



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 8 juli 2020, nr. 2020-0000332321, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het vergroten van de doelmatigheid en het vereenvoudigen van de uitvraag van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet;

Besluit:

ARTIKEL I

Bijlage 5 bij artikel 19 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt vervangen door de gelijknamige bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

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

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



BIJLAGE BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 8 JULI 2020, NR. 2020-0000332321, TER VERVANGING VAN BIJLAGE 5 BIJ ARTIKEL 19 VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

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

dPi (de Prospectieve informatie) forecast 2020 en prognosejaren 2021-2025

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
- 3.2 - Prognose winst- en verliesrekening
- 3.3 - Prognose kasstroomoverzicht
- 3.4 - Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

HOOFDSTUK 4 TREASURY

- 4.1 - Agio van leningen
- 4.3 - Aflossingsschema interne lening

N.b.:

<PER TAK>	Rapporteren voor DAEB, Niet-DAEB en Niet-DAEB geconsolideerde verbindingen en/of enkelvoudig/geconsolideerde
tekst	Vrij in te vullen tekstveld
keuzemenu	Keuzemenu bijvoorbeeld Ja of Nee
datum	Datumveld
€	Geldbedrag in EURO's
#	Aantal
%	Percentage: 5% wordt ingevuld als 0,05
@	E-mail adres
	De waarde van dit veld wordt automatisch één op één overgenomen van een eerder ingevuld veld.
	Berekeningen die automatisch gevuld worden in het portaal gebaseerd op ingevoerde data.



Hoofdstuk 1 - Algemeen

1.1 - Gegevens corporatie

Naam van de rechtspersoon
Vestigingsgemeente
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel
Contactpersoon
Geslachtsaanduiding
Functie contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres, volledig
Naam softwarepakket
Versie softwarepakket

Huidig
tekst
tekst
KVK eHerkenning
tekst
keuzemenu
tekst
tekst
@
tekst
tekst

Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.1 Activiteitenoverzicht <PER TAK>

2.1 A - Nieuwbouw exclusief bestemming koop

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl. grond)	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

2.1 B - Aankoop

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Totaal van Aankoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

2.1 C - Verkoop aan toekomstige bewoners

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verkoopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Verkoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

2.1 D - Verkoop aan overigen

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verkoopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Verkoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

2.1 E - Sloop

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Sloopkosten	€	€	€	€	€	€
Sloopopbrengsten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

2.1 F - Verbetering bestaand bezit

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verbeterkosten	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde mutatie	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde mutatie	€	€	€	€	€	€

2.1 G - Nieuwbouw met bestemming koop

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl grond en verkoopkosten)	€	€	€	€	€	€
Opbrengst	€	€	€	€	€	€

2.1 H - Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€

2.1 I - Transacties van niet-DAEB TI naar DAEB TI

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€



Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.2 - Activiteitenoverzicht detail

Het detailoverzicht wordt alleen ingevuld als het totaal van de uitgaande kasstromen van alle investeringsactiviteiten (afkomstig uit hoofdstuk 3.3 Prognose kasstroomoverzicht) tezamen in de eerste drie prognosejaren hoger is dan 12% van het enkelvoudige (of - indien van toepassing - geconsolideerde) balanstotaal ultimo forecast verslagjaar of boven het grensbedrag van € 200 miljoen uitkomt.

2.2 - Activiteitenoverzicht detail - totale uitgaande investeringskasstroom ten behoeve van 12% norm en grensbedrag - <PER TAK>

Totale uitgaande investeringskasstroom in de eerste 3 prognosejaren t.b.v. het 12% criterium en grensbedrag

Eerste 3 Prognosejaren
€

2.2 - Activiteitenoverzicht detail - omvang van totale uitgaande investeringskasstroom boven de 12% norm of boven het grensbedrag € 200 miljoen - <PER TAK>

Totaal van activa

Is de omvang van de totale uitgaande investeringskasstroom in de eerste 3 prognosejaren meer dan 12% van het balanstotaal of boven het grensbedrag € 200 miljoen?

Forecast verslagjaar
€
Keuzemenu

2.2 - Activiteitenoverzicht detail - Prognosejaar 1 tot en met 3 - Geconsolideerd

<OPMERKING: deze tabel is in de taxonomie horizontaal in tegenstelling tot deze verticale weergave.>

Naam project

Categorie Investerings

Type Bezit

Tak

Aantal

Jaar oplevering

Totale Stichtingskosten

Marktwaaarde (mutatie)

Beleidswaarde (Mutatie)

Totale ingaande kasstroom in prognosejaar 1-3

Totale uitgaande kasstroom in prognosejaar 1-3

Tekst
Keuzemenu
Keuzemenu
Keuzemenu
#
Tekst
€
€
€
€
€

Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.3 - Prognose Ontwikkeling Bezit

2.3 Overzicht aantal eenheden <PER TAK>

Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte
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 van aantal eenheden zelfstandige woonruimte
Aantal eenheden bedrijfsruimte
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed
Aantal eenheden parkeergelegenheid
Aantal eenheden overig
Totaal van aantal eenheden niet woonruimte
Totaal van aantal eenheden

Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#

Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.4 Prognose ontwikkeling energie-index woonruimte

2.4 Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de energie-index per jaar <PER TAK>

El ≤ 0,6

0,6 < El ≤ 0,8

0,8 < El ≤ 1,2

1,2 < El ≤ 1,4

1,4 < El ≤ 1,8

1,8 < El ≤ 2,1

2,1 < El ≤ 2,4

2,4 < El ≤ 2,7

El > 2,7

Onbekend

Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte

Forecast Verslagjaar	Vijde Prognosejaar
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#



Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.5 Prognose ontwikkeling conditiescore woonruimte

2.5 Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore per jaar <PER TAK>

	Forecast Verslagjaar	Vijde Prognosejaar
1	#	#
2	#	#
3	#	#
4	#	#
5	#	#
6	#	#
Onbekend	#	#
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	#	#

Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.7 Toelichting waardering bezit <PER TAK>

2.7 Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden Forecast verslagjaar

Aantal eenheden woonruimte	Forecast Verslagjaar
Aantal eenheden exclusief woonruimte	#
Totaal van aantal eenheden	#

LET OP: de "Totale marktwaarde" (per tak) in onderstaande overzichten moet één-op-één aansluiten met de balanswaarden in hoofdstuk 3.1.

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Forecast verslagjaar

Marktwaarde eenheden woonruimte	Forecast Verslagjaar
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totaal marktwaarde	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - Forecast verslagjaar

Marktwaarde eenheden woonruimte	Forecast Verslagjaar
Afslag beschikbaarheid (doorexplotieren)	€
Afslag betaalbaarheid (huur)	€
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€
Afslag beheer (beheerkosten)	€
Beleidswaarde eenheden woonruimte	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)	€

LET OP: onderstaande toelichting heeft alleen betrekking op de eenheden woonruimte (eengezins- en meergezinswoningen, studeneneenheden en extramurale ^{(niet)eenheden})

2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens Marktwaarde (voor LTV/solvabiliteit)

Totaal van markt-jaarhuur op het moment van waarden	Forecast Verslagjaar
Totaal van actuele contract-jaarhuur op het moment van waarden	€
Totaal van onderhoudskosten op het moment van waarden	€
Totaal van beheerkosten op het moment van waarden	€

Totaal van leegwaarde op het moment van waarden	€
Totaal van NCW verhuurderheffing	€
Totaal van NCW erfpacht	€
Totaal van achterstallig onderhoud opgenomen in de waarde	€
Gemiddelde disconteringsvoet	%

LET OP: onderstaande toelichting heeft alleen betrekking op de eenheden woonruimte (eengezins- en meergezinswoningen, studeneneenheden en extramurale (vroeleenheden))

2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)

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

2.7 Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden - Prognose jaren

Aantal eenheden woonruimte
Aantal eenheden exclusief woonruimte
Totaal van aantal eenheden

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#

LET OP: de 'Totale marktwaarde' (per tak) in onderstaande overzichten moet één-op-één aansluiten met de balanswaarden in hoofdstuk 3.1.

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Prognose jaren

Marktwaarde eenheden woonruimte
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte
Totaal marktwaarde

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit) - Prognose jaren

Beleidswaarde eenheden woonruimte
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

Totaal beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit)

€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties)

Beleidswaarde autonome mutaties	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Marktwaarde autonome mutatie	€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden - Forecast verslagjaar - Totaal

	Forecast Verslagjaar
Aantal eenheden woonruimte	#
Aantal eenheden exclusief woonruimte	#
Totaal van aantal eenheden	#

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Forecast verslagjaar - Totaal

	Forecast Verslagjaar
Marktwaarde eenheden woonruimte	€
Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte	€
Totaal marktwaarde	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - Forecast verslagjaar - Totaal

	Forecast Verslagjaar
Marktwaarde eenheden woonruimte	€
Afslag beschikbaarheid (doorexploreren)	€
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 - Aantal eenheden - Prognose jaren - Totaal

	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal eenheden woonruimte	#	#	#	#	#
Aantal eenheden exclusief woonruimte	#	#	#	#	#
Totaal van aantal eenheden	#	#	#	#	#

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Prognose jaren - Totaal

	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Marktwaarde eenheden woonruimte	€	€	€	€	€

Marktwaaarde eenheden exclusief woonruimte
Totaal marktwaaarde

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) - Prognose jaren - Totaal

Beleidswaarde eenheden woonruimte
 Marktwaaarde eenheden exclusief woonruimte
Totaal beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties) - Totaal

Beleidswaarde autonome mutaties
 Marktwaaarde autonome mutatie

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Verloop Marktwaaarde

Totale marktwaaarde aan het begin van de periode
 Nieuwbouw exclusief bestemming koop
 Aankoop
 Verkoop aan toekomstige bewoners
 Verkoop aan overigen
 Sloop
 Verbetering bestaand bezit
 Autonome mutatie
Totaal marktwaaarde aan het einde van de periode

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

2.7 Toelichting waardering bezit - Verloop Beleidswaarde

Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) aan het begin van de periode
 Nieuwbouw exclusief bestemming koop
 Aankoop
 Verkoop aan toekomstige bewoners
 Verkoop aan overigen
 Sloop
 Verbetering bestaand bezit
 Autonome mutatie
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit) aan het einde van de periode

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

Hoofdstuk 3 - Financiële Prognose 3.1 - Prognose Balans <PER TAK>

3.1 - Balans

Activa	Vaste activa	Immateriële vaste activa	Vastgoedbeleggingen	Immateriële vaste activa	Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
				Immateriële vaste activa	€	€	€	€	€	€
				DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
				Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
				Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€	€	€	€	€
				Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€	€	€	€	€
				Totaal van vastgoedbeleggingen	€	€	€	€	€	€
				Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€	€	€	€	€
				Totaal van materiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
				deelneming in groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
				Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
				Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€	€	€	€	€
				Andere deelnemingen	€	€	€	€	€	€
				Latente belastingvorderingen	€	€	€	€	€	€
				Leningen u/g	€	€	€	€	€	€
				Overige effecten	€	€	€	€	€	€
				Overige vorderingen	€	€	€	€	€	€
				Totaal van financiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
				Totaal van vaste activa	€	€	€	€	€	€
				Vlottende activa	€	€	€	€	€	€
				Voorraden	€	€	€	€	€	€
				Onderhanden projecten	€	€	€	€	€	€
				Vorderingen	€	€	€	€	€	€
				Effecten	€	€	€	€	€	€
				Liquide middelen	€	€	€	€	€	€
				Totaal van vlottende activa	€	€	€	€	€	€
				Totaal van activa	€	€	€	€	€	€
				Passiva	€	€	€	€	€	€
				Eigen vermogen	€	€	€	€	€	€
				Groepsvermogen	€	€	€	€	€	€
				Egalisatierekening	€	€	€	€	€	€
				Voorzieningen	€	€	€	€	€	€
				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	€	€	€	€	€	€
				Totaal van langlopende schulden	€	€	€	€	€	€
				Schulden aan overheid	€	€	€	€	€	€
				Schulden aan kredietinstellingen	€	€	€	€	€	€
				Schulden aan leveranciers en handelskredietlen	€	€	€	€	€	€
				Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
				Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	€	€	€	€	€	€
				verzekeringen en pensioenen	€	€	€	€	€	€
				Overige schulden	€	€	€	€	€	€
				Totaal van kortlopende schulden	€	€	€	€	€	€
				Totaal van passiva	€	€	€	€	€	€

Hoofdstuk 3 - Financiële prognose 3.3 - Prognose kasstroomoverzicht <PER TAK> 3.3 - Kasstroomoverzicht

	Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Hurontvangsten	€	€	€	€	€	€
Vergoedingen	€	€	€	€	€	€
Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€
Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€
Ontvangen interest	€	€	€	€	€	€
Saldo ingaande kasstromen	€	€	€	€	€	€
Erfpacht	€	€	€	€	€	€
Betalingen aan werknemers	€	€	€	€	€	€
Onderhoudsutgaven	€	€	€	€	€	€
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	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten bestaande huur	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV)	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten nieuwbouw	€	€	€	€	€	€
Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
(Des)investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Nieuwbouw huur	€	€	€	€	€	€
Verbeteruitgaven	€	€	€	€	€	€
Aankoop	€	€	€	€	€	€
Nieuwbouw verkoop	€	€	€	€	€	€
Aankoop wooneenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
Sloopuitgaven	€	€	€	€	€	€
Investeringen overig	€	€	€	€	€	€
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€	€	€	€	€	€
Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€	€
Ontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€	€
Uitgaven overig	€	€	€	€	€	€
Saldo in- en uitgaande kasstroom EVA	€	€	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Nieuwe te borgen leningen	€	€	€	€	€	€
Nieuwe ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
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	€	€	€	€	€	€

Hoofdstuk 3 - Financiële prognose

Hoofdstuk 3.4 - Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit <PER TAK>

LET OP: Als afwijkende stijgingsparameters voor de kasstromen worden gebruikt ten opzichte van de 'Leidraad economische parameters dPi 2020', moet dit worden toegeleend.

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - Enkelvoudig en verbindingen

Prijstijging variabele lasten
Prijstijging onderhoudslasten

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - verwachte huurverhoging

Verwachte huurverhoging zelfstandige woonegelegenheden DAEB
Verwachte huurverhoging zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB
Verwachte huurverhoging zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB verbindingen

Eerste Prognosejaar
%
%
%

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit reguliere huurstijging

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
Huurstijging als gevolg van harmonisatie
Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
Huurderoving

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - Rentepercentage nieuwe leningen

Rentepercentage nieuwe leningen DAEB
Rentepercentage nieuwe leningen niet-DAEB
Rentepercentage nieuwe leningen niet-DAEB verbindingen

Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%

3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit - Rentepercentage nieuwe leningen

Toelichting op de uitgangspunten en parameters kasstroomprognose

Huidig
Tekst

3.4.2 - Toelichting kasstroomoverzicht <PER TAK>

3.4.2 - Toelichting kasstroomoverzicht

Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering)

Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op onderhoud.

Deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen dat betrekking heeft op leefbaarheid.

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

3.4.3 - Specificatie van de (netto) huurontvangsten <PER TAK>

LET OP: het 'Totaal van huurontvangsten' in onderstaande overzichten zijn geen automatische optellingen, maar zijn de (eerder) gerapporteerde feiten (Totaal van huurontvangsten per tak) uit hoofdstuk 3.3 (Prognose kasstroomoverzicht).

3.4.3 - Specificatie van de netto huurontvangsten

Woonruimte
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Intramuraal zorgvastgoed
Parkeergelegenheid
Overig
Totaal van huurontvangsten

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat <PER TAK>

LET OP: het 'Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat' in onderstaande overzichten zijn geen automatische optellingen, maar zijn de (eerder) gerapporteerde feiten (sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat per tak) uit hoofdstuk 3.3 (Prognose kasstroomoverzicht).

3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

Saneringsheffing
Obligatieheffing WSW
Overige sectorspecifieke heffingen
Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

Hoofdstuk 4 - Treasury

Hoofdstuk 4.1 - Agio van de leningen

4.1 - Agio van de leningen <PER TAK>

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

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€	€

4.3 - Aflossingsschema interne lening

LET OP: De restant looptijd vult u in voor het eerste prognosejaar (2021), peildatum 1 januari 2021.

4.3 - Aflossingsschema interne lening - Van DAEB TI naar niet-DAEB TI

Restant looptijd interne lening in jaren
Rentepercentage interne lening

Huidig
#
%

4.3 - Aflossingsschema interne lening - Van DAEB TI naar niet-DAEB TI - Verloopoverzicht

Interne lening aan het begin van de periode
Storting
Aflossing
Interne lening aan het einde van de periode
Rente

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

4.3 - Aflossingsschema startlening

LET OP: De restant looptijd vult u in voor het eerste prognosejaar (2021), peildatum 1 januari 2021.

4.3 - Aflossingsschema startlening - Van DAEB TI of niet-DAEB TI naar geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

Restant looptijd startlening in jaren
Rentepercentage startlening

Huidig
#
%

4.3 - Aflossingsschema startlening - Van DAEB TI of niet-DAEB TI naar geconsolideerde niet-DAEB verbindingen - Verloopoverzicht

Startlening aan het begin van de periode
Storting
Aflossing
Startlening aan het einde van de periode
Rente

Forecast verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

TOELICHTING

1. Algemeen

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is bijlage 5 bij artikel 19 van de RTIV met de Prognose informatie of ook wel Prospectieve informatie (hierna: dPi) vervangen door een nieuwe bijlage 5.

2. Aanleiding

Op grond van artikel 43, eerste lid, van de Woningwet dienen woningcorporaties een overzicht op te stellen van de werkzaamheden die zij en de met hen verbonden ondernemingen in de eerstvolgende kalenderjaren voornemens zijn te verrichten, de dPi genoemd. Artikel 44a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, bepaalt dat het overzicht jaarlijks voor 15 december moet worden verstrekt aan de minister, de colleges van B en W en de bewonersorganisaties, en moet worden ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften. Uit artikel 19 van de RTIV volgt dat voor de inrichting van het overzicht gebruik moet worden gemaakt van het model dat is opgenomen in bijlage 5 bij artikel 19 van de RTIV.

De dPi 2020 is gewijzigd om de uitvraag van de voorgenomen werkzaamheden te vereenvoudigen, doelmatiger te maken en de administratieve lasten te verminderen. Deze wijziging geeft (mede) invulling aan het reduceren van de informatie-uitvraag, 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. Verder is de strekking van deze wijziging dat de informatiebehoefte zoveel mogelijk in lijn komt met de kaders van het verticaal toezicht. In het verticaal-toezichtstraject hebben de Aw en het WSW in overleg met het ministerie van BZK eraan gewerkt om de uitvraag en beoordeling van informatie van de woningcorporaties te stroomlijnen, zodat de Aw en het WSW op basis van dezelfde gegevens tot dezelfde conclusies kunnen komen.

Evenals bij dPi 2019, wordt dPi 2020 op basis van Standard Business Reporting (SBR) uitgevraagd. Hiermee wordt aangesloten op de standaard van de Nederlandse Taxonomie.

3. Wijzigingen in bijlage 5 (dPi)

Drie wijzigingen die zijn doorgevoerd in dPi 2020 betreffen een vergroting van de doelmatigheid van de uitvraag:

- Wijziging in paragraaf 1.1: In het kader van adequate inrichting van system-2-system, wordt de naam van de softwareleverancier en softwareversie (waarmee importbestand wordt gegenereerd) toegevoegd aan de uitvraag. Voor corporaties die software gebruiken, zal deze informatie automatisch worden voorgevuld. Voor corporaties die geen software gebruiken, zijn deze velden in het portaal niet van toepassing. De definitie van system-2-system is opgenomen in artikel 2, onderdeel i, van het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesector (Stcrt. 2017, 72199): een model voor informatie-uitwisseling waarbij informatie uit de bronsystemen van een corporatie, op basis van onderling afgesproken protocollen, overgebracht wordt naar een systeem van een ontvangende partij;
- Wijziging in paragraaf 2.2: Voorheen gold dat corporaties die niet aan het '12%-criterium' voldeden, het detailoverzicht voor activiteiten niet hoeven aan te leveren. Het 12%-criterium houdt in dat activiteiten op gedetailleerd niveau gerapporteerd dienen te worden indien de totale uitgaande investeringskasstromen in de eerste drie prognosejaren ten opzichte van het balanstotaal meer dan 12% bedraagt. Dit leidde tot een ongewenst effect: uit data-analyse van dPi2018 en dPi2019 is gebleken dat vanwege de opzet van het 12%-criterium grote corporaties met een potentieel verhoogd risicoprofiel niet worden betrokken. Naast het 12%-criterium is daarom in dPi 2020 toegevoegd een minimum grensbedrag van € 200 miljoen ten opzichte van totale uitgaande kasstromen van de eerste drie prognosejaren, zodat ook grote corporaties met een potentieel verhoogd risicoprofiel die buiten het 12%-criterium vallen, worden betrokken. Dit betekent dat corporaties waarvan de totale uitgaande kasstromen meer bedragen dan € 200 miljoen ook op meer gedetailleerde wijze rapporteren over hun activiteiten;
- Invoeging van paragraaf 3.4.7: De post 'Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat' in het kasstroomoverzicht wordt in de toelichting uitgesplitst naar afzonderlijke posten 'Saneringsheffing', 'Obligoheffing' en 'Overige sector specifieke heffingen'. Deze uitsplitsing maakt het mogelijk dat het inbare risicokapitaal van het WSW nauwkeuriger kan worden benaderd. Het inbare risicokapitaal is de som van het eigen vermogen van WSW, en de bijdragen van corporaties aan het obligo en de saneringsheffing.



De overige wijzigingen betreffen vereenvoudigingen en vermindering van de informatie-uitvraag:

- Paragraaf 1.1: de ja/nee-vraag 'WSW-deelnemer' vervalt, omdat deze informatie niet wijzigt en reeds bekend is bij het WSW;
- Paragraaf 2.4: de uitvraag van het aantal zelfstandige woongelegenheden gespecificeerd naar indeling van de 'energie-index' per tak is vereenvoudigd. De uitvraag van het eerste prognosejaar tot en met het vierde prognosejaar komt te vervallen, omdat deze informatie vanuit verticaal toezicht niet meer nodig is op dit detailniveau;
- Paragraaf 3.2: de primaire financiële overzichten 'prognose winst- en verliesrekening' komen in het geheel te vervallen. Deze informatie hoeft niet langer op deze wijze te worden verstrekt, omdat de benodigde inzichten op een andere wijze kunnen worden verkregen, namelijk bijvoorbeeld op basis van kasstroomoverzichten;
- Paragraaf 3.3: in het kader van hergebruik en uniformering met dVi gegevensuitvraag wordt de naamgeving van de post 'Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode' in de categorie '(Des)investeringsactiviteiten' gewijzigd. Het zinsdeel 'na inkoop in dPi periode' is overbodig en komt te vervallen;
- Paragraaf 3.4.2: de uitvraag met betrekking tot gegevenselement 'Betaalde interest toegerekend aan investeringen door de corporatie' vervalt in de basisuitvraag. De informatie is niet langer nodig, omdat de informatie voornamelijk werd gebruikt in het inmiddels vervallen DSCR-kengetal.

4. Regeldrukeffecten

Ecorys Nederland B.V. heeft de administratieve lasten van de wijziging van de dPi-uitvraag berekend. Ecorys concludeert dat er door de wijzigingen in de dPi in totaal sprake zal zijn van een afname van administratieve lasten voor corporaties, en dat deze afname verwaarloosbaar is. Het Adviescollege Toetsing en Regeldruk (ATR) heeft besloten geen formeel advies uit te brengen en deelt de analyse en conclusie dat er slechts zeer beperkte gevolgen voor de regeldruk zijn.

Er wordt een eenmalige afname in administratieve lasten verwacht van in totaal circa € 200 voor alle corporaties gezamenlijk. En daarnaast een afname van circa € 32.500 aan structurele lasten voor alle corporaties gezamenlijk. Gemiddeld (ongewogen) betekent deze verandering in administratieve lasten een eenmalige afname van € 0,64 en een structurele afname van € 104,50 gemiddeld per woningcorporatie. Voor zowel de eenmalige als de structurele effecten komt de grootste verandering in lasten voort uit een afname in tijdsbesteding door het schrappen van twee onderdelen, waar de wijzigingen met de grootste lastenverzwaring juist het toevoegen van subonderdelen betreffen. In totaal levert het geheel een marginale lastenverlichting op.

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