



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 juni 2021, nr. 2021-0000338248, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vanwege actualisering 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 30 JUNI 2021, NR. 2021-0000338248, HOUDENDE WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 VANWEGE ACTUALISERING VAN DE UITVRAAG VAN HET OVERZICHT VAN VOORGENOMEN WERKZAAMHEDEN

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

dPi (de Prospectieve informatie) forecast 2021 en prognosejaren 2022-2026

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-label woonruimte

2.5 - Prognose ontwikkeling conditiescore woonruimte

2.7 - Toelichting waardering bezit

HOOFDSTUK 3 FINANCIËLE PROGNOSE

3.1 - Prognose balans

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/geconsolideerd |
| 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>

Dit hoofdstuk wordt gerapporteerd op basis van gewogen eenheden (Woonruimtes/Intramurale zorg en BOG: 1, MOG: 2 en Parkeervoorzieningen/Overig bezit: 0,2)

2.1 A - Nieuwbouw exclusief bestemming koop

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

2.1 B - Aankoop

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

2.1 C - Verkoop aan toekomstige bewoners

| | Forecast Verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Aantal | # | # | # | # | # | # |
| Verkoopopbrengst | € | € | € | € | € | € |
| Verkoopkosten | € | € | € | € | € | € |
| Marktwaaarde | € | € | € | € | € | € |
| Beleidswaarde | € | € | € | € | € | € |

2.1 D - Verkoop aan overigen

| | Forecast Verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Aantal | # | # | # | # | # | # |
| Verkoopopbrengst | € | € | € | € | € | € |
| Verkoopkosten | € | € | € | € | € | € |
| Marktwaaarde | € | € | € | € | € | € |
| Beleidswaarde | € | € | € | € | € | € |

2.1 E - Sloop

| | Forecast Verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Aantal | # | # | # | # | # | # |
| Sloopkosten | € | € | € | € | € | € |
| Sloopopbrengsten | € | € | € | € | € | € |
| Marktwaaarde | € | € | € | € | € | € |
| Beleidswaarde | € | € | € | € | € | € |

2.1 F - Verbetering bestaand bezit

| | Forecast Verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Aantal | # | # | # | # | # | # |
| Verbeterkosten | € | € | € | € | € | € |
| Marktwaaarde 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 | # | # | # | # | # | # |
| Transactieprijs | € | € | € | € | € | € |
| Marktwaaarde | € | € | € | € | € | € |
| 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 | # | # | # | # | # | # |
| Transactieprijs | € | € | € | € | € | € |
| Marktwaaarde | € | € | € | € | € | € |
| 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 | Forecast verslagjaar |
| | € |
| 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? | 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 | Tekst |
| Categorie Investering | Keuzemenu |
| Type Bezit | Keuzemenu |
| Tak | Keuzemenu |
| Aantal | # |
| Jaar oplevering | Tekst |
| Totale Stichtingskosten | € |
| Marktwaaarde (mutatie) | € |
| Beleidswaarde (mutatie) | € |
| Totale ingaande kasstroom in prognosejaar 1-3 | € |
| Totale uitgaande kasstroom in prognosejaar 1-3 | € |

Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.3 - Prognose Ontwikkeling Bezit

2.3 Overzicht aantal eenheden <PER TAK>

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

Hoofdstuk 2 - Activiteiten

2.4 Prognose ontwikkeling energie-label woonruimte

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

| | Forecast Verslagjaar | Vijde Prognosejaar |
|---|----------------------|--------------------|
| A++++ | # | # |
| A+++ | # | # |
| A++ | # | # |
| A+ | # | # |
| A | # | # |
| B | # | # |
| C | # | # |
| D | # | # |
| E | # | # |
| F | # | # |
| G | # | # |
| Onbekend | # | # |
| Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte | # | # |



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 (doorexpluiten) | € |
| 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, studenteneenheden en extramurale (zorg)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, studeneenheden en extramurale (zorg)eenheden).

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

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

Aantal eenheden woonruimte
 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 - Prognose jaren

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

Marktwaarde eenheden woonruimte
 Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte
Totaal marktwaarde

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

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

Beleidswaarde eenheden woonruimte
 Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte
Totaal beleidswaarde (voorLTV/Solvabiliteit)

2.7 Toelichting waardering bezit - Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties)

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

Beleidswaarde autonome mutaties
 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 (doorexpliteren) | € |
| 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 verslagjaar - 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 | € | € | € | € | € |
| Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte | € | € | € | € | € |
| Totaal marktwaarde | € | € | € | € | € |

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

| | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Beleidswaarde eenheden woonruimte | € | € | € | € | € |
| Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte | € | € | € | € | € |
| Totaal beleidswaarde (voor LTV/Solvabiliteit) | € | € | € | € | € |

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

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

2.7 Toelichting waardering bezit - Verloop Marktwaarde

| | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Totale marktwaarde 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 marktwaarde aan het einde van de periode | € | € | € | € | € |

2.7 Toelichting waardering bezit - Verloop Beleidswaarde

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

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

| | Forecast verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde Prognosejaar |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Activa | | | | | | |
| Vaste activa | | | | | | |
| Immateriële vaste activa | € | € | € | € | € | € |
| 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 | € | € | € | € | € | € |
| Materiële vaste activa | € | € | € | € | € | € |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | € | € | € | € | € | € |
| Totaal van materiële vaste activa | € | € | € | € | € | € |
| Financiële vaste activa | € | € | € | € | € | € |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in d | € | € | € | € | € | € |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | € | € | € | € | € | € |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | € | € | € | € | € | € |
| Andere deelnemingen | € | € | € | € | € | € |
| Latente belastingvorderingen | € | € | € | € | € | € |
| Leningen uit | € | € | € | € | € | € |
| 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 | € | € | € | € | € | € |
| Langlopende schulden | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan overheid | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan banken | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming he | € | € | € | € | € | € |
| Schulden uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | € | € | € | € | € | € |
| Overige schulden | € | € | € | € | € | € |
| Totaal van langlopende schulden | € | € | € | € | € | € |
| Kortlopende schulden | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan overheid | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan banken | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | € | € | € | € | € | € |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming he | € | € | € | € | € | € |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en p | € | € | € | € | € | € |
| Overige schulden | € | € | € | € | € | € |
| Overlopende passiva | € | € | € | € | € | € |
| 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 |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | € | € | € | € | € | € |
| Huurontvangsten | € | € | € | € | € | € |
| Vergoedingen | € | € | € | € | € | € |
| Overheidsontvangsten | € | € | € | € | € | € |
| Overige bedrijfsontvangsten | € | € | € | € | € | € |
| Ontvangsten interest | € | € | € | € | € | € |
| Saldo Ingaande kasstromen | € | € | € | € | € | € |
| Erfpacht | € | € | € | € | € | € |
| Betalingen aan werknemers | € | € | € | € | € | € |
| Onderhouds uitgaven | € | € | € | € | € | € |
| 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 woongelegenheden (VOV) | € | € | € | € | € | € |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | € | € | € | € | € | € |
| Verkoopontvangsten grond | € | € | € | € | € | € |
| (Dis)investeringsontvangsten overig | € | € | € | € | € | € |
| Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | € | € | € | € | € | € |
| Nieuwbouw huur | € | € | € | € | € | € |
| Verbeteruitgaven | € | € | € | € | € | € |
| Aankoop | € | € | € | € | € | € |
| Nieuwbouw verkoop | € | € | € | € | € | € |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | € | € | € | € | € | € |
| Sloopuitgaven | € | € | € | € | € | € |
| Investerings 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 FVA | € | € | € | € | € | € |
| 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 dP1 2021', moet dit worden toegelicht.

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

Prijsstijging variabele lasten
Prijsstijging onderhoudslasten

| Forecast verslagjaar | Eerste Prognosejaar | Tweede prognosejaar | Derde Prognosejaar | Vierde Prognosejaar | Vijde 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)
Huurderiving

| 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 tvv 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
Parkeergelegenheden
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
Obligoheffing 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

Portaaltekst: LET OP: De restant looptijd vult u in voor het eerste prognosejaar (2022), peildatum 1 januari 2022.

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 (2022), peildatum 1 januari 2022.

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 de RTIV, met daarin de 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 vijf kalenderjaren voornemens zijn te verrichten, ook wel 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 burgemeester en wethouders 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 de RTIV.

De dPi 2021 is gewijzigd om de uitvraag te versimpelen, actualiseren, uniformeren en doelmatiger te maken en daarmee de administratieve lasten te verminderen. Dit resulteert onder meer in een meer effectieve (stabiele) informatie-uitwisseling die aansluit op de informatiebehoefte van de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Deze wijziging geeft (mede) invulling aan het reduceren van de informatie-uitvraag, zoals afgesproken in het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesector, en is in samenspraak met de Aw, het 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-toezichttraject hebben de Aw en het WSW in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (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 2020, wordt dPi 2021 op basis van Standard Business Reporting (SBR) uitgevraagd. Hiermee wordt aangesloten op de standaard van de Nederlandse Taxonomie.

3. Wijzigingen in bijlage 5

De dPi informatie-opvraag is in hoofdstukken en paragrafen opgedeeld. Hierna worden alle individuele inhoudelijke wijzigingen toegelicht.

Paragraaf 2.1 – Activiteitenoverzicht

In het kader van vereenvoudiging en vergroting van de doelmatigheid zijn wijzigingen aangebracht in tabellen 2.1H en 2.1I van het activiteitenoverzicht. Het activiteitenoverzicht kent een specifieke inrichting. Wanneer een woningcorporatie inlogt op het SBR-wonen serviceportaal, dient een keuze te worden gemaakt tussen zes zogenaamde entrypoints/rapportagevormen, welke corresponderen met het voor de woningcorporatie geldende regime. In de varianten 'Verlicht regime' en 'Verlicht regime geconsolideerd' wordt gerapporteerd over herclassificatie c.q. overheveling van vastgoedeenheden tussen de Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB)-tak en niet-DAEB-tak (en vice versa). De regels 'Aankoopprijs' binnen categorieën 2.1H 'Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI' en 2.1I 'Transacties van niet-DAEB naar DAEB TI' zijn voor de betreffende regimes in dit overzicht gedeactiveerd, omdat een 'administratieve' vastgoedscheiding daar niet aan de orde is. In het kader van verduidelijking wordt de term 'Aankoopprijs' die in de betreffende overzichten werd gebruikt, gewijzigd naar de passendere term 'Transactieprijs'.

Paragraaf 2.4 – Prognose ontwikkeling energie-label

Als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving is de standaard NTA8800 voor de energieprestatie van woningen per 1 januari 2021 van kracht geworden. Dit leidt tot wijziging van de informatie-uitvraag rondom energieprestaties van woongelegenheden. De voormalige informatie-uitvraag ten aanzien van de energie-index is als gevolg hiervan vervangen door labelklassen (A++++ t/m G). Deze labelklassen zijn volgens gedefinieerde conversietabellen te koppelen aan het energiegebruik uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar.



De voorgenomen wijziging zorgt voor een meer doelmatige uitvraag. De wijziging vraagt om een andere manier van rapporteren, met zeer beperkte procesmatige wijzigingen. Om de energie-indexen in bestaand bezit om te zetten naar de nieuwe standaard, komt er een conversietabel. Indien gebruik wordt gemaakt van software voor het invullen van dPi, wordt aan de hand van deze conversietabel het bestaand bezit automatisch ingedeeld in de labelklassen. Dit hoeft dan niet handmatig te worden gedaan. Door het gebruik van de conversietabel, via software of handmatig, hoeft het bezit voor de rapportagedoeleinden niet opnieuw te worden ingemeten.

Paragraaf 3.1 – Prognose balans

De naamgeving van de post ‘Schulden aan kredietinstellingen’ is in de balans vervangen door ‘Schulden aan Banken’ in het kader van uniformering en aansluiting op het Besluit Modellen Jaarrekening. Dit besluit betreft de aansluiting op regelgeving inzake de externe jaarverslaggeving.

Paragraaf 3.4.1 – Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose – verwachte huurverhoging

In het kader van vermindering van de informatie-uitvraag is de uitvraag (op takniveau) met betrekking tot het gegevenselement ‘de verwachte huurverhoging van de zelfstandige huurwoningen in het 1e prognosejaar’ vervallen in de basisuitvraag. De informatie is niet langer nodig, omdat deze specifieke informatie niet meer (nadrukkelijk) wordt gebruikt door het Ministerie van BZK.

4. Regeldrukeffecten

Ecorys Nederland B.V. (hierna: Ecorys) heeft de administratieve lasten van de wijziging van de dPi-uitvraag berekend. Ecorys concludeert dat de wijzigingen een eenmalige lastenverzwaring voor woningcorporaties opleveren van circa € 7.800, en € 900 aan structurele lastenverlichting. Dit komt neer op een eenmalige lastenverzwaring per corporatie van € 26,53 en een structurele lastenverlichting van € 3,06 per corporatie. De administratieve lasten nemen dus op de lange(re) termijn af, zij het minimaal. De totale wijziging in lastendruk wordt door Ecorys geïdentificeerd als verwaarloosbaar.

De veranderingen zijn conform de verwachting, gelet op nieuwe wet- en regelgeving. De grootste verandering komt voort uit de veranderde uitvraag van energie-prestaties van woningen, als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving rondom de energie-index.

Ecorys zet deze uitkomsten af tegen de eerdere wijzigingen van dPi uit 2019 en 2020 en concludeert dat 2019 het laatste jaar was waarin (relatief) ingrijpende veranderingen zijn doorgevoerd. Toen was er een eenmalige lastenverzwaring van circa € 130.000 tot € 374.000 en een structurele lastenverlichting van € 203.000 vastgesteld. In 2020 werd een marginale verandering in lastendruk geconstateerd. Ecorys duidt de uitkomsten van dit onderzoek als gematigder dan die van 2020.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) is geconsulteerd over de regeldrukeffecten van de regeling. Het ATR heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

5. Consultatie en inwerkingtreding

De wijzigingen van bijlage 5 zijn opgesteld in het ketenteam van de sector (samenwerking met Aedes, de Aw en het WSW). Om die reden is afgezien van een openbare internetconsultatie. Vanwege de nauwe betrokkenheid van de sector bij de opstelling en uitrol van dPi 2021 en de wens tot spoedige inwerkingtreding, is er geen behoefte aan een invoeringstermijn. Deze regeling treedt dan ook de dag na publicatie in de Staatscourant in werking.

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