

# Toelichting op de Prospectieve informatie (dPi) 2014 tot en met 2019

## Waarborgfonds Sociale Woningbouw, ministerie van BZK en Centraal Fonds Volkshuisvesting

### Inhoud

Inleiding	
1. Algemeen	1
2. Activiteiten	3
3. Financiële prognose	14
4. Afronden; controleren, afdrucken en afsluiten	26

### Inleiding

Vanaf 2008 (het betreft dan verslagjaar 2007) worden de corporatiegegevens ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie van BZK (BZK) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) gezamenlijk opgevraagd. In 2011 heeft een herordening plaatsgevonden voor de opvraag vanaf dPi 2011.

Uitvoering geschiedt door het samenwerkingsverband CorpoData. Dit samenwerkingsverband draagt zorg voor de ontvangst van de totale data en juiste verspreiding hiervan aan de belanghebbenden. Op twee momenten in een jaar dienen gegevens aangeleverd te worden, namelijk op 1 februari de Prospectieve informatie (dPi) en op 1 juli de Verantwoordingsinformatie (dVi).

Met het opvraagprogramma dPi kunnen de gegevens worden ingevuld conform Bijlage I 'samenvatting van de voorgenomen activiteiten' van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), ten behoeve van CFV en BZK alsmede de gegevens ten behoeve van WSW. Het betreft de gegevens over het vorig verslagjaar 2013, de vermoedelijke uitkomsten (forecast) van het verslagjaar 2014 (hierna te noemen het forecast verslagjaar) en de vijf prognosejaren 2015-2019. De gevraagde gegevens moeten overeenkomen met de door het bevoegde toezichthoudende orgaan van de toegelaten instelling goedgekeurde meerjarenbegroting. In deze toelichting wordt uitgelegd wat ingevuld moet worden en hoe het programma werkt. Deze toelichting is tevens in het opvraagprogramma opgenomen als helptekst.

## Hoofdstuk 1. Algemeen

In dit hoofdstuk is de algemene procedure voor het invullen van het opvraagprogramma opgenomen en wordt de corporatie gevraagd algemene informatie te verstrekken.

### Fusie

In veel gevallen worden fusies geëffectueerd per 1 januari van een jaar. In de praktijk verlangt CorpoData dan van corporaties om per 1 februari daarna gezamenlijk de dPi over de prognoses van de nieuwe fusieorganisatie aan te leveren. Reden hiervoor is dat het onlogisch is om op 1 februari nog aparte sets van de prognose-informatie op te vragen voor twee of meer corporaties die inmiddels zijn opgegaan in de fusiecorporatie. De prognose-informatie gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren.

Hierbij is juist het beeld van de fusiecorporatie relevant. In het maatschappelijk verkeer, zeker bij financiers, wordt er veel waarde gehecht aan de continuïteit van de nieuwe fusiecorporatie. Dit onderschrijft het belang van gemeenschappelijke informatie van de fusiecorporatie over voorgenomen prognoses en de oordeelsvorming inzake de continuïteit.

Consequentie daarbij is dat ook de twee nog afzonderlijk over het afgelopen verslagjaar opgestelde jaarrekeningen door de corporatie gefuseerd als één dVi moeten worden aangeleverd. CorpoData gaat ervan uit dat de fusiecorporaties in beginsel als enige de benodigde informatie hebben om tot een gedegen samenvoeging van de Verantwoordingsinformatie te kunnen komen. Als over deze richtlijn onduidelijkheid bestaat of als een fusie op een ander moment plaatsvindt, neem dan contact op met de helpdesk van CorpoData.

## 1.1 Toelichting

### **Starten van het opvraagprogramma**

Het opvraagprogramma kan online worden gestart via <https://online.corpodata.nl>. Op het eerste scherm kan gekozen worden voor 'Doorgaan naar CorpoData' voor alle versies vanaf 2011.

### Inloggen

Na het invullen van de gebruikersnaam (e-mailadres) en het wachtwoord moet op 'inloggen' worden geklikt en komt de gebruiker in een tweede scherm. Is het wachtwoord vergeten dan kan hier een nieuw wachtwoord worden aangevraagd.

De procedure hiervoor wijst zich vanzelf.

### Valideren

In het tweede scherm moet de als sms aan uw opgegeven mobiele nummer toegezonden code worden ingevuld en op 'valideer' worden geklikt en komt de gebruiker in een volgend scherm.

### Gegevens

De gebruiker komt terecht in het scherm waarin gekozen kan worden voor gegevensbeheer om gebruikersrechten te wijzigen of in 'CorpoData' om het opvraagprogramma in te vullen. Vervolgens kan gekozen worden voor 'applicaties' en daarna voor 'corporatie' en 'applicatie versie'. Afhankelijk van de rechten die via de beheerder zijn verkregen, kunnen de gegevens worden ingezien of gegevens worden bewerkt. Als er gebruikersrechten zijn verstrekt kan tevens, indien noodzakelijk, een back-up teruggezet worden. Voor elk nieuw uit te brengen opvraagprogramma moeten de rechten hiervoor door de beheerder worden verstrekt aan de gebruiker.

### **Back-up**

Twee keer per dag wordt er automatisch een back-up gemaakt. Er wordt alleen een back-up gemaakt als er, na de laatste back-up, mutaties zijn aangebracht. In totaal zijn er maximaal vijf back-upbestanden die teruggezet kunnen worden. Zodra er een zesde back-up gemaakt wordt, verdwijnt het oudste back-upbestand. Naast de maximaal vijf automatische back-ups is het ook mogelijk op elk gewenst moment zelf een back-up te maken.

Zo kan een versie veilig gesteld worden, voorafgaand aan bijvoorbeeld een te importeren bestand. Mocht bij dat importeren iets mis gaan of als blijkt dat in de ingevoerde gegevens fouten zitten, kan zo nodig altijd weer de versie voorafgaand aan het te importeren bestand worden teruggezet. Om een back-up terug te zetten wordt de checksum en bestandsgrootte van het bestand dat teruggezet moet worden weergegeven en moet 'herstellen' gedrukt worden. Als een bestand definitief gemaakt is, kan er geen back-up meer teruggezet worden.

### **Opslaan gegevens**

Om de gegevens te bewaren moet op de knop 'Opslaan' geklikt worden. Voor het opslaan van de gegevens en het verlaten van het opvraagprogramma wordt de knop 'Opslaan en afmelden' gebruikt. Bovenaan in het scherm wordt de gebruiker gewaarschuwd als er gewijzigde gegevens zijn die nog niet zijn opgeslagen.

Let op: bij het wisselen van scherm lijken de gewijzigde gegevens te worden opgeslagen. Toch is dat niet altijd het geval en is het raadzaam tussentijds regelmatig de knop 'Opslaan' te gebruiken.

### **Bediening van het programma**

Voor het bedienen van het programma volgen hier enkele richtlijnen:

#### **Werken met de muis**

De linker muisknop kan gebruikt worden bij de volgende toepassingen:

- Het selecteren van velden, toetsen en onderdelen van het menu.
- Selectievakjes en keuzerondjes. Wanneer een keuzerondje wordt geselecteerd, worden reeds eerder geselecteerde keuzerondjes binnen deze groep vanzelf afgevoerd.
- Het selecteren van gemeenten, die worden aangeboden in een lijst.

#### **Werken met het toetsenbord**

Een veld kan worden geselecteerd met de <Tab>-toets of <Shift-Tab>-toetsen. Op enkele schermen wordt gebruik gemaakt van selectievakjes en keuzerondjes. Een actief (omlijnd) selectievakje kan soms met de spatiebalk alleen worden geselecteerd, maar niet weer worden verwijderd. Doordat het gebruik van het toetsenbord minimaal is bij het opvraagprogramma, wordt aanbevolen om met de muis te werken.

#### **Het gebruik van velden**

Voor het invullen van de gegevens wordt in het programma gebruik gemaakt van drie soorten velden:

- Witte velden: hierin kunnen de gegevens ingevuld worden.
- Gemarkeerde velden: deze velden zijn, voor zover van toepassing, verplichte velden. Hier moet altijd een waarde worden ingevuld. Tevens wordt een veld gemarkeerd indien bij de controle (controletoets 6.1.02) van de ingevulde waarde niet wordt voldaan aan de voor dat veld vastgestelde veldkenmerken.
- Grijs velden: de waarden in deze velden worden door het programma zelf berekend.

#### **Het gebruik van de knoppen**

Boven in het scherm vindt u een aantal knoppen:

- Help: aangegeven met een vraagteken: hierin wordt aangegeven en toegelicht welke gegevens ingevuld dienen te worden. Deze toelichting komt overeen met de beschrijving in deze handleiding.
- Opslaan: hiermee kunt u de gegevens tussentijds opslaan, of opslaan en afmelden. Uiteraard zijn hierna nog altijd wijzigingen mogelijk in de gegevens.
- Print: hiermee kunt u een print maken van het des-betreffende scherm of een scherm exporteren naar Pdf-formaat.

### **Controlemeldingen**

Het programma voert op diverse onderdelen controles uit, de zogenoemde plausibiliteitstoetsen. Wanneer een uitkomst niet plausibel lijkt wordt u hierop geattendeerd. Er zijn twee soorten toetsen:

- Harde plausibiliteitstoets: de ingevulde gegevens dienen aan de voorwaarden te voldoen. U kunt de toets niet negeren.
- Zachte plausibiliteitstoets: de uitkomst lijkt niet plausibel, maar hoeft niet onjuist te zijn. Controlemeldingen kunnen worden genegeerd maar dan dient in het scherm 'Plausibiliteitstoetsen' verplicht te worden aangegeven waarom de controlemelding is genegeerd (reden van de afwijking vermelden). Door op een controle te klikken, verschijnt er een uitleg over de controle.

Door de vraag op scherm 1.1 van de dPi 'wilt u er op geattendeerd worden als bij het verlaten van een scherm een controletoets wordt geactiveerd' met ja of nee te beantwoorden, is het mogelijk ervoor te kiezen om tijdens het werken wel of niet geattendeerd te worden op controletoetsen. Uiteraard dienen controletoetsen voor het definitief afsluiten van het programma altijd te worden doorlopen en afgehandeld.

### **Importeren gegevens**

Voor eventuele importmogelijkheden vanuit uw primair systeem of uw prognosepakket en de voorwaarde waaraan in dat geval voldaan dient te worden, verwijzen we u naar de automatiseerder van uw primair systeem of prognosepakket.

## **1.2 Algemene gegevens**

### **1.2 A. Gegevens corporatie**

De volgende algemene gegevens worden ingevoerd:

- Op scherm 1.2 onder A zijn het corporatienummer, de statutaire naam en vestigingsgemeente al ingevuld.
- Inschrijvingsnummer bij de Kamer van Koophandel; het 8-cijferige inschrijvingsnummer, zonder toevoeging.
- Gegevens, zoals naam, aanhef en functie van de contactpersoon alsmede telefoonnummer en e-mailadres waarop de contactpersoon bereikbaar is.
- Aan het L-nummer is tevens gekoppeld of de corporatie WSW-deelnemer is en onder welk NRV-nummer de corporatie staat ingeschreven.

### **1.2 B. Gegevens verbinding(en)**

Let op: verbindingen met productie in de gevraagde periode dient u hier op te geven. Als er geen verbinding(en) of verbinding(en) met productie in de gevraagde periode zijn, dient u dit aan te geven door 'nee' in te vullen.

In de afgelopen periode is er een ontwikkeling bij corporaties met het onderbrengen van verschillende activiteiten in afzonderlijke verbindingen. Met name waar dit activiteiten betreft als projectontwikkeling en de exploitatie van het als commercieel gedefinieerde vastgoed (dure huurwoningen en BOG), is het voor een goede beoordeling van de financiële positie van een corporatie dan ook van belang dat inzicht bestaat in de financiële omvang en risico's van de verbindingen van een corporatie. Ook voor het macrobeeld van de sector als geheel is inzicht in buiten de toegelaten instelling ondergebrachte productie en bezit noodzakelijk.

Als er wel sprake is van verbindingen met productie in de gevraagde periode dan moet na beantwoording met 'ja' het aantal verbindingen met productie in deze periode worden aangegeven.

Voor het verantwoorden van productie door een aan de toegelaten instelling verbonden verbinding wordt niet bedoeld die activiteiten die deze verbinding in opdracht uitvoert aan bezit waarvan de toegelaten instelling juridisch eigenaar is. Als de toegelaten instelling aan de aan haar verbonden verbinding opdracht geeft tussentijdse investeringen aan het bezit van de toegelaten instelling uit te voeren, dan is hier sprake van het aannemen van werk. Dit verschilt dan niet van een opdracht aan een reguliere aannemer en is in dat geval voor rekening en risico van de toegelaten instelling. In dergelijke situaties mag dit niet worden weergegeven als productie door de verbinding, maar als productie door de toegelaten instelling.

Voor elke verbinding waarmee de toegelaten instelling zich heeft verbonden **met productie in de gevraagde periode vorig verslagjaar tot en met het vijfde prognosejaar** wordt in dit hoofdstuk informatie gevraagd. Onder productie wordt in dit verband verstaan activiteiten zoals nieuwbouw huur, verbetering renovaties en sloop, nieuwbouw verkoop en aan- en verkoop van bestaand bezit. De vragen onder a, b, en c zijn algemene vragen. In hoofdstuk 2.1 projectgegevens moeten de productiegegevens van de verbinding(en) altijd volledig, dat wil zeggen voor 100% opgenomen worden.

• Omschrijving van de verbinding: ter herkenning van de vervolgschermen dient hier een omschrijving (naam) van de verbinding vermeld te worden:

- A Inschrijvingsnummer bij de Kamer van Koophandel; het 8-cijferige inschrijvingsnummer, zonder toevoeging.
- B Percentage deelneming van de toegelaten instelling in de verbinding; percentage in vullen.
- C Voor welk percentage is de toegelaten instelling gerechtigd in het jaarresultaat; percentage in vullen.

### 1.2 C. Bezitsgemeente(n)

Een bezitsgemeente kan worden gekozen door eerst een provincie te kiezen en daarna de desbetreffende bezitsgemeente(n) aan te vinken of door 'Nederland' te kiezen en vervolgens de bezitsgemeenten aan te vinken (alfabetische volgorde).

Onder bezitsgemeente(n) wordt verstaan de gemeente(n) waar de corporatie (de toegelaten instelling en haar verbindingen) onroerende zaken heeft of voorziet.

Het samenstellen van de gemeentelijst is van belang, omdat er enkele hoofdstukken moeten worden ingevuld voor elke gemeente afzonderlijk waar de corporatie en/of haar eventuele verbindingen onroerende zaken heeft of voorziet.

### 1.2 D. Prestatieafspraken

In deze vraag wordt geïventariseerd of er lopende prestatieafspraken zijn met de gemeente(n) en of de corporatie van plan is in het eerste prognosejaar prestatieafspraken te maken met de gemeente(n).

Indien aangegeven wordt dat er (schriftelijk vastgelegde) prestatieafspraken zijn gemaakt met een gemeente dienen altijd, (tenzij de afspraken vorig jaar al zijn toegezonden) ook in het geval het gaat om meerjarige afspraken, deelafspraken of andere specifieke afspraken, twee kopieën van de door de partijen getekende afspraken te worden gestuurd aan:

CorpoData  
Postbus 67  
3740 AB Baarn

### 1.2 E. Overig

Hoofdstuk 1.2 E heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

In deze vraag moet onder a. een eventuele kredietfaciliteit worden opgegeven en tevens in dat geval wat daarvan ultimo verslagjaar aan kredietfaciliteit is opgenomen (beantwoording in € 1.000,-).

Indien een corporatie een geconsolideerde balans heeft opgenomen of gaat opnemen in de jaarrekening van 2014 dan moet zij in het opvraagprogramma dPi eveneens in een aantal gevallen geconsolideerde gegevens invullen. Het opvraagprogramma geeft dit aan. Een en ander is afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E Overig onder b. Is er sprake van consolidatie jaarstukken zoals bedoeld in artikel 405 lid 1 van Titel 9 Boek 2 BW.

Uitsluitend bij een 'ja' beantwoording:

- worden er in een aantal hoofdstukken naast enkelvoudige (A) gegevens in dat geval ook geconsolideerde gegevens (B) gevraagd (3.1B, 3.2.1B en 3.2.3 B).
- worden in een aantal hoofdstukken geconsolideerde (B) gegevens gevraagd en geen enkelvoudige (A) gegevens (3.2.4, 3.2.5, 3.3 en 3.4).

Bij een 'nee' beantwoording wordt uiteraard uitsluitend van enkelvoudige gegevens uitgegaan.

## Hoofdstuk 2. Activiteiten

In dit hoofdstuk wordt verzocht informatie te verstrekken over de ontwikkeling van activiteiten waar de corporatie (toegelaten instelling) en haar eventuele verbinding(en) zich mee bezighoudt. Het is daarom noodzakelijk dat in hoofdstuk 1.2 B alle verbindingen/deelnemingen met productie in de gevraagde periode reeds zijn weergegeven.

In dit overzicht worden van iedere bezitsgemeente, gesplitst naar Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten, per project gegevens ingevuld over de ontwikkelingen in het vorig verslagjaar, het forecast verslagjaar en in de vijf prognosejaren. Het moet daarbij in de prognoseperiode gaan om een realistische inschatting van de voorgenomen projecten per gemeente. Voor het eerste deel van de vijf prognosejaren zal, rekening houdend met de planvoorbereiding, een duidelijk beeld aanwezig zijn omtrent aantallen, categorieën en investeringsbedragen (een globale inschatting van bijvoorbeeld 50 woningen voor elk prognosejaar is volstrekt onvoldoende). Hoewel de verwachtingen voor het tweede deel van de vijf prognosejaren minder zeker zullen zijn, dient ook hier sprake te zijn van een realistische inschatting. Een realistische inschatting voldoet aan een aantal voorwaarden. Zo zijn de activiteiten opgenomen in de door het bevoegde toezicht houdende orgaan van de toegelaten instelling goedgekeurde meerjarenbegroting, komt het project daadwerkelijk gereed in de prognoseperiode en is het al in een ontwerpfase.

**Alle bedragen dienen te worden afgerond op € 1.000,- aantallen worden volledig weergegeven.**

### 2.1 Projectoverzicht A. Daeb-activiteiten per project (x € 1.000,-)

### 2.1 Projectoverzicht B. niet-Daeb-activiteiten per project (x € 1.000,-)

### 2.1 Projectoverzicht C. Totaaloverzicht

Onder andere vanwege de voorgeschreven scheiding van activiteiten met en zonder staatssteun is de opvraag aangepast, met name op de onderdelen (project)gegevens en de splitsing van kasstromen (dPi). Met het oog op efficiëntie en kwaliteitsverbetering zijn een aantal bestaande schermen gecombineerd. De achterliggende gedachte daarbij is ook dat niet langer het kasstroomoverzicht centraal staat in het opvraagprogramma dPi, maar de activiteiten met de projectoverzichten (per project). Het kasstroomoverzicht volgt op het projectoverzicht activiteiten en wordt van daar uit voor het deel (des) investeringsactiviteiten automatisch gevuld.

Projecten worden niet, zoals in het verleden gebruikelijk was, gesplitst in 'te borgen' en 'niet te borgen'. De hoofdscheiding is nu Daeb (activiteiten waarvoor staatssteun geoorloofd is) en niet-Daeb (activiteiten waarvoor geen staatssteun geoorloofd is). Deze indeling is zowel voor CFV, BZK als ook voor WSW van belang voor de uitoefening van haar taken.

Uitsluitend projecten uit de categorie 2.1 A. Daeb-activiteiten zijn te borgen door WSW en kunnen gebruikt worden voor het bepalen van het borgingsplafond, los van de vraag of een corporatie wel of niet gebruik maakt van een mogelijke borgstelling.

Elk gereedgekomen of gereed te komen project van de toegelaten instelling en/of haar eventuele verbinding(en) in de periode vorig verslagjaar tot en met het vijfde prognosejaar moet afzonderlijk worden opgegeven of worden geïmporteerd uit de primaire en/of prognosepakketten. Met de automatiseerders van primaire- en prognosepakketten bij woningcorporaties is hierover overleg geweest. Zij kennen de inhoudelijke wijzigingen en kunnen dat in de bestaande pakketten opnemen. De door CorpoData gevraagde projectinformatie kan dan voor een belangrijk gedeelte uit die pakketten worden geïmporteerd in het dPi opvraagprogramma als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Of dit en de wijze waarop dat in primaire- en/of prognosepakketten is opgenomen en de voorwaarden waaraan voldaan moet worden, kunt u met uw automatiseerder doornemen.

De in dit hoofdstuk op te nemen kasstromen van het project worden automatisch doorgelinkt naar hoofdstuk 3.1.2 (des)investeringsactiviteiten MVA ingaande en uitgaande kasstroom.

#### In te vullen gegevens

Na de keus of het een Daeb (Projectoverzicht 2.1 A) of niet-Daeb (Projectoverzicht 2.1 B) betreft moet per gemeente worden aangegeven wat de aard is van de project/categorie-investering en welke soort investering dit betreft. In de verdere toelichting op dit hoofdstuk onder meer bij aanvullende toelichting op projectgegevens wordt informatie gegeven over deze te hantering splitsing. Daarnaast blijkt in een aantal gevallen uit de structuur van de projectgegevens eveneens dit te hanteren onderscheid. Vervolgens kan een project worden opgevoerd en de gegevens worden ingevuld.

Bij de hoofdschermen 2.1 A en 2.1 B die overigens beide dezelfde structuur kennen, behoren vervolgens projectgegevens die, deels via een pull down menu, allemaal verplicht ingevuld moeten worden. Het gaat daarbij om de volgende gegevens:

- A. Gemeente
- B. Aard van de project/categorie-investering
- C. Soort investering
- D. Projectnummer
- E. Naam/omschrijving
- F. Door toegelaten instelling of verbinding
- G. Voor toegelaten instelling of verbinding
- H. Indeling binnen categorie
- I. (Gemiddelde) jaar van realisatie
- J. Aantallen
- K. Projectkosten (x € 1.000,-)
- L. Kasstromen

#### Overzicht van ingevulde projectgegevens

Projectoverzicht 2.1 C is een totaaloverzicht. Dit totaaloverzicht kan niet worden ingevuld, maar stelt de gebruiker in staat overzichtelijk na te gaan welke projecten reeds zijn opgevoerd. Ook kunnen door middel van dit scherm eerder opgevoerde projecten rechtstreeks worden benaderd om gegevens te controleren en/of aan te vullen of te verwijderen. In dit overzicht kunnen naar meerdere gezichtspunten projecten worden geselecteerd of kan een totaaloverzicht met tellingen worden verkregen.

#### A. Gemeente

In hoofdstuk 1.2 C. zin bezitsgemeente(n) opgevoerd. Hieronder wordt verstaan de gemeente(n) waar de corporatie (de toegelaten instelling en haar verbindingen) onroerende zaken heeft of voorziet. Uit deze lijst moet hier een gemeente gekozen worden waar de corporatie het op te voeren project heeft gerealiseerd of gaat realiseren.

#### B. Aard van de project/categorie-investering (menukeuze 1)

Aan de hand van een pull down menu (menukeuze 1) moet een verplichte keus worden gemaakt tot welke categorie de project-investering behoort. Elke investering valt te plaatsen in een van de genoemde (hoofd)categorieën. Per project moeten ook de kasstromen opgegeven worden. De kasstromen (des)investeringsactiviteiten (in hoofdstuk 3.1.2) worden automatisch gevuld met de bij de projecten opgegeven kasstromen. Daarom is ook een categorie 'overig' toegevoegd. De nieuwbouw of aankoop van een eigen kantoorgebouw kan als project worden opgenomen onder categorie 3. Elk investering die tot kasstromen leidt in de (des)investeringsactiviteiten moet als project worden opgegeven. Bij menukeuze 4 'Soort investering' wordt een nadere indeling gevraagd van de investering die gekoppeld is aan deze hoofdcategorie menukeuze 1 'aard van de project/categorie-investering'.

#### 2.1 A en 2.1 B

- 1. Categorie 1 huurwoonegelegenheden (2.1 A en 2.1 B)
- 2. Onroerende aanhorigheden categorie 1 (alleen 2.1 A)
- 3. Categorie 3 maatschappelijk vastgoed (alleen 2.1 A)
- 4. Onroerende aanhorigheden categorie 3 (alleen 2.1 A)
- 5. Met categorie 2 t/m 4 samenhangende grond (alleen 2.1 A)
- Vervolg voornamelijk alleen 2.1 B (niet-Daeb)
- 6. Niet-woonegelegenheden (alleen 2.1B)
- 7. Aan- en verkoop na eerste verkoop VOV (2.1 A en 2.1 B)
- 8. Nieuwbouw voor verkoop (alleen 2.1B)
- 9. Overig (alleen 2.1 B)

#### C. Soort investering (menukeuze 4)

Aan de hand van een pull down menu (menukeuze 4) moet een verplichte keus worden gemaakt tot welke soort investering het project behoort. Er kan een keuze gemaakt worden uit maximaal 34 soorten investering. Deze menukeuze 4 'Soort investering' heeft een relatie met de eerder onder menukeuze 1 opgegeven investering aard van de project/categorie-investering. De bij menukeuze 1 'aard van de project/categorie-investering' gemaakte keus, bepaalt welk vervolg bij deze menukeuze 4 'Soort investering' mogelijk is.

Bedoeld wordt om alle projecten te vermelden die het kenmerk van de soort investering dragen. Los van de vraag door wie (toegelaten instelling of de aan haar verbonden verbinding) of voor wie (toegelaten instelling, de aan haar verbonden verbinding of voor derden) de investering wordt gedaan.

Dit kenmerk wordt verderop in deze toelichting bij menukeuze 2 aangegeven. Het is noodzakelijk projecten te splitsen naar categorie en soort investering. Als de corporatie een (groot) project tot stand brengt met eenheden uit de verschillende categorieën (soorten investeringen) dan moet dit voor een juiste specificatie dit hier gesplitst worden opgegeven. In onderstaande nummering geeft het eerste cijfer de aard van de project/categorie-investering aan (zoals aangegeven onder B.) en het tweede cijfer geeft de activiteit aan. Zo worden onder de activiteit 3 altijd tussentijdse investeringen begrepen, waaronder woningverbetering en is het de bedoeling dat onder activiteit 5 sloop dit altijd als afzonderlijk project wordt weergegeven ook indien sloop wordt gerealiseerd in samenhang met andere (nieuwbouw)activiteiten.

Voor een nadere uiteenzetting van de verschillende activiteiten wordt verwezen naar de 'aanvullende toelichting op projectgegevens' over (J) aantallen (menukeuze 6) en (K) projectkosten (menukeuze 7) verderop in de toelichting van dit hoofdstuk.

De nieuwbouw of aankoop van een eigen kantoorgebouw kan als project worden opgenomen binnen soort investering 3.1 of 3.2.

### 2.1 A en 2.1 B (6 mogelijkheden)

- 1.1 huurwoongelegenheden nieuwbouw
- 1.2 huurwoongelegenheden aankoop
- 1.3 huurwoongelegenheden tussentijdse investeringen
- 1.4 a. huurwoongelegenheden (individuele) verkoop
- 1.4 b. huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur
- 1.5 huurwoongelegenheden sloop

### 2.1 A (15 mogelijkheden)

- 1.8 grond aankoop
- 1.9 grond verkoop
  
- 2.0 investeringen in onroerende aanhorigheden categorie 1
- 2.4 verkoop onroerende aanhorigheden categorie 1
- 2.5 sloop onroerende aanhorigheden categorie 1
  
- 3.1 maatschappelijk vastgoed nieuwbouw
- 3.2 maatschappelijk vastgoed aankoop
- 3.3 maatschappelijk vastgoed tussentijdse investeringen
- 3.4 maatschappelijk vastgoed verkoop
- 3.5 maatschappelijk vastgoed sloop
  
- 4.0 Investeringen in onroerende aanhorigheden categorie 3
- 4.4 verkoop onroerende aanhorigheden categorie 3
- 4.5 sloop onroerende aanhorigheden categorie 3
  
- 5.8 grondaankoop voor met categorie 2 t/m 4 samenhangende activiteiten
- 5.9 grondverkoop voor met categorie 2 t/m 4 samenhangende activiteiten

### Vervolg alleen 2.1 B (5 mogelijkheden)

- 6.1 niet-woongelegenheden nieuwbouw
- 6.2 niet-woongelegenheden aankoop
- 6.3 niet-woongelegenheden tussentijdse investeringen
- 6.4 niet-woongelegenheden verkoop
- 6.5 niet-woongelegenheden sloop

### Vervolg 2.1 A en 2.1B ( 2 mogelijkheden)

- 7.1 woongelegenheden (VOV) aankoop voor doorverkoop
- 7.2 woongelegenheden (VOV) verkoop na inkoop in dPi periode

### Vervolg alleen 2.1 B (6 mogelijkheden)

- 8.1 nieuwbouw koopwoongelegenheden
- 8.2 nieuwbouw koop niet-woongelegenheden
  
- 9.0 overige investeringen
- 9.4 overige desinvesteringen
- 9.8 grond aankoop
- 9.9 grond verkoop

Nadat een keus is gemaakt welke gemeente het betreft, wat de aard is van het op te voeren of te wijzigen project/ categorie-investering en welke soort investering het betreft, kan het project worden toegevoegd of gewijzigd.

### **D. Projectnummer**

Het betreft hier een verplichte aanduiding van het project met een intern door de corporatie of haar eventuele verbinding(en) gehanteerd projectnummer. Als het gaat om hetzelfde project in de opgaaf dPi in de loop van een aantal jaren dan moet hetzelfde projectnummer consequent worden toegepast. Het is daarom raadzaam om dit in de beslisfase van een project zoveel als mogelijk al te specificeren naar de in de opgaaf dPi gevraagde splitsing. **Een project wordt pas geaccepteerd als een projectnummer en een projectnaam is opgegeven.** Voor de herkenning van (de juiste) projecten, met name als met veel projecten wordt gewerkt, is het verstandig zo veel mogelijk te kiezen voor een unieke combinatie van projectnummer en projectnaam.

### **E. Projectnaam**

Het betreft hier een verplichte aanduiding van het project met een intern door de corporatie of haar eventuele verbinding(en) gehanteerde projectnaam. Als het gaat om hetzelfde project in de opgaaf dPi in de loop van een aantal jaren dan moet dezelfde projectnaam consequent worden toegepast. Het is daarom raadzaam om dit in de beslisfase van een project zoveel als mogelijk al te specificeren naar de in de opgaaf dPi gevraagde splitsing. **Een project wordt pas geaccepteerd als een projectnummer en een projectnaam is opgegeven.** Voor de herkenning van (de juiste) projecten, met name als met veel projecten wordt gewerkt, is het verstandig zo veel mogelijk te kiezen voor een unieke combinatie van projectnummer en projectnaam.

### **F. Door toegelaten instelling of verbinding (menukeuze 2)**

Per project moet verplicht worden aangegeven door wie c.q. 'van wie' (bij aankoop door toegelaten instelling van een aan haar verbonden verbinding) het project wordt gerealiseerd. Dit kan de toegelaten instelling zijn of haar eventuele verbinding(en). Het is daarom noodzakelijk dat in hoofdstuk 1.2 B alle verbindingen/deelnemingen met productie in de gevraagde periode reeds zijn weergegeven. Doordat per project wordt aangegeven door wie het project wordt gerealiseerd behoeven projecten, ook als deze door een verbinding worden gerealiseerd, slechts eenmaal te worden opgegeven.

#### 2.1 A en 2.1 B

- door toegelaten Instelling
- door verbinding 1 (conform hoofdstuk 1.2 B)
- door verbinding 2 enzovoort (conform hoofdstuk 1.2 B)

### **G. Voor toegelaten instelling, verbinding of derden (menukeuze 2)**

Per project moet verplicht worden aangegeven voor wie het project wordt gerealiseerd c.q. is bestemd (bij aan- en verkoop). Dit kan de toegelaten instelling zijn, haar eventuele verbinding(en) of derden. Het is daarom noodzakelijk dat in hoofdstuk 1.2 B alle verbindingen/deelnemingen met productie in de gevraagde periode reeds zijn weergegeven. Doordat per project wordt aangegeven voor wie het project wordt gerealiseerd, behoeven projecten, ook als deze voor een verbinding worden gerealiseerd, slechts eenmaal te worden opgegeven.

#### 2.1 A en 2.1 B

- voor toegelaten instelling
- voor verbinding 1 (conform hoofdstuk 1.2 B)
- voor verbinding 2, et cetera (conform hoofdstuk 1.2 B)
- voor derden

Door wie en voor wie de activiteit/het project wordt gerealiseerd, moet in principe gezien worden vanuit het perspectief van de toegelaten instelling. Dit is van belang, met name bij aan- en verkoop transacties tussen de toegelaten instelling met een aan haar verbonden verbinding. In een aantal gevallen bij aan- en verkoop kan 'door wie' beter gelezen worden als 'van wie'. Niet alle projectcombinaties van projectsoorten van 'door' met 'voor' zijn toegestaan. Op de website is op de pagina 'downloads' een overzicht 'matrix van toegestane projectsoorten' opgenomen. Aan de hand hiervan wordt duidelijk gemaakt welke van de 34 mogelijke keuzes soort investering in een gerealiseerd 'door' met bestemd 'voor' situatie worden toegestaan. Van de maximaal 282 mogelijkheden zijn er 100 toegestaan en 182 geblokkeerd. Ook bij de invulling van het opvraagprogramma wordt gesignaleerd als een projectcombinatie bij een specifieke 'door' met 'voor' situatie niet toegestaan. Als dat het geval is, wordt dat gezien als een onlogische combinatie. Het project kan dan pas verder opgevoerd worden, nadat een wel logische combinatie is gekozen.

De omvang van het aantal kan vaak aanzienlijk worden teruggebracht door met name de projecten bij tussentijdse investeringen en verkopen te beperken (bundelen). Zie hiervoor de aanvullende toelichting op projectgegevens onder toelichting aantallen en toelichting op projectkosten tussentijdse investeringen alsmede onder toelichting aantallen verkoop. Bij zeer grote aantallen projecten (>1.500) kan de performance van het opvraagprogramma vertragen.

#### H. Indeling binnen categorie (menukeuze 3)

Uitsluitend voor de menukeuze 1 'aard van de project/categorie-investering' keuze 1 tot en met 5 moet aan de hand van een pull down menu (menukeuze 3) verplicht worden aangegeven tot welke indeling bestedingsdoelen binnen de categorie de investering behoort. Deze menukeuze 3 'Indeling binnen categorie' heeft een relatie met de eerder onder menukeuze 1 opgegeven investering aard van de project/categorie-investering. De bij menukeuze 1 'aard van de project/categorie-investering' gemaakte keus, bepaalt welke vervolgmogelijkheden bij deze menukeuze 3 'Indeling binnen categorie' mogelijk zijn.

Onder aanvullende toelichting op projectgegevens is nog meer uitleg gegeven op de bestedingsdoelen menukeuze 3 indeling binnen de categorie.

#### Categorie 1: Huurwoongelegenheden

- (1) woongelegenheden;
- (2) woon-zorgcomplexen;
- (3) grond;
- (4) woonschepen met ligplaatsen;
- (5) woonwagens en -standplaatsen;
- (6) kindertehuizen en jeugdinternaten;
- (7) skaeve huse.

#### Categorie 2: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed behorende bij categorie 1 en investeringen in leefbaarheid

- (8) (aanleg) groen- en speelvoorzieningen;
- (9) (aanleg) kleinschalige wegen en paden;
- (10) aansluiting vastgoed categorie 1 op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (11) parkeervoorzieningen behorende bij categorie 1;
- (12) fietsenstallingen behorende bij categorie 1;
- (13) warmte koude opslag installaties behorende bij categorie 1.

#### Categorie 3: Maatschappelijk Vastgoed (MVG)

- (14) buurthuizen;
- (15) gemeenschapscentra;
- (16) jongerencentra (zonder horecaverunning);
- (17) scholen voor basis-, speciaal, middelbaar(beroeps)-, voortgezet onderwijs;
- (18) brede scholen;
- (19) wijk sportvoorzieningen;
- (20) ruimten voor maatschappelijk werk;
- (21) ruimten voor welzijnswerk;
- (22) opvangcentra;
- (23) zorgsteunpunten;
- (24) steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- (25) centra voor jeugd en gezin;
- (26) ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen inclusief enige zorginfrastructuur;
- (27) hospices;
- (28) multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening;
- (29) dorps- of wijkbibliotheken;
- (30) eigen kantoorruimten;
- (31) veiligheidshuizen;
- (32) centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- (33) kleinschalige culturele activiteiten.

#### Categorie 4: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed behorende bij categorie 3 en investeringen in leefbaarheid

- (34) (aanleg) groenvoorzieningen;
- (35) (aanleg) kleinschalige wegen en paden;
- (36) aansluiting vastgoed categorie 3 op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen(aanleg);
- (37) parkeervoorzieningen behorend bij het vastgoed uit categorie 3;
- (38) fietsenstallingen behorend bij het vastgoed uit categorie 3.

#### Categorie 5: Noodzakelijkerwijs met categorie 1 tot en met 4 samenhangende werkzaamheden

- (39) grond.

Onder 'aanvullende toelichting op de projectgegevens' wordt verderop in de toelichting van dit hoofdstuk onder (ad H) 'Aanvullende toelichting op de te hanteren indeling binnen categorie' (menukeuze 3) meer uitleg gegeven.

#### I. (Gemiddelde) jaar van realisatie (menukeuze 5)

Aan de hand van een pull down menu (menukeuze 5) moet een verplichte keus worden gemaakt wat het jaar van realisatie van het project is of vermoedelijk zal worden. Als er sprake is van de realisatie van een project of meerdere projecten buiten de verslagperiode, maar met kasstromen binnen de verslagperiode, kan de keuze buiten verslagperiode (overloop) worden gemaakt. Voor de verantwoording van kasstromen in de periode vorig verslagjaar, forecast verslagjaar tot en met het vijfde prognosejaar kan het dan noodzakelijk zijn een 'fictief' overloop' project te definiëren. Dit kan zo nodig ook een combinatie van een aantal projecten zijn.

- vorig verslagjaar
- forecast verslagjaar
- eerste prognosejaar
- tweede prognosejaar
- derde prognosejaar
- vierde prognosejaar
- vijfde prognosejaar
- buiten verslagperiode overloop

De term (gemiddelde) jaar van realisatie is een algemene aanduiding en zal in het opvraagprogramma (vrijwel) niet voorkomen, maar wordt bijvoorbeeld in het projectenoverzicht 2.1C wel aangehouden. Bij de aanduiding per soort investering (menukeuze 5) is deze variabel en wel als volgt;

- **(gemiddelde) Jaar van oplevering**, bij de soort investering (bij 9 projectsoorten) 1.1, 2.0, 3.1, 4.0, 6.1, 8.1, 8.2, 9.0 en 9.4
  - **(gemiddelde) Jaar van verkoop**, bij de soort investering (7 projectsoorten) 1.4a, 1.4b, 2.4, 3.4, 4.4, 6.4 en 7.2
  - **Jaar van verkoop**, bij de soort investering (3 projectsoorten) 1.9, 5.9 en 9.9
  - **(gemiddelde) Jaar van aankoop**, bij de soort investering (1 projectsoort) 7.1
  - **Jaar van aankoop**, bij de soort investering (6 projectsoorten) 1.2, 3.2, 6.2, 1.8, 5.8 en 9.8
  - **(gemiddelde) Jaar van sloop**, bij de soort investering (5 projectsoorten) 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 en 6.5
  - **Jaar van tussentijdse investering**, bij de soort investering (3 projectsoorten) 1.3, 3.3 en 6.3
- Bij een dergelijke aanduiding wordt bedoeld in welk (vermoedelijk) jaar het project, de (des)investering of aan- of verkoop wordt gerealiseerd.

#### J. Aantallen per soort investering (menukeuze 6)

Afhankelijk van de menukeuze 4 'soort investering' verschijnt automatisch een 'blok' met een specificatie van gevraagde aantallen of een toelichting per soort investering van het project die verplicht moet worden ingevuld. Zie ook verderop in deze beschrijving onder toelichting op zelfstandige woningen en

onzelfstandige overige wooneenheden voor het toepassen van juiste specificaties in aantallen. Bij samenvoeging of splitsing moet worden uitgegaan van het nieuw te vervaardigen onroerend goed. Bij enkele categorieën niet-woongelegenheden, zoals garages, bedrijfsruimten, winkels, overig bezit en maatschappelijk vastgoed dienen ter nadere indicatie soms aantallen objecten, maar soms ook m<sup>2</sup> te worden vermeld. Als geen aantallen worden gevraagd, wordt een toelichting gevraagd. In dat geval is de toelichting verplicht.

Onder 'aanvullende toelichting op de projectgegevens' wordt verderop in de toelichting van dit hoofdstuk onder (ad J) 'Aanvullende toelichting op de in te vullen aantallen per soort investering' (menukeuze 6) meer uitleg gegeven.

#### **K. Projectkosten (x € 1.000,-) (menukeuze 7)**

Afhankelijk van de menukeuze 4 'soort investering' verschijnt automatisch een 'blok' met specificatie van gevraagde projectkosten met veelal een waardebepalings per soort investering van het project die verplicht moet worden ingevuld.

De hier gevraagde informatie betreft de feitelijke weergave van (te verwachten) projectkosten. Het gaat hier om alle aan het project toe te rekenen kosten. Het gaat daarbij om de bruto stichtingskosten, zonder dat daarop een mogelijk onrendabele top in mindering is gebracht, maar wel onder aftrek van eventuele (te) ontvangen subsidies (daar waar nog van toepassing).

De bruto stichtingskosten dienen, waar van toepassing, betrekking te hebben op de aantallen woongelegenheden zoals opgegeven onder keuzemenu 6 'aantallen per soort investering'. Als aanvullende informatie dient daarbij ook, waar van toepassing, de hierop betrekking hebbende (bedrijfs)waarde opgegeven te worden. Het gaat daarbij om de nieuw berekende bedrijfswaarde, op basis van een disconteringspercentage van 5,25% en zonder het effect van de rentabiliteitswaardecorrectie, voor nieuw vervaardigde onroerende zaken (nieuwbouw en aankoop) en bij verkoop bestaand bezit om de bedrijfswaarde opgenomen in het laatst vastgestelde verslagjaar.

Onder 'aanvullende toelichting op projectgegevens' wordt verderop in de toelichting van dit hoofdstuk onder (ad K) 'Aanvullende toelichting op de in te vullen projectkosten' (menukeuze 7) meer uitleg gegeven.

#### **L. Kasstromen**

Als alle projectgegevens zijn ingevuld, moet ten slotte worden aangegeven welke kasstromen voortvloeien uit het betreffende project. Deze kasstromen worden vervolgens automatisch doorgekoppeld naar hoofdstuk 3.1.2 (des) investeringsactiviteiten MVA ingaande en uitgaande kasstroom in het kasstroom-overzicht toegelaten instelling.

- Voor de verantwoording van kasstromen in de periode vorig verslagjaar, forecast verslagjaar tot en met het vijfde prognosejaar kan het dan noodzakelijk zijn een '(fictief) overloop' project te definiëren. Dit kan zo nodig ook een combinatie van een aantal projecten zijn.

- Zo nodig kan in de kasstroom bij een sloopproject een fictieve overboeking worden gemaakt ten gunste van het project sloop (fictief ingaande kasstroom) en ten laste van het project waar dit wordt ingebracht (fictief uitgaande kasstroom), voor maximaal het bedrag van de sloopuitgaven onder aftrek van sloopontvangsten.

- Als het project door een verbinding of voor een verbinding of voor derden is gerealiseerd, kan het zijn dat er sprake is van corporatiekasstromen, die afwijkend zijn van het project. In dat geval moet dat worden aangegeven door de vraag 'Zijn de corporatiekasstromen MVA conform projectkasstromen' met 'nee' te beantwoorden. Vervolgens moet dan worden aangegeven tot welke corporatiekasstromen dat wel of niet zal leiden. Als de kasstromen overeenkomstig zijn dan kan de aanvullende vraag met 'ja' worden opgegeven.

#### **Aanvullende toelichting op projectgegevens**

##### **(ad H) Aanvullende toelichting op de te hanteren indeling binnen categorie (menukeuze 3)**

WSW-deelnemers kunnen voor de genoemde Daeb-investeringen die voldoen aan de lijst '(borgbare) Daeb-activiteiten' de zogenoemde bestedingsdoelen leningen aantrekken met borgstelling van WSW, waarbij de onderstaande voorwaarden gelden. Deze (onderstaande) toelichting is ook opgenomen op de website van WSW.

De **eerste** categorie bestedingsdoelen betreft investeringen in woongelegenheden in de zin van de ministeriële interim-regeling. Dit betekent dat ook woonruimten (zelfstandig of onzelfstandig) voor permanente bewoning in woon-zorgcomplexen, internaten of andere gebouwen aangemerkt worden als woning.

Onder de term Dienst van Algemeen Economisch Belang (Daeb) voor de aanduiding van bepaald bezit wordt hetzelfde verstaan als onder de term borgbaar bezit. De eerste categorie bestedingsdoelen waarvoor WSW borg kan staan, betreft investeringen in:

- (1) woongelegenheden;
- (2) woon-zorgcomplexen;
- (3) grond;
- (4) woonschepen met ligplaatsen;
- (5) woonwagens en –standplaatsen;
- (6) kindertehuizen en jeugdinternaten;
- (7) skaeve huse.

De investeringen betreffen de verwerving, het doen bouwen, na-investeringen en de exploitatie van huurwoningen met een (voorgenomen) kale huurprijs op of onder de liberalisatiegrens. Onder na-investeringen wordt naast woningverbetering en renovatie mede verstaan investeringen met het doel tot energiebesparing en energieopwekking voor het eigen woningbezit met een huurprijs op of onder de liberalisatiegrens. Deze energie-investeringen zijn aard- en nagelvast verbonden aan het eigen woningbezit. Deze huurprijs is per 1 januari 2014 vastgesteld op € 699,48 en wordt jaarlijks aangepast.

Als de parkeervoorziening en de woning in bezit zijn van dezelfde corporatie en de parkeervoorziening los verhuurd wordt aan een huurder van een Daeb-woning, dan wordt de parkeervoorziening als Daeb-bezit gekenmerkt. De status van de parkeervoorziening volgt het hoofdobject bij losse verhuur. Als de garage of de parkeerplaats verplicht verhuurd wordt met de woning en de huurprijs (van woning en parkeervoorziening samen) is gelijk aan of lager dan € 699,48 dan betreft het Daeb-bezit. Is de integrale of gezamenlijke huurprijs in dat geval hoger dan € 699,48 dan wordt zowel de garage als de woning als niet-Daeb aangemerkt.

Onder woonruimte vallen ook de daarbij behorende aanhorigheden. De zorgruimten in een woonzorggebouw worden gerekend tot de aanhorigheden en vallen onder deze categorie. Onder zorgruimten wordt verstaan de algemene ruimten die rechtstreeks toegerekend kunnen worden aan de woonfunctie en de ruimten die niet aan andere specifieke functies binnen het gebouw(encomplex) kunnen worden toegerekend. Onder woon-zorgcomplexen (2) wordt begrepen verzorgings-, verpleeg- en gehandicapentehuizen (geestelijk en/of fysiek) en inrichtingen voor psychiatrische opvang inclusief zijn aanhorigheden.

Woongelegenheden waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg (zonder huurcontract maar op basis van een inkomensafhankelijke bijdrage) geldt de huurliberalisatiegrens niet als beperking voor de borging. Het maakt voor de borging niet uit of de woningcorporatie zelf verhuurt aan huurders of dat de verhuur via een collectief huurcontract met een zorginstelling geregeld wordt.

Woon- en verblijffaciliteiten voor middelbare scholieren vallen onder woongelegenheden, voor zover verhuurd aan een non-profit organisatie. Deze activiteit is vergelijkbaar met een jeugdinternaat (6).

(7) Skaeve huse zijn eenvoudig ingerichte eenpersoonswoningen die op enige afstand van andere huizen staan voor mensen die zorg- en hulpverlening nodig hebben. Culturele en maatschappelijke gebouwen met bestemming wonen zoals kerken, kloosters, fabrieken, et cetera worden onder woongelegenheden begrepen. Onder woongelegenheden wordt mede begrepen wooneenheden zoals kamers met kansen.

De grond(aankoop) (3) met (vermoedelijk) bestemming wonen wordt in deze categorie ondergebracht. Afkoop van eeuwigdurende erfpacht wordt gelijk gesteld met aankoop van grond. De (aan te kopen) grond toe te rekenen aan Daeb-woningen vindt plaats in m2.

Er zijn een drietal voorwaarden verbonden aan de term vermoedelijk:

1. De aan te kopen gronden moeten passen in de structuurvisie c.q. het bestemmingsplan van de gemeente en mogen niet daarmee conflicteren.
2. De aan te kopen gronden mogen niet conflicteren met een projectbesluit van provincie of Rijk.
3. Verder is er reëel uitzicht op dat deze gronden binnen maximaal tien jaar, gerekend vanaf de dag van koop, worden bebouwd met Daeb-investeringen in de zin van de Tijdelijke regeling. Dit wordt verondersteld als de aankoop past in een door het bestuur van de woningcorporatie vastgesteld volkshuisvestelijke meerjaren visie of -beleidsnota of een document dat een gelijkwaardige functie vervult voor de woningcorporatie.

De borging beperkt zich tot het gedeelte waarvoor de deelnemer heeft verklaard dat het bebouwd zal worden met vastgoed dat voldoet aan de hiergenoemde criteria. Alle andere borgbare grond(aankoop), zoals (vermoedelijk) bestemming voor vastgoed in categorie 2 t/m 4, komt in categorie 5.

De **tweede** categorie bestedingsdoelen betreft investeringen in onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed behorende bij categorie 1 en investeringen in leefbaarheid.

De tweede categorie bestedingsdoelen waarvoor WSW kan borg staan, betreft investeringen in:

- (8) (aanleg) groen- en speelvoorzieningen;
- (9) (aanleg) kleinschalige wegen en paden;
- (10) aansluiting vastgoed categorie 1 op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (11) parkeervoorzieningen behorend bij categorie 1;
- (12) fietsenstallingen behorend bij categorie 1;
- (13) warmte koude opslag installaties (WKO) behorend bij categorie 1.

Onder (8) speelvoorzieningen wordt begrepen speeltuinen in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen van vastgoed in categorie I.

De investeringen van (9) kleinschalige wegen en paden, betreffen ontsluiting van het vastgoed in categorie 1 tot aan het hoofdnetwerk van het riool of het hoofdwegennet in een wijk.

De investeringen van (10), aansluiting van het vastgoed in categorie 1, gaat tot aan de erfgrens van dat vastgoed of in geval van internetbreedband tot het wijk aansluitpunt.

Onder (11) parkeervoorzieningen wordt begrepen garageboxen, parkeerplaatsen en parkeerkelders:

- Parkeervoorzieningen die los van de sociale huurwoning worden verhuurd aan bewoners die een woongelegenheden bewonen uit categorie I, uitsluitend als de verhuurder van deze parkeervoorziening dezelfde is als van de verhuurde woongelegenheden en de huurprijs van de woning gelijk is aan of lager is dan € 699,48.
- Parkeervoorzieningen die verplicht verhuurd worden met de woongelegenheden, als de huurprijs (van woning en parkeervoorziening samen) gelijk is aan of lager is dan € 699,48.

Als voorwaarde voor WKO's (13) geldt dat het volledig eigendom bij de woningcorporatie ligt en een onderdeel van en een ondeelbaar geheel vormt met het vastgoed dat borgbaar is conform de criteria van Bijlage I, reglement van deelneming, artikel 15. In het geval energie wordt geleverd aan niet-borgbaar vastgoed is naar rato van de energielevering een WKO

borgbaar. Energiebesparende of -opwekkende installaties worden gelijkgesteld met een WKO.

De **derde** categorie betreft investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Het maatschappelijk vastgoed in deze categorie moet in eigendom zijn van de woningcorporatie. Dit betekent dat al het maatschappelijk vastgoed in eigendom van een dochteronderneming van de woningcorporatie, ondanks dat het voldoet aan de hiergenoemde criteria, de financiering daarvan niet voor borging in aanmerking komt (o.a. monumenten). Verder geldt als voorwaarde voor borging dat het maatschappelijk vastgoed alleen verhuurd mag zijn aan een stichting, vereniging of een overheidsinstantie c.q. een niet-gouvernementele organisatie zonder winstoogmerk, waarbij WSW-voordeel in de vorm van een lagere huurprijs aan de gebruiker van het vastgoed wordt doorgegeven. Deze juridische vormen van organisaties worden verondersteld openbare diensten of niet-economische activiteiten te verrichten en geen commerciële activiteiten.

De derde categorie bestedingsdoelen waarvoor WSW kan borg staan betreft investeringen in:

- (14) buurthuizen;
- (15) gemeenschapscentra;
- (16) jongerencentra (zonder horecavergrunning);
- (17) scholen voor basis-, speciaal, middelbaar(beroeps)-, voortgezet onderwijs;
- (18) brede scholen;
- (19) wijk sportvoorzieningen;
- (20) ruimten voor maatschappelijk werk;
- (21) ruimten voor welzijnswerk;
- (22) opvangcentra;
- (23) zorgsteunpunten;
- (24) steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- (25) centra voor jeugd en gezin;
- (26) ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen inclusief enige zorginfrastructuur;
- (27) hospices;
- (28) multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening;
- (29) dorps- of wijkbibliotheken;
- (30) eigen kantoorruimten;
- (31) veiligheidshuizen;
- (32) centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- (33) kleinschalige culturele activiteiten.

Gemeenschapscentra (15) voorzien van o.a. een aula, bezinnings- en stilleruimte zijn toegestaan.

Voor (16) jongerencentra geldt dat die niet mogen zijn voorzien van een horecavoorziening. Bij (18) brede scholen gaat het om een combinatie van een basisschool met meerdere functies in een zogeheten multifunctionele accommodatie. Te denken valt aan bijvoorbeeld peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen-, buiten- en naschoolse opvang, wijkconsultatiebureau, buurtsporthal, en –complex voor zover het gaat om vastgoed ten behoeve van maatschappelijke niet winstbeogende stichtingen/instellingen. Deze functies mogen ook in een apart gebouw speciaal voor die functie worden uitgeoefend.

Bij (19) wijk sportvoorzieningen valt te denken aan onder andere investeringen in kleinschalige speel- en sportplekken in de wijk zoals Johan Cruijff Courts en Richard Krajicek speelgronden. Onder (20) ruimten voor maatschappelijk werk wordt mede begrepen een WMO loket, en de kantoorruimte van die maatschappelijke instelling.

Onder (22) opvangcentra wordt begrepen onder andere blijf-van-mijn-lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden, asielzoekerscentra (AZC), kleinschalige centrale opvangenheden (KCO), aanvullende opvang (AVO) en een niet commercieel zorg- annex woonhotel.

Onder (23) zorgsteunpunten wordt begrepen wijkpoliklinieken, leerwerk- en zorgboerderijen met therapieruimte, kantoren jeugdzorginstelling, transferia jeugdzorg en wijkservicecentra. In wijkservicecentra worden, vaak gecombineerd met woningen voor dementerende ouderen en verstandelijk gehandicapten en andere doelgroepen afhankelijk van zorg, zorg- en (medische) diensten geboden aan vooral buurtbewoners. Kenmerkend is dat meerdere disciplines in deze centra zijn gevestigd. Aan de volgende functies kan bijvoorbeeld ruimte worden geboden:

- zorgcoördinatie: informatie en advies;
- wijkzorg teams voor de ouderenzorg, gehandicaptenzorg, thuiszorg en GGZ (geestelijke gezondheidszorg);
- wijkziekenboeg en logeerkamers;
- gezondheidscentrum: kruiswerk, ambulante GGZ;
- activiteitencentrum: recreatie, cultuur, sport, educatie, gezelligheid;
- dienstencentrum: maaltijden, linnenservice, klussendienst;
- gemakswinkel en persoonlijke verzorging;
- ruimte voor thuiszorg;
- bewonersrestaurant (geen commerciële verhuur).

Indien een gebouw met bestemming maatschappelijk vastgoed voor maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak inclusief parkeervoorzieningen wordt verhuurd aan een zelfstandige commerciële ondernemer, kan de financiering van het hele gebouw worden geborgd. Een gebouw voor huisartsen-onder-één-dak (een HOED) blijft uitgezonderd van borging. Wordt de 10% overschreden, dan is het gebouw borgbaar voor zover het maatschappelijk vastgoed in de zin van de Tijdelijke regeling betreft.

Het vastgoed onder (24) steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies is bedoeld voor dienstverlening aan huishoudens in financiële problemen.

Onder kantoorruimten (30) wordt begrepen investeringen ten behoeve van het werkapparaat zoals eigen kantoorpanden, opslagplaatsen eigen materiaal e.d.

Onder (33) kleinschalige culturele activiteiten wordt begrepen monumenten, muziekscholen, theaters, kulturhusen, ateliers (woon-werkgebouwen voor kunstenaars), ontmoetingscentra (voor kunstenaars), buurtwerkplaatsen, musea, multifunctionele gebouwen en kinderboerderijen. Voor al deze activiteiten geldt dat ze kleinschalig moeten zijn.

Bij monumenten is de functie bepalend of het maatschappelijk vastgoed betreft, niet de status van het monument. Het maakt dus niet uit of het een rijks- of gemeentemonument betreft. Vastgoed met een religieuze functie is alleen borgbaar als onderdeel van een groter gebouw

De vierde categorie betreft investeringen in onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed behorende bij categorie 3 en investeringen in leefbaarheid.

De vierde categorie bestedingsdoelen waarvoor WSW kan borg staan, betreft investeringen in:

- (34) (aanleg) groenvoorzieningen;
- (35) (aanleg) kleinschalige wegen en paden;
- (36) aansluiting vastgoed categorie 3 op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen(aanleg);
- (37) parkeervoorzieningen behorend bij het vastgoed uit categorie 3;
- (38) fietsenstallingen behorend bij het vastgoed uit categorie 3.

De investeringen van (35), kleinschalige wegen en paden, betreffen ontsluiting van het vastgoed in categorie 3 tot aan het hoofdnetwerk van het riool of het hoofdwegennet in een wijk.

De investeringen van (36), aansluiting van het vastgoed in categorie 3, gaat tot aan de erfgrens van dat vastgoed of in geval van internetbreedband tot het wijk aansluitpunt.

Onder (37) parkeervoorzieningen wordt begrepen garageboxen, parkeerplaatsen en parkeerkelders.

De vijfde categorie betreft noodzakelijkerwijs met categorie 2 tot en met 4 samenhangende werkzaamheden.

De vijfde categorie bestedingsdoelen waarvoor WSW kan borg staan, betreft investeringen in:

- (39) grond.

De grond(aankoop) (39) met (vermoedelijk) bestemming maatschappelijk vastgoed en voor dat gedeelte waarvoor de deelnemer heeft verklaard dat het bebouwd zal worden met vastgoed uit categorie 2, 3, en 4 wordt in deze categorie ondergebracht. De (aan te kopen) grond toe te rekenen aan maatschappelijk vastgoed wordt uitgedrukt in m2.

Er zijn een drietal voorwaarden verbonden aan de term vermoedelijk.

1. De aan te kopen gronden moeten passen in de structuurvisie c.q. het bestemmingsplan van de gemeente en mogen niet daarmee conflicteren.

2. De aan te kopen gronden mogen niet conflicteren met een projectbesluit van provincie of Rijk.

3. Verder is er reëel uitzicht op dat deze gronden binnen maximaal tien jaar, gerekend vanaf de dag van koop, worden bebouwd met Daeb-investeringen in de zin van de Tijdelijke regeling. Dit wordt verondersteld als de aankoop past in een door het bestuur van de woningcorporatie vastgesteld volkshuisvestelijke meerjaren visie of -beleidsnota of een document dat een gelijkwaardige functie vervuld voor de woningcorporatie.

#### **(ad J) Aanvullende toelichting op de in te vullen aantallen per soort investering (menukeuze 6)**

##### **(J 1) Toelichting huurwoongelegenheden aantallen per soort investering**

Hier worden zowel de zelfstandige huurwoningen als ook de onzelfstandige wooneenheden bedoeld. Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.1 huurwoongelegenheden nieuwbouw, 1.2 huurwoongelegenheden aankoop, 1.4a huurwoongelegenheden (individuele) verkoop, 1.4b huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur en 1.5 huurwoongelegenheden sloop.

Hierbij wordt een nadere verdeling gemaakt in vier huurklassen op basis van de prijsklasse-indeling in 2014:

1. Goedkoop: maandhuur tot € 389,05 (rekenuur Wht);
2. Betaalbaar: maandhuur vanaf € 389,05 tot € 596,75 (rekenuur Wht);
3. Duur tot en met hoogste grens: maandhuur vanaf € 596,75 (rekenuur Wht) tot en met hoogste grens € 699,48;
4. Duur boven hoogste grens: maandhuur boven € 699,48 over 2014 (is de wettelijk gestelde kale huurprijsgrens).

De indeling onder de punten 1 tot en met 3 is overeenkomstig de grensbedragen genoemd als rekenuur in de Wet op de huurtoeslag (Wht). Bij het grensbedrag genoemd als hoogste grens is in tegenstelling tot de punten 1 tot en met 3 niet bedoeld de rekenuur in de Wht maar wordt bedoeld de liberalisatiegrens (kale huurprijs tevens grenswaarde Daeb en niet-Daeb-activiteiten).

Jaarlijks werden tot 2011 kort voor 1 juli de hiervoor bedoelde grensbedragen aangepast. Dit is ingaande 2011 per 1 januari geworden en loopt daarmee parallel met een kalenderjaar en te hanteren inkomensgrenzen. Deze per 1 januari 2014 geldende bedragen moeten naar 2015 en voor de prognosejaren worden opgehoogd en worden gebruikt als indicator voor de indeling van huurwoningen naar de jaarlijkse prijsklasse, rekening houdend met een jaarlijks stijgingspercentage voor inflatie voor de komende jaren vanaf 2014 (de vastgestelde bedragen voor het eerste prognosejaar 2015 zijn bij het uitgeven van dit document nog niet bekend). De liberalisatiegrens blijft daarbij vanaf 2014 voor drie jaar bevroren op € 699,48.

Een **wooneenheid** is een deel van een voor bewoning bestemd gebouw, dat vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden en dat voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het criterium van de aanwezigheid van een keukeninrichting die is bestemd voor het bereiden van complete maaltijden en/of het ontbreken van een toilet, terwijl die ruimte bovendien gelegen is in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de wooneenheid ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat (conform 'Handleiding voor de administratieve woningtelling', versie 2, CBS, 1992). De wooneenheid moet een afzonderlijke toegang(sdeur) hebben zonder dat daarbij een particuliere woonruimte van een ander huishouden moet worden betreden. In een tot bewoning bestemd gebouw met wooneenheden moeten altijd meerdere eenheden aanwezig zijn, anders kan er geen sprake zijn van gemeenschappelijke voorzieningen. Bij de telling van het aantal overige woongelegenheden wordt uitgegaan van het aantal individuele eenheden (of kamers). De gemeenschappelijke verblijfsruimten worden daarbij **niet** meegeteld.

Een **bijzonder woongebouw** zoals bedoeld bij **wooneenheden**, is een gebouwencomplex, gebouw of deel van een gebouw, blijvend bestemd voor permanente bewoning door een huishouden. Het moet aan de volgende vijf criteria voldoen:

1. Het gebouw(encomplex) heeft één adres.
2. Het gebouw(encomplex) is bestemd voor permanente bewoning.
3. Het gebouw(encomplex) is in gebruik door één rechtspersoon.
4. Deze rechtspersoon behoort tot één of meer van de volgende bedrijfspgroepen: psychiatrische en zwakzinnigeninrichtingen, bejaarden-tehuizen, kind- en sociale tehuizen, verpleeghuizen, tehuizen/leefgemeenschappen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, tehuizen voor dak- en thuislozen, ongetrouwde moeders en hun kinderen.
5. Deze rechtspersoon gebruikt het gebouw(encomplex) voor permanente huisvesting en bedrijfsmatige huishoudelijke verzorging van een verzameling van personen.

Voor de telling in aantallen wooneenheden wordt de volgende richtlijn aangehouden. Wooneenheden in bijzondere woonvormen (o.a. in zorg, psychiatrische inrichtingen, verpleeghuizen, gezinsvervangende tehuizen, begeleid wonen). Voor de opgaaf van het bezit wordt verzocht het aantal verhuurbare eenheden (kamers) in een bijzonder woongebouw in te vullen.

#### Voorbeeld:

Een bijzonder woongebouw kan bestaan uit 21 verhuureenheden (16 eenpersoons- en 5 tweepersoonskamers), dus met 26 plaatsen. De juiste opgaaf is 21 eenheden: aantal verhuurbare eenheden (kamers). Onjuist zijn derhalve:

- 1 eenheid (bijzonder woongebouw);
- 26 eenheden (aantal plaatsen);
- 13 eenheden (aantal plaatsen delen door 2 (oude normstelling)).

Daarnaast:

- Niet zelfstandige eenheden in studentenflats;
- Niet zelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel;
- Onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden;
- Verhuur van kamers;
- Woonwagendstandplaatsen;
- Woonwagens;
- Woonschepen met ligplaatsen.

#### **(J 2) Toelichting aantallen te slopen eenheden**

Het de bedoeling dat sloop altijd als afzonderlijk project wordt weergegeven ook indien sloop wordt gerealiseerd in samenhang met andere (nieuwbouw)activiteiten. Het verloop in aantallen is voor een goed inzicht noodzakelijk en moet daarom afzonderlijk worden weergegeven. Bij de vermelding van aantallen te slopen huurwoongelegenheden wordt dezelfde indeling aangehouden als vermeld onder (J 1) huurwoongelegenheden. Bij de vermelding van aantallen te slopen niet-woongelegenheden wordt dezelfde indeling aangehouden als vermeld onder (J 4) niet-woongelegenheden.

#### **(J 3) Toelichting aantallen eenheden tussentijdse investeringen**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.3 huurwoongelegenheden tussentijdse investeringen, 3.3 maatschappelijk vastgoed tussentijdse investeringen en 6.3 niet-woongelegenheden tussentijdse investeringen.

Onder de activiteit tussentijdse investeringen worden begrepen verbetering, energiemaatregelen, samenvoeging en splitsing.

#### Verbetering, energie, samenvoeging en splitsing

Bij deze soort investering kan het voorkomen dat meer eenheden worden vermeld dan het aantal objecten waar tussentijdse investeringen plaatsvinden. Dezelfde investering kan zowel een verbetering als een energiemaatregel zijn. Het is in dat geval dus niet of het een of het ander, maar kan in voorkomende gevallen beide zijn.

In het geval van samenvoeging of splitsing wordt uitgegaan van het nieuw te vervaardigen onroerend goed. Samenvoegen van 3 naar 1 is dus 1 in de opgave aantallen en splitsen van 1 naar 2 is in dat geval 2 in de opgave van aantallen.

Voor alle voornoemde verkoop bestaand bezit en aan- en verkoop onder voorwaarden kan dit per activiteit als project over de totale dPI periode opgegeven worden. In die gevallen moet wel altijd de hoofdsplitsing wel of geen Daeb-activiteiten per gemeente worden aangehouden. De omvang van het aantal projecten kan hierdoor vaak aanzienlijk worden teruggebracht. In alle gevallen wordt bij soort investering 1.4a, 1.4b, 3.4, 6.4 alsmede 7.1 en 7.2 daarom bij de kasstromen van het project gevraagd de bij de kasstromen per jaar behorende aantallen te vermelden (het totaal aantal over de verschillende jaren komt overeen met de projectopgave).

#### **(J 4) Toelichting aantallen niet-woongelegenheden aantallen per soort investering**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 3.1 maatschappelijk vastgoed nieuwbouw, 3.2 maatschappelijk vastgoed aankoop, 3.4 maatschappelijk vastgoed verkoop en 3.5 maatschappelijk vastgoed sloop alsmede 6.1 niet-woongelegenheden nieuwbouw, 6.2 niet-woongelegenheden aankoop, 6.4 niet-woongelegenheden verkoop en 6.5 niet-woongelegenheden sloop en 8.2 nieuwbouw koop niet-woongelegenheden.

Bij het vastgoed niet-woongelegenheden, zoals garages, bedrijfsruimten, winkels, overig bezit en maatschappelijk vastgoed dienen ter nadere indicatie naast aantallen objecten ook aantallen m<sup>2</sup> te worden vermeld. Bij de meting van het aantal op te geven m<sup>2</sup> dient te worden uitgegaan van het bruto (bebouwd) vloeroppervlakte (BVO). Parkeerruimtes (dek/plaats/garage), et cetera, buitenruimte wel/niet overdekt worden daarin meegenomen als het om de m<sup>2</sup> meters gaat.

#### **(J 5) Toelichting aantallen verkoop bestaand bezit en aan- en verkoop onder voorwaarden (tevens projectdefinitie)**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.4a huurwoongelegenheden (individuele) verkoop, 1.4b, huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur 3.4 maatschappelijk vastgoed verkoop, 6.4 niet-woongelegenheden verkoop alsmede 7.1 woongelegenheden (VOV) aankoop voor

doorverkoop en 7.2 woongelegenheden (VOV) verkoop na inkoop in dPi-periode.

Verkoop woongelegenheden na inkoop in dPi-periode: hier moeten de aantallen per gemeente per jaar worden opgenomen die betrekking hebben op de verkoop woongelegenheden na inkoop, in dPi-periode.

Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop: hier moeten de aantallen per gemeente per jaar worden opgenomen die betrekking hebben op de aankoop woongelegenheden voor doorverkoop.

Verkoop bestaand bezit: hier moeten de aantallen per gemeente per jaar worden opgenomen die betrekking hebben op de verkoop.

Voor alle voornoemde tussentijdse investeringen aan bestaand bezit kan deze activiteit als project per jaar worden opgegeven. In die gevallen moet wel altijd de hoofdsplitsing wel of geen Daeb-activiteiten per gemeente worden aangehouden. Dergelijke informatie van tussentijdse investeringen per gedetailleerd project is niet nodig en leidt in de praktijk vaak tot de opgaaf van onnodig veel kleine projecten. De omvang in het aantal projecten kan hierdoor vaak aanzienlijk worden teruggebracht.

#### **(J 6) Toelichting aantallen nieuwbouw koop**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 8.1 nieuwbouw koopwoongelegenheden.

Voor het vorig verslagjaar, forecast verslagjaar en voor de prognosejaren wordt een specificatie gevraagd van op te leveren nieuwbouw koopwoongelegenheden. In alle gevallen betreft het door de toegelaten instelling en/of de aan haar verbonden verbindingen te verkopen woongelegenheden.

#### **(ad K) Aanvullende toelichting op de in te vullen projectkosten (menukeuze 7)**

##### **(K 1) Toelichting op nieuwbouw**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.1 huurwoongelegenheden nieuwbouw, 3.1 maatschappelijk vastgoed nieuwbouw en 6.1 niet-woongelegenheden nieuwbouw.

Het betreft de bruto kosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overige kosten voor de investering minus investeringssubsidies per project van nieuw te bouwen huur Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.1) als het maatschappelijk vastgoed (3.1) genoemd in menukeuze 3 categorie 3 en die voldoet aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting. Deze projecten hebben onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs gelijk is aan of lager dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

De bruto kosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overige kosten voor de investering minus investeringssubsidies per project van nieuw te bouwen huur niet-Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.1) als niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.1) die niet in menukeuze 3, categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs hoger is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens). Als aanvullende informatie moet hierbij ook de hierop betrekking hebbende bedrijfswaarde van het project opgegeven worden.

##### **(K 2) Toelichting op aankoop**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.2 huurwoongelegenheden aankoop, 3.2 maatschappelijk vastgoed aankoop en 6.2 niet-woongelegenheden aankoop.

Het betreft de bruto aankoopkosten, minus investeringssubsidies, per project, voor aankoop van huur Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.2) als maatschappelijk vastgoed

(3.2) genoemd in menukeuze 3, die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs gelijk is aan of lager is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

Het betreft de bruto aankoopkosten, minus investeringssubsidies, per project, voor aankoop huur niet-Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.2) als niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.2), die niet in categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs hoger is dan

€ 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens). Als aanvullende informatie moet hierbij ook de hierop betrekking hebbende bedrijfswaarde van het project opgegeven worden.

Aan- en verkoop van bestaand bezit tussen de toegelaten instelling en de aan haar verbonden verbinding moet altijd worden gezien vanuit het perspectief van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling aankoopt van een aan haar verbonden verbinding dan is dit projectsoort 1.2 huurwoongelegenheden aankoop (bestemd voor de toegelaten instelling door (in deze situatie 'van' de verkopende partij) de aan de toegelaten instelling verbonden verbinding. In deze situatie mag dat dus niet gezien worden als verkoop door de aan de toegelaten instelling verbonden verbinding. Transacties tussen verbinding en toegelaten instelling dienen dus slechts eenmaal opgegeven te worden, vanuit gezichtspunt van de toegelaten instelling.

##### **(K 3) Toelichting op tussentijdse investeringen**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.3 huurwoongelegenheden tussentijdse investeringen, 3.3 maatschappelijk vastgoed tussentijdse investeringen en 6.3 niet-woongelegenheden tussentijdse investeringen.

Tussentijdse investeringen betreffen: verbetering, energie, samenvoeging en splitsing van (niet)woongelegenheden.

Het gaat om de kosten inzake tussentijdse investeringen die per project corresponderen met het totaal aantal maatregelen zoals vermeld bij de aantallen. Tussentijdse investeringen aan bestaand bezit kan als project per jaar worden opgegeven. In die gevallen moet wel altijd de hoofdsplitsing wel of geen Daeb-activiteiten per gemeente worden aangehouden. De omvang in het aantal projecten kan hierdoor vaak aanzienlijk worden teruggebracht. Op dit onderdeel wordt tevens aangegeven met welk bedrag de bedrijfswaarde van het project stijgt als gevolg van deze investeringen. Bedoeld wordt de waardestijging als verschil in berekening van de bedrijfswaarde voor en na de tussentijdse investeringen. Als vooraf de geplande investeringen reeds volledig in de bedrijfswaarde zijn opgenomen zal de uitgave kasstroom verbeteringen in die waardeberekening vervallen en de waardestijging gelijk zijn aan de geplande uitgaven.

In principe kan op grond van RJ richtlijnen en best practices een onderscheid worden gemaakt tussen verbetering en onderhoud. Verbetering zal een rendabel en onrendabel deel kennen maar daar gaat het hier niet om. **Het gaat om de totale kosten voor verbetering.** Het is daarbij wel belangrijk dat het onderscheid onderhoud en woningverbetering scherp blijft. Voor het beeld van de reguliere exploitatie kan het namelijk erg verstorend werken als verbetering via onderhoud wordt weergegeven (zie ook de toelichting onder 1.8 operationele onderhoudsuitgaven van hoofdstuk 3.1). Ingeval van splitsing of samenvoeging met incidentele en beperkte ingrepen bij eenheden met relatief geringe kosten, zonder dat sprake is van ingrijpende (ver)nieuwbouw kunnen de kosten verantwoord worden als tussentijdse investeringen. Als aanvullende informatie moet bij alle verbeteringen en renovaties de hierop betrekking hebbende **waardeverandering** in de bedrijfswaarde opgegeven worden.

Als de toegelaten instelling aan de aan haar verbonden verbinding opdracht geeft tussentijdse investeringen aan het bezit van de toegelaten instelling uit te voeren, dan is hier sprake van het aannemen van werk. Dit verschilt dan niet van een opdracht aan een reguliere aannemer en is in dat geval voor rekening en risico van de toegelaten instelling. In dergelijke situaties mag dit niet worden weergegeven als productie door de verbinding, maar als productie door de toegelaten instelling. In alle gevallen is de (gerealiseerd) door en (bestemd) voor situatie dan dezelfde rechtspersoon.

#### (K 4) Toelichting op verkoop

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.4a huurwoongelegenheden (individuele) verkoop, 1.4b huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur, 2.4 verkoop onroerende aanhorigheden categorie 1 huurwoongelegenheden, 3.4 maatschappelijk vastgoed verkoop, 4.4 verkoop onroerende aanhorigheden categorie 3 maatschappelijk vastgoed en 6.4 niet-woongelegenheden verkoop.

Bedoeld wordt: verkoop van **bestaande** huureenheden of hiermee samenhangende onroerende aanhorigheden in eigendom, al dan niet onder voorwaarden, maar niet de verkoop van woongelegenheden onder voorwaarden na inkoop in dPi-periode. De eventuele verkoopkosten moeten afzonderlijk in het projectkosten overzicht worden vermeld. Nieuw te bouwen woongelegenheden die zijn bestemd voor verkoop, blijven bij dit overzicht van te verkopen bestaande eenheden buiten beschouwing.

Als aanvullende informatie moet hierbij de hierop betrekking hebbende laatst bekende bedrijfswaarde van het project opgegeven worden.

Projectsoort 1.4a betreft de verkoop van huurwoongelegenheden veelal aan particulieren, maar dat kan ook zijn aan gemeenten of andere instellingen, waarvan de bestemming geen verhuur is. Projectsoort 1.4b betreft de verkoop van huurwoongelegenheden veelal als complex aan instellingen bestemd voor verhuur. Ook als het gaat om de verkoop van op dit moment verhuurde huurwoongelegenheden met de kenmerkende bedoeling deze (op termijn) uit te ponden (te verkopen) dan wordt dit onder projectsoort 1.4b opgenomen.

Aan- en verkoop van bestaand bezit moet altijd worden gezien vanuit het perspectief van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling verkoopt aan een derde of aan een aan haar verbonden verbinding dan is dit projectsoort 1.4 a huurwoongelegenheden verkoop of 1.4 b huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur door de toegelaten instelling (bestemd) voor een derde of de verbinding. Deze situatie mag dus niet gezien worden als aankoop door de aan de toegelaten instelling verbonden verbinding of de derde. NB de toegelaten instelling kan geen bezit aan zichzelf verkopen.

Aan- en verkoop van bestaand bezit moet altijd worden gezien vanuit het perspectief van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling verkoopt aan een derde of aan een aan haar verbonden verbinding dan is dit projectsoort 1.4 a huurwoongelegenheden verkoop of 1.4 b huurwoongelegenheden verkoop voor verhuur door de toegelaten instelling (bestemd) voor een derde of de verbinding. Deze situatie mag dus niet gezien worden als aankoop door de aan de toegelaten instelling verbonden verbinding of de derde. NB de toegelaten instelling kan geen bezit aan zichzelf verkopen.

#### (K 5) Toelichting op sloop

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.5 huurwoongelegenheden sloop, 2.5 sloop onroerende aanhorigheden categorie 1 huurwoongelegenheden, 3.5 maatschappelijk vastgoed sloop, 4.5 sloop onroerende aanhorigheden categorie 3 maatschappelijk vastgoed en 6.5 niet-woongelegenheden sloop.

Het betreft de kosten die betrekking hebben op het slopen, zoals bouwrijp maken, bodemsanering en overige kosten minus eventuele subsidies of bijdragen van huur Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.5) of hiermee samenhangende onroerende aanhorigheden (2.5) als maatschappelijk vastgoed (3.5) of hiermee samenhangende onroerende aanhorigheden (4.5) genoemd in menukeuze 3 en die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de **kale** huurprijs gelijk is aan of lager dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens), waarvan de bestemming na sloop valt onder de categorie Daeb.

Het betreft de kosten die betrekking hebben op het slopen minus eventuele subsidies of bijdragen van huur niet-Daeb van zowel woongelegenheden (1.5) of hiermee samenhangende onroerende aanhorigheden (2.5) als niet-woongelegenheden en andere onroerende zaken, waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.5) en maatschappelijk vastgoed (3.5) die niet in categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de toelichting op menukeuze 3, waarvan de bestemming na sloop valt onder de categorie niet-Daeb.

Als aanvullende informatie wordt opgegeven de waarde/kosten grond, op te nemen in een nieuwe exploitatie, of de verkoopwaarde van de grond. De waarde/kosten grond op te nemen in een nieuwe exploitatie zal een relatie moeten hebben met de voor de te slopen woongelegenheden bepaalde restwaarde. De restwaarde is immers een saldo van de opbrengstwaarde/inbrengwaarde van de grond minus de te maken kosten bij sloop (uitplaatsen bewoners, slopen, bouwrijp maken, eventuele bodemsanering en overige kosten). Ook als de sloop van eenheden volledig is opgenomen in de kosten van nieuwe projecten dan moet de specificatie van te slopen eenheden volledig worden ingevuld.

Zo nodig kan in de kasstroom een fictieve overboeking worden gemaakt ten gunste van het project sloop (fictief ingaande kasstroom) en ten laste van het project waar dit wordt ingebracht (fictief uitgaande kasstroom), voor maximaal het bedrag van de sloopuitgaven onder aftrek van sloopontvangsten.

Het is noodzakelijk om sloop altijd als afzonderlijk project weer te geven ook indien de sloop wordt gerealiseerd in samenhang met nieuwbouw activiteiten. Zowel het verloop in aantallen als ook een juiste kostenscheiding is voor een goed inzicht noodzakelijk

### **(K 6) Toelichting nieuwbouw koop**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 8.1 nieuwbouw koopwoongelegenheden en 8.2 nieuwbouw koop niet-woongelegenheden.

Het betreft de totale bruto stichtingskosten inclusief BTW voor alle nieuwbouw van koopwoongelegenheden bestemd voor verkoop als ook de nieuwbouw van koop niet-woongelegenheden, maar zonder verkoopkosten. Tevens worden hierbij opgenomen de aan derden in rekening gebrachte bruto verkoopprijs inclusief BTW. Afzonderlijk moeten de verkoopkosten worden aangegeven. Als resultaat wordt daarbij het verwachte netto verkoopresultaat van het koopproject bepaald.

### **(K 7) Toelichting verkopen onder voorwaarden**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 7.1 woongelegenheden (VOV) aankoop voor doorverkoop en 7.2 woongelegenheden (VOV) verkoop na inkoop in dPi periode.

Onder de verkoopprijs van woongelegenheden voor doorverkoop (7.1) wordt verstaan het bedrag dat door de derde in rekening is gebracht inclusief eventuele aankoopkosten.

Onder de verkoopprijs van woongelegenheden na inkoop in dPi-periode (7.2) wordt verstaan het bedrag dat aan de koper in rekening wordt gebracht. Eventuele bijkomende kosten die direct samenhangen met de verkoop van woongelegenheden, zoals taxatie-, makelaars- en notariskosten, worden vermeld onder verkoopkosten. Eerste verkoop van woongelegenheden onder voorwaarden dient verantwoord te worden onder reguliere verkoop (1.4a).

### **(K 8) Toelichting grondaankoop**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.8 grondaankoop huurwoongelegenheden, 5.8 grondaankoop voor met categorie 2 t/m 4 samenhangende activiteiten en 9.8 overige grondaankoop.

Het betreft de aankoop grond met bouwbestemming als Daeb-activiteiten uit categorie 1 (1.8) en aankoop van grond uit categorie 5 (5.8).

Het betreft de aankoop van grond zowel met bouw- als zonder bouwbestemming als niet-Daeb-activiteiten uit categorie 1 (1.8) en aankoop van grond uit categorie 5 (5.8) alsmede overige aankoop van grond (9.8).

Als aanvullende informatie moet hierbij ook de hierop betrekking hebbende (bedrijfs)waarde van het project opgegeven worden.

### **(K 9) Toelichting grond)verkoop**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 1.9 grondverkoop huurwoongelegenheden, 5.9 grondverkoop voor met categorie 2 t/m 4 samenhangende activiteiten en 9.9 overige grondverkoop.

Het betreft de verkoop grond als Daeb-activiteiten uit categorie 1 (1.9) en verkoop van grond uit categorie 5 (5.9).

Het betreft de verkoop van grond als niet-Daeb-activiteiten uit categorie 1 (1.9) en verkoop van grond uit categorie 5 (5.9) alsmede overige verkoop van grond (9.9).

### **(K 10) Toelichting overig**

Deze keuze komt voor bij de soort investering (menukeuze 4) 2.0 investeringen in onroerende aanhorigheden categorie 1 huurwoongelegenheden, 4.0 investeringen in onroerende aanhorigheden categorie 3 maatschappelijk vastgoed en 9.0 overige investeringen.

Het betreft investering in onroerende aanhorigheden (2.0 en 4.0) voor met categorie 1 of 3 samenhangende overige investeringen.

Ook onder overige investeringen (9.0) kunnen, niet onder de andere soorten investering onder te brengen, overige projecten worden opgenomen. Voorbeelden hiervan kunnen zijn diverse overige investeringen zoals activa ten dienste van de exploitatie, waaronder overig onroerende zaken of computers. Desinvestering van deze goederen dient verantwoord te worden onder overige desinvesteringen (9.4).

De realisatie van een eigen kantoorgebouw kan worden ondergebracht bij categorie 3 soort investering 3.1 nieuwbouw of 3.2 aankoop onder indeling bestedingsdoel (30).

## **2.2 Prognose verkopen huurwoongelegenheden TI enkelvoudig per postcode (x € 1.000,-)**

Hoofdstuk 2.2 vloeit voort uit de MG 2013-02 verkoopregels corporatiewoningen. In deze circulaire wordt de betrokkenheid van de gemeenten bij de voorgenomen verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning benoemd. De verkoopregels bieden huurders die een woning willen kopen meer mogelijkheden woningen te kopen van een corporatie, maar tegelijkertijd moet zorgvuldig worden bewaakt dat de samenstelling van de huurwoningvoorraad aansluit op de behoefte aan huurwoningen in diverse prijs- en kwaliteitssegmenten op lokaal of regionaal niveau. Het versoepelen van de verkoopregels betekent dat eens te meer wordt uitgegaan van constructieve samenwerking tussen corporaties en gemeenten. Gemeenten en corporaties zullen daartoe, beide vanuit een weloverwogen beleidsvisie, (prestatie)afspraken maken over voornemens om pakketten huurwoningen aan te bieden onder andere voor verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning; zodat verkoopvoornemens van corporaties passen in een vooraf besproken en overeengekomen kader. Hiertoe zal in aanvulling op de huidige vraagstelling naar hoeveel woningen de corporaties voornemens zijn te verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning, gevraagd worden aan te geven in welke postcodegebieden, op 4-cijferig niveau (lees: buurtniveau) men dat wil doen voor de komende vijf prognosejaren.

Bedoeld wordt een specificatie van de komende vijf prognosejaren per gemeente op 4-cijferige postcode van de onder projecten opgegeven verkoop van corporatiewoningen als soort investering 1.4 a. huurwoongelegenheden (individuele) verkoop.

## **2.3 Prognose ontwikkeling bezit TI enkelvoudig**

Hoofdstuk 2.3 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

Deze tabel betreft een prognose van de ontwikkeling van het bezit in eigendom in de verschillende huurklasse en categorieën. In dit overzicht zijn de 2 hoofdcategorieën woongelegenheden en niet-woongelegenheden onderscheiden.

Categorie woongelegenheden nader te verdelen in vier huurklassen op basis van de prijsklasse indeling 2014 (grenzen vastgesteld per 1 januari 2014 en geldend voor 2014): goedkoop: maandhuur tot € 389,05 (rekenhuur Wht); betaalbaar: maandhuur vanaf € 389,05 tot € 596,75 (rekenhuur Wht); duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 596,75 (rekenhuur Wht) t/m hoogste grens € 699,48; duur boven hoogste grens: maandhuur boven € 699,48 over 2014 (wettelijk gestelde kale huurprijsgrens op 1 januari 2014 voor de duur van drie jaar). De indeling van de eerste drie in deze categorie is in overeenstemming met de grensbedragen genoemd als rekenhuur in de Wet op de huurtoeslag (Wht). Bij het grensbedrag genoemd als hoogste grens, is in tegenstelling tot de eerste drie in deze categorie niet bedoeld de rekenhuur in de Wht, maar wordt bedoeld de grens voor huurprijsliberalisatie (kale huurprijs, tevens grenswaarde Daeb en niet-Daeb). Categorie niet-woongelegenheden onderscheiden in 'garages', maatschappelijk vastgoed 'bedrijfsruimten/winkels' en 'overig bezit'.

Onder garages wordt begrepen garageboxen, parkeerplaatsen en parkeerkelders.

Onder maatschappelijk vastgoed wordt begrepen al het vastgoed wat valt onder categorie 3 van de faciliteiten uit het reglement van deelneming van WSW, waaronder buurthuizen, gemeenschapscentra, (16) jongerencentra (zonder horecaverunning), scholen voor basis-, speciaal-, middelbaar(beroeps)-, voortgezet

onderwijs; brede scholen etc.

De per 1 januari 2014 geldende bedragen voor de klasse indeling moeten naar 2015 en voor de prognosejaren worden opgehoogd en worden gebruikt als indicator voor de indeling van huurwoningen naar de jaarlijkse prijsklasse, rekening houdend met een jaarlijks stijgingspercentage voor inflatie voor de komende jaren vanaf 2014 (de vastgestelde bedragen voor het eerste prognosejaar 2015 zijn bij het uitgeven van dit document nog niet bekend). De liberalisatiegrens blijft daarbij vanaf 2014 voor 3 jaar bevroren op € 699,48.

## 2.4 Prognose ontwikkeling energielabel huurwoonegelegenheden TI enkelvoudig

Hoofdstuk 2.4 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

In dit overzicht worden de ontwikkelingen van de verschillende energielabels voor woonegelegenheden in eigendom van de corporatie in de portefeuille opgevraagd. Als gevolg het ingerekende beleid van corporaties vinden wijzigingen in de energielabels plaats. Om inzicht te krijgen in de consequenties van het gevoerde beleid op de ontwikkeling vraagt WSW een specificatie van de energielabels in het bezit.

Door middel van een plausibiliteitstoets wordt gecontroleerd of de ingevulde gegevens aansluiten bij de eerder in hoofdstuk 2.3 ingevoerde aantallen woonegelegenheden.

## Hoofdstuk 3. Financiële prognose

Hoofdstuk 3 bevat het kasstroomoverzicht, de toelichtingen hierop met de uitgangspunten voor de kasstroomprognose en een toelichting op te borgen projecten (op basis van kasstromen). Daarnaast worden in dit hoofdstuk gegevens met betrekking tot productie van de toegelaten instelling en de aan haar verbonden verbinding(en) opgevraagd. Tenslotte wordt, voor uitsluitend WSW-deelnemers, informatie gevraagd over de prognose van de balans en winst- en verliesrekening alsmede een prognose van de bedrijfswaarde. Alle bedragen dienen te worden afgerond op € 1.000,-.

### 3.1 A/B Kasstroomoverzicht toegelaten instelling enkelvoudig

#### Algemeen

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in kasstromen erg belangrijk. Vooral de te verwachten kasstromen op korte en middellange termijn geven belangrijke informatie voor en over het te voeren financieel beleid van de organisatie. Deze informatie wordt verkregen door het opstellen van een kasstroomoverzicht. Van belang is te benadrukken dat het hier gaat om de enkelvoudige kasstromen (dus die van de toegelaten instelling). Verder zijn de kasstromen altijd te relateren aan het vastgoed in eigendom of in beheer, waarvan het economisch eigendom (en dus het economisch risico) is verkregen. De voor de eigenaar ontvangen en of uitgegeven bedragen voor woningen in beheer worden onder overige bedrijfsontvangsten en/of overige bedrijfsuitgaven opgenomen.

Er wordt naast enkelvoudig (A) ook een geconsolideerd kasstroomoverzicht (B) gevraagd afhankelijk van de invulling

in scherm 1.2 E. Overig onder b. en uitsluitend voor WSW-deelnemers. Hoofdstuk 3.1 geconsolideerd (B) heeft daarom aanvullend uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers na een 'ja' beantwoording van 1.2 E onder b. De toelichting voor invulling van de kasstromen kan ook voor het geconsolideerde deel worden aanhouden. MVA uitgaande kasstroom wordt in het enkelvoudige model automatisch gevuld vanuit 2.1. Dit is niet het geval in het geconsolideerde model. Voor de berekening in het geconsolideerde kasstroomoverzicht kan dat deel van de toelichting daarom worden gebruikt als aanwijzing voor de invulling, waarbij de bron staat vermeld met een verwijzing naar de soort investering (menukeuze 4) uit hoofdstuk 2.1.

#### Structuur kasstroomoverzicht

Gevraagd wordt de volgende overzichten in te vullen:

1. Een kasstroomoverzicht (3.1);
2. Diverse toelichtingen op het kasstroomoverzicht (3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 en voor WSW-deelnemers 3.2.4 en 3.2.5).

Het kasstroomoverzicht maakt onderscheid in drie soorten activiteiten: (1) operationele activiteiten; (2) (des)investeringsactiviteiten; (3) financieringsactiviteiten en kent daarnaast een correctiepost mutatie liquide middelen (4) die kan worden gemuteerd door de regel 'Wijziging kortgeldmutaties'. Hierdoor is er bij de start van het forecast verslagjaar aansluiting met de post 'liquide middelen' in de uitgebrachte jaarrekening over het vorige verslagjaar (jaar voor het forecast verslagjaar). Het is van belang om daarbij ook het vorig verslagjaar (jaar voor het forecastverslagjaar) nauwgezet in te vullen als verantwoording van feitelijk gerealiseerde kasstromen. De (des)investeringskasstromen vallen uiteen in materiële vaste activa en financiële vaste activa. De investeringsactiviteiten zijn gesplitst in Daeb-activiteiten (te borgen) en niet te borgen uitgaven. Dit laatste is noodzakelijk voor de bepaling van het borgingsplafond. Het kasstroomoverzicht bevat het forecast verslagjaar, vijf prognosejaren en wordt voorafgegaan door het aan het forecast verslagjaar voorafgaande afgesloten (vorig) verslagjaar. De forecast van het verslagjaar is een weergave van de voor het verslagjaar te verwachten werkelijke ontvangsten en uitgaven. Deze verwachting zal zijn gebaseerd op de inmiddels reeds bekende en verantwoorde kasstromen, vermeerderd met een schatting voor de nog resterende periode.

#### Toelichting voor het invullen van bedragen

Het kasstroomoverzicht gaat uit van afgeronde bedragen op een veelvoud van € 1.000,-. Alle bedragen worden in principe als een positief getal ingevuld. De door het opvraagprogramma berekende negatieve bedragen uit formules stellen een uitgave of liquiditeitstekort voor. Omgekeerd stellen positieve bedragen een ingaande geldstroom of liquiditeitsoverschot voor.

#### 1. Operationele activiteiten

Voor de operationele activiteiten wordt in eerste instantie geen onderscheid gemaakt tussen sociale en commerciële kasstromen. De totale ontvangsten en uitgaven dienen te worden vermeld. Ook voor zover uit het beheer van verhuureenheden waarvan het economisch eigendom is verkregen (en dus het risico wordt gelopen) kasstromen ontstaan, dienen deze onder de verschillende posten te worden opgenomen. De nummering van de diverse posten verwijst naar de identieke nummering in het kasstroomoverzicht. Rente-uitgaven en rente-ontvangsten vallen onder de operationele activiteiten.

Door toename van de commerciële activiteiten en de daarmee gepaard gaande toename van commerciële financieringen is inzage in de afzonderlijke operationele kasstromen van Daeb en niet-Daeb-activiteiten noodzakelijk. Immers de rente en aflossing van de commerciële leningen dienen uit de cashflows van de niet-Daeb-activiteiten te worden betaald. Ook door de wetswijziging als gevolg van de Europese richtlijn inzake de staatssteun is inzicht in de afzonderlijke kasstromen noodzakelijk. De splitsing van de operationele kasstromen in Daeb en niet-Daeb-activiteiten dient in principe te zijn gebaseerd op de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het (corporatie) eigen administratieve systeem. Gezien de korte periode tussen de

invoering van deze wijziging en deze opvraag van gegevens wordt naast de splitsing op basis van de eigen rekenregels ook de mogelijkheid geboden om deze kasstromen te splitsen op basis van de verhouding van de huursom. Deze splitsing valt aan te geven in 3.2.3.

De operationele kasstromen voor Daeb en niet-Daeb-activiteiten zijn als volgt gedefinieerd:

## Ontvangsten

### 1.1 Huren

Het betreft de ontvangen of vermoedelijk toekomstige ontvangst van netto huren. De gevraagde specificatie is naar categorie en gesplitst naar Daeb en niet-Daeb. Het volgende onderscheid wordt gevraagd; zelfstandige huurwoningen Daeb (1.1.1), zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige overige wooneenheden niet-Daeb (1.1.2), onzelfstandige overige wooneenheden Daeb (1.1.3), naast de categorieën niet woongelegenheden Daeb (1.1.4) en niet-woongelegenheden niet Daeb (1.1.5). De categorieën die voorkomen moeten worden ingevuld. Het programma maakt zelf een (sub)totaaltelling huren 1.1. Daarnaast maakt het programma een berekening van de op basis van operationele huurkasstromen te splitsen verhouding tussen Daeb en niet-Daeb. Dit staat in hoofdstuk 3.2.3 weergegeven

### 1.2 Vergoedingen

De van huurders ontvangen of vermoedelijk toekomstige ontvangst van vergoedingen voor aan het huurcontract gebonden leveringen en diensten (zoals energielevering, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering, etc). Ook de door de leden betaalde verenigingscontributies (voor zover nog van toepassing) vallen hieronder.

### 1.3 Overheidsontvangsten

Ontvangen of vermoedelijk toekomstige ontvangst van bijdragen van de (lagere) overheid of door hen ingestelde organen in exploitatietekorten bij nieuwbouw en verbetering van huurwoongelegenheden en overige verhuureenheden. Ook indien er sprake is van andere aan de exploitatie gerelateerde periodieke en/of eenmalige bijdragen en/of saneringssteun, dienen (bijvoorbeeld in het kader van leefbaarheid) deze ontvangen of vermoedelijk toekomstige ontvangst van subsidies hier opgenomen te worden. Er worden hier derhalve geen (eenmalige) investeringsubsidies bedoeld.

### 1.4 Overige bedrijfsontvangsten

Hieronder vallen alle overige ontvangen of vermoedelijk toekomstige ontvangst van gelden die voortvloeien uit de gewone bedrijfsuitoefening, waaronder voor corporaties karakteristieke posten zoals:

- Inschrijfgelden;
- Vergoedingen voor geleverde diensten, die niet direct gerelateerd zijn aan het huurcontract ;
- Vergoedingen voor uitgevoerde werkzaamheden aan derden;
- voor de eigenaar ontvangen bedragen voor woningen in beheer.

Ook buitengewone ontvangsten, zoals ontvangsten die voortvloeien uit incidentele gebeurtenissen dan wel ontvangsten die niet direct samenhangen met de normale bedrijfsactiviteiten van een woningcorporatie worden onder deze post opgenomen. Het dient daarbij uitsluitend te gaan om ontvangsten die samenhangen met de operationele activiteiten.

### 1.5 Rente-ontvangsten

Het totaal aan van derden ontvangen of de vermoedelijk toekomstige ontvangst van rente, bijvoorbeeld over banksaldi, deposito's, geldleningen u/g of anderzijds rentedragende vorderingen, en dergelijke.

## Uitgaven

### 1.6 Erfpacht

De betaalde of toekomstige betaling van periodieke erfpachtcanon voortvloeiende uit afgesloten of nog af te sluiten erfpacht overeenkomst(en). Een eventuele afkoop wordt niet gezien als operationele uitgave, maar als een investering (aankoop grond)

### 1.7 Personeelsuitgaven

Het betreft de jaarlijks betaalde of toekomstige betaling van personeelsbeloning in de vorm van lonen en salarissen, sociale lasten (betaling aan de belastingdienst) en de pensioenlasten. Ook de bezoldiging van (gewezen)directeur(-bestuurders) en (gewezen) commissarissen inclusief betaling van sociale lasten en pensioenlasten maakt deel uit van de lonen en salarissen. De post personeelsuitgaven is inclusief:

- De personeelsuitgaven van de eigen technische dienst die worden toegerekend aan projecten (geactiveerde productie). Deze personeelsuitgaven moeten echter ook afzonderlijk worden vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter b.
- De personeelsuitgaven die worden toegerekend aan onderhoud. Deze personeelsuitgaven moeten ook afzonderlijk worden vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter c 1.
- De personeelsuitgaven die worden toegerekend aan leefbaarheid activiteiten. Deze personeelsuitgaven moeten ook afzonderlijk worden vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter d 1.

### 1.8 Onderhoudsuitgaven

Het betreft betaalde of toekomstige betaling voor materiaal en voor onderhoudsdiensten door derden, en dus **niet** de personeelsuitgaven van de eigen werkorganisatie (technische dienst) die worden toegerekend aan onderhoud, voor instandhouding (van de kwaliteit) van het gebouwde. Wanneer personeel voor onderhoud tijdelijk extern wordt ingehuurd, wordt dit wel onder deze post vermeld. **Het gaat om de totale uitgaven voor uitsluitend onderhoud en niet voor verbetering.** Het is belangrijk dat het onderscheid onderhoud en woningverbetering scherp blijft. Voor het beeld van de reguliere exploitatie kan het namelijk erg verstorend werken als verbetering via onderhoud wordt weergegeven.

Het vraagstuk van wel of niet activeren staat daar overigens los van, dat heeft namelijk niet te maken met het onderscheid regulier onderhoud (uit de operationele kasstroom) en verbeteringen (uit de kasstroom van (des)investeringsactiviteiten)

Ook de vraag of het wel of niet 'rendabel' is staat daar los van ook dat heeft niet te maken met het onderscheid regulier onderhoud (uit de operationele kasstroom) en verbeteringen (uit de kasstroom van (des)investeringsactiviteiten) Bovenstaande afwegingen wel of niet activeren wel of niet rendabel zijn boekhoudkundige (waarderings)vraagstukken, die in het kader van dit onderscheid operationeel of (des)investering niet relevant zijn.

Het hoofdonterscheid is:

- regulier onderhoud** (uit de operationele kasstroom), door corporaties vaak nader aangeduid door het onderscheid
- Mutatieonderhoud;
  - regulier incidenten (klachten)onderhoud;
  - planmatig en/of grootonderhoud
- verbeteringen** (uit de kasstroom (des)investeringsactiviteiten),
- verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object
  - aanpassingen die strekken tot geriefsverbeteringen.
  - energiemaatregelen

*Enkele voorbeelden:*

- Als in een bestaand verhuurobject met cv installatie deze wordt vervangen dan is dit ten laste van de operationele kasstroom (planmatig en/of groot onderhoud)

Als in een bestaand verhuurobject zonder cv installatie alsnog een cv wordt aangelegd dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een geriefsverbetering ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object)

• Als in een bestaand verhuurobject de keuken wordt vervangen dan is dit ten laste van de operationele kasstroom (planmatig en/of groot onderhoud)

Als in een bestaand verhuurobject een keuken wordt bijgebouwd dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een verbetering (uitbreiding) ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object)

• Als in een bestaand verhuurobject na 40 jaar het dak wordt vervangen dan is dit te verwachten onderhoud ten laste van de operationele kasstroom (planmatig en/of groot onderhoud)

NB vaak kan het zijn dat in de laatst genoemde situatie overigens meer aan het object wordt aangepakt die tezamen kunnen strekken tot verlenging van de levensduur. In dat geval is (het meerdere) te zien als verbetering (levensduurverlenging ten opzichte van de oorspronkelijke (verwachte) levensduur van het object.

Als in een bestaand verhuurobject een (dak)isolatie wordt aangebracht in een situatie dat dit nog niet aanwezig is dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object)

### 1.9 Overige bedrijfsuitgaven

Het betreft betaalde of toekomstige betaling van overige bedrijfsuitgaven van de gewone bedrijfsuitoefening, die niet zijn onder te brengen bij de eerder genoemde uitgavenposten. Voorbeelden hiervan zijn:

- Algemene zaken, waaronder automatisering, advies en accountant;
- Zakelijke bedrijfslasten (verzekeringen, belastingen);
- Huisvesting;
- Vergoedingen aan commissarissen en (vrijwillige) bestuursleden (presentie- en vacatiegelden en overige bestuursuitgaven);
- Overige personeelsuitgaven, waaronder tijdelijk ingehuurd personeel, behoudens ingehuurd personeel voor zover deze onder een andere post worden opgenomen, zoals:
  - voor onderhoud (1.8 onderhoudsuitgaven);
  - en/of ingehuurd personeel voor projecten (2 (Des)investeringen);
  - en/of ingehuurd personeel voor leefbaarheid (1.12 leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden).
- Uitgaven voor reizen en verblijf alsmede opleidingen;
- Voor de eigenaar uitgegeven bedragen voor woningen in beheer;
- Leveringen en diensten.

Verder vallen hieronder de buitengewone operationele uitgaven die voortvloeien uit incidentele gebeurtenissen dan wel uitgaven die niet direct samenhangen met de normale bedrijfsactiviteiten van een woningcorporatie, met uitzondering van de posten verantwoord onder 1.11 en 1.12. Het dient daarbij uitsluitend te gaan om uitgaven die samenhangen met de operationele activiteiten.

### 1.10 Rente-uitgaven

Het betreft niet alleen aan derden betaalde of toekomstige betaling van rente, maar ook uitgaven voor het afsluiten van derivaten, risicovergoeding aan WSW, provisiekosten, extern advies met betrekking tot financieringsbeleid, e dergelijke.

Ook de aan projecten toe te rekenen rente-uitgaven (de zogenaamde bouwrente) vallen onder deze post, maar deze worden ook afzonderlijk vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter a.

### 1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat

Het betreft betaalde of toekomstige betaling van heffing(en) aan de (Rijks)overheid, voortvloeiend uit wet- en regelgeving die specifiek gelden voor de sector en waarvan de omvang onafhan-

kelijk van het ondernemingsresultaat wordt vastgesteld.

Hieronder vallen niet de reguliere zakelijke lasten, zoals de WOZ-belasting, rioolrecht, et cetera betaald aan de lagere overheid. Heffingen die hieronder wel worden opgenomen betreffen onder andere de door CFV mogelijk op te leggen:

- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun voor zover (nog) van toepassing;
- Bijdrageheffing saneringssteun;
- Bijdrageheffing projectsteun.

### 1.11 b. Verhuurdersheffing

Daarnaast wordt onder 1.11 b. de door de overheid opgelegde en aan haar betaalde of toekomstige betaling van de verhuurdersheffing (heffing huurtoeslag) opgenomen.

1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden  
Dit betreft regulier betaalde of toekomstige betaling (zie hiervoor ook de toelichting op 3.2.2) in het kader van leefbaarheid (niet bedoeld worden uitgaven in het kader van leefbaarheid die deel uitmaken van een investeringsproject. Deze investeringen kunnen worden opgegeven in paragraaf 2.1.A/B en de projectkosten hiervan kunnen eveneens daar gespecificeerd worden weergegeven). Daarnaast valt onder meer te denken aan (tijdelijk) extern ingehuurd personeel voor de functie van huismeester, sociale supervisors, et cetera, maar nadrukkelijk niet de personeelsuitgaven van de eigen werkorganisatie die worden toegerekend aan leefbaarheid.

### 1.13 Vennootschapsbelasting

Het betreft de betaalde of toekomstige betaling van belasting minus mogelijk terugontvangen belasting ingevolge de Wet op de vennootschapsbelasting (Vpb). Indien en voor zover sprake zou zijn van verrekening van Vpb door terugbetaling, kan als uitzondering hier een negatief bedrag worden opgenomen.

### 2. (Des)investeringsactiviteiten

Overigens is de onder dit hoofdstuk opgenomen toelichting voor het deel (des)investeringsactiviteiten MVA niet bedoeld als instructie op de invulling van dPi. Het kan om die reden worden overgeslagen. Dit overzicht is voor het deel (des)investeringsactiviteiten MVA gegenereerd uit de gegevens ingevuld bij paragraaf 2.1A/B kasstromen per project.

De feitelijke rente-uitgaven en de personeelsuitgaven van de eigen technische dienst die worden toegerekend aan projecten (geactiveerde productie) zijn reeds opgenomen onder de operationele activiteiten en tellen daarom niet mee in de investeringen. Deze uitgaven worden apart vermeld onder 3.2.1 a en b en worden voor de bepaling van het borgingsplafond automatisch gecorrigeerd op de operationele kasstromen en toegerekend aan de investeringen.

**MVA ingaande kasstroom enkelvoudig wordt automatisch gevuld vanuit hoofdstuk 2.1. Dit deel van de toelichting is uitsluitend ter informatie opgenomen waarbij de bron staat vermeld met een verwijzing naar de soort investering (menukeuze 4) uit hoofdstuk 2.1. Voor de berekening van het geconsolideerde kasstroomoverzicht kan dit worden gebruikt als aanwijzing voor de invulling.**

### 2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden

Het betreft de bruto verkoopontvangsten of de vermoedelijk toekomstige ontvangst (ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) van bestaande huur in exploitatie. Het gaat daarbij zowel om de woongelegenheden voor verkoop (1.4a) of verkoop voor verhuur (1.4b) alsmede verkoop van samenhangende onroerende aanhorigheden (2.4) als ook de verkoop van (sociaal) maatschappelijk vastgoed (3.4), behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantooruimten, alsmede verkoop van samenhangende onroerende aanhorigheden (4.4), die voldoen aan de voorwaarden uit indeling binnen categorie (menukeuze 3 van 2.1), op regel A voor de Daeb-activiteiten.

Het betreft de bruto verkoopontvangsten (ingående kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) van alle overig bestaande huur in exploitatie, zowel de woongelegenheden voor verkoop (1.4a) of verkoop voor verhuur (1.4b) alsmede de verkoop van overige niet-woongelegenheden (bedrijfsmatig onroerend vastgoed) (6.4) op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.2 Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode**

Het betreft de bruto verkoopontvangsten of de vermoedelijk toekomstige ontvangst (ingående kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) van verkoop woongelegenheden VOV na inkoop in dPi-periode (7.2) op regel A voor de Daeb-activiteiten en op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden**

Het betreft de bruto verkoopontvangsten of de vermoedelijk toekomstige ontvangst (ingående kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) van nieuwbouw koop voor zowel de woongelegenheden (8.1) als ook de niet-woongelegenheden waaronder het maatschappelijk vastgoed (8.2) op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.4 Verkoopontvangsten grond**

Het betreft de verkoopontvangsten of de vermoedelijk toekomstige ontvangst (ingående kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) van verkochte grond uit categorie 1 (1.9) en verkoop van grond uit categorie 5 (5.9) op regel A voor de Daeb-activiteiten, alsmede verkoop van grond uit categorie 9 (9.9) op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.5 (Des)Investeringsontvangsten overig**

Het betreft (verkoop)ontvangsten of de vermoedelijk toekomstige ontvangst (ingående kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) van verkoop eigen kantoorruimten uit categorie 3 (3.4 bestedingsdoel 30) op regel A voor de Daeb-activiteiten.

Het betreft (verkoop)ontvangsten (per saldo ingaande kasstroom onder aftrek van uitgaande kasstroom) uit hoofdstuk 2.1 B) van overige desinvesteringen (9.4) regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

**MVA uitgaande kasstroom wordt in het enkelvoudige model automatisch gevuld vanuit 2.1. Dit deel van de toelichting is uitsluitend ter informatie opgenomen waarbij de bron staat vermeld met een verwijzing naar de soort investering (menukeuze 4) uit hoofdstuk 2.1**

## **2.6 Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden**

De bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) van nieuw te bouwen huur Daeb-bezit. Het gaat daarbij om zowel de woongelegenheden (1.1) alsmede de samenhangende onroerende aanhorigheden (2.0) met bestedingsdoel 10, 11, 12 en 13 als ook het maatschappelijk vastgoed (3.1), behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, alsmede de samenhangende onroerende aanhorigheden (4.0) met bestedingsdoel 36, 37 en 38, genoemd in indeling binnen categorie (menukeuze 3 van 2.1), die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting, maar exclusief de toegerekende uitgaven vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter a en b, op regel A voor de Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs gelijk is aan of lager is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

De bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) van nieuw te bouwen huur niet-Daeb-bezit. Het gaat daarbij om zowel de woongelegenheden (1.1) alsmede de niet-woongelegenheden,

waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.1), die niet in menukeuze 3 categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting, maar exclusief de toegerekende uitgaven vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter a en b, op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs hoger is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

## **2.7 Woningverbetering huur, woon- en niet-woongelegenheden**

Het betreft de bruto verbeteruitgaven minus ontvangen eenmalige subsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) en andere vormen van tussentijdse investeringen aan huur Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.3) als het maatschappelijk vastgoed (3.3), behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, na aankoop respectievelijk in exploitatie nemen, genoemd in indeling binnen categorie (menukeuze 3 van 2.1) en die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting, maar exclusief de eventueel toegerekende uitgaven vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter a en b, op regel A voor de Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs gelijk is aan of lager is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

Het betreft de bruto verbeteruitgaven minus ontvangen eenmalige subsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) en andere vormen van tussentijdse investeringen aan huur niet-Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.3) en niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.3), die niet in menukeuze 3 categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de toelichting, maar exclusief de toegerekende uitgaven vermeld onder Toelichting kasstroomoverzicht, onderdeel 3.2.1, letter a en b, op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de kale huurprijs hoger is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

**2.8 Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden Dit betreft een deel van de uitgaven voor leefbaarheid** in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) **genoemd in menukeuze 3 categorie 2 en 4; namelijk de onderdelen 8 en 34** (aanleg) groen- en speelvoorzieningen alsmede **9 en 35** (aanleg) kleinschalige wegen en paden op regel A voor de Daeb-activiteiten.

## **2.9 Aankoop huur, woon- en niet-woongelegenheden**

Het betreft de bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) voor aankoop van huur Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.2) als maatschappelijk vastgoed (3.2), behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, genoemd in de indeling binnen categorie (menukeuze 3 van 2.1), die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting, op regel A voor de Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de **kale huurprijs** gelijk is aan of lager is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

Het betreft de bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) van aangekochte huur niet-Daeb-bezit van zowel woongelegenheden (1.2) als niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.2), die niet in menukeuze 3 categorie 1 t/m

5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting, op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de **kale huurprijs** hoger is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur voor de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens).

## **2.10 Nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden**

De investeringsuitgaven in het jaar van betaling (uitgaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) van zowel woongelegenheden (8.1) als niet-woongelegenheden waaronder het maatschappelijk vastgoed die niet in menukeuze 3 categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting en het bedrijfsmatig onroerend vastgoed (8.2), die bedoeld zijn om direct na oplevering ter verkoop te worden aangeboden op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.11 Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop**

Het betreft de bruto uitgaven in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) in het jaar van betaling voor aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop (7.1) op regel A voor de Daeb-activiteiten en op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.12 Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden**

Uitgaven in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) die betrekking hebben op het slopen van huur van zowel woongelegenheden (1.5) als samenhangende onroerende aanhorigheden (2.5) als ook maatschappelijk vastgoed (3.5), behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantooruimten, alsmede samenhangende onroerende aanhorigheden (4.5) genoemd in menukeuze 3 en die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting op regel A voor de Daeb-activiteiten. Deze categorie heeft onder meer betrekking op huurwoongelegenheden waarvan de **kale huurprijs** gelijk is aan of lager is dan € 699,48 per maand. Het betreft de huur onder de liberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens) waarvan de bestemming na sloop valt onder de categorie 'te borgen'. Sloopontvangsten (of een fictieve kasstroomoverboeking) worden op de sloopuitgaven in mindering gebracht.

Uitgaven in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 B) die betrekking hebben op het slopen van huur van zowel woongelegenheden (1.5) alsmede niet-woongelegenheden en andere onroerende zaken, waaronder bedrijfsmatig vastgoed (6.5) die niet in menukeuze 3 categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de toelichting op menukeuze 3, waarvan de bestemming na sloop valt onder de categorie niet-Daeb op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten. Sloopontvangsten (of een fictieve kasstroomoverboeking) worden op de sloopuitgaven in mindering gebracht.

## **2.13 Aankoop grond**

Het betreft de aankoopuitgaven in het jaar van betaling (uitgaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) voor grond uit categorie 1 (1.8) en aankoop van grond uit categorie 5 (5.8) op regel A voor de Daeb-activiteiten, alsmede aankoop van grond categorie 9 (9.8) op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten.

## **2.14 Investerings overig**

Het betreft de uitgaven in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1 A) van investeringen in eigen kantooruimten (categorie 3.1, 3.2, 3.3 of 3.5 met bestedingsdoel 30) op regel A voor de Daeb-activiteiten.

Het betreft de uitgaven in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom

uit hoofdstuk 2.1 B) van overige investeringen (9.0) op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn diverse overige investeringen en activa ten dienste van de exploitatie, zoals onroerende zaken of computers.

## **2.15 Externe kosten bij verkoop**

Uitgaven aan derden zoals makelaars- en taxatiekosten, die betrekking hebben op de verkoop van zowel woongelegenheden als van overig maatschappelijk en bedrijfs onroerend vastgoed.

Het betreft de uitgaven voor verkoopkosten in het jaar van betaling (uitgaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1) van bestaande huur in exploitatie, zowel de woongelegenheden voor verkoop (1.4a) of verkoop voor verhuur (1.4b) alsmede samenhangende onroerende aanhorigheden (2.4) als ook het maatschappelijk vastgoed (3.4) als samenhangende onroerende aanhorigheden (4.4) en de verkoopkosten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode (7.2) op regel A voor de Daeb-activiteiten.

Het betreft de uitgaven voor verkoopkosten in het jaar van betaling (uitgaande kasstroom uit hoofdstuk 2.1) van bestaande huur in exploitatie, zowel de woongelegenheden voor verkoop (1.4a) of verkoop voor verhuur (1.4b) als ook de overige niet-woongelegenheden (6.4) en daarnaast de verkoopkosten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode (7.2) op regel B voor de niet-Daeb-activiteiten. De verkoopkosten van nieuwbouw koopprojecten (8.1 en 8.2) kunnen (enkelvoudig) niet afzonderlijk worden onderscheiden en zijn in dat geval daarom onderdeel van de nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden kasstroom (regel 2.10B).

## **2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA**

Een positief saldo betekent dat er meer ontvangsten dan uitgaven zijn in de sfeer van (des)investeringen. Een positief saldo vermindert het borgingsplafond, omdat de bestedingsvraag uitgaat van de eis dat interne geldmiddelen eerst ingezet dienen te worden voor de financieringsbehoefte.

## **Financiële vaste activa (FVA)**

### **2.17.1 Ontvangsten verbindingen**

Het betreft hier uitsluitend ontvangsten van verbindingen in het enkelvoudige gedeelte. In het geconsolideerde gedeelte zal hier in principe geen invulling zijn voor die verbindingen die geconsolideerd zijn met de toegelaten instelling.

### **2.17.2 Ontvangsten overig**

Het betreft onder meer aflossingen van verstrekte leningen u/g, maar niet ontvangsten van verbindingen.

### **2.18.1 Uitgaven verbindingen**

Deze uitgaven betreffen uitsluitend uitgaven aan verbindingen in het enkelvoudige gedeelte. In het geconsolideerde gedeelte zal hier in principe geen invulling zijn voor die verbindingen die geconsolideerd zijn met de toegelaten instelling.

### **2.18.2 Uitgaven overig**

Deze uitgaven betreffen onder meer te verstrekken leningen u/g en investeringen in langlopende beleggingen, maar niet de uitgaven aan verbindingen.

## **2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA**

Een liquiditeitstekort zal moeten worden opgevangen door andere financieringsbronnen, bijvoorbeeld een positief saldo bij de operationele activiteiten.

## **2.20 Kasstroom uit (des)investeringen**

Een positief saldo betekent dat er meer geldmiddelen uit hoofde van verkoop van bezit en projectontwikkeling zijn gegenereerd dan investeringsuitgaven zijn gedaan. Een negatief saldo houdt in dat de financieringsbehoefte uit hoofde van investeringen gedekt zal moeten worden uit operationele kasstromen en/of uit externe financieringen. Een positief saldo vermindert de externe financieringsbehoefte.

### 3. Financieringsactiviteiten

De financieringsactiviteiten zijn te onderscheiden in ingaande en uitgaande kasstromen:

Ingaande kasstromen:

- 3.1.1 Nieuwe te borgen leningen
- 3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen

Uitgaande kasstromen:

- 3.2.1 Aflossing geborgde leningen
- 3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen

De **ingående kasstromen** worden onderscheiden in de volgende kasstromen:

#### 3.1.1 Nieuwe te borgen leningen

Dit betreft alle aan te trekken leningen die voortvloeien uit de investeringen zoals opgegeven in onderdeel 2 (des)investeringen MVA Daeb-activiteiten.

Herfinancieringen die op investeringen betrekking hebben: herfinancieringen van niet geborgde leningen die nu wel borging krijgen, vallen hier ook onder (bijvoorbeeld af te lossen leningen die een gemeentegarantie kenden) en herfinanciering van eerder geborgde leningen.

#### 3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen Daeb-investeringen

Dit betreft alle aan te trekken leningen die voortvloeien uit Daeb-investeringen zoals opgegeven in onderdeel 2 (des)investeringen MVA, waarvoor geen borging van WSW kan worden verkregen of is gewenst.

#### 3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen

Dit betreft alle aan te trekken leningen die voortvloeien uit niet-Daeb-investeringen zoals opgegeven in onderdeel 2 (des) investeringen MVA, waarvoor geen borging van WSW kan worden verkregen of is gewenst.

De uitgaande kasstromen vallen uiteen in de volgende posten:

#### 3.2.1 Aflossing geborgde leningen

Alle (contractuele en vervroegde c.q. extra) aflossingen van geborgde leningen.

#### 3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen Daeb-investeringen

Alle (contractuele en vervroegde c.q. extra) aflossingen van niet geborgde leningen voor Daeb-investeringen.

#### 3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen

Alle (contractuele en vervroegde c.q. extra) aflossingen van niet geborgde leningen voor niet-Daeb-investeringen.

## 4. Liquiditeit

Let op: Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in de prognose om de stand van de liquide middelen negatief te doen laten oplopen en geen nieuwe leningen op te nemen, indien de noodzaak daartoe wel aanwezig is. Middels een controletoets wordt de gebruiker er op geattendeerd dat de negatieve stand van de liquide middelen in principe niet meer kan zijn dan het maximale bedrag van het afgesproken kredietlimiet (vraag 1.2 E onder a.).

### 4.1 Mutatie liquide middelen

Het saldo is de optelsom van de saldi 'Kasstroom uit operationele activiteiten', 'Kasstroom uit (des)investeringen' en 'Kasstroom

uit financieringsactiviteiten'.

### 4.2 Wijziging kortgeldmutatie

Het kasstroomoverzicht gaat ervan uit dat er bij de start van het forecast verslagjaar aansluiting aanwezig is met de post liquide middelen in de uitgebrachte jaarrekening over het vorig verslagjaar (jaar voor forecast verslagjaar).

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling mutaties in crediteuren en debiteuren op deze regel te verwerken.

Er zijn mogelijk twee oorzaken waarom wellicht wel een afwijking kan ontstaan:

- Afrondingsverschillen;
- De rekening-courant saldi en/of opgenomen kortgeldfaciliteiten laten een mutatie zien ten opzichte van de stand van het vorige jaar.

Ter toelichting op dit tweede aandachtspunt het volgende. Het kasstroomoverzicht kent drie bronnen van financiering, te weten de operationele, de (des)investerings- en de financieringsactiviteiten. Een vierde bron wordt echter gevormd door het werkkapitaal. Kortgeldfaciliteiten zijn onderdeel van het werkkapitaal. In het bijzonder met betrekking tot kasstromen veroorzaakt een wijziging in de kortgeldfaciliteiten een wijziging in de liquide middelen.

Let op: Het is daarmee uiteraard niet de bedoeling dat deze post wordt gebruikt voor een algemene wijziging van het werkkapitaal.

## 3.2. Toelichtingen kasstroomoverzicht

### 3.2.1 A/B Toelichtingen kasstroomoverzicht toegelaten instelling enkelvoudig

Er wordt naast enkelvoudig (A) ook een geconsolideerde toelichting (B) gevraagd alleen voor de vragen onder a. en b., afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E. Overig onder b. en uitsluitend voor WSW-deelnemers. Hoofdstuk 3.2.1 geconsolideerd (B) heeft daarom aanvullend uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers na een 'ja' beantwoording van 1.2 E onder b. en alleen voor de vragen a. en b. De toelichting op het kasstroomoverzicht kan voor de invulling ook voor het geconsolideerde deel worden aanhouden.

a. Door corporatie toegerekende rente-uitgaven aan investeringen

Uitsluitend het deel van de betaalde rente van nieuw aangetrokken financiering dat bij 1.10 is opgenomen onder 3.1 kasstroomoverzicht en dat betrekking heeft op financieringen voor lopende investeringen, wordt hier verantwoord. Het gaat er daarbij om uitsluitend de feitelijk door de corporatie toegerekende betaalde rente van nieuw aangetrokken financiering te vermelden. Wat hier onder rente-uitgaven wordt verstaan is onder 1.10 gedefinieerd.

b. Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf  
Het deel van de personeelsuitgaven dat bij 1.7 is opgenomen onder 3.1 kasstroomoverzicht en dat betrekking heeft op investeringsactiviteiten, wordt hier verantwoord. Naast de genoemde verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering kan het hierbij ook de activiteiten voor aan- en verkoop van VOV woningen betreffen.

c1. Deel personeelsuitgaven (1.7) wat betrekking heeft op onderhoud

Het deel van de personeelsuitgaven dat bij 1.7 is opgenomen onder 3.1 kasstroomoverzicht en dat betrekking heeft op onderhoud, wordt hier verantwoord. Het gaat er daarbij niet om of daadwerkelijk een toerekening heeft plaatsgehad, maar wat aan onderhoud toerekenbaar is.

c2. Toerekening overige kasstromen aan onderhoud  
Het deel van de overige kasstromen dat is opgenomen onder 3.1 kasstroomoverzicht en betrekking heeft op onderhoud, wordt hier verantwoord.

d1. Deel personeelsuitgaven (1.7) wat betrekking heeft op leefbaarheid  
Het deel van de personeelsuitgaven dat bij 1.7 is opgenomen onder 3.1 kasstroomoverzicht en dat betrekking heeft op niet investeringsgebonden leefbaarheidactiviteiten, wordt hier verantwoord. Het gaat er daarbij niet om of daadwerkelijk een toerekening heeft plaatsgehad, maar wat aan leefbaarheid toerekenbaar is.

d2. Toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid  
Het deel van de overige kasstromen dat is opgenomen onder 3.1 kasstroomoverzicht en betrekking heeft op leefbaarheidactiviteiten, wordt hier verantwoord.

m. Is er sprake van (project)verliezen ten laste van het vermogen na balansdatum vorig verslagjaar, anders dan verantwoord in 2.1

Projecten zoals verliezen (vermogenseffecten na balansdatum vorig verslagjaar) die zijn voorzien en die om uiteenlopende redenen niet in de reguliere productieoverzichten (hoofdstuk 2.1) worden weergegeven, kunnen hier worden opgenomen. Bedoeld worden in dat geval (project)verliezen ten laste van het vermogen na balansdatum vorig verslagjaar. Het gaat daarbij niet uitsluitend om (zuivere) projecten, maar om alle verliezen waarvan dekking niet op een andere wijze is voorzien en daarom ten laste van het vermogen wordt gebracht. De omvang moet daarbij worden vermeld en in de toelichting moet worden aangegeven wat de aard is van deze verliezen (vermogenseffecten).

### 3.2.2. Specificatie leefbaarheid kasstroomoverzicht toegelaten instelling enkelvoudig

Paragraaf 3.2.2 heeft betrekking op een nadere splitsing van eerder gevraagde gegevens in het kasstroomoverzicht (3.1) en in de toelichting op het kasstroomoverzicht opgenomen toerekening (3.2.1).

#### Specificatie leefbaarheid

De specificatie leefbaarheid is een splitsing van de in het kasstroomoverzicht (3.1) op regel 1.12 opgenomen uitgavenpost leefbaarheid, samen met de toerekening aan leefbaarheid genoemd onder d1 en d2 van de toelichting op het kasstroomoverzicht (3.2.1).

Het eerste berekende veld onder leefbaarheid is de sommatie van deze berekening op corporatieniveau. Daarnaast is op corporatieniveau een sommatie van de berekening weergegeven voor het tweede tot en met vijfde prognosejaar. Alle bedragen worden afgerond op € 1.000,-. De leefbaarheidsuitgaven zijn gesplitst in:

- Voor het eerste prognosejaar; op gemeenteniveau en onderverdeeld naar sociale en fysieke activiteiten;
- Voor het tweede tot en met vijfde prognosejaar; op corporatieniveau de getotaliseerde uitgaven onderverdeeld naar sociale en fysieke activiteiten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen uitgaven aan sociale activiteiten en fysieke activiteiten:

#### Sociale activiteiten:

- De uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid, et cetera.
- De uitgaven voor ondersteuning bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkscouw, et cetera.

#### Fysieke activiteiten:

- De uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting, afsluiting portieken, et cetera.
- De uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, camera-toezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering, et cetera.

Let op: het betreft hier niet investeringen. Als hier investeringen en lopende uitgaven bij elkaar worden opgeteld, ontstaat er een onbruikbaar gegeven. Dat geldt bij dit item nog sterker dan bij voorafgaande items. De opvraag van investeringen in maatschappelijk vastgoed vindt afzonderlijk plaats.

### 3.2.3 A/B Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose

Er worden naast enkelvoudig (A) ook de geconsolideerde uitgangspunten en parameters kasstroomprognose (B) gevraagd afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E. Overig onder b. en uitsluitend voor WSW-deelnemers. Hoofdstuk 3.2.3 geconsolideerd (B) heeft daarom aanvullend uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers na een 'ja' beantwoording van 1.2 E onder b. De toelichting voor invulling van de uitgangspunten en parameters kasstroomprognose kan ook voor het geconsolideerde deel worden aanhouden.

Het gaat hier om door de corporatie zelf gehanteerde parameters voor het forecast verslagjaar en de eerste vijf prognosejaren. De parameters voor deze periode dienen een uitdrukking te zijn van de marktpositie van het bezit en het beleid van de corporatie. Voor de gehanteerde percentages voor huurstijging moet daarbij een onderscheid worden gemaakt naar Daeb en niet-Daeb. Daarnaast wordt uitsluitend voor het eerste prognosejaar ook de verwachte huurverhoging van zelfstandige huurwoningen gevraagd in procenten per 1 juli van het eerste prognosejaar voor Daeb zowel als voor niet-Daeb.

Daarnaast wordt invulling gevraagd van het saldo langlopende leningen aan het begin van het eerste prognosejaar. Bedoeld wordt het feitelijke schuldrestant per (laatste) contractdatum in het forecast verslagjaar, zonder aftrek van (1 jaar) aflossing. Dit moet worden gesplitst naar drie kenmerken:

- door WSW geborgde en gestorte leningen;
- niet door WSW geborgde leningen voor Daeb-activiteiten;
- niet door WSW geborgde leningen voor niet-Daeb-activiteiten.

In 3.1.1 zijn de operationele kasstromen van alle activiteiten vermeld. Deze kasstromen dienen te worden gesplitst in kasstromen die betrekking hebben op Daeb-activiteiten en kasstromen die door niet-Daeb-activiteiten worden gegenereerd. Momenteel is nog niet de administratieve verantwoording van definitieve splitsingsregels tussen Daeb en niet-Daeb-activiteiten bekend. Voor het verkrijgen van een indicatief inzicht wordt daarom voor deze opvraag een corporatieafhankelijk percentage gehanteerd. Het opvraagprogramma maakt zelf een berekening op grond van de in de operationele huurkasstromen te splitsen verhouding tussen Daeb en niet-Daeb. Dit is op basis van de invulling van de regels onder 1.1 van hoofdstuk 3.1. Als de percentages voor Daeb uitkomen op 100%, dan wordt aangenomen dat er geen niet-Daeb bezit is en verschijnt er geen vervolgvraag.

Indien van toepassing, moet van de overige posten uit de operationele kasstromen per post afzonderlijk worden aangegeven of wordt gesplitst op basis van de verhouding van de huuropbrengsten (bij 'nee' beantwoording) of op basis van eigen rekenregels (bij 'ja' beantwoording). Indien wordt gekozen voor de splitsing op basis van de verhouding van de huuropbrengsten, zal het eerder berekende percentage op basis van de huursom Daeb-activiteiten zichtbaar worden. Bij de keuze voor eigen rekenregels zal het aan Daeb-activiteiten toe te rekenen percentage moeten worden vermeld. De omvang van het aan Daeb-activiteiten toe te rekenen percentage wordt daarmee per post bepaald. Het verschil wordt automatisch aan

niet-Daeb-activiteiten toegerekend.

Het op basis van de bovenvermelde regels gesplitste saldo van de operationele kasstromen in Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten wordt weergegeven. Het saldo van de Daeb-activiteiten wordt betrokken bij de bepaling van het borgingsplafond.

### 3.2.4 A/B Prognose aanvullende uitgangspunten kasstroomprognose

Hoofdstuk 3.2.4 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

Er worden geconsolideerde (B) gegevens gevraagd afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E. Overig onder b. Als er geen sprake is van consolidatie moeten de enkelvoudige (A) gegevens worden opgenomen.

Om een goed inzicht te krijgen in de huurstructuur en strategie is meer gedetailleerde informatie omtrent de huurderiving noodzakelijk. In dit overzicht wordt huurderiving als volgt opgesplitst:

- Huurderiving als gevolg van mutatieleegstand (regulier verhuurproces)
- Huurderiving als gevolg van onderhoud (het doorlopen van het onderhoudsproces)
- Huurderiving als gevolg van leegstand markt (marktomstandigheden)
- Huurderiving als gevolg van leegstand door voorgenomen verkoop (periode tussen vertrek huurder en moment verkoop)
- Huurderiving als gevolg van oninbaar en overig

De specificatie dient analoog aan hoofdstuk 3.2.3 gesplitst te worden naar Daeb (1) en niet-Daeb (2). Door middel van een plausibiliteitstoets wordt gecontroleerd of de ingevulde (gespecificeerde) gegevens aansluiten bij het eerder in hoofdstuk 3.2.3 'uitgangspunten en parameter kasstroomprognose opgegeven (totaal)percentage voor huurderiving voor Daeb en niet-Daeb.

### 3.2.5 A/B Prognose verloop huursomstanden

Hoofdstuk 3.2.5 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

Er worden geconsolideerde (B) gegevens gevraagd afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E. Overig onder b. Als er geen sprake is van consolidatie moeten de enkelvoudige (A) gegevens worden opgenomen.

### 3.2.5 A/B1 en 2 verloop huursomstanden

Huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomende kasstroom voor corporaties. De hoogte van ingerekende huuropbrengsten bepaalt onder meer de financiële mogelijkheden die corporaties hebben. Als gevolg van het ingerekende beleid van corporaties muteert het bedrag aan huuropbrengsten dat een corporatie in de prognosejaren inreken. Voorbeelden hiervan zijn de reguliere huurverhoging, investeringen, sloop en verkoop. Voor de financiële ruimte die corporaties hebben is de realisatie van ingerekende kasstromen van belang. Om nadere analyses te maken is meer gedetailleerde informatie over de aard en omvang van de effecten van beleidskeuzes nodig.

De beginstand in het forecast verslagjaar dient zelf opgegeven te worden en vervolgens per jaar de mutaties in de huursom gesplitst naar Daeb (1) en niet-Daeb (2). Het opvraagprogramma berekent vervolgens zelf de eindstand per jaar die overigens weer gebruikt zal worden als beginstand van het daarop volgende jaar.

Door middel van een plausibiliteitstoets wordt gecontroleerd of de eindstand per jaar van de ingevulde gegevens aansluiten bij de eerder in hoofdstuk 3.1 kasstroomoverzicht ingevulde jaarhuren uit de specificatie van regel 1.1.

### 3.2.5 A/B3 Intramuraal zorgvastgoed

De verstrekte gegevens onder 3.2.5 A/B3 Intramuraal zorgvastgoed komen ook ter beschikking aan CFV.

Het verhuren van intramuraal zorgvastgoed is vanaf 1 januari 2012 risicovoller geworden voor corporaties. Dit komt doordat de zorginstellingen die dit vastgoed huren, onder invloed van

veranderde regelgeving, de eigen financiële risico's zien toenemen. Twee zaken spelen hierbij een rol:

- de nieuwe manier van het bekostigen van dit vastgoed  
Tussen 2012 en 2018 wordt de vroegere vergoeding op basis van nacalculatie en een budgetgarantie, geleidelijk aan vervangen door de normatieve huisvestingscomponent (NHC) binnen de diverse integrale prestatietarieven die voor zorgverlening gelden.

- De veranderingen rond AWBZ:

Er worden geen lage zorgindicaties meer afgegeven. Mensen zullen langer zelfstandig blijven wonen en hun zorg zelf inkopen. Voor mensen met een lage zorgindicatie die al in een zorginstelling wonen geldt een overgangsregeling. Daarom dient u een specificatie van het intramuraal zorgvastgoed te geven.

Onder intramuraal zorgvastgoed wordt verstaan;

- verzorgings-, verpleeg- en gehandicaptenhuizen (geestelijk en/of fysiek) en inrichtingen voor psychiatrische opvang inclusief hun aanhorigheden.
- voor permanent verblijf bedoelde onzelfstandige wooneenheden.
- voor dergelijke verzorgingshuizen geldt de huurliberalisatiegrens niet als beperking voor de huurprijs.
- de woningtoewijzing heeft op basis van (AWBZ)zorgindicatie plaatsgevonden.
- woningtoewijzing heeft op basis van (AWBZ) zorgindicatie plaatsgevonden. Vooralsnog leegstaande eenheden en plaatsen voor cliënten zonder zorgindicatie (particuliere plaatsing) ook meenemen in de opgaaf.

er is geen sprake van een zelfstandige huurovereenkomst. Opgegeven dient te worden het aantal van dergelijke verzorgingshuizen en het totaal aantal plaatsen in die verzorgingshuizen. Daarbij dient opgegeven te worden de bruto huur van het totaal aantal verzorgingshuizen en de bruto huur van het totaal aantal plaatsen in die verzorgingshuizen. Het verschil kunnen de algemene of incidenteel verhuurde ruimtes en/of commercieel verhuurde delen van het gebouw betreffen.

## 3.3 Prognose balans, winst- en verliesrekening en

## 3.4 Prognose bedrijfswaarde en de analyse van de bedrijfswaarde

Hoofdstuk 3.3 en hoofdstuk 3.4 zijn uitsluitend bedoeld voor WSW-deelnemers.

Eind 2012 heeft WSW haar missie en strategie herijkt, dit heeft gevolgen voor haar risicomonitoring. De nieuwe risicobeoordeling door WSW omvat een beoordeling van de huidige en toekomstige financiële positie van de corporatie. Om de toekomstige financiële positie van de corporaties goed te kunnen beoordelen, heeft WSW aanvullende informatie nodig over de prognosegegevens.

Om die reden vraagt WSW u de prognoses van de balans, de winst - en verliesrekening en de bedrijfswaarde. Ook vraagt WSW u een analyse van de bedrijfswaarde aan te leveren, waarin wordt toegelicht wat het effect is van de beleidsaanpassingen en de aanpassing van parameters op het vastgoed in exploitatie tussen de bedrijfswaarde ultimo 2014 zoals opgegeven in deze opgaaf en de bedrijfswaarde ultimo 2013 (dVi 2013). Zowel de balans, winst- en verliesrekening en de bedrijfswaarde inclusief analyse moeten geconsolideerd aangeleverd worden, of indien consolidatie niet van toepassing is, enkelvoudig.

### **Balans, winst- en verliesrekening, bedrijfswaarde en de analyse bedrijfswaarde**

Informatie over de financiële positie wordt in de eerste plaats verkregen vanuit de balans, terwijl informatie over de resultaten in de eerste plaats wordt verschaft vanuit de winst- en verliesrekening. Voor de beoordeling van de financiële positie is het nodig dat de corporatie ook informatie verstrekt over de geprognosticeerde balans en de winst- en verliesrekening voor de periode 2015-2019 naast de informatie over het forecast verslagjaar 2014.

De balans wordt opgesteld vóór bestemming van het resultaat. Het jaarresultaat wordt als een afzonderlijke post onder het eigen vermogen gepresenteerd. Ook voor de geprognosticeerde bedrijfswaarde moet de corporatie informatie aanleveren t/m 2019.

WSW wil inzicht hebben in het effect van de beleidsaanpassingen die de corporatie doorvoert in de bedrijfswaarde van het vastgoed. Daarom vraagt WSW de corporatie om het verschil te verklaren, op regelniveau, tussen de bedrijfswaarde ultimo 2014 zoals opgegeven in deze opgave en de bedrijfswaarde ultimo 2013 (dVi 2013). De corporatie is verplicht een toelichting op regelniveau voor deze verschillen te geven.

Het model van de geprognosticeerde balans is hetzelfde als het format uit de laatste dVi. Wel kunt u een aantal posten geclusterd invullen. In de verdere toelichting zal aangegeven worden welke posten gespecificeerd en welke posten geclusterd kunnen worden aangeleverd. De winst- en verliesrekening moet opgesteld worden volgens de categoriale indeling.

### **3.3 A/B Balans en winst- en verliesrekening (geconsolideerd of enkelvoudig)**

Hoofdstuk 3.3 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

Indien een corporatie een geconsolideerde balans heeft opgenomen of gaat opnemen in de jaarrekening van 2014 dan moet zij in het opvraagprogramma dPi eveneens de balans en winst- en verliesrekening op geconsolideerd niveau invullen. Er worden geconsolideerde (B) gegevens gevraagd afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E. Overig onder b. Als er geen sprake is van consolidatie moeten de enkelvoudige (A) gegevens worden opgenomen.

#### **3.3.1 A/B1. BALANS ACTIVA (in € 1.000,-)**

##### **Vaste activa**

De vaste activa (A) worden onderverdeeld in immateriële vaste activa (I) met twee posten, materiële vaste activa (II) met drie posten, Vastgoedbeleggingen (III) met vier posten en financiële vaste activa (IV)

##### **Viottende activa**

De viottende activa (B) worden onderverdeeld naar voorraden, onderhanden projecten (II), vorderingen(III), effecten (IV) en liquide middelen (V).

#### **3.3.1 A/B2. BALANS PASSIVA (in € 1.000,-)**

##### **Eigen vermogen**

In het eigen vermogen (C) met drie posten wordt onder meer het resultaat over het boekjaar verantwoord.

##### **Egalisatierekening**

Onder de egalisatierekening (D) worden baten opgenomen waarop aanspraak is verkregen, maar die geleidelijk in toekomstige jaren ten gunste van het resultaat zullen worden gebracht. De egalisatierekening bevat dus toekomstige of uitgestelde baten.

##### **Voorzieningen**

Onder de voorzieningen (E) worden zowel feitelijke als in rechte afdwingbare verplichtingen opgenomen, evenals (risico's van) verliezen waarvan de omvang en/of het tijdstip op de balans-

datum onzeker zijn, maar redelijkerwijs zijn te schatten.

Van een feitelijke verplichting is sprake als deze is te kwalificeren als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

##### **Langlopende schulden**

Bij woningcorporaties omvat de post langlopende schulden (F) met zes posten grotendeels de opgenomen geldleningen en de post waarborgsommen. Gegeven het kapitaalintensieve karakter, de financiering met overwegend vreemd vermogen en het gegeven dat leningen veelal worden geherfinancierd, verdient het de voorkeur de (contract)aflossingen voor het komend verslagjaar onder de post langlopende schulden te specificeren. Onder langlopende schulden worden eveneens als 'VOV-verplichtingen' afzonderlijk opgenomen, de eventuele verplichtingen die zijn aangegaan met betrekking tot een terugkoopregeling voor (on)roerende zaken verkocht onder voorwaarden.

##### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden (G) met acht posten betreffen dat deel van het vreemd vermogen met een looptijd korter dan één jaar. Bij corporaties zullen deze in hoofdzaak bestaan uit crediteuren, kasgeldleningen en andere kortlopende financieringen, andere kortlopende schulden en overlopende passiva.

### **3.3.1 A/B3. WINST- EN VERLIESREKENING categoriaal model (in € 1.000,-)**

##### **Winst- en verliesrekening**

De winst- en verliesrekening moet opgesteld worden volgens de categoriale indeling en bestaat uit bedrijfsopbrengsten, bedrijfslasten, niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille, resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen, resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

### **3.4 A/B Specificatie bedrijfswaarde (geconsolideerd of enkelvoudig)**

Hoofdstuk 3.4 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers.

Indien een corporatie een geconsolideerde balans heeft opgenomen of gaat opnemen in de jaarrekening van 2014 dan moet zij in het opvraagprogramma dPi eveneens de balans en winst- en verliesrekening op geconsolideerd niveau invullen.

Er worden geconsolideerde (B) gegevens gevraagd afhankelijk van de invulling in scherm 1.2 E. Overig onder b. Als er geen sprake is van consolidatie moeten de enkelvoudige (A) gegevens worden opgenomen.

Als er door de corporatie een geconsolideerde jaarrekening is of wordt opgesteld dan moet ook de bedrijfswaarde op geconsolideerd niveau worden opgeven. Indien de corporatie geen vastgoed in bezit heeft in de verbindingen dan is de geconsolideerde bedrijfswaarde gelijk aan de enkelvoudige bedrijfswaarde. Indien geconsolideerd, dan moet de corporatie het volledig aantal verhuureenheden meenemen in de geconsolideerde bedrijfswaarde, los van de vraag of er sprake is van een minderheids- of meerderheidsbelang in de aan haar verbonden verbinding met bezit in eigendom. Indien de corporatie een minderheidsbelang heeft in een verbinding en deze is niet geconsolideerd op de balans dan hoeft het aantal eenheden in deze verbinding niet meegenomen te worden.

##### **Algemene uitgangspunten voor de bedrijfswaarde**

Voor het hanteren van de stijgingspercentages voor de huren en overige variabele lasten maakt WSW onderscheid voor de korte en lange termijn. Voor bovenstaande posten gaat WSW daarom voor de eerste periode van vijf jaar uit van de cijfers van de corporatie. Het gaat hier om door de corporatie zelf gehanteerde parameters voor het forecast verslagjaar en de eerste vijf prognosejaren. De parameters voor deze periode dienen een uitdrukking te zijn van de marktpositie van het bezit en het beleid van de corporatie. Voor de gehanteerde percentages

voor huurstijging moet daarbij een onderscheid worden gemaakt naar Daeb en niet-Daeb

De startwaarde voor de berekeningen is 2014. De corporatie moet per prognosejaar de bedrijfswaarde contant maken.

In principe wil WSW de contante waarde van de toekomstige kasstromen in beeld hebben om te beoordelen of de corporatie op termijn nog kan voldoen aan de rente- en aflossingsverplichtingen behorend bij de lening portefeuille.

Omdat dit niet gangbaar is voor de definitie van bedrijfswaarde die bij de jaarafsluiting wordt gebruikt, wordt in het kader van de verlichting van de administratieve lasten de saneringsheffing in dPi niet meer als onderdeel van de bedrijfswaarde meegenomen. Bij de sectorspecifieke heffing moet wel de verhuurderheffing ingerekend worden.

WSW zal de saneringsheffing, zoals deze is verantwoord onder de kasstromen, contant maken en in mindering brengen op de bedrijfswaarde. Dit wordt gedaan ten behoeve van de berekening van de financiële kernratio's waarin de bedrijfswaarde een rol speelt. Vanuit de visie van WSW dient de saneringsheffing onderdeel uit te maken van de kasstromen waarop de bedrijfswaarde gebaseerd is.

De specifieke regeling voor verkopen die in dPi-Plus werd gehanteerd, is vervallen. Dat betekent dat corporaties wordt gevraagd bij de bepaling van de Daeb-bedrijfswaarde in ieder van de vijf prognosejaren, maximaal vijf jaar verkopen in te rekenen. Verkoop van eenheden die voldoen aan het Daeb-criterium, moeten verantwoord worden onder 'contante waarden inkomsten uit verkoop' (3.4.1 A/B en 3.4.2 A/B).

#### Parameters

In september 2014 heeft WSW besloten de algemene parameters voor de bedrijfswaardeberekening als volgt ongewijzigd vast te stellen. Wij verwijzen u verder naar de website van WSW.

#### Stijgingsindex

- jaarlijkse huurstijging 1 juli
- voor jaar 1-5: corporatiebeleid
- vanaf jaar 6: 2%

#### Overige variabele lasten en onderhoud

- voor jaar 1-5: corporatiebeleid
- vanaf jaar 6: 3%

#### Discontering

- disconteringspercentage: 5,25%

#### Inrekenen verhuurder heffing forecastverslagjaar 2014 en prognosejaren 2015-2019

De tabel voor het inrekenen van de verhuurderheffing op te nemen in het opvraagprogramma

Begrotingsjaar	Heffing per € 1.000,- WOZ	Status
2014	€ 3,81	Wet Maatregelen Woningmarkt
2015	€ 4,49	Wet Maatregelen Woningmarkt
2016	€ 4,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2017	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2018	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt

De heffing voor de jaren 2014-2018 is vastgelegd in de wet maatregelen woningmarkt, welke inmiddels is aangenomen door de Tweede Kamer. Zolang wettelijk niet anders bepaald, is het tarief voor 2018 vooralsnog hetzelfde tarief als in 2017.

WSW wil dat de corporatie vanaf 2019 en verder elk jaar de verhuurdersheffing inrekenen conform het tarief van 2017.

Voor het eerstvolgende prognosejaar zal na het laatst vastgestelde heffingsjaar een inschatting moeten worden gemaakt van de WOZ-waardeontwikkeling van het zelfstandig Daeb-bezit. Vervolgens zal moeten worden nagegaan of de voorraad ten opzichte van het voorgaande jaar is veranderd vanwege onder meer nieuwbouw, sloop, verkoop en huurprijsbeleid (van Daeb naar niet-Daeb). Op basis van deze twee componenten kan de WOZ-waarde zelfstandig Daeb-bezit op waardepeildatum worden bepaald. In combinatie met het voor dat jaar geldende tarief kan de verhuurdersheffing worden bepaald. Voor de volgende prognosejaren kan een vergelijkbare werkwijze worden gehanteerd.

#### 3.4.1 A/B Specificatie bedrijfswaarde woongelegenheden Daeb (in € 1.000,-)

Aantal verhuureenheden (woongelegenheden in eigendom)  
In kolom 1 wordt het aantal zelfstandige wooneenheden en in kolom 2 wordt het aantal onzelfstandige overige wooneenheden weergegeven, het gaat hier om Daeb-eenheden.

#### Bedrijfswaarde

##### Contante waarde huren

Bij de bepaling van de contante waarde van de huren van de woongelegenheden Daeb zijn de te ontvangen netto huren en het huurbeleid (inclusief huurharmonisatie ineens) van de corporatie het uitgangspunt. Vanaf jaar 6 houdt de corporatie rekening met het stijgingspercentage voor de lange termijn inflatieontwikkeling zoals deze is vastgesteld door WSW. De huren zijn exclusief in rekening gebrachte vergoedingen c.q. voorschotten voor leveringen en diensten. Het aanvangsniveau van de huurkasstroom sluit aan bij het feitelijke huurniveau van deze woongelegenheden ultimo verslagjaar 2013.

##### Contante waarde huurdering

Op basis van een zo reëel mogelijke inschatting van (het verloop van) de huurdering (wegens leegstand en oninbaarheid) wordt de netto contante waarde van de huurdering voor de woongelegenheden Daeb bepaald.

##### Contante waarde bijdragen

De contante waarde van eventuele overheidsbijdragen voor woongelegenheden Daeb wordt meegenomen in deze post van de bedrijfswaarde.

##### Contante waarde inkomsten uit verkoop

Indien een deel van de te verantwoorden bedrijfswaarde wordt gevormd door de directe opbrengstwaarde van te verkopen woongelegenheden Daeb wordt dit hier weergegeven. Bij deze raming wordt rekening gehouden met de mutatiegraad, de leeg(taxatie)waarde, de eventuele korting aan de koper en de verkoopkosten.

##### Contante waarde overige inkomsten

Voor zover een corporatie voor de bepaling van de bedrijfswaarde voor woongelegenheden Daeb rekening houdt met andere inkomsten dan huren en bijdragen, kunnen deze overige inkomsten op deze regel worden verantwoord.

##### Contante waarde restwaarde

In de te verantwoorden bedrijfswaarde van de woongelegenheden Daeb wordt rekening gehouden met een restwaarde voor grond in eigendom op het moment waarop de restant levensduur is verstreken. Een eventuele restwaarde kan alleen betrekking hebben op een inschatting van de kosten en opbrengsten na beëindiging van de exploitatie van het complex.

Dit betreft enerzijds de kosten van sloop, uitplaatsingskosten, daarmee samenhangende proceskosten en kosten voor bouwrijp maken en anderzijds de opbrengsten vanwege de inbrengwaarde

van de grond in een nieuwe exploitatie. De verwerking van deze maatregelen in de bedrijfswaarde zal verbonden moeten zijn met besluitvorming (vastgesteld beleid) en een daarop gebaseerd uitvoeringsplan. Uitgangspunt hierbij is dat deze inbrengwaarde is afgeleid van de huidige bestemming van het complex (over het algemeen sociale huurwoning). Een belangrijk element in dit verband is de met de tijdschikhorizon samenhangende indexering van kosten en opbrengsten en de te hanteren discontering. Dit betekent dat gegeven de gemiddelde restant levensduur van een gemiddelde portefeuille de restwaarde slechts betrekking kan hebben op een beperkt bedrag per eenheid. De restwaarde is in dit verband niet bedoeld om waarde-effecten als gevolg van mogelijke bestemmingsverandering tot uitdrukking te brengen. De restwaarde is ook niet bedoeld om de eventuele contante waarde van een voortgezette exploitatie na afloop van de opgegeven levensduur in beeld te brengen (exit-yieldbenadering). Binnen het bedrijfswaarde begrip past het ook niet om de nominale waarde of de historische uitgaafprijs van de grond op te nemen en op te tellen bij de contante waarde van exploitatiekasstromen.

#### **Contante waarde onderhoudsuitgaven**

Bij de bepaling van de contante waarde van de onderhoudsuitgaven voor de woongelegenheden Daeb wordt rekening gehouden met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor al het onderhoud, waaronder te verstaan het dagelijks en het planmatig (inclusief eventueel groot) onderhoud. De geraamde uitgaven zullen in de regel gebaseerd zijn op een meerjarenonderhoudsbegroting. Bij de opstelling van deze begroting wordt rekening gehouden met de afbakening tussen enerzijds onderhoud en anderzijds investeringen.

Ten behoeve van de bedrijfswaardebenadering sluiten de onderhoudskasstromen voor de eerste vijf prognosejaren volgens het kasstroommodel in de dPi en de onderhoudskasstromen volgens de meerjarenbegroting op elkaar aan.

Het opnemen van genormeerde onderhoudskasstromen voor de eerste jaren in de bedrijfswaardebepaling past hier derhalve niet bij. Indien de restant levensduur van een complex langer is dan de periode van de meerjarenonderhoudsbegroting dient de corporatie voor de resterende periode een raming aan te houden. Deze raming komt overeen met de naar redelijkheid te verwachten onderhoudsuitgaven in relatie tot de kwaliteit en de marktpositie van het complex. Vanaf jaar 6 houdt de corporatie rekening met de stijgingsfactor voor de lange termijn prijs-ontwikkeling van onderhoudsuitgaven zoals deze is vastgesteld door WSW.

#### **Contante waarde overige exploitatie-uitgaven**

Bij de bepaling van de contante waarde van de variabele exploitatie-uitgaven van de woongelegenheden Daeb wordt met de jaarlijks terugkerende uitgaven voor beheer, belastingen, verzekeringen, erfpachtcanon en eventueel overige (netto) exploitatie-uitgaven rekening gehouden.

#### **Contante waarde verbeteruitgaven**

Voor de woongelegenheden Daeb waar in de bedrijfswaarde investeringsingrepen zijn verwerkt, kan de contante waarde hiervan worden verantwoord op de regel contante waarde verbeteruitgaven. De verwerking van deze maatregelen in de bedrijfswaarde zal verbonden moeten zijn met besluitvorming (vastgesteld beleid) en een daarop gebaseerd uitvoeringsplan.

#### **Contante waarde overige uitgaven**

Voor zover een corporatie voor de bepaling van de bedrijfswaarde voor de woongelegenheden Daeb rekening houdt met andere uitgaven dan onderhoud, overige exploitatie-uitgaven en verbeteruitgaven, dan kunnen deze overige uitgaven op deze regel worden verantwoord.

#### **Contante waarde verhuurder heffing**

Onder deze post wordt de contante waarde van de aan corporaties opgelegde of op te leggen en in de bedrijfswaarde te verantwoorden verhuurderheffing verantwoord. Voor de berekeningswijze verwijzen wij u naar algemene uitgangspunten voor de bedrijfswaarde (3.4.1 of de website).

#### **Gemiddelde restant levensduur**

Rekening houdend met het beleid en de marktmogelijkheden wordt per complex de restant levensduur bepaald. Op basis van de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen is een handreiking ontwikkeld met betrekking tot het bepalen van de restant levensduur welke hierbij wordt betrokken. Een aandachtspunt vormt in dit verband de weging van de levensduur van afzonderlijke complexen die onderdeel vormen van de op te geven restant levensduur van een deelportefeuille. Weging op basis van aantallen heeft de voorkeur.

### **3.4.2 A/B Specificatie bedrijfswaarde niet woongelegenheden Daeb toegelaten instelling (in € 1.000,-)**

#### **Aantal verhuureenheden (niet-woongelegenheden in eigendom)**

In kolom 1 wordt het aantal niet-woongelegenheden Daeb weergegeven.

#### **Bedrijfswaarde**

##### **Contante waarde huren**

Bij de bepaling van de contante waarde van de huren van de niet-woongelegenheden Daeb zijn de te ontvangen netto huren en het huurbeleid (inclusief huurharmonisatie ineens) van de corporatie het uitgangspunt, vanaf jaar 6 houdt de corporatie rekening met het stijgingspercentage voor de lange termijn inflatieontwikkeling zoals deze is vastgesteld door WSW.

De huren zijn exclusief in rekening gebrachte vergoedingen c.q. voorschotten voor leveringen en diensten. Het aanvangsniveau van de huurkasstroom sluit aan bij het feitelijke huurniveau van deze niet-woongelegenheden ultimo verslagjaar 2013.

##### **Contante waarde huurderiving**

Op basis van een zo reëel mogelijke inschatting van (het verloop van) de huurderiving (wegens leegstand en oninbaarheid) wordt de netto contante waarde van de huurderiving van de niet-woongelegenheden Daeb bepaald.

##### **Contante waarde bijdragen**

De contante waarde van eventuele overheidsbijdragen voor de niet-woongelegenheden Daeb wordt, voor zover zij niet is opgenomen in de egalisatierekening, meegenomen in deze post van de bedrijfswaarde.

##### **Contante waarde inkomsten uit verkoop**

Indien een deel van de te verantwoorden bedrijfswaarde wordt gevormd door de directe opbrengstwaarde van te verkopen niet-woongelegenheden Daeb, wordt dit hier weergegeven.

Bij deze raming wordt rekening gehouden met de mutatiegraad, de leeg(taxatie)waarde, de eventuele korting aan de koper en de verkoopkosten.

##### **Contante waarde overige inkomsten**

Voor zover een corporatie in de bepaling van de bedrijfswaarde voor de niet-woongelegenheden Daeb rekening houdt met andere inkomsten dan huren, bijdragen en inkomsten uit verkoop, dan kunnen deze overige inkomsten op deze regel worden verantwoord.

##### **Contante waarde restwaarde**

In de te verantwoorden bedrijfswaarde van de niet-woongelegenheden Daeb wordt rekening gehouden met een restwaarde voor grond in eigendom op het moment waarop de restant levensduur is verstreken. Een eventuele restwaarde kan alleen betrekking

hebben op een inschatting van de kosten en opbrengsten na beëindiging van de exploitatie van het complex. Dit betreft enerzijds de kosten van sloop, uitplaatsingskosten, daarmee samenhangende proceskosten en kosten voor bouwrijp maken en anderzijds de opbrengsten vanwege de inbrengwaarde van de grond in een nieuwe exploitatie. De verwerking van deze maatregelen in de bedrijfswaarde zal verbonden moeten zijn met besluitvorming (vastgesteld beleid) en een daarop gebaseerd uitvoeringsplan. Uitgangspunt hierbij is dat deze inbrengwaarde is afgeleid van de huidige bestemming van het complex (over het algemeen sociale huurwoning). Een belangrijk element in dit verband is de met de tijdshorizon samenhangende indexering van kosten en opbrengsten en de te hanteren discontering. Dit betekent dat gegeven de gemiddelde restant levensduur van een gemiddelde portefeuille de restwaarde slechts betrekking kan hebben op een beperkt bedrag per eenheid. De restwaarde is in dit verband niet bedoeld om waarde-effecten als gevolg van mogelijke bestemmingsverandering tot uitdrukking te brengen. De restwaarde is ook niet bedoeld om de eventuele contante waarde van een voortgezette exploitatie na afloop van de opgegeven levensduur in beeld te brengen (exit-yieldbenadering). Binnen het bedrijfswaarde begrip past het ook niet om de nominale waarde of de historische uitgaafprijs van de grond op te nemen en op te tellen bij de contante waarde van exploitatiekasstromen.

#### **Contante waarde onderhoudsuitgaven**

Bij de bepaling van de contante waarde van de onderhoudsuitgaven voor door de niet-woongelegenheden Daeb wordt met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor al het onderhoud, waaronder te verstaan het dagelijks en het planmatig (inclusief eventueel groot) onderhoud, rekening gehouden. De geraamde uitgaven zullen in de regel gebaseerd zijn op een meerjarenonderhoudsbegroting. Bij de opstelling van deze begroting wordt rekening gehouden met de afbakening tussen enerzijds onderhoud en anderzijds investeringen.

Ten behoeve van de bedrijfswaardenbenadering sluiten de onderhoudskasstroom voor de eerste vijf prognosejaren volgens het kasstroommodel in de dPi en de onderhoudskasstroom volgens de meerjarenbegroting op elkaar aan. Het opnemen van genormeerde onderhoudskasstroom voor de eerste jaren in de bedrijfswaardenbepaling past hier derhalve niet bij. Indien de restant levensduur van een complex langer is dan de periode van de meerjaren onderhoudsbegroting houdt de corporatie voor de resterende periode een raming aan.

Deze raming komt overeen met de naar redelijkheid te verwachten onderhoudsuitgaven in relatie tot de kwaliteit en de marktpositie van het complex. Vanaf jaar 6 houdt de corporatie rekening met de stijgingsfactor zoals voor de lange termijn prijsontwikkeling van onderhoudsuitgaven deze is vastgesteld door WSW.

#### **Contante waarde overige exploitatie-uitgaven**

Bij de bepaling van de contante waarde van de variabele exploitatie-uitgaven voor de niet-woongelegenheden Daeb wordt met de jaarlijks terugkerende uitgaven voor beheer, belastingen, verzekeringen, erfpachtcanon en eventueel overige (netto) exploitatie-uitgaven rekening gehouden.

#### **Contante waarde verbeteruitgaven**

Voor door de niet-woongelegenheden Daeb waar in de bedrijfswaarde investeringsingrepen zijn verwerkt, kan de contante waarde hiervan worden verantwoord op de regel contante waarde verbeteruitgaven. De verwerking van deze maatregelen in de bedrijfswaarde zal verbonden moeten zijn met besluitvorming (vastgesteld beleid) en een daarop gebaseerd uitvoeringsplan.

#### **Contante waarde overige uitgaven**

Voor zover een corporatie in de bepaling van de bedrijfswaarde voor niet-woongelegenheden Daeb rekening houdt met andere uitgaven dan onderhoud, overige exploitatie-uitgaven en verbeteruitgaven, dan kunnen deze overige uitgaven op deze regel worden verantwoord.

#### **Gemiddelde restant levensduur**

Rekening houdend met het beleid en de marktmogelijkheden Wordt voor de niet-woongelegenheden Daeb de restant levensduur Opgegeven waarmee is gerekend per complex, gewogen tot een gemiddelde voor deze deelportefeuille. De handreiking die op grond van de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen is ontwikkeld met betrekking tot het bepalen van de restant levensduur wordt hierbij betrokken. Een attentiepunt vormt in dit verband de weging van de levensduur van afzonderlijke complexen die onderdeel vormen van de op te geven restant levensduur van een deelportefeuille. Weging op basis van aantallen heeft de voorkeur.

#### **3.4.3 A/B Specificatie bedrijfswaarde o.b.v. verhuur-exploitatie verhuureenheden niet-Daeb (in € 1.000,-)**

##### **Aantal verhuureenheden**

In kolom 1 wordt het aantal woongelegenheden niet-Daeb weergegeven en in kolom 2 wordt het aantal niet-woongelegenheden niet-Daeb opgegeven.

##### **Bedrijfswaarde**

Voor de toelichting van de afzonderlijke onderdelen van de bedrijfswaarde, wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken. Benadrukt wordt dat hier een opgave wordt verlangd van een bedrijfswaarde voor alle verhuureenheden van het niet-Daeb-bezit op basis van een voortgezette verhuurexploitatie. Er wordt dus geen rekening gehouden met verkopen.

#### **3.4.4 A/B Totaal bedrijfswaarde geconsolideerd of enkelvoudig (in € 1.000,-)**

Vanuit tabel 1 t/m 3 worden de gegevens met betrekking tot de opbouw en het totaal van de bedrijfswaarde van de prognosejaren overgenomen.

#### **3.4.5 A/B Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde toegelaten instelling**

In dit onderdeel wordt gevraagd aan te geven hoe de bedrijfswaarde, postnumerando (post), medianumerando (medio) of prenumerando (pre), wordt bepaald.

#### **3.4.6 A/B Analyse bedrijfswaarde ultimo 2014 zoals opgegeven in deze opgaaf met de bedrijfswaarde dVi 2013 (geconsolideerd of enkelvoudig) (in € 1.000,-)**

##### **Analyse bedrijfswaarde**

Vanwege de wijzigingen die de corporaties de laatste jaren hebben doorgevoerd in hun beleid en vanwege interne en externe ontwikkelingen vraagt WSW u een analyse van de bedrijfswaarde aan te leveren. In deze analyse wordt toegelicht wat het effect is van de aanpassingen op het vastgoed in exploitatie tussen de en de bedrijfswaarde ultimo 2014 zoals opgegeven in deze opgaaf en bedrijfswaarde ultimo 2013 (dVi 2013). WSW vraagt de corporatie om het verschil te verklaren tussen de bedrijfswaarde ultimo 2014 zoals opgegeven in deze opgaaf en de bedrijfswaarde ultimo 2013 (dVi 2013). De corporatie moet hierop een verplichte toelichting geven. De werkwijze daarbij is als volgt;

1. Als verklaring op het verschil in de bedrijfswaarde moet in eerste instantie de effecten als gevolg van nieuwbouw, sloop, aankoop en eventuele aanpassingen in de restant levensduur worden aangegeven, met daarop een toelichting.

2. Vervolgens wordt per regel een bedrag aangegeven exclusief de factoren genoemd onder punt 1. In de toelichtende analyse

wordt daarbij aangegeven door welke oorzaken (autonome ontwikkelingen, parameterwijzigingen of beleidswijzigingen) dit wordt veroorzaakt. Bij parameterwijzigingen of beleidswijzigingen moet inhoudelijk worden vermeld welke die aanpassingen zijn.

Het totaalbedrag van de gespecificeerde analyse moet in de juiste volgorde aansluiten op het verschil van de bedrijfswaarde ultimo 2014 zoals opgegeven in deze opgaaf en de bedrijfswaarde ultimo 2013 (dVi 2013).

#### **Huurbeleid**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component huur in de bedrijfswaarde. Dit betreft meer dan alleen het huurbeleid. Vermeld wordt het bedrag van het verschil van de kasstroom huur exclusief de factoren genoemd onder punt 1. In de toelichtende analyse wordt daarbij aangegeven door welke oorzaken (autonome ontwikkelingen, parameterwijzigingen of beleidswijzigingen) dit wordt veroorzaakt.

#### **Bijdragen**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component bijdragen in de bedrijfswaarde.

#### **Verkoopbeleid**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component inkomsten uit verkoop op de bedrijfswaarde. Dit betreft meer dan alleen het verkoopbeleid. Vermeld wordt het bedrag van het verschil van de kasstroom verkopen. In de toelichtende analyse wordt daarbij aangegeven door welke oorzaken (autonome ontwikkelingen, mutaties in het bezit als gevolg van verkoop, parameterwijzigingen of beleidswijzigingen) dit wordt veroorzaakt.

#### **Overige inkomsten**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component overige inkomsten in de bedrijfswaarde.

#### **Beleid restwaarde**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component restwaarde in de bedrijfswaarde. Dit betreft meer dan alleen het beleid restwaarde. Vermeld wordt het bedrag van het verschil van de kasstroom restwaarde exclusief de factoren genoemd onder punt 1. In de toelichtende analyse wordt daarbij aangegeven door welke oorzaken (autonome ontwikkelingen, parameterwijzigingen of beleidswijzigingen) dit wordt veroorzaakt.

#### **Onderhoudsbeleid**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component onderhoudsbeleid in de bedrijfswaarde. Dit betreft meer dan alleen het onderhoudsbeleid. Vermeld wordt het bedrag van het verschil van de kasstroom onderhoud exclusief de factoren genoemd onder punt 1. In de toelichtende analyse wordt daarbij aangegeven door welke oorzaken (autonome ontwikkelingen, parameterwijzigingen of beleidswijzigingen) dit wordt veroorzaakt.

#### **Beleid bedrijfslasten**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component bedrijfslasten in de bedrijfswaarde. Dit betreft meer dan alleen het beleid bedrijfslasten. Vermeld wordt het bedrag van het verschil van de kasstroom bedrijfslasten exclusief de factoren genoemd onder punt 1. In de toelichtende analyse wordt daarbij aangegeven door welke oorzaken (autonome ontwikkelingen, parameterwijzigingen of beleidswijzigingen) dit wordt veroorzaakt.

#### **Verbetering bestaand bezit**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component verbetering bestaand bezit in de bedrijfswaarde.

#### **Overige uitgaven**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component overige uitgaven in de bedrijfswaarde.

#### **Verhuurder heffing**

De corporatie geeft hier een bedrag op en verstrekt een toelichting op de wijzigingen in de component verhuurder heffing in de bedrijfswaarde. Vermeld wordt het bedrag van het verschil van de kasstroom verhuurder heffing exclusief de factoren genoemd onder punt 1. In de toelichtende analyse wordt daarbij aangegeven waardoor dit wordt veroorzaakt.

#### **Nieuwbouw**

De corporatie vermeldt waar van toepassing het bedrag en licht daarbij toe het effect van de nieuwbouw op de bedrijfswaarde.

#### **Sloop**

De corporatie vermeldt waar van toepassing het bedrag en licht daarbij toe het effect van de sloop op de bedrijfswaarde.

#### **Aankoop**

De corporatie vermeldt waar van toepassing het bedrag licht daarbij toe het effect van de aankoop op de bedrijfswaarde.

#### **Restant levensduur**

De corporatie vermeldt waar van toepassing het bedrag en licht daarbij toe wat het effect is van de wijzigingen in het beleid op de bepaling van de restant levensduur op de bedrijfswaarde.

## **Hoofdstuk 4. Afronden; controleren, afdrucken en afsluiten**

#### **Controleren (plausibiliteitstoetsen)**

De controles die op verschillende velden en schermen naar voren kunnen komen, zijn gericht op de juistheid ofwel plausibiliteit van de gegevens die worden ingevuld. We noemen ze daarom plausibiliteitstoetsen. Er zijn harde en zachte controles opgenomen. Het merendeel betreft zachte controles (56), een kleiner deel betreft echter ook harde controles (18). Bij de harde controletoetsen moet aan de voorwaarde worden voldaan. De controletoetsen zijn erop gericht de kwaliteit van de ingevoerde gegevens te bewaken.

#### **Zachte controles**

Bij een melding van een zachte controle wordt de invuller erop gewezen dat een bepaald gegeven niet plausibel lijkt maar overigens niet per definitie onjuist behoeft te zijn. Er wordt op gewezen dat er mogelijk een foutieve waarde is ingevuld. Indien de invuller van mening is dat het betreffende gegeven juist is, hoeft uiteraard niet tot correctie te worden overgegaan. Wel is het zo dat in die gevallen, voor een goede beoordeling door externe gebruikers (CFV en WSW) een nadere toelichting wordt gevraagd. De bedoeling is dat de invuller in de toelichting aangeeft waarom het gegeven afwijkt van het te doen gebruikelijke in soortgelijke situaties. Voor zachte controles geldt dat, nadat de controles zijn geactiveerd, de bij deze controles behorende meldingen ten minste eenmaal (bewust) nagelopen moeten worden voordat naar 'Verzend' van het opvraagprogramma kan worden gegaan. Als de invuller van mening is dat de waarde waar de controle betrekking op heeft niet hoeft te worden gewijzigd, kan de betreffende controle worden genegeerd. Indien controlemeldingen worden genegeerd, dient in de rubriek 'Plausibiliteitstoetsen' (verplicht) te worden aangegeven waarom de controlemelding is genegeerd. Deze laatste controle ziet toe op de verplichting om voor elke openstaande zachte toets een

toelichting te verstrekken. Dit is een harde controle.

Indien controlemeldingen worden genegeerd, dat wil zeggen er worden geen andere gegevens ingevoerd, dient in de rubriek 'Plausibiliteitstoetsen' aangegeven te worden wat de reden is waardoor de afwijking genoemd/berekend in de controlemelding is ontstaan.

### Harde controles

Bij een melding van een harde controle wordt de invuller erop gewezen dat er een foutieve waarde is ingegeven, ofwel een verplicht inverveld, wat ingevuld of correct ingevuld dient te worden, is genegeerd. Ten aanzien van deze harde controles geldt dan ook dat tot correctie van de invoer overgegaan zal moeten worden anders kan niet tot (afsluiting) 'verzending' van de data (dPi-uitkomsten) worden overgegaan. In dit programma zijn achttien harde controles van toepassing, namelijk de nummers 1.2.02, 2.1.01, 2.1.05, 2.4.01, 3.2.03 A en B, 3.2.04 A en B, 3.2.05 A en B, 3.2.06 A en B, 3.2.09, 3.2.13, 3.3.01 A en B, 6.1.01 en 6.1.02.

Als uiteindelijk alle gegevens zijn ingevuld en de zachte controlemeldingen daarna ten minste eenmaal bewust zijn nagelopen, kan het opvraagprogramma via het scherm 'Verzenden' definitief worden afgesloten en indien gewenst worden geprint.

### Controles

#### Toelichtingsveld

In het scherm 'P-toetsen' dient een toelichting te worden gegeven waarom aan een bepaalde controle (P-toets) niet wordt voldaan. In uitzonderingsgevallen kan een eventueel meer uitgebreide toelichting op een afzonderlijke (gewaarmerkte) bijlage bij de toe te zenden stukken worden gevoegd. In het toelichtingsveld dient dan naar deze bijlage te worden verwezen.

#### Overzicht plausibiliteitstoetsen

De plausibiliteitstoetsen worden uitgevoerd in het opvraagprogramma. Tussen haakjes staat het hoofdstuk waar de betreffende post is terug te vinden en eventueel ook de paragraaf. De controles zijn bovendien genummerd. In de controlemeldingen bij de betreffende controles wordt verwezen naar onderstaande nummering. De toetsen zijn per hoofdstuk met een volgnummer aangegeven.

#### 1.2.01.dPi Verhouding percentage deelneming met percentage gerechtigd in jaarresultaat

Een afwijking van meer dan de bandbreedte 75% - 125% van het percentage (hoofdstuk 1.2 B) waarvoor de toegelaten instelling is gerechtigd in het jaarresultaat (d.) ten opzichte van het percentage deelneming van de toegelaten instelling in de verbinding (c.) is onwaarschijnlijk.

#### 1.2.02.dPi Beantwoorden vragen onder kredietfaciliteit (harde controle)

Het is niet plausibel dat onder Hoofdstuk 1.2 E; 'Is er sprake van een kredietfaciliteit', er geen toelichtende bedragen zijn opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

#### 1.2.03.dPi Veronderstelde maximale waarde omvang kredietfaciliteit

Het is over het algemeen niet plausibel dat de bedragen in de beantwoording van de vragen uit Hoofdstuk 1.2 E omvang en opgenomen kredietfaciliteit meer omvat dan 200 miljoen € 200.000,- (x € 1.000,-). In dat geval heeft vermoedelijk invulling in € 1,-. plaatsgevonden in plaats van de hier gevraagde invulling in € 1.000,-.

#### 2.1.01.dPi Verplichte invulling van aantallen per soort investering (harde controle)

Voor de aantallen per soort investering (hoofdstuk 2.1) moet per

project altijd een waarde worden ingevuld conform de gevraagde specificatie.

#### 2.1.02.dPi Indien aantal(len), waar van toepassing, ook m<sup>2</sup> opnemen of andersom

Indien en voorzover (hoofdstuk 2.1) in het projectoverzicht bij maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden gevraagd wordt onder aantallen per soort investering, naast deze aantallen, eveneens het aantal m<sup>2</sup> te vermelden, dan moet dit zijn opgenomen en andersom.

#### 2.1.03.dPi Verplichte invulling van aantallen per jaar bij verkoop

Indien en voorzover (hoofdstuk 2.1) verkopen worden opgegeven (of aankopen VOV) dan moet bij de op te geven kasstromen van dat project eveneens aantallen per jaar worden ingevuld. Deze aantallen komen in principe overeen met de aantallen die voor het betreffende project zijn opgegeven bij de aantallen per soort investering.

#### 2.1.04.dPi De huurprijs per verhuureenheid, categorie 1 huurwoongelegenheden, mag niet hoger zijn dan maximaal voor Daeb-bezit

Het is niet plausibel dat de onder projecten (hoofdstuk 2.1) onder A. Daeb-activiteiten opgenomen huurprijs voor categorie 1 huurwoongelegenheden meer bedraagt dan het maximum (liberalisatiegrens). De controle geldt voor alle huurwoongelegenheden. Indien de nieuwbouw eenheden in verzorgingshuizen betreft kan overschrijding van de maximale huurprijs zijn toegestaan. Dit moet in de P-toets toelichting worden vermeld.

#### 2.1.05.dPi verplichte invulling van projectkosten (x € 1.000,-) (harde controle)

Voor de projectkosten per soort investering (hoofdstuk 2.1) moeten per project altijd waarden worden ingevuld conform de gevraagde specificatie.

#### 2.1.06.dPi Gemiddelde stichtingskosten project nieuwbouw huur

Een gemiddelde investering per eenheid (zonder aftrek onrendabel gedeelte) voor nieuwbouw huur (hoofdstuk 2.1) lager dan of hoger (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar ten opzichte van het vorige verslagjaar) dan doorsnee per eenheid is niet plausibel.

Huurwoongelegenheden lager dan € 75.000,- dan wel hoger dan € 200.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar).

Voor niet-Daeb-bezit wordt uitgegaan van een hogere bovengrens van € 50.000,-. Maatschappelijk vastgoed lager dan € 50.000,- dan wel hoger dan € 5.000.000,-.

Niet-woongelegenheden lager dan € 5.000,- dan wel hoger dan € 500.000,-.

#### 2.1.07.dPi Gemiddelde stichtingskosten project aankoop van derden

Een gemiddelde investering per eenheid (zonder aftrek onrendabel gedeelte) voor aankoop (hoofdstuk 2.1) lager dan of hoger (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar ten opzichte van het vorige verslagjaar) dan doorsnee per eenheid is niet plausibel.

Huurwoongelegenheden lager dan € 75.000,- dan wel hoger dan € 200.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar).

Voor niet-Daeb-bezit wordt uitgegaan van een hogere bovengrens van € 50.000,-. Maatschappelijk vastgoed lager dan € 50.000,- dan wel hoger dan € 5.000.000,-.

Niet-woongelegenheden lager dan € 5.000,- dan wel hoger dan € 500.000,-.

#### **2.1.08.dPi Gemiddelde kosten project tussentijdse investeringen**

Een gemiddelde investering per eenheid (zonder aftrek onrendabel gedeelte) voor tussentijdse investeringen (hoofdstuk 2.1) lager dan of hoger dan doorsnee per eenheid is niet plausibel.

Huurwoonegelegenheden lager dan € 1.000,- dan wel hoger dan € 30.000,-. Maatschappelijk vastgoed lager dan € 1.000,- dan wel hoger dan € 50.000,-.

Niet-woonegelegenheden lager dan € 1.000,- dan wel hoger dan € 30.000,-.

#### **2.1.09.dPi Gemiddelde kosten bij sloop**

Een gemiddelde investering per eenheid (zonder aftrek onrendabel gedeelte) voor kosten bij sloop (hoofdstuk 2.1) lager dan of hoger dan doorsnee per eenheid is niet plausibel.

Huurwoonegelegenheden lager dan € 3.000,- dan wel hoger dan € 10.000,-. Maatschappelijk vastgoed lager dan € 3.000,- dan wel hoger dan € 50.000,-.

Niet-woonegelegenheden lager dan € 3.000,- dan wel hoger dan € 10.000,-.

#### **2.1.10.dPi Gemiddelde verkoopprijs verkoop bestaand bezit**

Een gemiddelde verkoopprijs per eenheid voor verkoop bestaand bezit (hoofdstuk 2.1) lager dan of hoger (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar ten opzichte van het vorige verslagjaar) dan doorsnee per eenheid is niet plausibel.

Huurwoonegelegenheden verkoop lager dan € 100.000,- dan wel hoger dan € 230.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar). Voor niet-Daeb-bezit wordt uitgegaan van een hogere bovengrens van € 50.000,-.

Huurwoonegelegenheden verkoop voor verhuur lager dan € 75.000,- dan wel hoger dan € 200.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar). Voor niet-Daeb-bezit wordt uitgegaan van een hogere bovengrens van € 50.000,-.

Maatschappelijk vastgoed verkoop lager dan € 50.000,- dan wel hoger dan € 5.000.000,-.

Niet-woonegelegenheden verkoop lager dan € 5.000,- dan wel hoger dan € 500.000,-.

#### **2.1.11.dPi Gemiddelde aankooprijs woonegelegenheden VOV voor doorverkoop**

Een gemiddelde aankooprijs woonegelegenheden VOV voor doorverkoop (hoofdstuk 2.1) lager dan € 75.000,- of hoger dan € 200.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar) per eenheid is niet plausibel.

#### **2.1.12.dPi Gemiddelde verkoopprijs woonegelegenheden VOV na inkoop in dPi-periode**

Een gemiddelde verkoopprijs woonegelegenheden VOV na inkoop in dPi-periode (hoofdstuk 2.1) lager dan € 75.000,- of hoger dan € 200.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar) per eenheid is niet plausibel.

#### **2.1.13.dPi Gemiddelde stichtingskosten nieuwbouw koopwoonegelegenheden**

Gemiddelde stichtingskosten nieuwbouw koopwoonegelegenheden (hoofdstuk 2.1) lager dan € 100.000,- of hoger dan € 276.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar) per eenheid is niet plausibel.

#### **2.1.14.dPi Gemiddelde bruto verkoopprijs verkoop nieuwbouw koopwoonegelegenheden**

Gemiddelde verkoopprijs verkoop nieuwbouw koopwoonegelegenheden (hoofdstuk 2.1) lager dan € 100.000,- of hoger dan € 300.000,- (oplopend met € 4.000,- per prognosejaar) per eenheid is niet plausibel.

#### **2.1.15.dPi Omvang projectkosten samenhangende investeringen en grondkosten**

Een omvang voor de opgaaf onder de totale projectkosten bij overige (samenhangende) investeringen of de verkrijgingsprijs

bij grond of de (verkoop)ontvangsten bij grond (hoofdstuk 2.1) gelijk aan of hoger dan € 10.000.000,- voor het totale project is niet plausibel.

#### **2.1.016.dPi Omvang bedrijfswaarde in relatie tot stichtingskosten nieuwbouw of aankoop**

De in hoofdstuk 2.1 nieuwbouw en aankoop gevraagde bedrijfswaarde moet zijn ingevuld indien er kosten zijn opgenomen.

Aannemelijk is dat de omvang van de bedrijfswaarde in het algemeen in een zekere verhouding staat tot de investering. Aangenomen wordt minimaal 60% of maximaal 120% ten opzichte van de projectkosten aankoop of maximaal 110% ten opzichte van de projectkosten nieuwbouw.

#### **2.1.017.dPi Omvang stijging bedrijfswaarde bij verbetering**

De in hoofdstuk 2.1 tussentijdse investeringen gevraagde stijging bedrijfswaarde zijn ingevuld indien er kosten zijn opgenomen.

Aannemelijk is dat de stijging van de bedrijfswaarde in het algemeen niet gelijk is aan of niet hoger is dan de projectkosten.

#### **2.1.018.dPi Omvang waarde verkoop of op te nemen in nieuwe exploitatie bij sloop**

De in hoofdstuk 2.1 sloop gevraagde waarde bij verkoop of de waarde op te nemen in een nieuwe exploitatie moet zijn ingevuld indien er kosten zijn opgenomen. Aannemelijk is dat de waarde in het algemeen minimaal gelijk is aan of hoger is dan de projectkosten.

#### **2.1.019.dPi Omvang bedrijfswaarde in relatie tot verkoop of overige investeringen**

De in hoofdstuk 2.1 voor verkoop bestaand bezit, voor grond, voor overig en voor overig samenhangende investeringen gevraagde bedrijfswaarde moet zijn ingevuld indien er kosten zijn opgenomen. Aannemelijk is dat de omvang van de bedrijfswaarde in het algemeen niet hoger is dan de projecttotalen.

#### **2.1.20.dPi Maximale bedragen prognose kasstromen projecten**

De sommatie van de kasstromen per project in hoofdstuk 2.1 zullen niet meer bedragen dan het bedrag van de totale kosten (stichtingskosten, aankoop, tussentijdse investeringen, sloop, et cetera), zoals opgenomen in de kolom projectkosten van de specificatie in datzelfde hoofdstuk 2.1.

#### **2.1.21.dPi Geen meer ingaande kasstroom dan uitgaande kasstromen bij sloop**

Bij soort investering sloop (hoofdstuk 2.1) moeten per project altijd uitgaande kasstromen zijn opgenomen als de projectkosten zijn ingevuld. Hier kunnen eveneens (fictieve) ingaande kasstromen zijn opgenomen. Van deze ingaande kasstromen wordt verondersteld dat per project sloop in principe geen meer ingaande kasstromen dan uitgaande kasstromen zijn opgenomen.

#### **2.1.22.dPi Bij projectkosten ook kasstromen of andersom**

Per soort investering (hoofdstuk 2.1) moeten per project altijd kasstromen zijn opgenomen als de projectkosten zijn ingevuld of andersom moeten er per project projectkosten zijn opgenomen als er kasstromen zijn ingevuld.

#### **2.1.23.dPi Kasstromen meer dan drie jaar na oplevering niet logisch**

Bij het merendeel van projecten lijkt het niet logisch dat drie jaar na de oplevering van een dergelijk project zich nog uitgaande kasstromen voordoen.

#### 2.1.24.dPi Aantallen verbeteringen > € 20.000

Het bedrag van de aantallen genoemd onder tussentijdse investeringen bij aantal verbeteringen > € 20.000 (hoofdstuk 2.1) maal € 20.000 kan niet meer bedragen dan het totaal van de tussentijdse investeringen in datzelfde hoofdstuk 2.1.

#### 2.2.01.dPi Aansluiting prognose verkopen huurwoongelegenheden per postcode.

Een verschil (totaal alle jaren) tussen het (corporatie) totaal aantal huurwoongelegenheden prognose (individuele) verkoop gespecificeerd per postcode, opgave (Hoofdstuk 2.2) Prognose verkopen huurwoongelegenheden TI enkelvoudig per postcode) en het totaal aantal volgens (Hoofdstuk 2.1) opgave per project onder soort (des)investering 1.4 a (individuele) verkoop huurwoongelegenheden is niet plausibel.

#### 2.4.01.dPi. Aansluiting aantallen huurwoongelegenheden met energielabel (harde controle).

Een verschil (per jaar) tussen het aantal huurwoongelegenheden prognose ontwikkeling energielabel huurwoongelegenheden TI enkelvoudig per jaar, opgave (Hoofdstuk 2.4) Prognose ontwikkeling energielabel huurwoongelegenheden TI enkelvoudig) en het totaal aantal per jaar volgens opgave (Hoofdstuk 2.3) prognose ontwikkeling bezit TI enkelvoudig, onderdeel huurwoongelegenheden is niet plausibel.

#### 3.1.01.dPi Verloop omvang ontwikkeling huren in kasstroomoverzicht

De in het kasstroomoverzicht (3.1) opgenomen huren onder 1.1. in de prognosejaren, zullen over het algemeen niet hoger zijn dan het totaal van de berekende huren gebaseerd op de door de corporatie vermelde huurparameter(s) (3.2.3) en de mutaties in de vastgoedportefeuille saldo in- en uitgaande kasstroom MVA onder 2.16 (3.1). Dit wordt als volgt vergeleken:

- De huren over de prognosejaren één tot en met vijf worden per prognosejaar berekend uitgaande van de berekende huren in het daaraan voorafgaande jaar. Voor het eerste prognosejaar wordt uitgegaan van de huren in het forecast verslagjaar. Deze huren uit 3.1 worden verhoogd met de huurparameters inclusief huurharmonisatie uit 3.2.3 (a).
- Over het saldo in- en uitgaande kasstroom MVA regel 2.16 uit 3.1 wordt een bruto aanvangsrendement berekend van 5% (dit kan ook negatief zijn) (b).
- De huren (a) worden per prognosejaar verhoogd/verlaagd met (b), uitkomst is (c). Formule:
- Prognose jaar één: 3.1 regel 1.1, veld forecast verslagjaar x 3.2.3, regel 'toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)', veld eerste prognosejaar = (a1) en 3.1, regel 2.16, veld eerste prognosejaar x 0,05 = (b1) eindwaarde: (a1) + (b1) = (c1).
- Prognose jaar twee: eindwaarde c1 3.2.3 x regel 'toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)', veld tweede prognosejaar = (a2) en 3.1, regel 2.16, veld tweede prognosejaar x 0,05 = (b2) eindwaarde: (a2) + (b2) = (c2).
- De aldus berekende huren c (één tot en met vijf) voor de vijf prognosejaren totaliseren. Uitkomst is (x).
- Huren regel 1.1 in het kasstroomoverzicht 3.1 van alle vijf prognosejaren totaliseren. Uitkomst is (y).
- Uitkomst (y) uitdrukken in een percentage van (x)  $(y/x * 100)$ . Uitkomst is (z).

Een uitkomst indien het percentage (z) groter is dan 110% lijkt onjuist.

#### 3.1.02.dPi Verloop omvang ontwikkeling rente-uitgaven in kasstroomoverzicht

De in het kasstroomoverzicht (3.1) opgenomen rente-uitgaven onder 1.10 over de vijf prognosejaren wordt als volgt vergeleken:

- 4% van het saldo langlopende leningen aan het begin van het prognose jaar (3.2.3), plus;
- 4% van de post Liquide middelen per 1 januari indien deze post negatief is (voorlaatste regel van kasstroomoverzicht 3.1).

- Deze twee per prognosejaar berekende bedragen over alle (vijf) prognosejaren totaliseren (a).
- De jaartotalen (regel 1.10 van kasstroomoverzicht 3.1) over de prognosejaren één tot en met vijf samenvoegen (b).
- Het totaal van de opgenomen rentelasten in de prognosejaren één tot en met vijf (b) uitdrukken in een percentage van het totaal van de berekende rentelasten in diezelfde periode (a). Een uitkomst buiten de marge van 90% en 110% lijkt onjuist.

#### 3.1.03.dPi Verloop overheidsontvangsten (BWS-subsidies)

Het is niet logisch dat de overheidsontvangsten opgenomen onder 1.3 in het kasstroomoverzicht (3.1) in prognosejaar vijf niet lager zijn dan die in het forecast verslagjaar. De berekening is als volgt:

- De overheidsontvangsten in prognosejaar vijf uitdrukken in een percentage van de overheidsontvangsten in forecast verslagjaar. Een percentage van 90% of hoger lijkt onjuist.

#### 3.1.04.dPi Verloop omvang ontwikkeling personeelsuitgaven in het kasstroomoverzicht

Naar verwachting zullen de personeelsuitgaven opgenomen onder 1.7 in het kasstroomoverzicht (3.1) jaarlijks stijgen met minimaal een inflatiepercentage. De berekening is als volgt:

- De personeelslasten (lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten) in prognose jaar vijf uitdrukken in een percentage van de personeelslasten in forecast verslagjaar. Een percentage dat lager is dan 110% lijkt onjuist.

#### 3.1.05.dPi Verloop omvang overige bedrijfsuitgaven in het kasstroomoverzicht

De in het kasstroomoverzicht (3.1) opgenomen overige bedrijfsuitgaven onder 1.9 zullen over het algemeen, gemiddeld genomen beperkt stijgen of dalen. De berekening is als volgt:

- De gemiddelde overige bedrijfsuitgaven per prognosejaar bepalen: deze uitgaven over de vijf prognosejaren totaliseren en delen door 5 (a).
- De gemiddelde overige bedrijfsuitgaven van de afgelopen twee jaren bepalen: deze uitgaven, het vorige verslagjaar en forecast verslagjaar totaliseren en delen door 2 (b).
- (a) uitdrukken in een percentage van (b).

Een afwijkend percentage meer dan de marge 85% - 115% lijkt normaal gesproken onjuist.

#### 3.1.06.dPi Deze P-toets s vervallen

#### 3.1.07.dPi Verloop saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten prognosejaren

Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten opgenomen in het kasstroomoverzicht (3.1) verschilt nogal ten opzichte van vorig verslag-/prognosejaar.

Een percentage dat in enig jaar buiten de grenswaarde ligt van 75% tot 125% is onwaarschijnlijk.

#### 3.1.08.dPi Verloop saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten prognosejaren

Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten opgenomen in het kasstroomoverzicht (3.1) verschilt nogal ten opzichte van vorig verslag-/prognosejaar.

Een percentage dat in enig jaar buiten de grenswaarde ligt van 75% tot 125% is onwaarschijnlijk.

#### 3.1.09.dPi Invulling regels sectorspecifieke heffing en Vpb

De onder uitgaande kasstromen opgenomen operationele activiteiten 1.13 'Vpb' in het kasstroomoverzicht (3.1) zal vrijwel altijd een waarde bevatten.

### **3.1.10 tot en met 3.1.16.dPi Toelichting wijziging kortgeldmutaties**

De onder wijziging kortgeldmutaties opgenomen waarde in het kasstroomoverzicht (3.1) moet (per jaar) worden toegelicht.

### **3.1.17.dPi Invulling regel Verhuurderheffing**

De onder uitgaande kasstromen opgenomen operationele activiteiten 1.11b 'Verhuurderheffing' in het kasstroomoverzicht (Hoofdstuk 3.1) zal vrijwel altijd een waarde bevatten in het forecastjaar alsmede eerste t/m vijfde prognosejaar.

### **3.1.18.dPi Controle invulling ongeborgde leningen niet-Daeb investeringen**

Indien in het kasstroomoverzicht (Hoofdstuk 3.1) onder 3 financieringsactiviteiten op regel 3.2.3 een aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen is opgenomen, dan zal er ook sprake zijn van een ongeborgde lening niet-Daeb-investeringen. Daarom zal in dat geval in principe ook regel 3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen en/of de regel niet door WSW geborgde leningen voor niet-Daeb-activiteiten 1/1 eerste prognosejaar in hoofdstuk 3.2.3 zijn gevuld.

### **3.1.19.dPi Controle negatieve stand liquide middelen**

Indien het kasstroomoverzicht (Hoofdstuk 3.1 A) sluit met een negatieve stand van de liquide middelen per 31-12, dan zal er ook sprake zijn van een kredietfaciliteit. Daarom zal in dat geval de laatste regel van het kasstroomoverzicht slotregel 'Liquide middelen per 31-12' in principe niet meer negatief zijn dan een eventueel maximaal kredietplafond (hoofdstuk 1.2 E) 'Tot welk bedrag kan van dit krediet gebruik worden gemaakt'

### **3.2.01.dPi Deze P-toets is vervallen**

### **3.2.02.dPi Relatie met kasstroomoverzicht (II) personeelsuitgaven**

De in 3.2.1 'Toelichting kasstroomoverzicht' opgenomen bedragen onder b. 'geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf', c 1. 'toerekening personeelskosten aan onderhoud' en d 1. 'toerekening personeelskosten aan leefbaarheid', zullen over het algemeen tezamen niet meer bedragen dan 50% van het in 3.1 Kasstroomoverzicht onder 1.7 'Personeelsuitgaven' opgenomen bedrag.

### **3.2.03.A dPi Specificatie huurdering 3.2.4 A conform opgave 3.2.3 A (enkelvoudig) (harde controle).**

Een verschil (per jaar) tussen de gespecificeerde huurdering, opgave (Hoofdstuk 2.3.4 A1 Daeb en indien aanwezig A2 niet-Daeb) Prognose ontwikkeling specificatie huurdering TI enkelvoudig per jaar en het totaal bedrag volgens opgave (Hoofdstuk 3.2.3 A1 en indien aanwezig A2) uitgangspunten en parameters voor het onderdeel huurdering per jaar is niet plausibel.

### **3.2.03.B dPi Specificatie huurdering 3.2.4 A conform opgave 3.2.3 A (geconsolideerd) (harde controle).**

Een verschil (per jaar) tussen de gespecificeerde huurdering, opgave (Hoofdstuk 2.3.4 B1 Daeb en indien aanwezig B2 niet-Daeb) Prognose ontwikkeling specificatie huurdering geconsolideerd per jaar en het totaal bedrag volgens opgave (Hoofdstuk 3.2.3 A1 en indien aanwezig B2) uitgangspunten en parameters voor het onderdeel huurdering per jaar is niet plausibel.

### **3.2.04.A dPi Specificatie verloop huursom 3.2.5 A conform opgaaf kasstroomoverzicht 3.1A (enkelvoudig) (harde controle).**

Een verschil (per jaar) tussen het gespecificeerde verloop van de huursomstand, opgave (Hoofdstuk 3.2.5 A1 Daeb en indien aanwezig A2 niet Daeb) verloop huursomstanden TI enkelvoudig per jaar en het totaal bedrag volgens opgave (Hoofdstuk 3.1 A regel 1.1.1, 1.1.3 of 1.1.4 en indien aanwezig 3.1 A regel 1.1.2 of 1.1.5) kasstroomprognose voor het onderdeel huren (1.1) per jaar is niet plausibel

### **3.2.04.B dPi Specificatie verloop huursom 3.2.5 B conform opgaaf kasstroomoverzicht 3.1B (geconsolideerd) (harde controle).**

Een verschil (per jaar) tussen het gespecificeerde verloop van de huursomstand, opgave (Hoofdstuk 3.2.5 B1 Daeb en indien aanwezig B2 niet Daeb) verloop huursomstanden TI enkelvoudig per jaar en het totaal bedrag volgens opgave (Hoofdstuk 3.1 B regel 1.1.1, 1.1.3 of 1.1.4 en indien aanwezig 3.1 B regel 1.1.2 of 1.1.5) kasstroomprognose voor het onderdeel huren (1.1) per jaar is niet plausibel.

### **3.2.05.A dPi Opnemen toelichting in 3.2.5 bij gebruik 'Overig (toe te lichten)' (enkelvoudig) (harde controle).**

Het is niet plausibel dat indien bij de beantwoording in Hoofdstuk 3.2.5 A1 en indien aanwezig A2 van het onderdeel 'Overig (toe te lichten)' TI enkelvoudig wel een bedrag is opgenomen, maar geen toelichting is verstrekt.

### **3.2.05.B dPi Opnemen toelichting in 3.2.5 bij gebruik 'Overig (toe te lichten)' (geconsolideerd) (harde controle).**

Het is niet plausibel dat indien bij de beantwoording in Hoofdstuk 3.2.5 B1 en indien aanwezig B2 van het onderdeel 'Overig (toe te lichten)' geconsolideerd wel een bedrag is opgenomen, maar geen toelichting is verstrekt.

### **3.2.06.A dPi Beantwoorden vragen intramuraal zorgvastgoed (enkelvoudig) (harde controle).**

Het is niet plausibel dat onder Hoofdstuk 3.2.5 A3; 'Beschikt de corporatie over intramuraal zorgvastgoed TI enkelvoudig', er geen toelichtende aantallen en bedragen zijn opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

### **3.2.06.B dPi Beantwoorden vragen intramuraal zorgvastgoed (geconsolideerd) (harde controle)**

Het is niet plausibel dat onder Hoofdstuk 3.2.5 B3; 'Beschikt de corporatie over intramuraal zorgvastgoed geconsolideerd', er geen toelichtende aantallen en bedragen zijn opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

### **3.2.07.dPi Stijging parameter variabele lasten**

Een percentage lager dan 1 of hoger dan 3,5 voor de prijsstijging van de variabele lasten, een percentage lager dan 0,5 of hoger dan 3,5 voor het niet-Daeb bezit respectievelijk lager dan 1 of hoger dan 4½ voor het Daeb bezit voor de toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie) en een percentage lager dan 1 of hoger dan 3,5 voor de prijsstijging van het onderhoud (3.2.3) wordt als niet plausibel geacht. De overig op te geven percentages zullen niet meer dan 6,5 bedragen.

### **3.2.08.dPi Maximaal op te geven percentage indien de huursom 100%**

Als de huursom in een prognosejaar bestaat uit 100% Daeb activiteiten dan zou het op te geven toerekeningspercentage op de rekenregels 1.2 tot en met 1.13 niet lager kunnen zijn dan 100%.

### **3.2.09.dPi Opnemen toelichting in 3.2.3 indien negatief operationele kasstromen (harde controle).**

Het is niet plausibel dat geen toelichting is gegeven in hoofdstuk 3.2.3 onder de toerekening operationele kasstromen Daeb en niet-Daeb, indien de kasstroom uit operationele activiteiten niet-DAEB een negatieve uitkomst laat zien.

### **3.2.10.dPi Deze P-toets is vervallen**

### **3.2.11.dPi Leefbaarheid versus kasstroomoverzicht**

Het is niet plausibel dat de opgenomen bedragen in 3.2.2 'Leefbaarheid', onder sociale activiteiten en fysieke activiteiten, een totaalwaarde omvatten afwijkend van de in het kasstroomoverzicht (3.1 onder 1.12) opgenomen leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden rekening houdend met de in de toelichtingen kasstroomoverzicht (3.2.1 onder d1. en d2.) opgenomen toerekeningen personeelsuitgaven en overige toerekeningen aan leefbaarheid.

### **3.2.12.dPi Deze P-toets is vervallen**

### **3.2.13.dPi Verplichte beantwoorde vragen omvang + toelichting projectverliezen (harde controle)**

Het is niet plausibel dat van de laatste vraag (Hoofdstuk 3.2.1) onder letter m. 'Is er sprake van (project)verliezen ten laste van het vermogen na balansdatum vorig verslagjaar', anders dan verantwoord in 2.1, er geen omvang en een toelichting is opgenomen indien de beantwoording met 'ja' is aangegeven.

### **3.3.01.A dPi Balansevenwicht hoofdstuk 3.3.1 A1 met A2 (enkelvoudig) (harde controle).**

Op de balans enkelvoudig is het balanstotaal activazijde altijd in evenwicht met het balanstotaal passivazijde. Voor deze controle worden de volgende twee waarden tegen elkaar afgezet: Totaal activa (Hoofdstuk 3.3.1 A.1) en Totaal passiva (Hoofdstuk 3.3.1 A.2) is gelijk, voor zowel forecastverslagjaar als ook de overige prognosejaren verslagjaar als ook vorig verslagjaar. Een afrondingsverschil tot € 2.000,- is aanvaardbaar.

### **3.3.01.B dPi Balansevenwicht hoofdstuk 3.3.1 B1 met B2 (geconsolideerd) (harde controle).**

Op de balans geconsolideerd is het balanstotaal activazijde altijd in evenwicht met het balanstotaal passivazijde. Voor deze controle worden de volgende twee waarden tegen elkaar afgezet: Totaal activa (Hoofdstuk 3.3.1 B1) en Totaal passiva (Hoofdstuk 3.3.1 B2) is gelijk, voor zowel forecastverslagjaar als ook de overige prognosejaren verslagjaar als ook vorig verslagjaar. Een afrondingsverschil tot € 2.000,- is aanvaardbaar.

### **3.3.02.A dPi Balanswaarde enkelvoudig hoofdstuk 3.3.1 A (duizendtallen).**

Totaal activa = balanstotaal enkelvoudig (Hoofdstuk 3.3.1 A.1)  
-----x € 1.000,-  
Aantal verhuureenheden in eigendom enkelvoudig (Hoofdstuk 3.4.4 A)  
Verondersteld wordt dat een waarde liggend tussen de € 1.000,- en € 200.000,- plausibel is.

### **3.3.02.B dPi Balanswaarde enkelvoudig hoofdstuk 3.3.1 A (duizendtallen).**

Totaal activa = balanstotaal geconsolideerd (Hoofdstuk 3.3.1 B1)  
-----x € 1.000,-  
Aantal verhuureenheden in eigendom geconsolideerd (Hoofdstuk 3.4.4 B)  
Verondersteld wordt dat een waarde liggend tussen de € 1.000,- en € 200.000,- plausibel is.

### **3.3.03.dPi Invulling groepsmaatschappijen in geconsolideerde balans onwaarschijnlijk.**

De velden;

1. Schulden aan groepsmaatschappijen onder 2. F Langlopende schulden;
  2. Schulden aan groepsmaatschappijen onder 2. G Kortlopende schulden;
- zullen over het algemeen niet zijn gevuld in de geconsolideerde balans.

### **3.4.01.A dPi Controle volledigheid bedrijfswaarde enkelvoudig hoofdstuk 3.4.1 A**

Het is niet plausibel dat respectievelijk in de kolommen 1 tot en met 2 en het totaal van de specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren eenheden Daeb enkelvoudig (Hoofdstuk 3.4.1 A), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat respectievelijk in de kolommen 1 tot en met 2 en het totaal geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in de dezelfde kolom wel waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur (behalve totaal).

### **3.4.01.B dPi Controle volledigheid bedrijfswaarde geconsolideerd hoofdstuk 3.4.1 B**

Het is niet plausibel dat respectievelijk in de kolommen 1 tot en met 2 en het totaal van de specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren eenheden Daeb geconsolideerd (Hoofdstuk 3.4.1 B), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat respectievelijk in de kolommen 1 tot en met 2 en het totaal geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in de dezelfde kolom wel waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur (behalve totaal).

### **3.4.02.A dPi Controle volledigheid bedrijfswaarde enkelvoudig hoofdstuk 3.4.2.A**

Het is niet plausibel dat in kolom 1 van de specificatie bedrijfswaarde niet-woongelegenheden enkelvoudig (Hoofdstuk 3.4.2 A), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat in kolom 1 geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in dezelfde kolom wel een waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur.

### **3.4.02.B dPi Controle volledigheid bedrijfswaarde geconsolideerd hoofdstuk 3.4.2.B**

Het is niet plausibel dat in kolom 1 van de specificatie bedrijfswaarde overige niet-woongelegenheden geconsolideerd (Hoofdstuk 3.4.2 B), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat in kolom 1 geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in dezelfde kolom wel een waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur.

### **3.4.03.A dPi Controle volledigheid bedrijfswaarde enkelvoudig hoofdstuk 3.4.3.A**

Het is niet plausibel dat de kolommen 1 en 2 van de specificatie bedrijfswaarde op basis van verhuurexploitatie verhuureenheden niet-Daeb enkelvoudig (Hoofdstuk 3.4.3 A), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat in kolom 1 geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in dezelfde kolom wel een waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur.

### **3.4.03.B dPi Controle volledigheid bedrijfswaarde geconsolideerd hoofdstuk 3.4.3.B**

Het is niet plausibel dat in de kolommen 1 en 2 van de specificatie bedrijfswaarde op basis van verhuurexploitatie verhuureenheden niet-Daeb geconsolideerd (Hoofdstuk 3.4.3 B), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat in kolom 1 geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in dezelfde kolom wel een waarde is vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur.

#### **3.4.04.A dPi Onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven hoofdstuk 3.4.4 A enkelvoudig (Totaal bedrijfswaarde)**

Som van de contante waarde onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven enkelvoudig prognosejaar 1 (Hoofdstuk 3.4.4 A)

----- x 100 %  
Som van de contante waarde onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven enkelvoudig forecastjaar (Hoofdstuk 3.4.4 A)

Een percentage dat ligt buiten de grenswaarde 75% tot 125% is niet plausibel.

#### **3.4.04.B dPi Onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven hoofdstuk 3.4.4 B geconsolideerd (Totaal bedrijfswaarde)**

Som van de contante waarde onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven geconsolideerd prognosejaar 1 (Hoofdstuk 3.4.4 B)

----- x 100 %  
Som van de contante waarde onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven geconsolideerd forecastjaar (Hoofdstuk 3.4.4 B)

Een percentage dat ligt buiten de grenswaarde 75% tot 125% is niet plausibel.

#### **3.4.05.A dPi Omvang gemiddelde bedrijfswaarde hoofdstuk 3.4.4 A enkelvoudig**

Totale bedrijfswaarde (Hoofdstuk 3.4.4 A)

----- x € 1.000,-  
Totaal aantal verhuureenheden in eigendom (Hoofdstuk 3.4.4 A)

Een waarde hoger dan € 60.000,- is niet plausibel.

#### **3.4.05.B dPi Omvang gemiddelde bedrijfswaarde hoofdstuk 3.4.4 B geconsolideerd**

Totale bedrijfswaarde (Hoofdstuk 3.4.4 B)

----- x € 1.000,-  
Totaal aantal verhuureenheden in eigendom (Hoofdstuk 3.4.4 B)

Een waarde hoger dan € 60.000,- is niet plausibel.

#### **3.4.06.A dPi Verschil bedrijfswaarde is niet gelijk aan totaal verklaring 3.4.6 A enkelvoudig.**

Opgaaf verklaring van het verschil tussen de eerst opgegeven bedrijfswaarde enkelvoudig in deze opgave met die van de laatst opgegeven bedrijfswaarde dVi. Deze verklaringen vinden plaats op afzonderlijke posten in de gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten.

#### **3.4.06.B dPi Verschil bedrijfswaarde is niet gelijk aan totaal verklaring 3.4.6 B geconsolideerd.**

Opgaaf verklaring van het verschil tussen de eerst opgegeven bedrijfswaarde geconsolideerd in deze opgave met die van de laatst opgegeven bedrijfswaarde dVi. Deze verklaringen vinden plaats op afzonderlijke posten in de gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten.

#### **6.1.01 Verplichte verklaring openstaande (zachte) P-toetsen (harde controle)**

Van elke openstaande (zachte) P-toets wordt in het overzicht van openstaande P-toetsen een regel opgenomen waarin een toelichting dient te worden verstrekt.

Het is niet plausibel (harde toets) dat bij een van de openstaande P-toetsen geen toelichtende tekst is opgenomen.

#### **6.1.02 Invulling verplichte velden (waaronder ja/nee) en/of gebruik incorrecte waarden (harde controle)**

Alle in het opvraagprogramma genoemde verplichte velden dienen ingevuld te worden. Tevens dient op alle ja/nee vragen een antwoord te worden gegeven. Ten slotte wordt van een aantal velden nagegaan of een correcte waarde is gehanteerd. Het is niet plausibel (harde toets) dat verplichte velden niet zijn

ingevuld of dat een incorrecte waarde is gebruikt.

#### **Afdrukken**

##### **Afdrukken**

Voor het uitprinten van de gegevens (bijvoorbeeld om te controleren of de ingevulde gegevens juist zijn) zijn er verschillende mogelijkheden. Als u alleen de huidige pagina wilt printen kunt u gebruik maken van de knop met een printer afbeelding of het scherm exporteren naar een ander formaat in de menubalk boven in het scherm. In het menu aan de linkerkant kunt u een van de volgende opties kiezen: rapportage volledig = een volledig uitvoerverslag van alle ingevoerde gegevens, rapportage WSW = deel van de gegevens WSW of rapportage CFV/Min = bijlage I van het Bbsh. Zolang er niet definitief is afgesloten, zijn de afdrukken niet voorzien van een checksumnummer.

Het uitvoerverslag hoeft niet te worden verstuurd, maar is voor de eigen administratie.

##### **Afsluiten en verzenden**

##### **Gegevens definitief bewaren**

Voor het verzenden doorloopt het programma enkele controles, de zogenoemde plausibiliteitstoetsen. Als er controlemeldingen zijn geactiveerd, dient het programma te worden nagelopen voordat de gegevens definitief kunnen worden gemaakt. Indien de gebruiker van mening is dat de waarde die de controlemelding heeft geactiveerd wel correct is, kan de betreffende melding worden genegeerd, maar dient wel te worden toegelicht. Er is echter ook een aantal 'harde' controles. Eventuele controlemeldingen die hierdoor worden geactiveerd, kunnen niet worden genegeerd. De invoer moet daarbij worden gecorrigeerd. Indien de invoer niet wordt gecorrigeerd, kunnen de gegevens niet definitief worden bewaard. U kunt de gegevens definitief opslaan door in het desbetreffende scherm 'ja' aan te vinken en op de knop 'Toepassen' te drukken. CorpoData kan nu het bestand binnenhalen.

Daarnaast moeten door de corporatie **alle overige stukken**:

1. In alle gevallen de door de bestuurder(s) van de corporatie ondertekende bestuursverklaring CFV/Min voorzien van een checksumnummer
2. Voor zover WSW-deelnemer de door de bestuurder(s) van de corporatie ondertekende bestuursverklaring WSW voorzien van een checksumnummer;
3. De bijlage met controletoeetsen, **voorzien van hetzelfde checksumnummer**;
4. De digitale meerjarenbegroting o.v.v. uw Lnr aan mjbegroting@corpodata.nl of indien niet aanwezig in digitale vorm, als gedrukt exemplaar, uitsluitend voor zover WSW-deelnemer;
5. Alsmede eventueel overige stukken **vóór 1 februari 2015** aan CorpoData, Postbus 67, 3740 AB Baarn worden verzonden.

##### **Let op:**

Na het definitief opslaan van de gegevens is het **NIET** meer mogelijk om nog gegevens te wijzigen. Indien dit wel nodig blijkt te zijn, kunt u contact opnemen met de helpdesk. Voor de uitvoering door de helpdesk kan contact opgenomen worden met CorpoData, per e-mail helpdesk@corpodata.nl of per telefoon van maandag tot en met donderdag 09.00 uur tot 17.00 uur op telefoonnummer 0800-2677632.

Baarn, 15 oktober 2014