het sociaal en commercieel vastgoed wordt bepaald volgens alinea 208 en 211 van dit hoofdstuk. De reële waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt bepaald met inachtneming van alinea 227 van dit hoofdstuk.

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

- het aantal woningen;
- de woningen die naar verwachting binnen één jaar zullen worden verkocht;
- de verwachte opbrengstwaarde en de boekwaarde van het betreffende vastgoed.

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

241 De toegelaten instelling verstrekt jaarlijks voor 1 juli ten behoeve van het toezicht op basis van artikel 26, vijfde lid BBSH gegevens (de bedrijfswaarde informatie) aan de minister als bedoeld in bijlage II bij het BBSH.

Deze bedrijfswaarde dient te worden bepaald met inachtneming van hoofdstuk 121 Bijzondere waardevermindering van vaste activa, alinea 309 tot en met 327 en met inachtneming van artikel 7 Besluit actuele waarde en zal worden opgenomen in de toelichting.

645.3 De jaarrekening; bijzondere onderwerpen

De invloed van de grootte van de rechtspersoon

301 In het BBSH zijn de vrijstellingen voor kleine en middelgrote toegelaten instellingen beperkt. 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.

302 Toegelaten instellingen dienen een volledige jaarrekening op te stellen.

Gebruik maken van de vrijstellingen voor kleine rechtspersonen zou bij de toegelaten instellingen, anders dan de vrijstellingen beogen, gewoonlijk leiden tot een verzwaring van de administratieve lasten. Aangezien de jaarrekening tevens dient voor het toezicht door de overheden en het verschaffen van inzicht aan huurders en andere belanghebbenden, kan geen gebruik worden gemaakt van de in artikel 2:396 BW en 2:397 BW opgenomen vrijstellingen.

Verwerking van fusies en overnames tussen toegelaten instellingen volkshuisvesting

303 Voor toegelaten instellingen is hoofdstuk 216, paragraaf 6 Fusies en overnames van stichtingen en verenigingen van toepassing.

645.4 Het jaarverslag, de overige gegevens en overige informatie

Het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag

401 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 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 stuk te maken, waarbij specifieke elementen van het jaarverslag in het volkshuisvestingsverslag worden opgenomen. Waar relevant voor het inzicht kunnen onderdelen van de cijfermatige kerngegevens en prognoses hierin worden opgenomen. De aanbeveling heeft geen betrekking op de prognoses.

402 Het overzicht Cijfermatige kerngegevens en prognoses dient afzonderlijk te worden gepresenteerd.

Accountantsonderzoek

403 Het accountantsonderzoek, ook wel deskundigenonderzoek genoemd, is aan de orde in de artikelen 27 tot en met 29 van het BBSH.

Het kasstroomoverzicht

404 De toegelaten instellingen dienen een kasstroomoverzicht in de jaarrekening op te nemen. Zie hoofdstuk 360 Het kasstroomoverzicht.

Het volkshuisvestingsverslag

405 Toegelaten instellingen stellen op grond van het BBSH een volkshuisvestingsverslag op. In artikel 26 lid 2 van het BBSH wordt voorgeschreven dat dit verslag een uiteenzetting bevat van de geleverde prestaties op het gebied van de volkshuisvesting.

406 De toegelaten instelling kan een onderscheid maken tussen verplichte informatie en informatie die niet verplicht, maar wel zinvol is. Verplicht op grond van het BBSH is een uiteenzetting over de volkshuisvestingsprestaties op de aspecten die concreet zijn benoemd. Voor zover er sprake is van concrete afspraken met de gemeente zal de toegelaten instelling daarover rapporteren. Daarnaast kan er nog andere informatie zinvol zijn, bijvoorbeeld voor huurdersorganisaties of voor instellingen waarmee wordt samengewerkt, in het algemeen om het imago van de toegelaten instelling vorm te geven, of bedrijfsprocessen te sturen.

Aanbevolen wordt ook zinvolle niet-verplichte informatie in het volkshuisvestingsverslag op te nemen.

Bijlage Modellen voor de jaarrekening

Model balans

(geconsolideerde) balans per 31 december 2009 <i>gecombineerd model voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen</i>								
ACTIVA	Ref.	2009	2008	PASSIVA	Ref.	2009	2008	
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				
II. Materiële vaste activa				Totaal eigen vermogen				
1. Sociaal vastgoed in exploitatie				D. VOORZIENINGEN				
2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen				
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				2. Voorziening latente belastingverplichtingen				
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				3. Voorziening pensioenen				
III. Vastgoedbeleggingen				4. Voorziening garantieverplichtingen				
1. Commercieel vastgoed				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				E. 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. Overige vorderingen								

Som der vaste activa			F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
B. VLOTTENDE ACTIVA			1. Schulden aan kredietinstellingen		
I. Voorraden			2. Schulden aan leveranciers		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop			3. Schulden aan groepsmaatschappijen		
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop			4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
3. Overige voorraden			5. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
			6. Schulden ter zake van pensioenen		
II. Onderhanden projecten			7. Overige schulden		
			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		

Model winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009, GECOMBINEERD MODEL - FUNCTIONEEL			
voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen			
	Ref.	2009	2008
Huuropbrengsten			
Opbrengsten servicecontracten			
Lasten servicecontracten			
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 2009, GECOMBINEERD MODEL - CATEGORAAL			
<i>voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen</i>			
	Ref.	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten			
Opbrengsten servicecontracten			
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 vastgoedbeleggingen			
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.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Betreft sociaal vastgoed waar de toegelaten instelling een beleid op heeft gericht voor het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement. Dit doet zij door:

- het voeren van een actief verkoopbeleid;
- het actief investeren in het betreffende vastgoed;
- het voeren van een huurbeleid gericht op het maximaliseren van de huuropbrengst.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel

Betreft sociaal vastgoed dat niet is gekwalificeerd als een vastgoedbelegging.

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 de verkoop aan derden

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

TEKST VAN ENKELE ARTIKELEN VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE HUURSECTOR (BBSH) (ten behoeve van opname in hoofdstuk 900 Wettteksten)

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.