



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 september 2019, nr. 2019-0000501148, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (definities beheer en onderhoud en actualisering bijlage 5)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 35, zesde lid, 36a, vierde lid, en 44a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet en artikel 31, derde en vierde lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

De **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 14 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 14a

1. De definities 'beheer' en 'onderhoud' als opgenomen in bijlage 2 zijn van overeenkomstige toepassing op:
 - a. de posten 'Lasten onderhoudsactiviteiten', 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet;
 - b. het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet;
2. Het tweede lid is voor het eerst van toepassing op de jaarrekening en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, over het verslagjaar 2020.

B

Artikel 15, derde en vierde lid, vervallen onder vernummering van het vijfde lid tot derde lid.

C

Artikel 19 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding '1.' geplaatst.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 2. De definities 'beheer' en 'onderhoud' als opgenomen in bijlage 2 zijn van overeenkomstige toepassing op het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet.

D

Bijlage 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In paragraaf 9.2.4, onder 'Definitie onderhoud' komt de tweede zin te luiden:

Een toelichting van deze definitie is opgenomen in bijlage 1 van dit handboek.

2. In paragraaf 9.2.5, onder 'Definitie beheer':

a. komt de tweede zin te luiden:

Een toelichting van deze definities is opgenomen in bijlage 1 van dit handboek.;



b. vervalt in de vierde zin 'de definitie uit de handleiding in combinatie'.

3. In hoofdstuk 10 'Bijlage 1: Definities' wordt in de alfabetische opsomming ingevoegd, met inbegrip van de voetnoten:

Beheer:

Deze definitie geldt uitsluitend voor de toepassing in de beleidswaarde. Voor de toepassing in de marktwaarde zijn de beheerkosten opgesplitst in meerdere componenten die in de afzonderlijke paragrafen bij de toelichting van het waarderingmodel nader zijn toegelicht.

De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Onder 'uitgaven verhuur en beheeractiviteiten' vallen de uitgaven die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het betreft de (veelal personeels)kosten van vastgoedsturing (inclusief huur- en onderhoudsbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief verhuur en aansturing onderhoud). Hierbij kan worden gedacht aan werkzaamheden uit onderstaande tabel. De werkzaamheden zijn opgesplitst in financieel / administratieve beheeractiviteiten (gericht op verhuuractiviteiten) en technische beheeractiviteiten (aansturing en toezicht op onderhoud). Technisch beheer zal hierbij onder onderhoud verantwoord blijven en financieel/administratief onder (verhuur en) beheer. De uitgaven aan (verhuur en) beheeractiviteiten moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten. Onderstaande opsomming is niet limitatief. Een en ander zal afhankelijk zijn van de specifieke activiteiten van de corporatie.

	Financieel/administratief	Technisch
Asset management (Vastgoedsturing)	Opstellen/actualiseren strategie Opstellen/actualiseren investeringsstatuut Opstellen/actualiseren/monitoren portefeuille strategie Opstellen/actualiseren/monitoren object beleidsplannen: het vertalen van portefeuille strategie in concrete ingrepen in complexen Huurbeleid Betaalbaarheid- en bereikbaarheid Hold - Sell analyses Prestatiemeting op basis budgetten (Licentie)kosten systemen	Onderhoudsbeleid Onderhoud toetsen (challenges) Onderhoud goedkeuren
Property management (Vastgoedbeheer)	Objectadministratie: huurcontracten, huurop-zeggingen, wederverhuur, afhandelen huurachterstanden, huurincasso Afrekenen servicekosten Debiteuren- en crediteuren afhandeling Beheer en op orde brengen brondata Jaarlijkse rapportages over bezit (Licentie)kosten systemen	Inspectie objecten en aansturen conditiemetingen, aansturen opstellen MJOP Aanbesteden onderhoud Toezicht op uitvoering onderhoud Inspecties bij mutatie Afhandelen opleveringen Periodiek bezoek service en onderhoudsmonteur Afhandelen klachten

Aan bovenstaande tabel valt op dat de kosten voor assetmanagement voor de beleidswaarde en de verantwoording wel onder de beheerkosten moeten worden opgenomen, terwijl deze zelfde kosten in de marktwaardering niet onder de beheerkosten vallen. De marktwaarde omvat voor de beheerkosten alleen de kosten van het property management. Het vertrekpunt hierbij is dat alleen de vastgoed gerelateerde kosten die direct met het vastgoed samenhangen in de beheerkosten worden opgenomen. Het beleid maakt hier geen onderdeel van uit. In de beleidswaarde wordt echter de waarde van het vastgoed voor specifiek corporaties bepaald, gegeven het beleid. Onderdeel van dat beleid is onder andere een andere huurstrategie, ouder meer onderhoudsintensief bezit en een sociaal maatschappelijke verduurzamingsopgave. De noodzakelijke uitgaven die daarmee gepaard gaan voor vastgoedsturing, zijn daarom voor de beleidswaarde wel toegevoegd aan de vastgoed gerelateerde beheerkosten.

Onder de beheerkosten vallen niet de kosten die samengaan met de volgende activiteiten:

- De begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding, wijkbeheer en leefbaarheid.
- De organisatie, het feit dat rondom de vastgoed gerelateerde taken een organisatie is opgetuigd die aangestuurd dient te worden met bestuurders, RvC en management die bezig zijn met de organisatie en de mensen en niet primair met het vastgoed. Het gaat hierbij



nadrukkelijk om de aangestipte activiteiten van deze gremia en niet om het feit dat de kosten van de functionaris op zich kwalificeren om niet mee te nemen als beheerkosten.

- De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met die organisatie gepaard gaan zoals jaarrekening, control- en accountantskosten en taxatiekosten.
- De saneringsheffing en de AW-heffing.

Aan de hand van deze definities kunnen ook de totale kosten (na toerekeningen) van de functies bestuur, RvC en management via een kostenverdeelstaat worden verdeeld naar de activiteiten (kostendragers) overige organisatiekosten, assetmanagement en property management (beide onderscheiden naar financieel/administratief en technisch beheer), overige activiteiten, leefbaarheid, projectontwikkeling en verkoop bestaand bezit. Bestuur en RvC zullen veelal uitsluitend onder overige organisatiekosten worden verantwoord. Bij kleinere corporaties is het mogelijk dat bestuur nog op andere kostendragers wordt geboekt.

De niet direct toerekenbare kosten dienen zoals hiervoor aangegeven via de kostenverdeelstaat in een aantal stappen te worden toegerekend aan de reguliere kostendragers. Dit gaat ook over algemene kosten zoals onder meer huisvesting en ICT.

Onder de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' vallen de exploitatiekosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn:

- onroerendzaakbelasting;
- waterschapsbelasting;
- rioolheffing;
- verhuurderheffing;
- overige belastingen en heffingen;
- verzekeringskosten;
- erfpacht.

De overige directe operationele uitgaven exploitatie bezit moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

Onderhoud:

Achtergrond definitie lasten onderhoudsactiviteiten

Bij het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de conceptuele kaders en de fiscale definities die nader zijn uitgewerkt in de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'.¹ Hierbij dient opgemerkt te worden dat de fiscale praktijkhandleiding niet letterlijk is overgenomen in de onderstaande tekst en deze tekst op onderdelen hiervan (beperkt) kan afwijken.

De lasten onderhoudsactiviteiten voor het technisch en bouwkundig in stand houden van een gebouw bevatten de uitgaven voor eigenaarsonderhoud uitgaande van een eeuwigdurende exploitatie. In de lasten onderhoudsactiviteiten zijn derhalve geen uitgaven opgenomen die conform artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt als huurdersonderhoud.

Uitgaven met betrekking tot het beheren van het gebouw (service-uitgaven of schoonmaakuutgaven), zijn nadrukkelijk ook geen lasten onderhoudsactiviteiten. Indien de uitgaven voor onderhoud en verbeteringen in projecten sterk met elkaar verweven zijn, dient rekening houdend met dit kader een inschatting te worden gemaakt van het percentage van de uitgaven voor onderhoud resp. verbetering.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

¹ Fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties (september2014), <https://www.aedes.nl/artikelen/financien/fiscaliteiten--n-vpb/nieuwe-handleiding-vennootschapsbelasting.html>.



Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daar bij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (cq. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de langetermijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van



- de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
 4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'. Onderstaand worden voorbeelden gegeven van dit reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen.

Voorbeelden van onderscheid onderhoud en verbeteringen:

Onderhoud, zijnde:

- Mutatieonderhoud;
- Reparatie- en klachtenonderhoud;
- Planmatig en/of grootonderhoud.

Verbetering, zijnde:

- Verbetering ten opzichte van de functionele staat van het object;
- Aanpassingen die strekken tot geriefverbeteringen;
- Energiemaatregelen.
- Ingrijpende verbouwing (renovatie)

Enkele voorbeelden:

- Als in een bestaand verhuurobject met cv-installatie deze installatie wordt vervangen, dan is dit onderhoud. Als in een bestaand verhuurobject zonder cv-installatie alsnog een cv wordt aangelegd dan is dit een verbetering. Maar als een bestaande cv-installatie wordt vervangen door een cv-installatie die technisch beter is, omdat de oude niet meer leverbaar was, is het onderhoud.
- Bij installaties met nieuwe techniek geldt dat dat deze als verbetering worden aangemerkt als de aard van de techniek wijzigt (o.a. bij vervanging van cv-installatie door warmtepomp).
- Als in een bestaand verhuurobject de keuken wordt vervangen dan is dit onderhoud. Als in een bestaand verhuurobject een keuken wordt verplaatst of uitgebreid dan zijn de extra uitgaven een investering. Wanneer de vervanging onderdeel uitmaakt van een project dat als 'ingrijpende verbouwing' kwalificeert, dan wordt het als onderdeel van het totaal als verbetering gezien.
- Isolatie van woningen geldt in de regel als nieuw element, waardoor deze als verbetering gelden.
- Als het dak alleen wordt vernieuwd omdat het vervangen moet worden en dit vergelijkbaar is met het bestaande dak, kwalificeert dit als onderhoud. In de praktijk zal het dak vaak onderdeel zijn van een 'ingrijpende verbouwing', waardoor splitsing niet noodzakelijk is. Het toevoegen van dakisolatie is altijd een investering. NB: Indien in die situatie er voor wordt gekozen om extra functies aan het object toe te voegen zijn die extra functies een verbetering. Als in een bestaand verhuurobject bijvoorbeeld een (dak)isolatie of een dakkapel wordt toegevoegd dan is dit een verbetering. Datzelfde geldt voor het vervangen van enkel glas door dubbel of triple/hr++ glas.

Achterstallig onderhoud kwalificeert als investering:

Voor achterstallig onderhoud geldt een afwijkende lijn ten opzichte van de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'. Bij achterstallig onderhoud geldt dat dit een correctiepost is op de markt- en beleidswaarde die tot verlaging van de waarde leidt, waardoor de werkzaamheden kwalificeren als investering.

Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

- onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar);
- van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen);
- van publiekrechtelijke² beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op

² In geval van erfpacht kan er ook sprake zijn van privaatrechtelijke beperkingen.



lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. De kosten voor toekomstig te verrichten achterstallig onderhoud dienen bij de waardering in aftrek te worden gebracht conform de voorschriften zoals opgenomen in het handboek marktwaardering. In principe geldt voor de kosten van achterstallig onderhoud dat deze gelijk zijn in de markt- en de beleidswaarde. Achterstallig onderhoud vormt geen onderdeel van de reguliere meerjarenonderhoudsbegroting, en wordt bij uitvoering boekhoudkundig als investering verwerkt. Dit betekent activeren in de balans en verantwoorden als kasstroom in de investeringskastroom.

Directe en indirecte onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven bestaan uit directe en indirecte onderhoudsuitgaven. De directe onderhoudsuitgaven in exploitatie omvatten alleen de betaalde of toekomstige betalingen voor materiaal en de manuren die het kost om het onderhoud daadwerkelijk uit te voeren, rekening houdend met gangbare toerekeningen in een bedrijf. De indirecte onderhoudsuitgaven omvatten de uitgaven voor technisch beheer. Deze dienen afzonderlijk te worden bepaald. Dit komt verder aan de orde bij de uitwerking voor technisch en financieel/administratief beheer. De uitwerking beoogt geen effect te hebben op een bedrijfseconomische afweging voor in- of uitbesteden.

Beschouwingsperiode voor de onderhoudsnorm

De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze dient minimaal een horizon van 15 jaar te bestrijken, waarbij een langere periode wordt aanbevolen.

E

Bijlage 5 wordt vervangen door de bijlage 5 die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2019. Indien de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 30 september 2019, treedt zij in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van die Staatscourant.

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

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



BIJLAGE BIJ ARTIKEL I, ONDERDEEL E, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 25 SEPTEMBER 2019, NR. 2019-0000501148 TOT WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN IN STELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 (DEFINITIES BEHEER EN ONDERHOUD EN ACTUALISERING BIJLAGE 5)

Bijlage 5. bij artikel 19 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

dPi (de Prospectieve informatie) Forecast 2019 en prognosejaren 2020-2024

**dPi (de Prospectieve informatie) Forecast 2019 en prognosejaren 2020-2024
Gegevensopvraag dPi 2019 (Aw/BZK/WSW)**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 Algemene gegevens

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

- 2.1 Activiteitenoverzicht
- 2.2 Activiteitenoverzicht detail
- 2.3 Prognose ontwikkeling bezit
- 2.4 Prognose ontwikkeling energie-index woonruimte
- 2.5 Prognose ontwikkeling conditiescore woonruimte
- 2.7 Toelichting waardering bezit

HOOFDSTUK 3 FINANCIËLE PROGNOSE

- 3.1 Prognose balans (enkelvoudig en geconsolideerd)
- 3.2 Prognose winst- en verliesrekening (enkelvoudig en geconsolideerd)
- 3.3 Prognose kasstroomoverzicht (enkelvoudig en geconsolideerd)
- 3.4 Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

HOOFDSTUK 4 TREASURY

AFRONDEN; CONTROLEREN, AFDRUKKEN, AFSLUITEN EN ONDERTEKENEN

- A. Controleren (P-toetsen)
- B. Afdrukken
- C. Afsluiten en verzenden
- D. Ondertekening bestuursverklaring

N.b.:

De grijs gearceerde gegevens in de vragenlijst zijn afgeleide gegevens (optellingen, berekeningen of eerder ingevulde gegevens). Deze behoeven niet afzonderlijk te worden opgegeven.

De donkergrijs gearceerde gegevens in de vragenlijst zijn afgeleide gegevens uit een vorige opgaaf (jaar). Deze behoeven niet afzonderlijk te worden opgegeven. Dit kan echter wel worden overschreven.



dPi (de Prospectieve informatie) Forecast 2019 en prognosejaren 2020-2024

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

1.1 Algemene gegevens

1.1 Gegevens corporatie

- 1. Naam van de rechtspersoon
- 2. Vestigingsgemeente
- 3. Registratienummer bij de Kamer van Koophandel
- 4. Contactpersoon
- 5. Geslachtsaanduiding
- 6. Functie contactpersoon
- 7. Telefoonnummer
- 8. E-mailadres, volledig
- 9. WSW-deelnemer

tekst
tekst
#
tekst
de heer/mevrouw/onbekend
tekst
#
tekst
ja/nee



dPi (de Prospectieve informatie) Forecast 2019 en prognosejaren 2020-2024

Uitleg overzicht: ieder onderdeel bevat 3 niveaus: DAEB TI, niet-DAEB-TI en niet-DAEB verbindingen. Alleen indien in een blok er waarden voorkomen moet het getoond worden. Dit geldt dan wel gelijk voor het hele blok DAEB, niet-DAEB of verbindingen.

2.1 Activiteitenoverzicht

A. Nieuwbouw exclusief bestemming koop	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl. grond)	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

B. Aankoop	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

C. Verkoop aan toekomstige bewoners	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verkoopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Verkoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

D. Verkoop aan overigen	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verkoopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Verkoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

E. Sloop	Forecast	Prognosejaren				
	verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Sloopkosten	€	€	€	€	€	€
Sloopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

F. Verbetering bestaand bezit	Forecast	Prognosejaren				
	verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verbeterkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde mutatie	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde mutatie	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

G. Nieuwbouw met bestemming koop	Forecast	Prognosejaren				
	verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
DAEB TI						
...kan niet voorkomen, niet modelleren						
Niet-DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl grond en verkoopkosten)	€	€	€	€	€	€
Opbrengst	€	€	€	€	€	€
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

H. Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI	Forecast	Prognosejaren				
	verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

I. Transacties van niet-DAEB TI naar DAEB TI	Forecast	Prognosejaren				
	verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€



dPI (de Prospectieve informatie) Forecast 2019 en prognosejaren 2020-2024

2.2 Activiteitenoverzicht (detail)

Totale uitgaande investeringskasstroom in de eerste 3 prognosejaren t.b.v. het 12%-criterium	
Totaal van activa ultimo forecast verslagjaar *	
Is de omvang van de totale uitgaande investeringskasstroom in de eerste 3 prognosejaren meer dan 12% van het balanstotaal?	j/n

* Enkelvoudig (en indien van toepassing geconsolideerd) balanstotaal

Naam project	Categorie investering	Type bezit	Tak	Aantal #	Jaar oplevering	Totale stichtingskosten	Marktwaarde (mutatie)	Beleidswaarde (mutatie)	Totale ingaande kasstroom in prognosejaar 1-3	Totale uitgaande kasstroom in prognosejaar 1-3
						€	€	€	€	€
Project X	Nieuwbouw	Vroonruimte	DAEB							
Project Y	Aankoop	Bedrijfsruimte	Niet-DAEB							
	Sloop	Maatschappelijk vastgoed	Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen							
	Verbetering	Intramuraal zorgvastgoed								
	Nieuwbouw koop	Parkeergelegenheden								
		Overig								

2.3 Prognose ontwikkeling bezit (opgave Ti incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

2.3 A Overzicht aantal eenheden DAEB in Ti per jaar

Aantallen bezit DAEB Ti	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte Daeb in Ti	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte DAEB in Ti	0	0	0	0	0	0
Aantal eenheden bedrijfsruimte	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden parkeergelegenheid	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden overig	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden niet woonruimte DAEB in Ti	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal eenheden DAEB in Ti						

2.3 B Overzicht aantal eenheden niet-DAEB in Ti per jaar

Aantallen bezit niet-DAEB Ti	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte niet-DAEB in Ti	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte niet-DAEB in Ti	0	0	0	0	0	0
Aantal eenheden bedrijfsruimte	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden parkeergelegenheid	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden overig	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden niet woonruimte niet-DAEB in Ti	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal eenheden niet-DAEB in Ti						

2.3 C Overzicht aantal eenheden geconsolideerde niet-DAEB verbindingen per jaar

Aantallen bezit geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	#	#	#	#	#	#
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	0	0	0	0	0	0
Aantal eenheden bedrijfsruimte	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden parkeergelegenheid	#	#	#	#	#	#
Aantal eenheden overig	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden niet woonruimte geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal eenheden geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						



2.4 Prognose ontwikkeling energie-index woonruimte (opgave TI incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

2.4 A Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de energie-index DAEB per jaar

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte naar indeling energie-index	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
EI ≤ 0,6	#	#	#	#	#	#
0,6 < EI ≤ 0,8	#	#	#	#	#	#
0,8 < EI ≤ 1,2	#	#	#	#	#	#
1,2 < EI ≤ 1,4	#	#	#	#	#	#
1,4 < EI ≤ 1,8	#	#	#	#	#	#
1,8 < EI ≤ 2,1	#	#	#	#	#	#
2,1 < EI ≤ 2,4	#	#	#	#	#	#
2,4 < EI ≤ 2,7	#	#	#	#	#	#
EI > 2,7	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte DAEB in TI	0	0	0	0	0	0

2.4 B Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de energie-index niet-DAEB per jaar

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte naar indeling energie-index	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
EI ≤ 0,6	#	#	#	#	#	#
0,6 < EI ≤ 0,8	#	#	#	#	#	#
0,8 < EI ≤ 1,2	#	#	#	#	#	#
1,2 < EI ≤ 1,4	#	#	#	#	#	#
1,4 < EI ≤ 1,8	#	#	#	#	#	#
1,8 < EI ≤ 2,1	#	#	#	#	#	#
2,1 < EI ≤ 2,4	#	#	#	#	#	#
2,4 < EI ≤ 2,7	#	#	#	#	#	#
EI > 2,7	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte niet-DAEB in TI	0	0	0	0	0	0

2.4 C Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de energie-index geconsolideerde niet-DAEB verbindingen per jaar

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte naar indeling energie-index	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
EI ≤ 0,6	#	#	#	#	#	#
0,6 < EI ≤ 0,8	#	#	#	#	#	#
0,8 < EI ≤ 1,2	#	#	#	#	#	#
1,2 < EI ≤ 1,4	#	#	#	#	#	#
1,4 < EI ≤ 1,8	#	#	#	#	#	#
1,8 < EI ≤ 2,1	#	#	#	#	#	#
2,1 < EI ≤ 2,4	#	#	#	#	#	#
2,4 < EI ≤ 2,7	#	#	#	#	#	#
EI > 2,7	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	0	0	0	0	0	0

2.5 Prognose ontwikkeling conditiescore woonruimte (opgave TI incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

2.5 A Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore DAEB per jaar

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte naar conditiescore	Forecast	Vijfde
	Verslagjaar	prognosej
1	#	#
2	#	#
3	#	#
4	#	#
5	#	#
6	#	#
Onbekend	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte DAEB in TI	0	0

2.5 B Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore niet-DAEB per jaar

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte naar conditiescore	Forecast	Vijfde
	Verslagjaar	prognosej
1	#	#
2	#	#
3	#	#
4	#	#
5	#	#
6	#	#
Onbekend	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte niet-DAEB in TI	0	0

2.5 C Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore geconsolideerde niet-DAEB verbindingen per jaar

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte naar conditiescore	Forecast	Vijfde
	Verslagjaar	prognosej aar
1	#	#
2	#	#
3	#	#
4	#	#
5	#	#
6	#	#
Onbekend	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	0	0



2.7 Toelichting waardering bezit (forecast verslagjaar)

naar daeb,niet-daeb en niet-daeb verb.

	Forecast
	Verslagjaar
Aantal eenheden - forecast	
Aantal eenheden woonruimte	€
Aantal eenheden exclusief woonruimte	€
Totaal aantal eenheden	
Totale marktwaarde - forecast	
Marktwaarde eenheden woonruimte	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totale marktwaarde	
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - forecast	
Marktwaarde eenheden woonruimte	€
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	1
Afslag betaalbaarheid (huur)	1
Afslag kwaliteit (onderhoud)	1
Afslag beheer (beheerkosten)	1
Beleidswaarde eenheden woonruimte	
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)	

Toelichting

Gegevens marktwaarde

naar daeb,niet-daeb en niet-daeb verb.

Totale markt-jaarhuur op het moment van waarden	€
Totale actuele contract-jaarhuur op het moment van waarden	€
Totale onderhoudskosten op het moment van waarden	€
Totale beheerkosten op het moment van waarden	€
Totale leegwaarde op het moment van waarden	€
Totale NCW verhuurderheffing	€
Totale NCW erfpacht	€
Totale achterstallig onderhoud opgenomen in de waarde	€
Gemiddelde disconteringsvoet	%

Gegevens beleidswaarde

Totale actuele streef-jaarhuur op het moment van waarden	€
Totale onderhoudskosten op het moment van waarden	€
Totale beheerkosten op het moment van waarden	€
Totale NCW verhuurderheffing	€
Totale NCW erfpacht	€
Totale achterstallig onderhoud opgenomen in de waarde	€
Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	%

2.7 Toelichting waardering bezit (prognosejaren)

naar daeb,niet-daeb en niet-daeb verb.

	Prognosejaren				
	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal eenheden - prognosejaren					
Aantal eenheden woonruimte	€	€	€	€	€
Aantal eenheden exclusief woonruimte	€	€	€	€	€
Totaal aantal eenheden					
Totale marktwaarde - prognosejaren					
Marktwaarde eenheden woonruimte	€	€	€	€	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€	€	€	€	€
Totale marktwaarde					
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - prognosejaren					
Beleidswaarde eenheden woonruimte	€	€	€	€	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€	€	€	€	€
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)					
Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties)					
Beleidswaarde	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€



2.7 Toelichting waardering bezit (totaal) - forecast verslagjaar

Op hoofdniveau; gerapporteerde totalen daeb + niet-daeb + niet-daeb verb. (entrypoint-afhankelijk)

	Forecast
	Verslagjaar
Aantal eenheden - forecast	
Aantal eenheden woonruimte	€
Aantal eenheden exclusief woonruimte	€
Totaal aantal eenheden	
Totale marktwaarde - forecast	
Marktwaarde eenheden woonruimte	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totale marktwaarde	
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - forecast	
Marktwaarde eenheden woonruimte	€
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	€
Afslag betaalbaarheid (huur)	€
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€
Afslag beheer (beheerkosten)	€
Beleidswaarde eenheden woonruimte	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)	

2.7 Toelichting waardering bezit (totaal) - prognosejaren

Op hoofdniveau; gerapporteerde totalen daeb + niet-daeb + niet-daeb verb. (entrypoint-afhankelijk)

	Prognosejaren				
	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal eenheden - prognosejaren					
Aantal eenheden woonruimte	€	€	€	€	€
Aantal eenheden exclusief woonruimte	€	€	€	€	€
Totaal aantal eenheden					
Totale marktwaarde - prognosejaren					
Marktwaarde eenheden woonruimte	€	€	€	€	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€	€	€	€	€
Totale marktwaarde					
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - prognosejaren					
Beleidswaarde eenheden woonruimte	€	€	€	€	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€	€	€	€	€
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)					
Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties)					
Beleidswaarde	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€

2.7 Verloop Marktwaarde

Totale marktwaarde primo

Nieuwbouw exclusief bestemming koop

Aankoop

Verkoop aan toekomstige bewoners

Verkoop aan overigen

Sloop

Verbetering bestaand bezit

Autonome mutatie

Totale marktwaarde ultimo

	Prognosejaren				
	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Totale marktwaarde primo	€	0	0	0	0
Nieuwbouw exclusief bestemming koop	€	€	€	€	€
Aankoop	€	€	€	€	€
Verkoop aan toekomstige bewoners	€	€	€	€	€
Verkoop aan overigen	€	€	€	€	€
Sloop	€	€	€	€	€
Verbetering bestaand bezit	€	€	€	€	€
Autonome mutatie	€	€	€	€	€
Totale marktwaarde ultimo		0	0	0	0



2.7 Verloop Beleidswaarde

Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) primo

Nieuwbouw exclusief bestemming koop
 Aankoop
 Verkoop aan toekomstige bewoners
 Verkoop aan overigen
 Sloop
 Verbetering bestaand bezit
 Autonome mutatie

Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) ultimo

Prognosejaren				
Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
€	0	0	0	0
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	0	0	0	0

Toelichting balans, W&V en kasstroomoverzicht

In de gegevensuitvraag dPi zijn modellen opgenomen voor de balans, de W&V en het kasstroomoverzicht.

Als gevolg van de scheiding zit er echter een verschil in de te rapporteren takken. In deze toelichting wordt uiteengezet welke modellen waarvoor van toepassing zijn.

Uitgangspunt is dat ongeacht de tak, het rapportagemodel er vergelijkbaar uit ziet. Tegelijkertijd is een aantal regels alleen van toepassing voor bijvoorbeeld DAEB of niet-DAEB of alleen voor een bepaalde regime.

In het uitvraagmodel is ervoor gekozen om in één model alle mogelijke regels op te nemen. Via een apart overzicht is aangegeven welke regels voor welk regime en welke tak van toepassing zijn. Als gevolg van de aparte benaming voor het eigen vermogen bij geconsolideerd en de geconsolideerde niet-DAEB verbindingen is deze wel ondergebracht in een apart model.

Afhankelijk van het type regime en afhankelijk van de vraag of er sprake is van consolidatie dient de corporatie zich in de dPi te verantwoorden over maximaal 5 verschillende takken.

In onderstaand schema is aangegeven welke modellen van toepassing zijn, afhankelijk van het type scheiding en of er sprake is van consolidatie.

Bij hybride scheiding en juridische splitsing is daarbij per definitie sprake van consolidatie.

Financiële gegevens - primaire overzichten

In het verplichte deel van de financiële gegevens (primaire overzichten) worden de enkelvoudige (D) en indien van toepassing geconsolideerde modellen (E) opgenomen.

Verlicht regime

Tabel 1 Welke modellen zijn van toepassing voor verlicht regime?		
Rapportage Consolidatie?	dPi	
	JA	NEE
A DAEB	v	v
B niet-DAEB	v	v
C Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x
D Enkelvoudig	v	v
E Geconsolideerd	v	x

NB Verlicht regime corporaties hoeft alleen het kasstroomoverzicht gescheiden naar DAEB en niet-DAEB verantwoord te worden.

Administratieve scheiding

Tabel 2 Welke modellen zijn van toepassing voor administratieve scheiding?		
Rapportage Consolidatie?	dPi	
	JA	NEE
A DAEB	v	v
B niet-DAEB	v	v
C Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x
D Enkelvoudig	v	v
E Geconsolideerd	v	x

Hybride scheiding

Tabel 3 Welke modellen zijn van toepassing voor hybride scheiding?	
Rapportage	dPi
Consolidatie?	JA
A DAEB	v
B niet-DAEB	v
C Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v
D Enkelvoudig	v
E Geconsolideerd	v

Juridische splitsing

Tabel 4 Welke modellen zijn van toepassing voor juridische splitsing?	
Rapportage	dPi
Consolidatie?	JA
A DAEB	x
B niet-DAEB	x
C Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v
D Enkelvoudig	v
E Geconsolideerd	v

NB Juridische gesplitste corporaties verantwoorden in de enkelvoudige modellen feitelijk de DAEB situatie, waardoor DAEB en niet-DAEB niet meer apart hoeven te worden gerapporteerd

3.1 Prognose balans

Voor DAEB TI, niet-DAEB TI en Enkelvoudig

ACTIVA	forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
A. VASTE ACTIVA						
I Immateriële vaste activa	€	€	€	€	€	€
II Vastgoedbeleggingen						
DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
niet DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€	€	€	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€	€	€	€	€
Totaal van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
III Materiële Vaste Activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€	€	€	€	€
Totaal van materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
IV Financiële vaste activa						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
Andere deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€	€	€	€	€
Latenite belastingvordering(en)	€	€	€	€	€	€
Leningen u/g	€	€	€	€	€	€
Overige effecten	€	€	€	€	€	€
Overige vorderingen	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Som der vaste activa						
B. VLOTTENDE ACTIVA						
I Voorraden	€	€	€	€	€	€
II Onderhanden projecten	€	€	€	€	€	€
III Vorderingen	€	€	€	€	€	€
IV Effecten	€	€	€	€	€	€
V Liquide middelen	€	€	€	€	€	€
Totaal van vlottende activa						
Totaal van activa	0	0	0	0	0	0
PASSIVA						
forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar	
C. EIGEN VERMOGEN						
D. EGALISATIEREKENING	€	€	€	€	€	
E. VOORZIENINGEN	€	€	€	€	€	

**F. LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid
Schulden aan kredietinstellingen
Schulden aan groepsmaatschappijen
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Overige schulden

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0

Totaal van langlopende schulden**G. KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid
Schulden aan kredietinstellingen
Schulden aan leveranciers en handelskredieten
Schulden aan groepsmaatschappijen
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen
Schulden ter zake van pensioenen
Overige schulden

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0

Totaal van kortlopende schulden**Totaal van Passiva**

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0

3.2 Prognose winst- en verliesrekening

Enkelvoudig

WINST- EN VERLIESREKENING

Huurobrengsten
Opbrengsten servicecontracten
Lasten servicecontracten
Overheidsbijdragen
Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Lasten onderhoudsactiviteiten
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling
Toegerekende organisatiekosten
Toegerekende financieringskosten
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Toegerekende organisatiekosten
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille
Totaal van 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
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Opbrengst overige activiteiten
Kosten overige activiteiten
Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Overige organisatiekosten
Kosten omtrent leefbaarheid

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten
Rentelasten en soortgelijke kosten
Totaal van financiële baten en lasten

Totaal van resultaat voor belastingen

Belastingen
Resultaat uit deelnemingen
Totaal van resultaat na belastingen

forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
0	0	0	0	0	0



3.2 Prognose winst- en verliesrekening

Geconsolideerd

WINST- EN VERLIESREKENING

	forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
Huuropbrengsten	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Lasten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Overheidsbijdragen	€	€	€	€	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€	€	€	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€	€	€	€	€
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille						
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Totaal van 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	€	€	€	€	€	€
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0	0
Opbrengst overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Totaal van netto resultaat overige activiteiten						
Overige organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	€	€	€	€	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€	€	€	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële baten en lasten						
Totaal van resultaat voor belastingen		€	€	€	€	€
Belastingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat van deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat na belastingen						
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat na belastingen						

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid	€	€	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	€	€	€	€	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€	€	€	€	€	€
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	€	€	€	€	€	€
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	€	€	€	€	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	€	€	€	€	€	€
Overige schulden	€	€	€	€	€	€
Overlopende passiva	€	€	€	€	€	€
Totaal van kortlopende schulden	0	0	0	0	0	0
Totaal van Passiva						

(C) Financieringsactiviteiten

Ingaand	-					
Nieuwe te borgen leningen	€	€	€	€	€	€
Nieuwe ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	€	€	€	€	€	€
Aflossing ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten						
Toename (afname) van geldmiddelen						
Wijziging kortgeld	€	€	€	€	€	€
Geldmiddelen aan het begin van de periode						
Geldmiddelen aan het einde van de periode						



3.3 Prognose kasstroomoverzicht

identiek voor daeb, niet-daeb, geconsolideerde niet-daeb verb., enkelvoudig en geconsolideerd.

	forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	twede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
(A) Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	€	€	€	€	€	€
Vergoedingen	€	€	€	€	€	€
Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€
Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€
Ontvangen interest	€	€	€	€	€	€
Saldo ingaande kasstromen						
Uitgaven:						
Erfpacht	€	€	€	€	€	€
Betalingen aan werknemers	€	€	€	€	€	€
Onderhoudsuitgaven	€	€	€	€	€	€
Overige bedrijfsuitgaven	€	€	€	€	€	€
Betaalde interest	€	€	€	€	€	€
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€	€	€	€	€
Verhuurderheffing	€	€	€	€	€	€
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€	€	€	€	€
Vennootschapsbelasting	€	€	€	€	€	€
Saldo uitgaande kasstromen						
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten						
(B) (Des)investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten nieuwbouw	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
(Des)investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa						
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	€	€	€	€	€	€
Verbeteruitgaven	€	€	€	€	€	€
Aankoop	€	€	€	€	€	€
Nieuwbouw verkoop	€	€	€	€	€	€
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
Sloopuitgaven	€	€	€	€	€	€
Investerings overig	€	€	€	€	€	€
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA						
FVA						
Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€	€
Ontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€	€
Uitgaven overig	€	€	€	€	€	€
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA						
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten						



3.4. Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

3.4.1 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor bezit in TI en Verbindingen

Prijssstijging variabele lasten
Prijssstijging onderhoudslasten

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

3.4.1 A Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig voor het DAEB bezit

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
Verwachte huurverhoging zelfstandige eenheden woonruimte in procenten per 1 juli
Huurstijging als gevolg van harmonisatie
Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
Huurderiving

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

Rentepercentage nieuwe leningen

%	%	%	%	%
---	---	---	---	---

3.4.1 B Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig voor het niet-DAEB bezit

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
Verwachte huurverhoging zelfstandige eenheden woonruimte in procenten per 1 juli
Huurstijging als gevolg van harmonisatie
Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
Huurderiving

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

Rentepercentage nieuwe leningen

%	%	%	%	%
---	---	---	---	---

3.4.1 C Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
Verwachte huurverhoging zelfstandige eenheden woonruimte in procenten per 1 juli
Huurstijging als gevolg van harmonisatie
Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
Huurderiving

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

Rentepercentage nieuwe leningen

%	%	%	%	%
---	---	---	---	---

Toelichting:

3.4.2 A Toelichting kasstroomoverzicht DAEB in Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	Betaalde interest toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering)	€	€	€	€	€	€
c.	Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op onderhoud.	€	€	€	€	€	€
d.	Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op leefbaarheid.	€	€	€	€	€	€

3.4.2 B Toelichting kasstroomoverzicht niet-DAEB in Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	Betaalde interest toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering)	€	€	€	€	€	€
c.	Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op onderhoud.	€	€	€	€	€	€
d.	Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op leefbaarheid.	€	€	€	€	€	€

3.4.2 C Toelichting kasstroomoverzicht in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	Betaalde interest toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering)	€	€	€	€	€	€
c.	Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op onderhoud.	€	€	€	€	€	€
d.	Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op leefbaarheid.	€	€	€	€	€	€

3.4.3 A Specificatie van de (netto) huurontvangsten DAEB Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	Woonruimte	€	€	€	€	€	€
b.	Bedrijfsruimte	€	€	€	€	€	€
c.	Maatschappelijk vastgoed	€	€	€	€	€	€
d.	Intramuraal zorgvastgoed	€	€	€	€	€	€
e.	Parkeergelegenheid	€	€	€	€	€	€
f.	Overig	€	€	€	€	€	€
Totaal			0	0	0	0	0

3.4.3 B Specificatie van de (netto) huurontvangsten niet-DAEB Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	Woonruimte	€	€	€	€	€	€
b.	Bedrijfsruimte	€	€	€	€	€	€
c.	Maatschappelijk vastgoed	€	€	€	€	€	€
d.	Intramuraal zorgvastgoed	€	€	€	€	€	€
e.	Parkeergelegenheid	€	€	€	€	€	€
f.	Overig	€	€	€	€	€	€
Totaal			0	0	0	0	0

3.4.3 C Specificatie van de (netto) huurontvangsten geconsolideerde niet-DAEB verbindingen		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	Woonruimte	€	€	€	€	€	€
b.	Bedrijfsruimte	€	€	€	€	€	€
c.	Maatschappelijk vastgoed	€	€	€	€	€	€
d.	Intramuraal zorgvastgoed	€	€	€	€	€	€
e.	Parkeergelegenheid	€	€	€	€	€	€
f.	Overig	€	€	€	€	€	€
Totaal			0	0	0	0	0



4. Treasury

4.1 Agio van de leningen

Wat is de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen?

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
€	€	€	€	€	€

Per tak!

4.3 Aflossingsschema interne lening binnen Ti

Restant looptijd interne lening in jaren
Rentepercentage interne lening

#
%

Interne lening

	forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
Stand 1/1	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Storting	€	€	€	€	€	€
Aflossing	€	€	€	€	€	€
Rente	€	€	€	€	€	€
Stand 31/12						

Aflossingsschema startlening van Ti aan verbinding

Restant looptijd startlening in jaren
Rentepercentage startlening

#
%

Startlening

	forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
Stand 1/1	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Storting	€	€	€	€	€	€
Aflossing	€	€	€	€	€	€
Rente	€	€	€	€	€	€
Stand 31/12						



TOELICHTING

1. Inleiding

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is de Prognoseinformatie (hierna: dPi) in bijlage 5 bij de RTIV vervangen door een nieuwe bijlage 5. De dPi betreft het voorgeschreven model voor de indeling van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden die toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) jaarlijks dienen op te stellen. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de definities voor onderhoud en beheer van woningcorporaties in bijlage 2 (handboek marktwaardering) bij de RTIV van toepassing te verklaren op een aantal posten van de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en het overzicht van voorgenomen werkzaamheden, en die definities te verduidelijken.

2. Definities onderhoud en beheer

De definities voor onderhoud en beheer voor woningcorporaties zijn verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities, die woningcorporaties kunnen gebruiken voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst- en verliesrekening in de jaarrekening: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. In de praktijk bleek dat er nog een aantal interpretatieverschillen over de uitgangspunten mogelijk zijn waardoor ongewenste verschillen kunnen ontstaan. Door de definities verder te verduidelijken, toegelicht met enkele voorbeelden, worden de gegevens eenduidiger, transparanter en beter vergelijkbaar.

Deze definities worden nog in 2019 van toepassing op het overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor 2020 (dPi 2020) dat in het laatste kwartaal van 2019 wordt opgesteld. Op de jaarrekening zijn die definities voor het eerst van toepassing over het jaar 2020. De woningcorporaties zijn hiervan op de hoogte zij zullen de definities gaan toepassen op de begroting en verantwoording over verslagjaar 2020 en verder. De implementatie van de eenduidige toepassing van de definities het nodige zal vergen van corporaties. Daarom is met de sector na overleg de volgende gefaseerde invoering afgesproken:

- Jaarrekening over 2019 (dVi2019): alleen implementeren van de nieuwe definities in de beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. Dus nog geen implementatie in de Winst- en Verliesrekening.
- Begroting over 2020 (dPi2019) en jaarrekening over 2020 (dVi2020): volledig implementeren van de nieuwe definities. Als een corporatie de nieuwe definities nog niet in alle systemen heeft geïmplementeerd, kan de verwerking eventueel ook extracomptabel (met een correctie achteraf) plaatsvinden.

3. Wijzigingen bijlage 5 (dPi)

De dPi 2019 is gewijzigd om de uitvraag te versimpelen, doelmatiger te maken en de administratieve lasten te verminderen. Deze wijziging geeft (mede) invulling aan het reduceren van de informatieuitvraag, zoals afgesproken in het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporaties, en is in samenspraak met de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) en Aedes tot stand gekomen.

De voornaamste wijziging die is doorgevoerd in dPi 2019 betreft het vervallen van de gegevensuitvraag op gemeenteniveau voor diverse overzichten. In hoofdstuk 1 (Algemeen) en hoofdstukken 2.3 en 2.4 (prognose ontwikkeling bezit en bezit gespecificeerd naar indeling van energieindex) vervalt de uitvraag op gemeenteniveau. De hoofdoverzichten per tak blijven in de basisuitvraag behouden. Dit leidt tot een versimpeling en sterke reductie van administratieve lasten.

Een groot deel van de wijzigingen in de dPi 2019 hangt samen met het verticaal toezicht-traject. Doel van het verticaal toezicht-traject is dat de Aw en het WSW, met betrokkenheid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de uitvraag en beoordeling stroomlijnen. In dit verticaal toezicht-traject is gekozen om onderscheid te maken tussen een zogeheten basisuitvraag en een verdiepingsuitvraag. De basisuitvraag is alles wat noodzakelijk is voor een gedegen risicoanalyse. Dit deel wordt uitgevraagd via de dPi 2019. Deze is een stuk beperkter dan de uitvraag in het oude variant, aangezien in het verleden ook verdiepingsvragen onderdeel uitmaakten van deze uitvraag. De verdiepingsuitvraag wordt in het individuele toezichtsproces opgepakt en is meer kwalitatief van aard waardoor sprake is van een sterke reductie van de gegevensuitvraag. De wijziging leidt zo tot gerichter toezicht. In dit kader zijn een aantal verdiepingsvragen in de (basis-)gegevensuitvraag van dPi 2019 vervallen.

De overige (belangrijkste) wijzigingen die zijn doorgevoerd in bijlage 5 bij de RTIV dienen ter stroom-



lijning van de dPi en de Verantwoordingsinformatie (hierna: dVi). Daarom zijn, nadere toelichtingsregels toegevoegd aan de uitvraag omtrent marktwaarde en beleidswaarde (hoofdstuk 2.7). Zo zijn diverse naamgevingen en definities in lijn gebracht met gangbare sectorstandaarden. Tevens is een aantal beleidsvragen met betrekking tot gemeentelijk woonbeleid en prestatieafspraken (hoofdstuk 1.2) geschrapt omdat gebleken is dat deze informatie niet jaarlijks hoeft te worden opgevraagd, of omdat de informatie via een andere bron kan worden opgevraagd. Tot slot, als gevolg van herstructurering en het laten vervallen van enkele hoofdstukken is ook de nummering van de overzichten in dPi van 2019 gewijzigd, zodat de uitvraag een logischere en consistente structurering kent.

3. Regeldrukeffecten

Sira Consulting heeft de administratieve lasten van de wijziging van de dPi-uitvraag en de verduidelijking van de onderhoud- en beheerdefinities berekend. De wijzigingen ten aanzien van de dPi-uitvraag hebben een structurele reductie van de administratieve lasten tot gevolg van € 203.000. Voordat deze wijziging in werking trad, bleken wat betreft de verduidelijking van onderhoud- en beheerdefinities sommige woningcorporaties een interpretatie te hanteren die afwijkt van de oorspronkelijke definities. Deze woningcorporaties kunnen eenmalige extra kosten verwachten ten aanzien van de onderhoud- en beheerdefinities. Woningcorporaties die een interpretatie van de definities hanteren conform de oorspronkelijke definities hoeven geen structurele gevolgen voor de regeldruk van deze verduidelijking te verwachten. De wijzigingen in de RTIV leiden tot een eenmalige toename van de administratieve lasten van minimaal € 129.000 en maximaal € 374.000.

4. Consultatie en invoeringstermijn

De wijzigingen zijn opgesteld in het ketenteam (samenwerking met Aedes, de Aw en het WSW).. Om die reden is afgezien van een openbare internetconsultatie. Bij de verduidelijking van de definities van onderhoud en beheer is vanuit het ketenteam een consultatie georganiseerd waarbij enkele tientallen reacties zijn ontvangen. Die zijn in behandeling genomen en besproken met een vertegenwoordiging uit de sector (bestaande uit enkele woningcorporaties en Aedes), met als resultaat dat er vanuit alle deelnemers van het ketenteam draagvlak was voor de definities. Inbreng vanuit de sector heeft ertoe geleid dat is gekozen voor een gefaseerde implementatie. Uitstel van implementatie was voor de partijen in het ketenteam niet nodig en niet aan de orde, gezien het belang van het voorzetten van de afspraken uit het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporaties. Het ketenteam heeft op 4 juli 2019 een memo met de aangekondigde wijziging van definities voor onderhoud en beheer gepubliceerd.

Omdat deze wijzigingen zijn opgesteld in samenwerking met de genoemde partijen is afgezien van het hanteren van een invoeringstermijn.

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