

Toelichting op de verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2014

Waarborgfonds Sociale Woningbouw, ministerie van BZK, Inspectie Leefbaarheid en Transport en Centraal Fonds Volkshuisvesting

Inhoud

Inleiding	
1. Algemeen	1
2. Activiteiten	3
3. Financiële verantwoording	6
4. Waardering bezit	18
5. Volkshuisvestelijke verantwoording	27
6. Controleren, afdrucken en afsluiten	31

Inleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor de minister voor Wonen en Rijksdienst alsmede de Inspectie Leefbaarheid en Transport (ILT) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) hebben afgesproken gezamenlijk de voor hen relevante corporatiegegevens op te vragen. 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 deze gemeenschappelijke gegevens aangeleverd te worden: op 1 februari de prospectieve informatie (dPi) en op 1 juli de verantwoordingsinformatie (dVi).

Met het opvraagprogramma dVi kunnen de gevraagde gegevens worden ingevuld conform Bijlage II en IV 'de verantwoordingsinformatie' van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) ten behoeve van CFV, BZK, ILT en die van WSW. Het betreft de dVi over het verslagjaar 2014 (hierna te noemen het verslagjaar). In deze uitleg worden de vragen toegelicht en wordt aangegeven hoe het programma werkt. Deze toelichting is tevens in het opvraagprogramma opgenomen als helptekst.

1. Algemeen

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

Fusie

In veel gevallen worden fusies geëffectueerd per 1 januari van een jaar. In de praktijk verlangt CorpoData dan, maar ook als fusies voor 1 januari zijn gerealiseerd, 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 dPi op te vragen voor twee of meer corporaties die inmiddels zijn opgegaan in de fusiecorporatie. De dPi 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 geconsolideerde informatie 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 als één gefuseerde weergave in de dVi moet worden aangeleverd.

CorpoData gaat er van uit dat de fusiecorporaties in beginsel als enige de benodigde informatie hebben om tot een gedegen consolidatie van de verantwoordingsinformatie te kunnen komen. Als over deze richtlijn onduidelijkheid bestaat of als een fusie op een ander moment plaatsvindt, worden de betrokken corporaties gevraagd contact op te nemen met de helpdesk van CorpoData.

1.1 Toelichting

Starten van het opvraagprogramma

Het opvraagprogramma kan online worden gestart door <https://online.corpodata.nl> in te toetsen in de internet browser. 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 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 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 gebruiksrechten zijn verstrekt kan tevens, indien noodzakelijk, een back-up teruggezet worden. Voor elk nieuw uit te brengen opvraagprogramma moeten door de beheerder de rechten hiervoor 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 de oudste aangemaakte back-up uit het overzicht. 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 het importeren iets mis gaan of als blijkt dat in de ingevoerde gegevens fouten zitten, dan 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: Soms lijken de gewijzigde gegevens te worden opgeslagen. Toch is dat niet altijd het geval en is het raadzaam regelmatig tussentijds op te slaan, middels de knop 'Opslaan' of 'toepassen'.

Importeren gegevens uit vorig verslagjaar

Het is voor het verslagjaar 2014 mogelijk om gegevens verslagjaar uit de vorige dVi, als vergelijkend cijfer vorig verslagjaar in de huidige dVi te importeren, zoals;

- Hoofdstuk 1.2 'Algemeen gegevens' gedeeltelijk te importeren. Het betreft de gegevens uit 1.2 A (Gegevens corporatie) en 1.2 C (Bezitsgemeenten).
- Hoofdstuk 2.1 startwaarde aantal woonegelegenheden per gemeente per start verslagjaar, gelijk aan eindwaarde vorige dVi.
- Hoofdstuk 3.1.1 Balans en winst- en verliesrekening (categoriaal) enkelvoudig. Het betreft de bedragen verslagjaar uit de vorige dVi die als vergelijkend cijfer vorig verslagjaar in de huidige dVi kunnen worden weergegeven.
- Hoofdstuk 3.1.2 Balans en winst- en verliesrekening (categoriaal) geconsolideerd. Voor zover er sprake is van geconsolideerde cijfers, betreft het de bedragen verslagjaar uit de vorige dVi die als vergelijkend cijfer vorig verslagjaar in de huidige dVi kunnen worden weergegeven.
- Hoofdstuk 3.1.3 Kasstroomoverzicht enkelvoudig. Het betreft de bedragen verslagjaar uit de vorige dVi die als vergelijkend cijfer vorig verslagjaar in de huidige dVi kunnen worden weergegeven.
- Hoofdstuk 4.1.4 'Bedrijfswaarde'. Het betreft de bedragen verslagjaar uit de vorige dVi die als vergelijkend cijfer vorig verslagjaar in de huidige dVi kunnen worden weergegeven.

De importmogelijkheid voor de te importeren gegevens staat in het startscherm onder overzicht aanwezige backups. Klik vervolgens op de button Importeren. Als de import geslaagd is, verschijnt er een melding welke bezitsgemeenten zijn toegevoegd aan het nieuwe bestand. Het kan zijn dat er door de import informatie weergegeven wordt die niet meer klopt. In dat geval moeten de gegevens handmatig worden aangepast. Als er bezitsgemeenten ontbreken, dan kunnen die alsnog toegevoegd worden via 1.2 Algemene gegevens, onder punt C. Bezitsgemeente(n). Als er in een geselecteerde bezitsgemeenten geen bezit meer is en evenmin activiteiten, kan via dat scherm de gemeente ook gedeselecteerd worden. De overige importmogelijkheid zijn opgenomen onder het tabblad 'Importeren'.

Importeren gegevens

De importmogelijkheid voor te importeren gegevens uit vorig jaar staat in het startscherm onder overzicht aanwezige backups. De overige importmogelijkheid zijn opgenomen onder het tabblad 'Importeren'. Selecteer via de optie 'bladeren' het juiste bestand en klik vervolgens op de button Importeren. Voor de functie importeren onderpandgegevens en WOZ-waarde per verhuureenheid verwijzen we u naar de daarover afzonderlijk opgenomen informatie op de website. Voor eventuele importmogelijkheden vanuit uw primair systeem en de voorwaarde waaraan in dat geval voldaan dient te worden, verwijzen we u naar de automatiseerder van uw primair basispakket

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 menuonderdelen.
- Selectievakjes en keuzerondjes. Wanneer een keuzerondje wordt geselecteerd, worden al eerder geselecteerde keuzerondjes binnen deze groep vanzelf afgevoerd.
- Het selecteren van gemeenten, welke 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 dit 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 toetsen

- Boven in het scherm vindt u een aantal toetsen:
- 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. Gegevens worden ook automatisch opgeslagen als u van scherm wisselt.
- Print: hiermee kunt u een print maken van het desbetreffende scherm of een print maken van het scherm in Pdf formaat (button Pdf).

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 dVi 'wilt u er op worden geattendeerd 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.

1.2 Algemene gegevens

1.2 A1. Gegevens corporatie

De volgende algemene gegevens worden ingevoerd:

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

1.2 A2. Gegevens controlerende accountant

De volgende gegevens van de controlerende accountant worden ingevoerd:

- Naam van de accountantsorganisatie.
- Naam van de controlerend accountant.
- Vestigingsplaats van de controlerend accountant.
- Postadres en postcode van de vestigingsplaats van de controlerend accountant

1.2 B. Vervallen

1.2 C. Bezitsgemeente(n)

Een bezitsgemeente kan worden gekozen door eerst een provincie te kiezen en daarna de betreffende 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 (gehad) in het verslagjaar.

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.

2. Activiteiten

In dit hoofdstuk wordt verzocht informatie te verstrekken over de ontwikkeling in het verslagjaar van het bezit in eigendom van de corporatie (toegelaten instelling) en de samenstelling daarvan per 31 december van het verslagjaar (informatie over de ontwikkeling van het bezit van verbindingen wordt opgevraagd in hoofdstuk 3.3).

2.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille Toegelaten Instelling

Deze basisspecificatie betreft uitsluitend de woonegelegenheden, de categorie niet-woonegelegenheden is hierin niet opgenomen. In dit overzicht moeten voor iedere bezitsgemeente gegevens worden ingevuld over de ontwikkelingen in de voorraad woonegelegenheden in eigendom in het afgesloten verslagjaar van woonegelegenheden die in exploitatie zijn (genomen).

De indeling in verschillende categorieën woonegelegenheden is gelijk aan de indeling onder 2.2 A. Samenstelling bezit.

Met ingang van het verslagjaar 2012 moet de ontwikkeling in de vastgoedportefeuille (mutaties over het verslagjaar) per gemeente, net als in het opvraagprogramma dPI, gesplitst worden in DAEB en niet-DAEB woonegelegenheden. De beginstand per 1 januari en de eindstand per 31 december moeten op gemeentenniveau gesplitst naar DAEB en niet-DAEB worden weergegeven.

Ontwikkeling in de voorraad woonegelegenheden voor eigen verhuur (eigendom)

In deze rubriek wordt onderscheid gemaakt naar twee verschillende categorieën woonegelegenheden: zelfstandige huurwoningen en onzelfstandig overige wooneenheden.

Zelfstandige huurwoningen

Hierbij wordt een nadere verdeling gemaakt in vier huurklassen op basis van de prijsklasse indeling 2014 (grenzen vastgesteld per 1 januari 2014 en geldend voor 2014):

1. goedkoop: maandhuur tot € 389,05 (rekenhuur Wht);
2. betaalbaar: maandhuur vanaf € 389,05 tot € 596,75 (rekenhuur Wht);
3. duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 596,75 (rekenhuur Wht) t/m hoogste grens € 699,48;
4. duur boven hoogste grens: maandhuur boven € 699,48 over 2014 (wettelijk gestelde kale huurprijsgrens op 1 januari 2014 t/m 31 december 2014).

De indeling onder de punten 1 t/m 3 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 punten 1 t/m 3 niet bedoeld de rekenhuur in de Wht, maar wordt bedoeld de grens voor huurprijsliberalisatie (kale huurprijs, tevens grenswaarde DAEB en niet-DAEB).

Jaarlijks werden kort voor de datum van 1 juli de grensbedragen in overeenstemming met de Wht aangepast. Dit is inmiddels 1 januari geworden en loopt daarmee parallel met een kalenderjaar en te hanteren inkomensgrenzen. Voor het verslagjaar 2014 moeten bovenstaande huurklassen worden aangehouden.

Onzelfstandig overige wooneenheden

1. eenheden in bijzondere woonvormen (psychiatrische en zwakzinnigeninrichtingen, verzorgingstehuizen voor ouderen, kinder- en sociale tehuizen, verpleeghuizen, tehuizen/ leefgemeenschappen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, tehuizen voor dak- en thuislozen, ongehuwde moeders en hun kinderen);
2. onzelfstandige eenheden in studentenflats;
3. onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel;
4. onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden;
5. kamergewijze verhuur;
6. woonwagendplaatsen;
7. woonwagens;
8. woonschepen met ligplaatsen.

Voor de opgaaf van dit bezit wordt, waar van toepassing, verzocht het aantal verhuurbare eenheden (kamers) in te vullen.

Voorbeeld:

Een bijzonder woongebouw (1 gebouw) kan bestaan uit 21 verhuureenheden (16 eenpersoons en 5 tweepersoons kamers), dus met 26 verzorging/verpleging plaatsen. De juiste opgaaf is 21 eenheden: aantal verhuurbare eenheden (kamers).

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(deur) 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 in de categorie 'onzelfstandig overige 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 rechts-persoon.
4. Deze rechtspersoon behoort tot één of meer van de volgende bedrijfspgroepen: psychiatrische en zwakzinnigeninrichtingen, verzorgingstehuizen, kinder- en sociale tehuizen, verpleeghuizen, tehuizen/ leefgemeenschappen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, tehuizen voor dak- en thuislozen, ongehuide moeders en hun kinderen.
5. Deze rechtspersoon gebruikt het gebouw(encomplex) voor permanente huisvesting en bedrijfsmatige huishoudelijke verzorging van een verzameling van personen.

Nieuwbouw

Hier alleen het aantal nieuw gebouwde woongelegenheden invullen dat in het betreffende verslagjaar aan het bezit van de toegelaten instelling (bestemd voor eigen verhuur) wordt toegevoegd en daarmee in exploitatie wordt genomen. Hieronder wordt ook verstaan de nieuw gebouwde woongelegenheden (bestemd voor eigen verhuur) door een aan de toegelaten instelling verbonden verbinding.

Let op: buiten beschouwing blijven hier dus nieuw gebouwde woongelegenheden die voor directe verkoop zijn bestemd en ook de nieuwbouw huurwoningen bestemd voor verhuur door derden.

Aankoop

Alle woongelegenheden die in het betreffende verslagjaar door de toegelaten instelling zullen worden aangekocht, gesplitst naar aankoop van:

- eigen verbindingen (bestaande woongelegenheden);
- andere toegelaten instellingen;
- gemeenten;
- aankoop van overigen.

Verkoop

Verkoop van **bestaande** huurwoongelegenheden in eigendom voor toekomstige bewoners gesplitst in:

- verkoop aan zittende huurders
- verkoop aan overige natuurlijke personen.

Verkoop van **bestaande** huurwoongelegenheden in eigendom aan andere instellingen gesplitst in:

- verkoop aan eigen verbindingen;
- verkoop aan toegelaten instellingen;
- verkoop aan beleggers;
- verkoop aan overigen.

Nieuw te bouwen woongelegenheden die zijn bestemd voor verkoop, blijven buiten beschouwing bij het aantal te verkopen bestaande huurwoongelegenheden.

Sloop

Alle woongelegenheden die in het desbetreffende verslagjaar zijn gesloopt.

Saldo overige mutaties

Onder saldo overige mutaties wordt verstaan:

- afname van het aantal woongelegenheden als gevolg van samenvoelingen;
- toename van het aantal woongelegenheden als gevolg van splitsingen;
- toe- of afname van het aantal woongelegenheden als gevolg van functieveranderingen;
- toe- en afname van het aantal woningen in de goedkope, betaalbare of dure huurklasse als gevolg van huurverhogingen.

Onder saldo mutaties als gevolg van **samenvoegen** wordt verstaan: het samenvoegen van woongelegenheden waardoor minder woongelegenheden overblijven (bijvoorbeeld een duplex-woning samenvoegen tot één woongelegenheden). Ingevuld dient te worden het aantal woongelegenheden dat door samenvoeging komt te vervallen (per saldo negatief).

Onder saldo mutaties als gevolg van **splitsing** wordt verstaan: het splitsen van woongelegenheden waardoor meerdere woongelegenheden ontstaan. Ingevuld dient te worden het aantal woongelegenheden dat door splitsing wordt toegevoegd aan het bestaande bezit (per saldo positief).

Overige activiteiten welke niet leiden tot een mutatie in de eigen voorraad

Toevoeging nieuwe huurwoongelegenheden door transformatie

Nieuwe zelfstandige huurwoningen of onzelfstandige wooneenheden (overigens exclusief eventueel onzelfstandige eenheden in een verzorgingshuis of eenheid in een verpleeghuis) kunnen zijn gerealiseerd door transformatie van gebouwen met een niet-woonfunctie naar een woonfunctie. Daarbij kan gedacht worden aan transformatie van bestaande kantoorgebouw(en) of overige gebouw(en) zonder woonfunctie tot woongelegenheden). Het gaat hierbij om woongelegenheden waarvan de transformatie door de toegelaten instelling zelf is gerealiseerd en niet om aangekochte reeds door andere partijen verbouwde gebouwen. Voorbeelden van overige getransformeerde gebouwen kunnen zijn: scholen, kerken en hotels.

Nieuwbouw koop

Voor het verslagjaar wordt tevens een opgave per gemeente gevraagd van door de toegelaten instelling opgeleverde nieuwbouw koopwoongelegenheden. In alle gevallen betreft het door de toegelaten instelling verkochte of te verkopen woongelegenheden. Hierbij moeten de totale aantallen gereed gekomen nieuwbouw koopwoongelegenheden in het verslagjaar worden opgegeven.

Nieuwbouw voor derden voor verhuur (geen eigen verbindingen)

Op deze regel wordt tevens per gemeente een specificatie gevraagd van door de toegelaten instelling opgeleverde nieuwbouw woonegelegenheden bestemd voor derden voor verhuur (geen eigen verbindingen) in het verslagjaar. Hierbij wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de nieuwbouw voor eigen verbindingen voor verhuur. In alle gevallen betreft het door de toegelaten instelling verkochte of te verkopen woonegelegenheden aan derden (geen eigen verbindingen) voor verhuur.

Verbeteringen \geq € 20.000,-

Ook moet het aantal woonegelegenheden per gemeente worden opgegeven dat gerealiseerde verbeteringen in het verslagjaar met een investeringsniveau van € 20.000,- of meer heeft ondergaan.

2.2 Kenmerken vastgoedportefeuille

2.2 A. Samenstelling bezit verslagjaar toegelaten instelling

De indeling in verschillende categorieën woonegelegenheden is gelijk aan de indeling onder 2.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille. Ook in dit overzicht zijn de categorieën 'woningen goedkoop', 'woningen betaalbaar', 'woningen duur tot huurtoeslaggrens' en 'woningen duur boven huurtoeslaggrens' onderscheiden en gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Het betreft dezelfde huurgrenzen. In dit overzicht worden gegevens overgenomen en ingevuld over de samenstelling van het bezit van het afgesloten verslagjaar (stand per 31 december 2014). De gegevens worden onderscheiden in:

- bezit woonegelegenheden in eigendom;
- bezit in beheer (waarbij onder 'in beheer' wordt verstaan: die woonegelegenheden waarvan de corporatie geen eigenaar is, maar die zij wel in beheer heeft of in voorkomend geval woonegelegenheden waarvan de corporatie eigenaar is, maar die zij in beheer van een ander heeft gegeven);
- bezit niet-woonegelegenheden in eigendom.

Bezit woonegelegenheden in eigendom

In de kolom aantal in eigendom worden gegevens overgenomen uit 2.1 ontwikkeling vastgoedportefeuille over de samenstelling van het bezit woonegelegenheden van het afgesloten verslagjaar (stand per 31 december 2014), gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

Bezit woonegelegenheden in beheer

Alle woonegelegenheden waarvan de corporatie juridisch eigenaar is, moeten in de kolommen aantal in eigendom worden verantwoord.

In de kolom 'Aantal in beheer' moeten voor de heffing ten behoeve van CFV ook het aantal woonegelegenheden in beheer worden opgenomen die voor rekening en risico van de beherende corporatie komen. Uitsluitend in dat geval moet de juridische eigenaar dezelfde aantallen in mindering brengen in de kolom 'Aantal in beheer'. Hiermee wordt in voorkomende gevallen voorkomen dat geen van beide of beide corporaties voor een heffing over woonegelegenheden in beheer worden aangeslagen,

--Samenvattend:

- In de kolom 'Aantal in beheer' moeten voor de heffing ten behoeve van CFV ook het aantal woonegelegenheden in beheer worden opgenomen die voor rekening en risico van de beherende corporatie komen (hieronder vallen geen woonegelegenheden uit de categorie verkocht onder voorwaarden, mge en dergelijke).
- In de kolom 'Aantal in beheer' worden door de juridische eigenaar de woonegelegenheden, die in beheer zijn gegeven en voor rekening en risico van de beherende corporatie komen en als 'aantal in beheer' is opgegeven door de beherende corporatie, in mindering gebracht (dat wil zeggen als negatief aantal opgegeven). In de toelichting dient dan door de juridisch eigenaar te worden aangegeven voor wie, resp. bij wie het beheer is ondergebracht.

Aantal ten behoeve van heffing van CFV

In deze rubriek worden gegevens overgenomen ten behoeve van de heffing van CFV. De heffing van CFV ten behoeve van saneringssteun wordt gerelateerd aan het soort woonelegenheden, waarbij voor de categorie A een hoger tarief (voltarief) geldt dan voor B (deeltarief). Alle hiervoor in aanmerking komende woonegelegenheden worden volledig aangegeven, zonder van een eigen (deel)factor uit te gaan. In voorkomende gevallen wordt bij de berekening en de daaruit volgende aanslag, aan de hand van deze aangifte, door CFV bepaald tegen welk tarief en factor een heffing zal plaatsvinden. Een eventuele heffing voor projectsteun geschiedt op basis van in de beleidsregels van CFV vastgestelde regels.

Bezit niet-woonegelegenheden in eigendom

De categorie niet-woonegelegenheden betreft objecten in eigendom waarop geen woonbestemming rust zoals garages (en soortgelijke voorzieningen zoals parkeerplekken en parkeerplaatsen in parkeergarages of op parkeerdekken etc.), bedrijfsruimten/winkels en overig bezit (C) naar de stand per 31 december 2014, gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Hierbij de aantallen vermelden in de eerste en tweede kolom, gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Daarbij dienen ter nadere indicatie naast aantallen objecten, ook aantal m² te worden vermeld in de vierde en vijfde kolom. Bij de meting van het aantal op te geven m² dient te worden uitgegaan van het bruto (bebouwd) vloeroppervlakte (BVO). Parkeerruimtes (dek/plaats/garage) etc., buitenruimte wel/niet overdekt worden daarin meegenomen als het om te verhuren aantal vierkante meters gaat.

2.2 B. Verhuurgegevens verslagjaar

Gevraagd wordt een aantal verhuurgegevens op corporatieniveau ultimo verslagjaar naar tien aspecten.

1. Als percentage huurachterstand wordt bedoeld de huurachterstand ultimo het verslagjaar van zittende huurders, uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur (bruto huur = moetpost). Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor drie categorieën; zelfstandige huurwoningen DAEB, de onzelfstandig overige wooneenheden DAEB en niet-DAEB, de categorie niet-woonegelegenheden DAEB en niet-DAEB alsmede de zelfstandige huurwoningen niet-DAEB.
2. Als percentage huurderving wordt hier bedoeld de reguliere huurderving over het verslagjaar (geen projectderving als gevolg van sloop en/of verbouw), uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur (moetpost). Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de onder 1. genoemde categorieën.
3. Als percentage huurderving wordt hier bedoeld de huurderving wegens projectleegstand over het verslagjaar als gevolg van sloop en/of verbouw), uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur (moetpost). Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de onder 1 genoemde categorieën.
4. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden. Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de onder 1 genoemde categorieën.

5. De gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs per 1 juli van het verslagjaar uitgedrukt in een percentage. Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de twee categorieën wooneenheden; zelfstandige huurwoningen (A) en de onzelfstandig overige wooneenheden (B), gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

6. Het gemiddelde aantal WWS-punten per wooneenheid. Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de twee categorieën wooneenheden; zelfstandige huurwoningen (A) en de onzelfstandig overige wooneenheden (B), gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

7. Het gemiddelde aantal WWS-punten dat betrekking heeft op de woonomgeving per wooneenheid. Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de twee categorieën wooneenheden; zelfstandige huurwoningen (A) en de onzelfstandig overige wooneenheden (B), gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

8. Het gemiddelde aantal WWS-punten dat betrekking heeft op de oppervlakte van vertrekken per wooneenheid. Dit gegeven wordt gesplitst gevraagd voor de twee categorieën wooneenheden; zelfstandige huurwoningen (A) en de onzelfstandig overige wooneenheden (B) gesplitst, naar DAEB en niet-DAEB.

9. De huursom over het verslagjaar voor alle categorieën in eigendom. Dit gegeven, de nettohuur op jaarniveau (de te ontvangen huren (moetpost) exclusief vergoedingen), wordt een specificatie gevraagd naar de categorieën wooneenheden; zelfstandige huurwoningen (A) gesplitst naar DAEB en niet-DAEB en de onzelfstandig overige wooneenheden (B), gesplitst naar DAEB en niet-DAEB alsmede de categorie niet-wooneenheden (C), ook gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

10. Hier uitsluitend het percentage huurverhoging invullen dat per 1 juli in het verslagjaar werd vastgesteld en dat betrekking heeft op categorieën wooneenheden; zelfstandige huurwoningen (A) gesplitst naar DAEB en niet-DAEB en de onzelfstandig overige wooneenheden (B), gesplitst naar DAEB en niet-DAEB alsmede de categorie niet-wooneenheden (C), ook gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

Concentratie huurders

Deze vraag is bedoeld om inzicht te krijgen in het debiteurenrisico van de huurontvangsten. Deze vraag is relevant als de corporatie huurders heeft die een aandeel in de huursom (totale netto huur op jaarniveau) hebben van meer dan 1%. Is dat het geval dan moet de naam van de huurder ingevuld, of het een zorginstelling betreft en de totale omvang van de huursom per huurder. Zie punt 9 hierboven voor de definitie van huursom.

2.2 C. Specificatie wooneenheden per bezitsgemeente

In dit deel wordt een specificatie gevraagd van de wooneenheden in eigendom ultimo verslagjaar per bezitsgemeente. In de kop van dit scherm wordt het aantal wooneenheden in eigendom ultimo verslagjaar per gemeente aangegeven. Dit gegeven wordt afgeleid van de in te vullen gegevens uit scherm 2.1.

Specificatie wooneenheden naar bouwvorm en bouwperiode

In dit overzicht wordt een specificatie van de wooneenheden per bezitsgemeente naar bouwvorm (horizontale as) en bouwperiode (verticale as) ultimo verslagjaar gevraagd.

2.2 D. vervallen.

2.2 E. Vragen over bezit toegelaten instelling

In het eerste deel wordt de NEN 2767 conditiescore opgevraagd. Conditie meting van gebouwen, terreinen en installaties is in Nederland de meting van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard. Dit gebeurt door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode. De corporatie moet per score aangeven welk percentage van de wooneenheden hierin valt.

In het tweede deel wordt het energielabel van de woningen opgevraagd. Op basis van deze Europese richtlijn is het in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht gesteld dat bij iedere transactie van een woning of utiliteitsgebouw ouder dan 10 jaar een energielabel aan de nieuwe gebruiker overhandigd moet worden. De corporatie moet per energielabel aangeven welk percentage van hun wooneenheden hieronder vallen.

Deze derde vraag heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers en is bedoeld om inzicht te krijgen in de mate waarin de corporatie haar onderhoudskosten kan beheersen en of de corporatie voldoende bijdrage betaalt aan de VVE om de noodzakelijke onderhoudskosten te dekken. Gevraagd wordt het aantal verhuureenheden op te geven dat per ultimo jaar onderdeel was van een vereniging van eigenaren (VVE). Verder wordt gevraagd op te geven wat het bedrag aan onderhoudsbijdrage is geweest dat is gestort aan de VVE, met een onderscheid naar de reguliere bijdrage en de eenmalige bijdrage.

3. Financiële verantwoording

Hoofdstuk 3 bevat onder 3.1 zowel de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening (1) als, voor zover van toepassing, de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening (2), conform de door de corporatie opgestelde jaarrekening. De toegepaste modellen zijn ontleend aan de herziene (2011) Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ-Uiting 2011-2) en als bijlage bij het Bbsh voorgeschreven. Tevens is een kasstroomoverzicht (3) opgenomen met betrekking tot de gerealiseerde kasstromen over het verslagjaar en het vorige verslagjaar. Onder 3.2 t/m 3.5 wordt een nadere toelichting op diverse posten in de balans en winst- en verliesrekening verstrekt. Alle bedragen worden afgerond en weergegeven op een veelvoud van € 1.000,-. Voorafgaand aan onderdeel 2 van hoofdstuk 3.1 wordt de vraag gesteld of er bij de corporatie wel of niet een geconsolideerde jaarrekening als bedoeld in artikel 405 lid 1 van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld? Als dat het geval is dienen ook de geconsolideerde gegevens te worden opgenomen voor balans (3.1.2 A), winst- en verliesrekening (3.1.2 B) alsmede het kasstroomoverzicht (3.1.3 geconsolideerd).

3.1 Balans en winst- en verliesrekening

Informatie omtrent de financiële positie wordt in de eerste plaats verkregen vanuit de balans, terwijl informatie over de resultaten in de eerste plaats wordt verschaft in de winst- en verliesrekening. Ter vergelijking worden de financiële cijfers van het voorafgaande verslagjaar bij de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen. De beginbalans per 1 januari, evenals de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening over het voorgaande verslagjaar, worden na verwerking van de effecten van een eventuele stelsel- en schattingswijziging in de beginbalans, overeenkomstig de door de corporatie opgestelde jaarrekening overgenomen. De balans wordt opgesteld vóór bestemming van het resultaat. Het jaarresultaat wordt in een afzonderlijke post onder het eigen vermogen gepresenteerd.

Richtlijn RJ 645 en handreiking

In richtlijn RJ 645 zelf is een begrippenlijst opgenomen. Verder gelden uiteraard de normale begrippen en definities voor activa en passiva zoals weergegeven in de andere RJ richtlijnen en Titel 9 BW 2. Nadere guidance is verder opgenomen in de handreiking bij de nieuwe RJ 645. Dit document is opgesteld door de leden van de Werkgroep Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in samenspraak met medewerkers van een aantal toegelaten instellingen. De handreiking geeft een breed gedragen interpretatie van de thans vigerende Richtlijnen, maar vraagt van de toegelaten instelling wel een nadere toetsing met de relevante feiten en omstandigheden zoals deze van toepassing zijn voor de individuele toegelaten instelling.

De in de jaarrekening van de toegelaten instelling gepresenteerde cijfers dienen onverkort te worden overgenomen in de verantwoordingsinformatie voor de toezichhouder(s). Indien de corporatie in de jaarrekening is afgeweken van het model voor de balans, zoals opgenomen in de nieuwe RJ 645, dient in het opvraagprogramma dVi toch conform het model van de nieuwe RJ 645 verantwoord te worden. De accountant dient conform het controleprotocol Bbsh 2014 in dat geval vast te stellen dat de vertaling vanuit de jaarrekening naar de dVi op een juiste wijze heeft plaatsgevonden.

3.1 A1. Balans Activa

Vaste activa

De vaste activa (A) worden onderverdeeld in immateriële vaste activa (1) met twee posten, materiële vaste activa (II) met drie posten, Vastgoedbeleggingen (III) met vier posten en financiële vaste activa (IV) met 9 posten.

De volgende begrippen zijn overgenomen uit RJ-Uiting 2011-2: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (herzien 2011)'

Onroerende zaken in exploitatie

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bij een toegelaten instelling.

Sociaal vastgoed

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door BZK wordt vastgesteld. Bij woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens kunnen huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De bijlage is toegevoegd aan deze Richtlijn.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoed-belegging

Betreft de totale vastgoedportefeuille sociaal vastgoed indien de toegelaten instelling een beleid heeft, gericht voor het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel

Betreft de totale vastgoedportefeuille sociaal vastgoed indien de toegelaten instelling een beleid heeft, gericht voor het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Commercieel vastgoed

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Door de toegelaten instelling verkochte onroerende zaken met een terugkooprecht of terugkoopplicht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn onroerende zaken die na gereed komen bestemd zijn voor de verhuur als hetzij sociaal vastgoed hetzij als commercieel vastgoed.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop is sociaal en commercieel vastgoed dat door de leiding van de toegelaten instelling is aangemerkt om te verkopen aan derden.

Viottende activa

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

3.1 A2. Balans Passiva

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) met zeven posten worden zowel feitelijke als in rechte afdwingbare verplichtingen opgenomen, evenals (risico's van) verliezen waarvan de omvang en/of het tijdstip op de balansdatum 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 geldeningen en de post waarborgsommen. Gegeven het kapitaalintensieve karakter, de financiering met overwegend vreemd vermogen en het gegeven dat leningen veelal in zijn geheel of nagenoeg geheel 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, kasgeldeningen en andere kortlopende financieringen, andere kortlopende schulden en overlopende passiva.

3.1 B. Winst- en verliesrekening

Hoofdstuk 3.1 B. cat (categoriaal) heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers. De indeling van de winst- en verliesrekening is overeenkomstig de 'Richtlijn Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting', zoals door de Raad voor de Jaarverslaggeving opgesteld. De winst- en verliesrekening dVi is voor het verslagjaar 2014 in dit onderdeel opgesteld volgens de categoriale indeling en bestaat uit bedrijfsopbrengsten, bedrijfslasten, financiële baten en lasten, resultaat deelnemingen, buitengewone baten en lasten en belastingen. De in de jaarrekening van de toegelaten instelling gepresenteerde cijfers dienen onverkort te worden overgenomen in de verantwoordingsinformatie voor WSW. Indien de corporatie in de jaarrekening is afgeweken van het categoriale model voor de winst- en verliesrekening zoals opgenomen in de nieuwe RJ 645 dient in dit deel van het opvraagprogramma dVi toch conform het model van de nieuwe RJ categoriaal verantwoord te worden.

Hoofdstuk 3.1 B funct (functioneel) heeft betrekking op elke corporatie. De indeling van de winst- en verliesrekening is overeenkomstig de 'Richtlijn Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting', zoals door de Raad voor de Jaarverslaggeving opgesteld. De winst- en verliesrekening dVi is voor het verslagjaar 2014 in dit onderdeel opgesteld volgens de functionele indeling.

De in de jaarrekening van de toegelaten instelling gepresenteerde cijfers dienen onverkort te worden overgenomen in de verantwoordingsinformatie voor de toezichthouder(s). Indien de corporatie in de jaarrekening is afgeweken van het functionele model voor de winst- en verliesrekening zoals opgenomen in de nieuwe RJ 645 dient in dit deel van het opvraagprogramma dVi toch conform het model van de nieuwe RJ functioneel verantwoord te worden. De accountant dient conform het controleprotocol Bbsh 2014 in dat geval vast te stellen dat de vertaling vanuit de jaarrekening naar de dVi op een juiste wijze heeft plaatsgevonden.

Voor meer informatie over de toepassing van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening wordt verwezen naar de handleiding voor toepassen functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij woningcorporaties. Deze geactualiseerde versie voor 2014 is vanaf eind februari 2015 te vinden op de website van zowel CFV als ook op de website van CorpoData. Hierin wordt achtergrond informatie verstrekt en toelichting gegeven op de te hanteren uitgangspunten bij de functionele indeling.

3.1.3 Kasstroomoverzicht

Algemeen

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in kasstromen erg belangrijk. In het opvraagprogramma dPi worden de verwachte kasstromen opgevraagd. Het van belang om de gerealiseerde kasstromen in te vullen voor het huidige verslagjaar (2014) en het vorig verslagjaar (2012). In het opvraagprogramma dPi zijn deze jaren als vorig verslagjaar en forecastverslagjaar opgenomen. Het hier gaat om de enkelvoudige kasstromen (dus die van de toegelaten instelling). Verder zijn de kasstromen 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. Uitsluitend voor WSW-deelnemers wordt, indien van toepassing, in hoofdstuk 3.1.3 ook het kasstroomoverzicht geconsolideerd opgevraagd. Voor het geconsolideerd kasstroomoverzicht is deze toelichting ook van toepassing.

Structuur kasstroomoverzicht

Gevraagd wordt de gerealiseerde kasstromen in te vullen in overzicht 3.1.3

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'. Bij de afsluiting van het verslagjaar moet er aansluiting zijn met de post 'liquide middelen' in de uitgebrachte jaarrekening over dat verslagjaar. 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. Het kasstroomoverzicht bevat het huidig verslagjaar en vorige verslagjaar. Het huidige en vorige verslagjaar zijn een weergave van de voor het verslagjaar en vorig verslag jaar werkelijke ontvangsten en uitgaven.

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. Enkel bij de post wijziging kortgeldmutaties en de post liquide middelen kan een negatief bedrag ingevuld worden.

1. Operationele activiteiten

Voor de operationele activiteiten wordt in dit verantwoordingsoverzicht 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. Uitgaven en ontvangsten met betrekking tot rente vallen onder de operationele activiteiten.

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

Ontvangsten

1.1 Huren

Het betreft de ontvangen netto huren. De gevraagde splitsing naar categorie komt overeen met de splitsing zoals gevraagd in 2.1 van dPi 2014; voor woonegelegenheden, zelfstandige huurwoningen DAEB 1.1.1, zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige overige wooneenheden niet-DAEB 1.1.2 en onzelfstandige overige wooneenheden DAEB 1.1.3 naast de categorieën overige niet-woonegelegenheden DAEB 1.1.4 en overige niet-woonegelegenheden niet-DAEB 1.1.5. De categorieën die voorkomen moeten worden ingevuld. Het programma maakt zelf een (sub)totaaltelling huren 1.1.

1.2 Vergoedingen

De vergoedingen die van huurders worden ontvangen voor 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 bijdragen van de (lagere) overheid in exploitatietekorten bij nieuwbouw en verbetering van huurwoonegelegenheden en overige verhuureenheden. Ook indien er sprake is van andere periodieke subsidies dienen (bijvoorbeeld in het kader van leefbaarheid) deze ontvangen subsidies hier opgenomen te worden. Er worden hier derhalve geen (eenmalige) investeringssubsidies bedoeld.

1.4 Overige bedrijfsontvangsten

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

- Inschrijfgelden;
- Vergoedingen voor geleverde diensten;
- 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 Renteontvangsten

Het totaal aan van derden ontvangen rente, bijvoorbeeld over banksaldi, deposito's, geldleningen u/g, etc.

Uitgaven

1.6 Erfpacht

De periodiek te betalen erfpachtcanon.

1.7 Personeelsuitgaven

Het betreft de jaarlijks te betalen lonen en salarissen, sociale lasten (betaling aan de belastingdienst) en de pensioenlasten. Ook de bezoldiging van directeur(-bestuurders) 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).
- De personeelsuitgaven die worden toegerekend aan onderhoud.
- De personeelsuitgaven die worden toegerekend aan leefbaarheid activiteiten.

1.8 Onderhoudsuitgaven

Het betreft uitgaven voor onderhoud van materiaal en voor onderhoudsdiensten door derden, en dus niet de personeelsuitgaven van de eigen werkorganisatie (technische dienst) die worden toegerekend aan onderhoud. 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.

1.9 Overige bedrijfsuitgaven

Het betreft uitgaven in het kader 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 uitgaven aan derden aan betaalde rente, maar ook uitgaven voor het afsluiten van derivaten, te betalen risicovergoeding aan WSW, provisiekosten, extern advies met betrekking tot financieringsbeleid, etc. Ook de aan projecten toe te rekenen rente-uitgaven (de zogenoemde bouwrente) vallen onder deze post.

1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat

Het betreft betaalde heffing(en) aan de (Rijks)overheid, voortvloeiend uit wet- en regelgeving die specifiek gelden voor de sector en waarvan de omvang onafhankelijk van het ondernemingsresultaat wordt vastgesteld. Hieronder vallen niet de reguliere zakelijke lasten, zoals de WOZ-belasting, rioolrecht, etc betaald aan de lagere overheid.

Heffingen die hieronder wel worden opgenomen betreffen onder andere de door CFV mogelijk op te leggen:

- Bijdrage: heffing saneringssteun;
- Bijdrage: heffing projectsteun;

1.11 b Verhuurdersheffing

Dit betreft de betaalde verhuurdersheffing (heffing huurtoeslag DAEB) .

1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden

Dit betreft reguliere uitgaven in het kader van leefbaarheid (niet bedoeld worden uitgaven in het kader van leefbaarheid die deel uitmaken van een investeringsproject. Daarnaast valt onder meer te denken aan (tijdelijk) extern ingehuurd personeel voor de functie van huismeester, sociale supervisors, etc, maar nadrukkelijk niet de personeelsuitgaven van de eigen werkorganisatie die worden toegerekend aan leefbaarheid.

1.13 Vennootschapsbelasting

Het betreft de betaalde 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

Dit overzicht moet worden ingevuld voor het deel (des)investeringsactiviteiten MVA.

De corporatie moet daar waar sprake is van een combinatie van DAEB en niet-DAEB projecten beschrijven welke algemene uitgangspunten de corporatie hanteert voor een verdeling tussen DAEB en niet-DAEB (des)investeringsactiviteiten in het kasstroomoverzicht. Dit mag een algemene beschrijving zijn en niet noodzakelijkerwijs per project.

Voor deze toelichting moet het veld toelichting kasstroomoverzicht (scherm 3.1.3 C) gebruikt worden.

MVA ingaande kasstroom:

2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden

Het betreft de bruto verkoopontvangsten van bestaande huur in exploitatie. Het gaat daarbij zowel om de woongelegenheden voor verkoop of verkoop voor verhuur alsmede verkoop van samenhangende onroerende aanhorigheden als ook de verkoop van (sociaal) maatschappelijk vastgoed, behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, alsmede verkoop van samenhangende onroerende aanhorigheden, die voldoen aan de voorwaarden uit indeling binnen de categorieën (zie Overzicht: Categorieën (bestedingsdoelen) aan het slot van dit hoofdstuk) op regel A voor de DAEB activiteiten. Het betreft de bruto verkoopontvangsten van alle overig bestaande huur in exploitatie, zowel de woongelegenheden voor verkoop of verkoop voor verhuur alsmede verkoop van samenhangende onroerende aanhorigheden als ook de verkoop van overige niet-woongelegenheden (bedrijfsmatig onroerend vastgoed) op regel B voor de niet-DAEB activiteiten.

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

Het betreft de bruto verkoopontvangsten van verkoop woongelegenheden VOV na inkoop in dPi-periode op regel A voor de DAEB activiteiten (2.2 A) en op regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.2 B).

2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden

Het betreft de bruto verkoopontvangsten van nieuwbouw koop voor zowel de woongelegenheden als ook de niet-woongelegenheden waaronder het maatschappelijk vastgoed op regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.3 B).

2.4 Verkoopontvangsten grond

Het betreft de verkoopontvangsten van verkochte grond uit categorie 1 en verkoop van grond uit categorie 5 op regel A voor de DAEB activiteiten (2.4 A). Het betreft de verkoopontvangsten van verkochte grond uit categorie 9 op regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.4 B).

2.5 (Des)Investeringsontvangsten overig

Het betreft (verkoop)ontvangsten van verkoop eigen kantoorruimten uit categorie 3 op regel A voor de DAEB activiteiten (2.5 A). Het betreft (verkoop)ontvangsten van overige desinvesteringen regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.5 B).

MVA uitgaande kasstroom:

2.6 Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden

De bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling van nieuw te bouwen huur DAEB bezit. Het gaat daarbij om zowel de woongelegenheden alsmede de samenhangende onroerende aanhorigheden met bestedingsdoel 10, 11, 12 en 13 als ook het maatschappelijk vastgoed, behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, alsmede de samenhangende onroerende aanhorigheden met bestedingsdoel 36, 37 en 38, die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting, maar exclusief de toegerekende uitgaven, 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. Dit is de huurliberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens) (2.6 A).

De bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom) van nieuw te bouwen huur niet-DAEB bezit. Het gaat daarbij om zowel de woongelegenheden alsmede gedeeltelijk de samenhangende onroerende aanhorigheden als ook de niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed, die niet categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting, maar exclusief de toegerekende uitgaven 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. Dit is de huurliberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens) (2.6 B).

2.7 Woningverbetering, 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) en andere vormen van tussentijdse investeringen aan huur DAEB bezit van zowel woongelegenheden als het maatschappelijk vastgoed, behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, na aankoop resp. in exploitatie nemen, genoemd in indeling binnen categorie (zie Overzicht: Categorieën (bestedingsdoelen) aan het slot van dit hoofdstuk) en die voldoen aan de nadere voorwaarden genoemd in de bijbehorende toelichting, maar exclusief de eventueel toegerekende uitgaven 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. Dit is de huurliberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens) (2.7 A).

Het betreft de bruto verbeteruitgaven minus ontvangen eenmalige subsidies in het jaar van betaling (per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom) en andere vormen van tussentijdse investeringen aan huur niet-DAEB bezit van zowel woongelegenheden en niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed, die niet in categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de toelichting, maar exclusief de toegerekende uitgaven, 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. Dit is de huurliberalisatiegrens

(over 2014 wettelijk gestelde grens) (2.7 B).

2.8 Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden Dit betreft een deel van de uitgaven voor leefbaarheid

(per saldo uitgaande kasstroom onder aftrek van ingaande kasstroom) **genoemd in 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 (2.8 A) resp. regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.8 B).

2.9 Aankoop, 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) voor aankoop van huur DAEB bezit van zowel woongelegenheden als maatschappelijk vastgoed, behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, genoemd in de indeling binnen categorieën (zie Overzicht: Categorieën (bestedingsdoelen) aan het slot van dit hoofdstuk) 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. Dit is de huurliberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens) (2.9 A).

Het betreft de bruto uitgaven minus ontvangen investeringssubsidies in het jaar van betaling van aangekochte huur niet-DAEB bezit van zowel woongelegenheden als niet-woongelegenheden, waaronder bedrijfsmatig vastgoed, die niet in 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. Dit is de huurliberalisatiegrens (over 2014 wettelijk gestelde grens) (2.9 B).

2.10 Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden

De investeringsuitgaven van zowel woongelegenheden als niet-woongelegenheden waaronder het maatschappelijk vastgoed die niet in categorie 1 t/m 5 zijn genoemd of niet voldoen aan de nadere voorwaarden opgenomen in de bijbehorende toelichting en het bedrijfsmatig onroerend vastgoed, die bedoeld zijn om direct na oplevering ter verkoop te worden aangeboden op regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.10 B).

2.11 Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop

Het betreft de bruto uitgaven in het jaar van betaling voor aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop op regel A voor de DAEB activiteiten (2.11 A) en op regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.11 B).

2.12 Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden

Uitgaven die betrekking hebben op het slopen van huur van zowel woongelegenheden als samenhangende onroerende aanhorigheden als ook maatschappelijk vastgoed, behoudens bestedingsdoel (30) eigen kantoorruimten, alsmede samenhangende onroerende aanhorigheden genoemd in de (bijlage categorie) 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. Dit is de huurliberalisatiegrens (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 (2.12 A).

Uitgaven die betrekking hebben op het slopen van huur van zowel woongelegenheden alsmede samenhangende onroerende aanhorigheden als ook niet-woongelegenheden en andere onroerende zaken, waaronder bedrijfsmatig vastgoed die niet in categorie 1 t/m 5 zijn genoemd, 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 (2.12 B).

2.13 Aankoop grond

Het betreft de aankoopuitgaven voor grond uit categorie 1 en aankoop van grond uit categorie 5 op regel A voor de DAEB activiteiten (2.13 A). Het betreft de aankoopuitgaven van aangekochte grond uit categorie 9 op regel B voor de niet-DAEB activiteiten (2.13 B).

2.14 Investerings overig

Het betreft de uitgaven van investeringen in eigen kantoorruimten (met bestedingsdoel 30) op regel A voor de DAEB activiteiten (2.14 A). Het betreft de uitgaven van overige investeringen 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 c.q. computersoftware (2.14 B).

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 bedrijfsnonroerend vastgoed.

Het betreft de uitgaven voor verkoopkosten van bestaande huur in exploitatie, zowel de woongelegenheden voor verkoop of verkoop voor verhuur alsmede samenhangende onroerende aanhorigheden als ook het maatschappelijk vastgoed als samenhangende onroerende aanhorigheden op regel A voor de DAEB activiteiten (2.15 A).

Het betreft de uitgaven voor verkoopkosten van bestaande huur in exploitatie, zowel de woongelegenheden voor verkoop of verkoop voor verhuur als samenhangende onroerende aanhorigheden als ook de overige niet-woongelegenheden en daarnaast de verkoopkosten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode op regel B voor de niet-DAEB activiteiten. De verkoopkosten van nieuwbouw koopprojecten kunnen niet afzonderlijk worden onderscheiden en zijn daarom onderdeel van de nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden kasstroom (2.15 B).

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.

2.17.1 Ontvangsten verbindingen

Het betreft hier uitsluitend ontvangsten van verbindingen. Zie onderdeel 3.3.1 wat onder een verbinding wordt verstaan.

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

Gevraagd wordt om deze uitgaven te splitsen in DAEB en niet-DAEB uitgaven. DAEB uitgaven kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op aan verbindingen versterkte leningen voor DAEB investeringen ten behoeve van 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. Gevraagd wordt om deze uitgaven te splitsen in DAEB en niet-DAEB uitgaven.

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 bestaand bezit en verkoop van 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 een mogelijke externe financieringsbehoefte.

3. Financieringsactiviteiten

Dit overzicht is voor het deel financieringsactiviteiten gegenereerd

De ingaande kasstromen worden onderscheiden in de volgende kasstromen:

3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen

Dit betreft alle aan te trekken leningen die voortvloeien uit de investeringen die borgbaar zijn zoals opgegeven in (des)investeringen MVA DAEB activiteiten of voortvloeien uit herfinanciering van eerder geborgde leningen.

Herfinancieringen van niet-geborgde leningen die nu wel borging krijgen, vallen hier ook onder (bijvoorbeeld af te lossen leningen die een gemeentegarantie kenden).

3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen

Dit betreft alle aan te trekken leningen die voortvloeien uit DAEB investeringen zoals opgegeven in (des)investeringen MVA, waarvoor geen borging van WSW kan worden verkregen.

3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen

Dit betreft alle aan te trekken leningen die voortvloeien uit niet-DAEB investeringen zoals opgegeven in (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 door WSW geborgde leningen

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

3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen

Alle (contractuele en vervroegde c.q. extra) aflossingen van niet door WSW geborgde leningen voor DAEB investeringen.

3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen

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

4. Liquiditeit

4.1 Mutatie liquide middelen

Het saldo is de optelsom van de posten '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 huidige verslagjaar aansluiting aanwezig is met de post liquide middelen in de uitgebrachte jaarrekening over het vorig verslagjaar (jaar voor huidig verslagjaar). Er zijn twee oorzaken waarom mogelijk een afwijking kan ontstaan:

Het betreft afrondingsverschillen en/of de rekening-courant saldi en/of opgenomen kortgeldfaciliteiten laten een mutatie zien ten opzichte van de stand van het vorige jaar.

Het is niet de bedoeling deze post te gebruiken voor een algemene wijziging in het werkkapitaal.

Overzicht: Categorieën (bestedingsdoelen)

Categorie 1: Huurwoonegelegenheden

- (1) woonegelegenheden;
- (2) woonzorg complexen;
- (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- en infrastructurele voorzieningen;
- (11) parkeervoorzieningen behorende bij categorie 1;
- (12) fietsenstallingen behorende bij categorie 1;
- (13) warmte-koudeopslag 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) wijksportvoorzieningen;
- (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- en 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.

3.2 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

3.2.1. Vervallen.

3.2.2. Vervallen.

3.2.3. Waardering

De corporatie geeft in dit keuzemenu aan hoe de materiële vaste activa in haar jaarrekening gewaardeerd zijn; op basis van de nieuwe RJ richtlijn tegen kostprijsmodel, actuele waarde model RJ213 of actuele waarde model RJ212. Dit moet worden vermeld voor zowel het sociaal vastgoed als ook het commercieel vastgoed.

Indien de waardering van de enkelvoudige jaarrekening afwijkt van de geconsolideerde jaarrekening, dan dient het verschil te worden toegelicht.

3.2.4. Toelichting onrendabele investeringen

Vanwege op te leveren nieuwbouw van woonegelegenheden en/of niet-woonegelegenheden of te realiseren investeringen in woningverbetering kunnen op een aantal manieren, binnen de richtlijnen van de RJ, bedragen zijn voorzien voor onrendabele investeringen waarvoor ultimo het verslagjaar het vermogen al is belast. Er wordt gevraagd om de verwachte onrendabele investeringen die in mindering zijn gebracht op de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, gesplitst voor nieuwbouw en woningverbetering op te nemen. Voor de in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw (niet-)woonegelegenheden bestemd voor verhuur waar juridische en/of feitelijke verplichtingen voor zijn aangegaan, wordt uitsluitend de nieuwbouw bedoeld. Vanaf het verslagjaar 2013 wordt daarbij niet langer onderscheid gemaakt naar onrendabele investeringen, die worden verwacht op grond van feitelijke verplichtingen of van meer strikte, in rechte afdwingbare verplichtingen. Afgeboekte investeringen voor projecten die niet meer gerealiseerd worden dienen overigens niet in dit hoofdstuk te worden opgenomen.

3.2.5. Toelichting resultaat verkoop

Het is mogelijk dat, voor zover van toepassing, in het verkoopresultaat van de verkopen, of in de wijzigingen in het onderhanden werk die in het verslagjaar of in eerdere jaren zijn verantwoord, resultaten zijn opgenomen van verkoopprojecten nieuwbouw die na balansdatum worden opgeleverd en verantwoord. Mogelijk t/m het verslagjaar reeds verantwoorde (deel)verkoopresultaten van deze op balansdatum nog op te leveren verkoopprojecten nieuwbouw, worden hier opgenomen. Op overeenkomstige wijze dient ook een mogelijk verkoopresultaat nieuwbouw of wijziging in het onderhanden werk van een deelneming dat zowel in het verslagjaar als in eerdere jaren tot uitdrukking is gekomen in de waardering van de deelneming in de balans, hier te worden verantwoord.

3.2.6 Verkochte woonegelegenheden onder voorwaarden

Voor de bepaling van het financiële risicoprofiel van de corporatie is het van belang dat inzicht wordt verkregen in de mate waarin risico's worden gelopen met betrekking tot de omvang van de bestaande verplichting tot terugkoop van verkochte woonegelegenheden ultimo het verslagjaar. Dit moet worden aangegeven met een 'Ja' of 'Nee'. De corporatie heeft in haar balans de verkochte woonegelegenheden onder voorwaarden (Koopgarant, MGE en dergelijke) onder de activa en passiva opgenomen. In hoofdstuk 3.2.6 wordt het aantal verkochte nieuwbouw (bij eerste verkoop) en bestaande woonegelegenheden met een terugkoopplicht opgevraagd. Uitsluitend voor WSW-deelnemers worden nog enkele aanvullende vragen gesteld. Zo wordt het bedrag aan zowel terugkopen als ook doorverkopen in het verslagjaar opgevraagd. Tenslotte wordt het totaalresultaat van terug- en doorverkochte woningen opgevraagd.

3.2.7 Latente belastingvordering

Als een latente belastingvordering in de jaarrekening is opgenomen, dan dit toelichten in hoofdstuk 3.2.7. Een latente belastingvordering dient onder A. IV financiële vaste activa punt 5, of onder B. III vlottende activa punt 5 opgenomen te worden.

Gelijktijdig worden hierbij aanvullende vragen gesteld over de omvang van een eventueel latente belastingvordering zoals die in het verslagjaar is opgenomen:

- a. op deze regel de balanswaarde van de latente belastingvordering opnemen. Voor alle duidelijkheid, het gaat hier om het ongesaldeerde bedrag;
- b. uit hoofde van het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie mag een latente belastingvordering gevormd worden indien de fiscale waardering hoger is dan de commerciële. In voorkomend geval dit deel hier vermelden;

3.2.8 vervallen.

3.2.9 vervallen.

3.2.10 vervallen.

3.2.11 vervallen

3.2.12 vervallen.

3.2.13 Specificatie belegde gelden (de balans-posten; leningen u/g, effecten (FVA), overige financiële vaste activa en effecten)

Algemeen

Hoofdstuk 3.2.13 heeft betrekking op alle deelnemers. Borgingsinstituut WSW wil niet meer (langlopende) leningen borgen dan strikt noodzakelijk, zoals in het reglement van deelneming, artikel 15, lid 3 staat vermeld. Kenmerkend voor deze benadering is dat de financieringsbehoefte wordt afgeleid uit het saldo van de operationele-, de (des)investerings- en de financieringskasstroom. Deze specificatie van beleggingen brengt in beeld of middelen beschikbaar zijn die nog niet zijn aangewend voor de betaling van DAEB investeringen. Met behulp van deze specificatie ontstaat inzicht welke aanwezige geldmiddelen wanneer ingezet kunnen worden. WSW kan met deze informatie het borgingstegoed berekenen.

Naam instelling

Hier de (handels)naam van de instelling vermelden die de belegde geldmiddelen heeft ontvangen (diverse spaarvormen) c.q. het beheer verricht in geval van beleggingen in fondsen, e.d. Zijn staats- of bedrijfsobligaties gekocht dan de (handels)naam van het land resp. van het bedrijf vermelden.

Aard van de balanspost

Hier uit het menu de balanspost vermelden waaronder de betreffende belegging is verantwoord.

Aard van de belegging

Hier kunt u menugestuurd kiezen uit de meest voorkomende vormen van beleggingen. Geldt in uw situatie een andere aard van belegging dan is er een mogelijkheid dat in het vrije tekstveld op te nemen.

Bedragen beschikbaar in het prognosejaar

De balanswaarde aan beleggingen die beschikbaar komen in het juiste prognosejaar vermelden. In bepaalde gevallen zijn de beleggingen op elk moment beschikbaar (zoals beleggingen in staatsobligaties) maar zal het niet financieel gewenst zijn deze beleggingen per direct te gelde te maken ter voorkoming van verlieslatende beleggingen.

Toelichting op de balanspost

Afhankelijk van de aard van de belegging kunt u hier aanvullende informatie vermelden over de specifieke belegging.

Balanswaarde per ultimo verslagjaar

Hier wordt de waarde vermeld zoals in de balans per 31 december van het verslagjaar is opgenomen.

Kolom 'Toelichting'

Deze toelichting kan worden gebruikt voor aanvullende informatie. Als bij 'aard van de belegging' in het menu keuze 8 anders is gemaakt, dan moet hierop een toelichting worden verstrekt.

3.2.14 Specificatie liquide middelen

Hoofdstuk 3.2.14 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers. Om het tegenpartijrisico te bepalen wordt gevraagd een specificatie te maken van de liquide middelen naar financier. Ook wordt gevraagd in hoeverre de liquide middelen zijn gereserveerd als liquiditeitsbuffer.

3.3 Toelichting verbindingen

3.3.1 Verbindingen

Wanneer er sprake is van relaties met verbindingen, dient dit verantwoord te worden in paragraaf 3.3.1. Het gaat om alle verbindingen, met uitzondering van verbindingen die de corporatie heeft ten gevolge van financiële of bestuurlijke banden met verenigingen van eigenaren. De bedragen dienen ingevuld te worden in duizendtallen.

Onder een verbinding wordt verstaan:

- een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24a van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

In het voorloopscherm bij 3.3.1 dient aangegeven te worden of er sprake is van verbindingen en dient het aantal verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) opgegeven te worden. Voorts dient het inschrijvingsnummer bij de Kamer van Koophandel opgenomen te worden en dient de statutaire naam van de verbinding te worden vermeld. Daarnaast dient aangegeven te worden wat de aard van de verbinding is. Hierbij zijn vijf keuzemogelijkheden gegeven:

- vastgoedexploitatie (1);
- projectontwikkeling (2);
- dienstverlening (3);
- tussenholding (4);
- overig (5).

Onder een tussenholding wordt verstaan een rechtspersoon die niet aan het hoofd staat van de groep, maar die in zijn groepsdeel een of meer dochtermaatschappijen heeft of andere rechtspersonen waarover hij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover hij centrale leiding heeft.

De tussenholding fungeert veelal als 'paraplu' waaronder de verschillende werkmaatschappijen zijn 'opgehangen'. Het is mogelijk om bij één verbinding meerdere keuzemogelijkheden met 'JA' te beantwoorden. Indien er bij een verbinding bijvoorbeeld zowel sprake is van vastgoedexploitatie als projectontwikkeling dienen beide keuzemogelijkheden met 'JA' beantwoord te worden. Indien er sprake is van een marginale activiteit in relatie tot de hoofdactiviteiten van de verbinding hoeft de marginale activiteit niet als keuzemogelijkheid ingevuld te worden. Indien er in een verbinding waarbij de hoofdactiviteit projectontwikkeling is bijvoorbeeld ook in zeer beperkte mate sprake is van dienstverlening kan volstaan worden met het invullen van de keuzemogelijkheid projectontwikkeling. Uitsluitend indien de eerste (vastgoedexploitatie) keuzemogelijkheid met 'JA' wordt beantwoord openen automatisch de schermen met de onderdelen 3.3.2 t/m 3.3.12. Als de tweede (projectontwikkeling) keuzemogelijkheid met 'JA' wordt beantwoord, opent automatisch alleen het scherm met onderdeel 3.3.9. Bij de overige keuzemogelijkheden volgen geen vervolgschermen. Voor alle verbindingen dienen wel de (overige) vragen onder 3.3.1 'Vervolg' ingevuld te worden. De verbinding dient in deze hoofdstukken, behoudens vraag 3.3.1 onder C subvraag a. en C subvraag b., enkelvoudig voor 100% (volledig) opgenomen te worden. Onderstaand zijn deze vragen nader toegelicht:

Onderdeel A, subvraag c

Het gaat hier om het totale (van de gehele verbinding) bedrag van het geplaatste en volgestorte kapitaal en dus niet uitsluitend om het deel dat door de toegelaten instelling is gestort.

Onderdeel A, subvraag d

Agio ontstaat indien de storting op uitgegeven aandelen hoger is dan het nominale bedrag van de aandelen. Daarnaast ontstaat er agio indien er door aandeelhouders een storting plaatsvindt die niet verbonden is met de uitgifte van aandelen (een zogenaamde informele kapitaalstorting). Het gaat hier om het totale bedrag aan agio (van de gehele verbinding) en niet uitsluitend om het deel dat door de toegelaten instelling is gestort.

Onderdeel A, subvraag e

Bij dit onderdeel dient aangegeven te worden hoe de verbinding zich in jaarrekeningstermen kwalificeert. Daarnaast dient aangegeven te worden welke rechtsvorm de verbinding heeft en is een afzonderlijke vraag opgenomen waarbij ingevuld dient te worden of de verbinding al dan niet als dochtermaatschappij is aan te merken. Bij de vraag hoe de verbinding zich in jaarrekeningstermen kwalificeert zijn vijf keuzemogelijkheden gegeven. Bij de eerste keuzemogelijkheid gaat het om deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend (deze zijn veelal tegen de netto vermogenswaarde gewaardeerd). Bij de tweede keuzemogelijkheid gaat het om deelnemingen waarop geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend (waardering veelal tegen verkrijgingsprijs). De derde keuzemogelijkheid is van toepassing indien er sprake is van een joint venture. Hierbij is sprake van een overeenkomst tot samenwerking tussen een beperkt aantal deelnemers waarbij er over de activiteiten gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend. De vierde keuzemogelijkheid heeft betrekking op verbindingen die in jaarrekeningstermen als overige effecten kunnen worden aangemerkt. Het gaat hierbij om kapitaalbelangen die niet als deelneming kunnen worden aangemerkt, maar wel duurzaam worden aangehouden. Indien de keuzemogelijkheden 1 t/m 4 niet van toepassing zijn dient voor keuzemogelijkheid 5 (overig) te worden gekozen. Bij de vraag over de rechtsvorm van de verbinding zijn zeven keuzemogelijkheden. Er kan gekozen worden voor de rechtsvormen:

- besloten vennootschap (1);
- naamloze vennootschap (2);
- commanditaire vennootschap (3);
- vennootschap onder firma (4);
- vereniging (5);
- stichting (6);
- overig (7).

Alle overige rechtsvormen dienen onder keuzemogelijkheid 7 (overig) verantwoord te worden. De laatste vraag bij subvraag e dient met 'JA' beantwoord te worden indien de verbinding als dochtermaatschappij kwalificeert. Het gaat hierbij om het wettelijke begrip dochtermaatschappij. Een verbinding kwalificeert zich als een dochtermaatschappij indien de corporatie direct of indirect (eventueel samen met derden) meer dan de helft van het stemrecht uitoefent in de algemene vergadering of meer dan de helft van de bestuurders of commissarissen kan benoemen of ontslaan. Ook is er sprake van een dochtermaatschappij bij een vennootschap waarbinnen de corporatie als vennoot volledig aansprakelijk is richting schuldeisers.

Onderdeel A, subvraag f

Deze vraag dient met 'JA' beantwoord te worden indien de verbinding zich als groepsmaatschappij kwalificeert.

Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen die met elkaar een groep vormen. Een groep is een economische eenheid waarin rechtspersonen en vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Of er sprake is van een groepsrelatie hangt ervan af of een bepaalde maatschappij in wezen de andere maatschappij beheerst, anders gezegd: feitelijk beleidsbepalend is in die andere (beleidsafhankelijke) maatschappij.

Onderdeel A, subvraag g (vraag verschijnt uitsluitend na 'JA' op vorige vraag f.)

Groepsmaatschappijen dienen in de consolidatie te worden betrokken. In het uitzonderlijke geval dat de verbinding als groepsmaatschappij kwalificeert, maar niet is geconsolideerd dient onder subvraag g een toelichting gegeven te worden.

Onderdeel A, subvraag h (vraag verschijnt uitsluitend na 'JA' op vorige vraag g.)

Bij deze vraag dient aangegeven te worden of er sprake is van integrale consolidatie of proportionele consolidatie (slechts toegestaan indien er sprake is van een joint venture). Bij onderdeel B van 3.3.1 'Vervolg' wordt gevraagd naar een aantal financiële gegevens van de verbindingen. Onderstaand zijn deze vragen nader toegelicht:

Onderdeel B, subvraag a

Het gaat hier om de balansgegevens van de verbinding. Gevraagd worden het totale eigen vermogen en het balanstotaal van de verbinding. Het eigen vermogen is het saldo van de afzonderlijk gewaardeerde (groepen van) activa en de afzonderlijk gewaardeerde (groepen van) schulden, voorzieningen en overlopende posten. Of anders gesteld: het eigen vermogen is het overblijvend belang in de activa van de rechtspersoon na aftrek van al zijn vreemd vermogen. Het gaat hier om het totale eigen vermogen en balanstotaal van de verbinding en niet uitsluitend om het deel dat aan de toegelaten instelling kan worden toegerekend.

Onderdeel B, subvraag b

Bij deze vraag dient de totale jaaromzet van de verbinding te worden vermeld. Het gaat om de netto omzet, waaronder wordt verstaan de opbrengst uit leveringen van goederen en diensten uit het bedrijf van de rechtspersoon onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belasting. De netto omzet is de weergave van de omvang der zaken van de rechtspersoon dus van hetgeen de rechtspersoon voor eigen rekening en risico presteert door verkoop en levering dan wel door het verrichten van diensten aan cliënten. Het gaat om de totale jaaromzet van de verbinding en niet uitsluitend om het deel dat aan de toegelaten instelling kan worden toegerekend.

Onderdeel B, subvraag c

Bij dit onderdeel dient het jaarresultaat van de verbinding verantwoord te worden. Onder jaarresultaat wordt verstaan het resultaat na belastingen. Het gaat om het totale jaarresultaat van de verbinding en niet uitsluitend om het deel dat aan de toegelaten instelling kan worden toegerekend.

Onderdeel B, subvraag d

Bij deze vraag dient de rechtstreekse kapitaaldeelname van de toegelaten instelling in de verbinding opgegeven te worden. Het gaat om de door de toegelaten instelling verstrekte risicodragende financiële middelen aan de verbinding in de vorm van (geplaatst) aandelenkapitaal. Het gaat hierbij dus uitsluitend om het deel dat door de toegelaten instelling is ingebracht. Bedoeld wordt het totale door de toegelaten instelling gestorte bedrag aan aandelenkapitaal inclusief agio.

Onderdeel B, subvraag e

Bij deze vraag dient het bedrag aan leningen dat door de toegelaten instelling rechtstreeks aan de verbinding is verstrekt te worden vermeld. Het gaat hierbij dus uitsluitend om de leningen die door de toegelaten instelling zijn verstrekt.

Onderdeel B, subvraag f

Bij deze vraag dient het bedrag aan rekening courant dat door de toegelaten instelling rechtstreeks aan de verbinding is verstrekt te worden vermeld. Het gaat hierbij dus uitsluitend om de rekening courant faciliteit vanuit de toegelaten instelling.

Onderdeel B, subvraag g

Bij deze vraag dient het bedrag aan door de toegelaten instelling rechtstreeks verstrekte garanties aan de verbinding te worden vermeld. Het gaat hierbij dus uitsluitend om de garanties die door de toegelaten instelling zijn verstrekt. Bij onderdeel C van 3.3.1 'Vervolg' wordt gevraagd naar de mate waarin (percentage) de financiering van de verbinding afkomstig is van de toegelaten instelling en de mate waarin de toegelaten instelling gerechtigd is tot het jaarresultaat van de verbinding. Onderstaand zijn deze vragen nader toegelicht:

Onderdeel C, subvraag a

Bij deze vraag dient het percentage kapitaaldeelname van de toegelaten instelling in de verbinding opgegeven te worden. Het gaat om de verhouding tussen het door de toegelaten instelling verstrekte kapitaal en het totale nominaal geplaatste kapitaal (dus zonder eventueel gestort agio) van de verbinding. Hierbij komt zowel het directe als indirecte belang tot uiting in het te verantwoorden percentage.

Onderdeel C, subvraag b

Bij deze vraag dient aangegeven te worden voor welk percentage de toegelaten instelling gerechtigd is in het jaarresultaat van de verbinding in het verslagjaar. Hierbij komt zowel het directe als indirecte belang tot uiting in het te verantwoorden percentage.

Onderdeel C, subvraag c

Bij deze vraag dient aangegeven te worden welk percentage van de totale financiering van de verbinding afkomstig is van de toegelaten instelling. Het gaat om de verhouding tussen de door de toegelaten instelling verstrekte financiering (kapitaaldeelname (3.3.1 Vervolg onderdeel B, subonderdeel d), verstrekte leningen (3.3.1 Vervolg onderdeel B, subonderdeel e), rekening courant (3.3.1 Vervolg onderdeel B, subonderdeel f)) en de totale financiering (balanstotaal zoals verantwoord bij 3.3.1 Vervolg onderdeel B subonderdeel a.) van de verbinding.

3.3.2. Ontwikkeling voorraad woongelegenheden verbindingen in verslagjaar

De hier gevraagde informatie voor de verbinding komt overeen met hetgeen aan informatie wordt gevraagd voor de toegelaten instelling zelf. Zie daarom de hiermee corresponderende toelichting bij 2.1. Voor toegelaten instelling dient in dat geval uiteraard verbinding te worden gelezen. Het is daarbij de bedoeling de verbinding volledig (dat wil zeggen voor 100%) te verantwoorden, ongeacht het percentage deelneming van de toegelaten instelling in de verbinding. Een splitsing tussen DAEB en niet-DAEB in de ontwikkeling van de voorraad wordt bij verbindingen niet toegepast. In principe kan bij een verbinding geen DAEB bezit in exploitatie aanwezig zijn.

3.3.3 t/m 3.3.5

De hier gevraagde informatie voor de verbinding komt overeen met hetgeen aan informatie wordt gevraagd voor de toegelaten instelling zelf. Zie daarom de hiermee corresponderende toelichting bij 2.2. A t/m C. Voor toegelaten instelling dient in dat geval uiteraard verbinding te worden gelezen. Het is daarbij de bedoeling de verbinding volledig (dat wil zeggen enkelvoudig voor 100%) te verantwoorden, ongeacht het percentage deelneming van de toegelaten instelling in de verbinding.

3.3.6 Kasstromen per deelneming met vastgoedexploitatie (1) en/of projectontwikkeling (2) (in € 1.000)

Hoofdstuk 3.3.6 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers. WSW vindt de kasstromen van de deelnemingen van woningcorporaties heel belangrijk in de beoordeling van de toegelaten instelling. Indien een deelneming is opgegeven in dit hoofdstuk verbindingen dVl en de aard van deze deelneming is vastgoedexploitatie en/of projectontwikkeling dan moeten de verkorte kasstromen opgegeven worden voor zowel het verslagjaar als ook het vorig verslagjaar.

Het gaat hier daarbij;

- om het eventuele saldo in- en uitgaande kasstromen van de operationele activiteiten,
- om het totaal van de MVA ingaande kasstroom en het totaal van de MVA uitgaande kasstroom,
- om het saldo in- en uitgaande FVA kasstroom,
- en om het saldo in- en uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten.

3.3.7 t/m 3.3.10 = vervallen

3.3.11 Ontwikkeling totale actuele waarde

Gevraagd wordt naar het totaal van de actuele waarde van de woongelegenheden en van de niet-woongelegenheden, voor het verslagjaar zowel als voor het vorig verslagjaar, in de verbindingen van de toegelaten instelling die vastgoed in exploitatie op hun balans hebben staan. Daarnaast de waarde zoals die door de toegelaten instelling is gebruikt bij de vaststelling van de netto vermogenswaarde van de verbinding.

3.3.12 Overige waardebepalingen verbindingen ultimo verslagjaar

Zie de toelichting bij 4.2.3 voor de toegelaten instelling.

3.4 Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld.

3.4.1. Financiële vaste en vlottende activa geconsolideerd of enkelvoudig

A1. Treasury (dit onderdeel heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers)

Beleggingen

Beleggingen zijn alle voor opname in de corporatiebalans (onder 3.1) in aanmerking komende bezittingen onder de posten 'effecten' en 'overige' van de Financiële vaste activa en onder de post 'effecten' van de Vlottende activa. Onder deze beleggingen worden niet de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) begrepen. Verzocht wordt de actuele waarde van alle niet-risicomijdende beleggingen op balansdatum van de corporatie hier op te nemen, dat wil zeggen alle beleggingen die niet onder de definitie van risicomijdende beleggingen vallen. Risicomijdende beleggingen betreffen uitsluitend beleggingen (op lange en korte termijn) in vastrentende waarden, aangehouden in euro's en waarbij het een vordering betreft op de overheid en/of een derde onder garantie van de overheid. Bij al deze beleggingen moet er sprake zijn van minimaal een (single) A-rating van Standard & Poor's en/of Moody's (beide met outlook: stabiel).

Liquiditeitsbuffer

Om inzicht te krijgen in de liquiditeitsrisico's wordt aan corporaties die een wettelijke liquiditeitsbuffer moeten aanhouden, verzocht om het bedrag op te geven dat de corporatie per ultimo jaar wettelijk moet aanhouden en welk bedrag aan middelen de corporatie werkelijk beschikbaar heeft.

Variabele hoofdsom leningen:

Dit is een lening waarbij er een maximale hoofdsom is overeengekomen. Daarnaast zal minimaal 20% van de **hoofdsom gedurende de duur van het contract altijd zijn opgenomen. Deze leningen bieden de deelnemers financiële flexibiliteit** waardoor de corporatie timingverschillen in verkoop- en investeringsactiviteiten kan opvangen. Deze variabele hoofdsomleningen kunnen ook als buffer worden gebruikt voor het opvangen van mogelijke betalingen uit hoofde van derivaten

Maximale stand variabele hoofdsom leningen:

Indien de corporatie variabele hoofdsom leningen heeft, wordt hier gevraagd wat de maximale stand is van alle variabele hoofdsom leningen bij elkaar opgeteld ultimo verslagjaar.

Stand opgenomen variabele hoofdsom leningen:

Wat is de stand van de opgenomen variabele hoofdsom leningen ultimo verslagjaar. Deze stand moet minimaal 20 procent zijn van de maximale stand variabele hoofdsom leningen.

Als de corporatie variabele hoofdsomleningen heeft afgesloten om invulling te geven aan de liquiditeitsbuffer, dient de corporatie in te vullen welk bedrag als liquiditeitsbuffer hiervan wordt aangehouden.

Verbinding(en) met derivatenportefeuille

Om inzicht te krijgen in het liquiditeitsrisico bij verbindingen worden corporaties waarbij door verbindingen derivaten zijn afgesloten, gevraagd dit aan te geven.

A2. Rente-instrumenten (dit onderdeel heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers)

Extendible leningen

Dit zijn leningen met een vaste looptijd waarbij vooraf het rentetype is bepaald voor de verschillende tijdvakken. De hoogte van het rentepercentage is bepaald volgens een bepaalde formule. Onder bepaalde voorwaarden kunnen één of meerdere factoren van de formule wijzigingen, zodat het rentepercentage kan wijzigen. Ook het opnemen van de hoofdsom kan in meerdere fases geschieden, waarbij de periode van opnemen tot aan volledige hoofdsom tevoren is bepaald. WSW-deelnemers moeten daarbij de actuele waarde van deze leningen opnemen.

Leningen met uitgestelde storting of bestaande leningen met renteafspraken.

Gevraagd wordt aan uitsluitend WSW-deelnemers aan te geven of hier sprake van is.

A3. Overig financieel beleid

a. 1 Achtergestelde leningen u/g

Indien er sprake is van verstrekte of toegezegde achtergestelde lening u/g dan deze toelichten: omvang, de ontvangende partij, condities, looptijd e.d.

a. 2 Achtergestelde leningen o/g

Indien er sprake is van ontvangen of toegezegde achtergestelde lening o/g dan deze toelichten: omvang, de ontvangende partij, condities, looptijd e.d.

b. Verpanding van beleggingen, huurpenningen en/of andere bezittingen

Indien er sprake is van verpanding, dan deze toelichten: omvang, begunstigde partij, reden, condities, looptijd e.d.

c. 1 Bovenmatige renterisico's

Van bovenmatige renterisico's is sprake indien de renterisico's uit herfinancieringen en renteconversies in een aaneengesloten periode van 12 maanden groter zijn dan 15%. Dit percentage wordt ultimo het verslagjaar bepaald door de renterisico's uit de huidige leningenportefeuille te relateren aan de som van de schuldrestanten (statische methode). Indien hiervan sprake is dan toelichten in welke periode(n) het renterisico bovenmatig is en welke maatregelen zijn of worden getroffen. De dynamische methode houdt rekening met het aantrekken van nieuwe leningen voor de financiering van investeringen en dus met de toename van de leningenportefeuille. Indien deze methode tot andere inzichten leidt dan toelichten.

c. 2 Niet door WSW geborgde of gevrijwaarde leningen o/g

Teneinde het risico te kunnen analyseren en monitoren wordt gevraagd de eventueel aanwezige overige niet door WSW geborgde of gevrijwaarde leningen o/g in het aangegeven format te specificeren op scherm 3.4.1 A3 c2 vervolg 'Specificatie van leningen niet door WSW geborgd of gevrijwaard'. Ook leningen die door een aan de corporatie verbonden verbinding zijn aangetrokken dienen opgegeven te worden. In het tekstveld onder deelnemer (eerste kolom) moet altijd de naam van de toegelaten instelling ingevuld worden.

Indien de lening(en) door de verbinding zijn aangetrokken dan moet de naam van de betreffende verbinding opgegeven worden als geldnemer (vierde kolom). Met coupondatum wordt bedoeld: 1e coupon datum = datum 1e rentebetaling, de 2e coupondatum kan in incidentele gevallen gebruikt worden als de 2e coupondatum afwijkt van het patroon.

d. Niet door middel van derivaten afgedekte leningen met variabele rente bij verbindingen

Om inzicht te krijgen in het renterisico bij verbindingen worden corporaties die verbindingen hebben met variabel rentende leningen die niet zijn afgedekt door derivaten, gevraagd in te vullen wat het schuldrestant is van deze leningen. Dit betreft leningen bij alle verbindingen

e. Kredietfaciliteit

Verzocht wordt aan te geven of de corporatie een dergelijke faciliteit heeft en zo ja tot welke omvang hiervan gebruik kan worden gemaakt. Gevraagd wordt ook om aan te geven of de faciliteit een tijdslimiet heeft en toe te lichten of aanvullende zekerheden of voorwaarden zijn verbonden aan de faciliteit.

f. Afgegeven garanties

Op grond van de artikelen 28, 29 en 31 van WSW-reglement van deelneming is schriftelijke toestemming van WSW vereist als de toegelaten instelling zich op enige wijze sterk wenst te maken voor anderen.

A4. Niet uit de balans blijvende verplichtingen (dit onderdeel heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers)

In dit onderdeel worden drie onderdelen opgevraagd.

In deel 1 dienen de niet uit de balans blijvende verplichtingen opgegeven te worden. Het gaat hierom de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Er wordt in deze opgave gevraagd naar huurverplichtingen, operationele leaseverplichtingen, erfpachtverplichtingen, verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget, WSW obligo verplichting, en overige niet uit de balans blijvende verplichtingen. Bij de overige niet uit de balans blijvende verplichtingen wordt gevraagd om de verschillende overige verplichtingen te specificeren.

In deel 2 dienen eventueel hoofdelijke aansprakelijkheden opgegeven te worden. Het gaat hier om aansprakelijkheden uit hoofde van 403 verklaring, uit hoofde van fiscale eenheid en overige hoofdelijke aansprakelijkheden.

In deel 3 dienen niet uit de balans blijvende rechten opgegeven te worden. Het gaat hier om verliescompensatie en overige niet uit de balans blijvende rechten.

Tenslotte moet worden aangegeven of de corporatie is verwikkeld in juridische procedures, die in potentie kunnen leiden tot een financiële schade ter grootte van 2% of meer van het eigen vermogen.

Bij de juridische procedures dient ingevuld te worden wat – naar schatting – het totaalbedrag is aan mogelijke claims.

B. Grondposities

Dit betreft alle grondaankopen, maar ook uit exploitatie genomen bezit, zowel met bouw- als zonder bouwbestemming (eventueel inclusief onroerende zaken). Dit betreft ook posities die tijdelijk geëxploiteerd worden en waar derhalve nog geen sprake is van directe sloop om daarna (vervangende) nieuwbouw te plegen. Indien de bouw feitelijk van start is gegaan in het verslagjaar is er daarna geen sprake (meer) van een grondpositie.

Veel corporaties hebben grond verworven voor toekomstige woningbouw. Om inzicht te krijgen in de samenstelling moeten mogelijke grondposities hier vermeld worden. Dit kan bijvoorbeeld grond betreffen die als tijdelijke voorraad wordt aangehouden. Ook bij deze vraag over grondposities moet worden uitgegaan van de geconsolideerde gegevens, inclusief niet geconsolideerde verbindingen of, indien niet van toepassing, de enkelvoudige gegevens. Het komt ook voor dat er contractueel overeengekomen grondposities zijn die off-balance worden verantwoord.

Dit betreft bijvoorbeeld een koopplicht op een toekomstig moment. De waarde van deze posities wordt separaat opgevraagd. Daarnaast wordt, in een aan de vraagstelling gekoppelde specificatie, gevraagd om het waardeverloop (in € 1.000,-)

in de grondposities vanaf het begin van het verslagjaar tot het einde van het verslagjaar van de zowel in de (geconsolideerde) balans opgenomen als ook off balance opgenomen bedragen weer te geven. Dit wordt eveneens gevraagd voor het verloop in m² van de grondposities vanaf begin verslagjaar tot einde verslagjaar, ook hier voor zowel de in de balans opgenomen als ook voor de off balance opgenomen oppervlakte.

3.4.2 Personele bezetting

Vermeldt wordt het aantal personeelsleden dat ultimo het verslagjaar in dienst is van uitsluitend de toegelaten instelling (dus exclusief vacatures), omgerekend naar het aantal full time equivalenten (fte's). Daarnaast wordt, indien van toepassing, dezelfde vraag gesteld voor het aantal personeelsleden wat in dienst is van de toegelaten instelling inclusief verbindingen. Hoewel in hoofdstuk 3.4 de vraag op geconsolideerd niveau wordt gesteld en enkelvoudig wordt gevraagd indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld, wordt in dit onderdeel 3.4.2 bedoeld enkelvoudig in te vullen, in alle gevallen voor de eerste vraag en geconsolideerd voor de tweede vraag indien van toepassing.

3.4.3 Niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden

Het komt voor dat niet alle voor verkoop bestemde (nieuwbouw) koopwoongelegenheden al voor het moment van oplevering of aankoop voor doorverkoop worden verkocht. Tenzij deze woongelegenheden alsnog worden toegevoegd voor eigen verhuur, worden deze niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden niet als eigen bezit verantwoord. Middels de specificatie 3.4.3 wordt inzicht gegeven in deze voorraad niet verkochte koopwoongelegenheden. Bedoeld wordt onder 3.4.3 de aantallen te verantwoorden die als voorraad aanwezig zijn, los van de vraag of dit is opgenomen onder voorraad (koopwoningen) of een mogelijk andere balanspost. Van deze niet verkochte koopwoongelegenheden wordt de balanswaarde gevraagd (bedrag waarvoor deze als balanspost zijn opgenomen). Verzocht wordt dit te splitsen in nog te verkopen maar wel opgeleverde nieuwbouw koopwoongelegenheden en nog te verkopen in aanbouw zijnde nieuwbouw koopwoongelegenheden. Daarnaast wordt ook gevraagd de balanswaarde van de nog te verkopen bestaande koopwoongelegenheden VOV ingekocht voor doorverkoop op te nemen.

3.4.4 Wijziging opgave vorig verslagjaar enkelvoudig toegelaten instelling

Bij een afwijkende beginbalans ten opzichte van de opgegeven eindbalans vorig jaar wordt verzocht de reden hiervoor aan te geven in de ja/nee vragen en een toelichting hierop te verstrekken. Bij deze vraag moet worden uitgegaan van de geconsolideerde gegevens of, indien niet van toepassing, de enkelvoudige gegevens.

De effecten van de stelselwijziging als gevolg van de invoering van de RJ 645 worden, conform RJ 140, buiten de winst- en verliesrekening om, rechtstreeks in de beginbalans verwerkt.

3.4.5 Specificatie bezoldiging topfunctionarissen verslagjaar

Inleiding

LET OP; De hoofdstukken onder 3.4.5 (a. tot en met h.) dienen in tegenstelling tot te doen gebruikelijk in dit opvraagprogramma niet in € 1.000 maar afgerond op € 1 te worden ingevuld.

Inleiding

Per 1/1/2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht, ook voor corporaties. Per 1 januari 2014 is op basis van de WNT de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 ingevoerd. Daarin is de sector opgedeeld in een aantal grootklassen met bijbehorende maxima. Voor 2014 gelden daarmee naast de algemene eisen voor normering en openbaarmaking uit de WNT de specifieke grenzen uit die regeling, ook wat betreft de controlewerkzaamheden van de accountant.

Er mogen geen bezoldigingen en/of ontslagvergoedingen worden overeen gekomen boven de normbedragen. Ook mogen geen bonusbetalingen, winstdelingen of andere vormen van variabel belonen meer worden afgesproken. Bij interim-topfunctie vervulling > zes maanden binnen achttien maanden moet worden beloond binnen de wettelijke norm.

De WNT bevat een overgangsrecht dat bestaande afspraken van voor 2013 voor een bepaalde periode respecteert.

Overschrijdingen van de normen uit de wet kunnen dus nog een aantal jaren voorkomen (moeten wel worden gemotiveerd, zie hierna).

Verantwoording: openbaarmaking en melding

Op grond van de WNT moeten instellingen, ook met het oog op handhaving:

1. de bezoldigingsgegevens en uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband van alle (gewezen) topfunctionarissen¹ (op naam),
2. alsmede de bezoldigingen en uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband van andere functionarissen (op functie), als deze de wettelijke maximum normen van de WNT overschrijden², in de financiële jaarstukken openbaar maken. Het eerste verantwoordingsjaar was 2013.

Meldingen corporaties

Ook moeten zij deze gegevens jaarlijks voor 1 juli elektronisch toezenden aan de minister van BZK of aan de betrokken vakminister indien deze laatste in een eigen mogelijkheid van elektronische aanlevering heeft voorzien. Uit oogpunt van administratieve lastenbesparing is er voor de corporaties voor gekozen de aanlevering te laten verlopen middels de dVi verantwoording via CorpoData. Aan het einde van ieder kalenderjaar informeert de in deze coördinerend/verantwoordelijk minister van BZK de Staten-Generaal via een geaggregeerde rapportage. Overschrijdingen van de normbedragen (bezoldiging en beëindigingsuitkeringen) moeten worden gemotiveerd in de jaarverslaglegging.

NB 1: Dienstverbanden kleiner dan 1 fte en korter dan een kalenderjaar moeten worden omgerekend naar 1 fte respectievelijk een heel kalenderjaar.

NB 2: Voor interim functionarissen geldt bovenstaande normering als zij binnen een periode van 18 maanden meer dan 6 maanden werkzaam zijn voor de instelling.

Met de invoering van de WNT is de Wet openbaarmaking publiek gefinancierde topinkomens (WOPT) ingetrokken

¹ De leden van de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen f, g en h, alsmede de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan en degene of degenen belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon (ongeacht functiebenaming).

² In 2013: max. € 187.340,- voor beloning, max. € 8.069,- voor onkosten en max. € 33.190,- voor de werkgeversbijdrage voor beloningen betaalbaar op termijn. Totaal max. € 228.699,-.

3.4.6 Collegiale financiering

Hoofdstuk 3.4.6 heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers. Deze vraag is bedoeld om inzicht te krijgen in eventuele financiële geldstromen tussen corporaties per ultimo het verslagjaar. Corporaties die geld geleend hebben van of verstrekt hebben aan andere corporaties vullen hier in aan welke corporatie per 31 december van het verslagjaar het geld is verstrekt of ontvangen, wat de afgesproken rente is en wat de datum van aflossing is.

4. Waardering bezit

Dit hoofdstuk bevat onder 4.1.1 t/m 4.1.5 een specificatie van de bedrijfswaarde volgens de door de corporatie zelf opgestelde jaarrekening overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de daarop gebaseerde uitwerkingen (handreiking). Daarnaast bevat dit hoofdstuk informatie over onder 4.1.6 de rentabiliteitswaardecorrectie en onder 4.1.7 de leningenportefeuille. Onder 4.2.1 worden de bij de berekening van de bedrijfswaarde gehanteerde uitgangspunten en parameters verantwoord, terwijl onder 4.2.2 wordt gevraagd of de aan de bedrijfswaarde ten grondslag liggende kasstromen overeenkomen met de operationele kasstromen die in dPi 2014 zijn opgegeven. Onder 4.2.3 wordt de gemiddelde WOZ-waarde voor relevante portefeuilleonderdelen vermeld.

Algemeen

In hoofdstuk 4 Waardering bezit worden de gegevens over de bedrijfswaarde met betrekking tot het bezit in exploitatie ultimo het verslagjaar (woongelegenheden en niet-woongelegenheden in eigendom) weergegeven. De uit de jaarrekening ontleende, resp. afgeleide gegevens van de bedrijfswaarde zijn bepaald op basis van de door de corporatie zelf gekozen parameters en uitgangspunten. Uitgangspunt bij de opgave dienen de geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving te zijn. Nadere guidance is verder opgenomen in de handreiking bij de nieuwe RJ 645. Dit document is opgesteld door de leden van de Werkgroep Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in samenspraak met medewerkers van een aantal toegelaten instellingen. De handreiking geeft een breed gedragen interpretatie van de thans vigerende Richtlijnen, maar vraagt van de toegelaten instelling wel een nadere toetsing met de relevante feiten en omstandigheden zoals deze van toepassing zijn voor de individuele toegelaten instelling. Kernpunt hierin is dat corporaties voor de eerste vijf jaar verondersteld worden de kasstroom en kasstroomontwikkeling van de materiële vaste activa in exploitatie door te rekenen op basis van vastgesteld beleid, terwijl voor de periode na jaar vijf wordt uitgegaan van meer generieke, door WSW vastgestelde meerjarenparameters. We gaan ervan uit dat de kasstromen die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed ten behoeve van de bepaling van de bedrijfswaarde aansluiten met de op de exploitatie van het vastgoed betrekking hebbende operationele kasstromen in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3.1 van de dPi 2014.

De verhuurdersheffing moet in de bedrijfswaarde worden opgenomen. In de eigen CFV-beoordeling zal altijd rekening worden gehouden met de wettelijk vastgestelde verhuurdersheffing. Verder wordt geen saneringsheffing opgenomen, omdat deze niet vastgoed gerelateerd is en vergelijkbaar met Vpb moet worden behandeld. WSW-deelnemers wordt wel gevraagd de contante waarde van de saneringsheffing als toevoeging op de bedrijfswaarde op te geven. Niet meegenomen worden kasstromen die het gevolg zijn van mutaties (nieuw in exploitatie gekomen eenheden) in de portefeuille na ultimo verslagjaar. Deze kasstromen kunnen in beginsel niet worden betrokken bij de kasstromen die betrekking hebben op de portefeuille ultimo verslagjaar. Met name voor wat betreft de kasstromen die betrekking hebben op onderhoud en beheerkosten is het van belang dat alle lasten worden meegenomen (na saldering, voor zover van toepassing, met daarmee verbonden opbrengsten en vergoedingen).

Een genormeerde benadering van kasstromen in de bedrijfswaarde in plaats van een benadering die is gebaseerd op de begrote operationele kasstromen in het kasstroomoverzicht (dPi 2014) is niet conform de RJ richtlijnen en de daarop betrekking hebbende handreiking. In de controle zal aan dit aspect aandacht worden geschonken. In de toelichting bij de afzonderlijke onderdelen wordt de hiervoor genoemde algemene hoofdlijn nader uitgewerkt. Het vastgoed wordt gewaardeerd naar de staat ultimo het boekjaar. Het is niet toegestaan toekomstige uitbreidingsinvesteringen, bijvoorbeeld nieuwbouw of vervangende nieuwbouw, onderdeel te laten zijn van de bedrijfswaarde van de activa ultimo het boekjaar. Bij het schatten van toekomstige kasstromen voor het bepalen van de bedrijfswaarde dient volgens de Raad voor de Jaarverslaggeving richtlijn 121, artikel 318, lid b, geen rekening te worden gehouden met kasstromen die voortkomen uit ontvangsten of betalingen van belastingen naar de winst (vennootschapsbelasting). Deze richtlijn is door de RJ voor de bedrijfswaarde in de jaarrekening dwingend ('vetgedrukt') voorgescreven. De corporatie dient hier dan ook rekening mee te houden bij de bedrijfswaarde die zij opgeeft. In het kader van de jaarrekening geldt ten aanzien van de toe te passen RJ-richtlijnen en de daarop gebaseerde uitwerkingen het principe: pas toe of leg uit. Aangezien uitgangspunt is het willen aansluiten bij de bedrijfswaarde die in de jaarrekening is opgenomen, hechten we sterk aan dit beginsel. Indien desondanks wel wordt afgeweken moet het verschil met de bedrijfswaarde in de jaarrekening op afdoende wijze goed worden toegelicht, waaronder een kwantitatieve toelichting van het verschil.

De waarde van door te exploiteren woongelegenheden DAEB moet worden opgenomen onder 4.1.1. De waarde van woongelegenheden DAEB met een bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten wordt, apart van de waarde van door te exploiteren woongelegenheden, verantwoord onder 4.1.2. De waarde van niet-woongelegenheden DAEB wordt echter in zijn geheel afzonderlijk verantwoord onder 4.1.3. De waarde van verhuureenheden niet-DAEB wordt in zijn geheel afzonderlijk verantwoord op basis van verhuurexploitatie onder 4.1.4.

Uitsluitend voor WSW-deelnemers wordt, indien van toepassing, in hoofdstuk 4.1 ook als specificatie de bedrijfswaarde geconsolideerd (gs) opgevraagd. WSW wil als er sprake is van verbindingen met vastgoedexploitatie ook een geconsolideerde bedrijfswaarde ontvangen. In voorkomende gevallen is dan op de vraag bij hoofdstuk 3.3.1 (verbindingen) onder A.b. 1 'Is er sprake van verbindingen met vastgoedexploitatie' een 'JA' ingevuld. De corporatie moet daarbij 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 in de geconsolideerde bedrijfswaarde.

4.1.1 Specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden DAEB toegelaten instelling (in € 1.000,-)

Verzocht wordt in het overzicht de bedrijfswaarde van de normaal door te exploiteren woongelegenheden te specificeren naar zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige overige wooneenheden, waaronder eenheden in verzorgingshuizen en inclusief standplaatsen en woonwagens. In de bedrijfswaarde van deze eenheden zijn daarbij niet de effecten opgenomen die het gevolg zijn van verkoop en/of investeringsingrepen (die leiden tot een andere marktpositionering en/of levensduurverlenging). De exploitatie is derhalve gericht zijn op voortgezette verhuur tot het einde van de ingeschatte economische levensduur (in vervolg restant levensduur genoemd). De achtergrond van de uitsplitsing naar soort bezit is dat CFV de exploitatie van onzelfstandig overige wooneenheden anders beoordeelt dan die van zelfstandige huurwoningen.

I. Aantal verhuureenheden (woongelegenheden in eigendom)

In kolom 1 wordt het aantal zelfstandige huurwoningen weergegeven met een bedrijfswaarde gebaseerd op doorexplotatie. In kolom 2 wordt het aantal onzelfstandige overige wooneenheden weergegeven. In het laatste geval eveneens met een bedrijfswaarde gebaseerd op doorexplotatie. De opgegeven totale aantallen per categorie genoemd onder 4.1.1 en 4.1.2 dienen gelijk te zijn aan de aantallen woongelegenheden DAEB opgegeven onder 2.2.A.

II. Bedrijfswaarde

Contante waarde huren

Bij de bepaling van de contante waarde van de huren van de te onderscheiden delen van de portefeuille zijn de te ontvangen netto huren en het huurbeleid (inclusief huurharmonisatie in eens) van de corporatie het uitgangspunt, rekening houdend met de marktmogelijkheden en vanaf jaar 6 met de voor de sector en door WSW geformuleerde stijgingsparameter. De huren zijn exclusief in rekening gebrachte vergoedingen c.q. voorschotten voor leveringen en diensten. Het aanvangsniveau van de huurkasstroom dient aan te sluiten bij het feitelijke huurniveau van deze woongelegenheden ultimo boekjaar.

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 voor de onderscheiden delen van de portefeuille bepaald.

Contante waarde bijdragen

De contante waarde van eventuele overheidsbijdragen voor de onderscheiden delen van de portefeuille wordt, voor zover deze niet is opgenomen in de egalisatierekening, meegenomen in deze post van de bedrijfswaarde.

Contante waarde overige inkomsten

Voor zover een corporatie in de bepaling van de bedrijfswaarde rekening houdt met andere inkomsten dan huren en bijdragen, kunnen deze overige inkomsten op deze regel worden verantwoord. In dat geval moet dit overigens worden toegelicht in de kolom toelichting onder 4.1.5 bedrijfswaarde.

Woongelegenheden DAEB waarvoor ook een contante waarde wordt opgenomen voor inkomsten uit verkoop mogen echter alleen onder 4.1.2 worden verantwoord.

Contante waarde restwaarde

In de te verantwoorden bedrijfswaarde van de normaal door te exploiteren woongelegenheden dient rekening te worden gehouden met een restwaarde voor grond in eigendom op het moment waarop de restant levensduur is verstreken. Voor dit onderdeel wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor hetgeen in de richtlijn RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen is uiteengezet. Indien afgeweken wordt van deze uitwerkingen dient de corporatie zich in de jaarrekening en ook in de dVi te verantwoorden op basis van het principe: pas toe of leg uit. De contante waarde van de restwaarde wordt op deze regel verantwoord. 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. 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 tijdschorsamenhangende 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 onderscheiden portefeuilledelen, dient met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor al het onderhoud, waaronder te verstaan het dagelijks en het planmatig (inclusief eventueel groot) onderhoud, rekening te worden gehouden. De geraamde uitgaven zullen in de regel gebaseerd zijn op een meerjarenonderhoudsbegroting. Bij de opstelling van deze begroting dient rekening te worden gehouden met de afbakening tussen enerzijds onderhoud en anderzijds investeringen die op basis van de richtlijn RJ 645 in uitwerkingen nader is toegelicht. Op deze plaats dienen alleen de onderhoudskosten, waaronder 'facelift' en 'revitalisering', te worden opgenomen. In een interne richtlijn dient de corporatie deze afbakening te hebben geoperationaliseerd. Verondersteld wordt hierbij dat de onderhoudskasstromen voor de eerste vijf prognosejaren volgens het kasstroomoverzicht in dPi 2014 en de onderhoudskasstromen ten behoeve van de bedrijfswaardebepaling op elkaar aansluiten. 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 dient de corporatie rekening te houden met de stijgingsfactor voor de onderhoudskosten, in overeenstemming met hetgeen daarover is opgenomen in de beleidsregels. Dit laat onverlet dat het onderhoudsvolume (afgezien van de prijscomponent) afhankelijk is van de uitkomsten van de eigen onderhoudsbegroting voor de prognosejaren.

Contante waarde overige exploitatie-uitgaven

Bij de bepaling van de contante waarde van de variabele exploitatie-uitgaven wordt met de jaarlijks terugkerende uitgaven voor beheer, belastingen, verzekeringen, erfpachtcanon en eventueel overige (netto)exploitatieuitgaven rekening gehouden. Indirecte kosten als bestuurskosten en bijvoorbeeld de administratiekosten vormen, mits op een redelijke wijze toegerekend, onderdeel van de bedrijfswaardeberekening. Voor zover uitgaven in het kader van operationele activiteiten niet toerekenbaar zijn aan het vastgoedbezit, vormen deze kasstromen geen onderdeel van de bedrijfswaarde, tenzij vanuit nevenexploitaties geen of onvoldoende dekking wordt gegenereerd. Dit kunnen bijvoorbeeld kasstromen zijn die samenhangen met leefbaarheidsuitgaven (waar via nevenexploitaties in principe geen dekking voor is). In de uitwerkingen van de richtlijn RJ 645 is aan dit onderwerp aandacht besteed. Vanaf jaar 6 dient de corporatie rekening te houden met een stijgingsfactor voor de variabele lasten zoals die door WSW is vastgesteld. Het is van belang dat een eventueel verschil wordt toegelicht tussen het gehanteerde aanvangsniveau van de kasstroom aan variabele lasten in de bedrijfswaarde (totaal van alle deelportefeuilles) en het begrote niveau (na verrekening met vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten exclusief verkoop) volgens het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3.1.1 van dPi 2014. Indien het niveau in dit kasstroomoverzicht (realisatie en/of prognose) hoger is dan in de (totale) bedrijfswaardecalculatie, kan dit duiden op nevenexploitaties die niet kostendekkend zijn of op lasten die niet worden toegerekend (bepaalde leefbaarheidsuitgaven bijvoorbeeld) en op een bedrijfswaarde die om deze reden overgewaardeerd kan zijn. In de kwaliteitscontrole van de dVi zal aan dit aspect aandacht worden geschonken.

LET OP:

Met betrekking tot het onderdeel uitgaven overige exploitatie-uitgaven moet uitsluitend worden uitgegaan van de zuivere uitgaven toe te rekenen aan de exploitatie van het onroerend goed. Het is niet toegestaan bijvoorbeeld de totale kasstromen van beheer te vermelden en elders de inkomende kasstromen van vergoedingen/doorbelastingen voor deze beheer activiteiten op te nemen.

Contante waarde verbeteruitgaven

Voor delen van de bestaande vastgoedportefeuille waar in de bedrijfswaarde relatief kleine investeringsingrepen zijn verwerkt, kan de contante waarde hiervan worden verantwoord op de regel contante waarde verbeteruitgaven. Gedacht kan hierbij worden aan uitgaven gericht op bijvoorbeeld installaties, (ver)nieuw(d)e badkamers, keukens en veiligheid. Een toetspunt voor opname onder deze post is of deze ingrepen leiden tot een verbetering of vergroting van de oorspronkelijke verdien capaciteit van het vastgoed. Indien dit niet het geval is behoren dergelijke uitgaven, overeenkomstig de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, onder onderhoudsuitgaven te worden verantwoord. De verwerking van deze maatregelen in de bedrijfswaarde zal verbonden moeten zijn met besluitvorming (vastgesteld beleid) en een daarop gebaseerd uitvoeringsplan. De effecten die deze maatregelen hebben op de huurontwikkeling worden meegenomen in de regel contante waarde huren.

Contante waarde overige uitgaven

Voor zover een corporatie in de bepaling van de bedrijfswaarde voor deze portefeuilledelen rekening houdt met andere uitgaven dan onderhoud, overige exploitatieuitgaven en verbeteruitgaven, dan kunnen deze overige uitgaven op deze regel worden verantwoord. In dat geval deze overige uitgaven overigens toelichten in de kolom toelichting onder 4.1.5 bedrijfswaarde.

Contante waarde verhuurdersheffing

Onder deze post wordt de contante waarde van de aan corporaties opgelegde of op te leggen en in de bedrijfswaarde te verantwoorden verhuurdersheffing verantwoord. Deze moet voor de hele looptijd worden ingerekend.

Contante waarde saneringsheffing

Uitsluitend voor WSW-deelnemers wordt behoefte van WSW als toevoeging op hoofdstuk 4.1 ook de contante waarde saneringsheffing opgevraagd. Het gaat er om de saneringsheffing voor 5 jaar in te rekenen. Dit kan conform de percentages die voor de aankomende 5 jaar zijn bepaald. Deze zijn bekend gemaakt op de website van CorpoData.

Gemiddelde restant levensduur

Rekening houdend met het beleid en de marktmogelijkheden dient per complex de restant levensduur te worden 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 dient te worden betrokken. Een ander 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. In beginsel heeft weging op basis van aantallen de voorkeur.

4.1.2 Woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten toegelaten instelling (in € 1.000,-)**LET OP:**

Indien de bedrijfswaarde van de woongelegenheden uitsluitend op basis van doorexplotatie (4.1.1) is berekend, kan 4.1.2 worden overgeslagen. Ga dan verder naar 4.1.3.

Indien in de bedrijfswaarde rekening is gehouden met de financiële effecten van verkoop en/of substantiële investeringsingrepen van delen van het bezit dienen deze delen van de portefeuille in het overzicht 4.1.2 te worden gespecificeerd. Ook indien voor complexen concrete sloopbesluiten genomen zijn die binnen afzienbare termijn (vijf jaren) tot een daadwerkelijke beëindiging van de exploitatie leiden, dienen dergelijke complexen afzonderlijk onder de deelportefeuille sloop te worden verantwoord. In dit verband wordt daarbij onder meer aandacht gevraagd voor de aansluiting tussen hetgeen aan productiemaatregelen is voorzien in de prognose voor de eerstkomende vijf jaren (dPi 2014), en de aantallen die in dit deel van de portefeuille met een bijzondere bestemming zijn opgenomen.

I. Aantal verhuureenheden (woongelegenheden in eigendom)

Het overzicht kent een uitsplitsing naar: verkoop, sloop en investeringsingrepen. In kolom 1, 2 en 3 worden de aantallen per categorie vermeld. Het aantal zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige overige wooneenheden worden op afzonderlijke regels weergegeven. De aantallen per categorie onder 4.1.1 en 4.1.2 dienen gelijk te zijn aan de aantallen woongelegenheden DAEB opgegeven onder 2.2.A.

II. Bedrijfswaarde**Verkoop**

Indien een deel van de te verantwoorden bedrijfswaarde wordt gevormd door de directe opbrengstwaarde van de te verkopen woongelegenheden, wordt dit hier weergegeven. De bedrijfswaarde van deze deelportefeuille is gebaseerd op een kasstroomprognose waarbij rekening is gehouden met: de verhuurkasstromen tot aan het verwachte verkoopmoment (huur en variabele lasten, inclusief onderhoud), de mutatiegraad, de leeg(taxatie)waarde, de eventuele korting aan de koper en de verkoopkosten. De waarde van de afzonderlijke kasstromen wordt per regel weergegeven, te weten: huur, huurderiving, inkomsten uit verkoop en overige inkomsten (voor zover aan de orde), onderhoudsuitgaven, overige exploitatie-uitgaven (waaronder verkoopkosten), verbeteruitgaven en overige uitgaven. Een restwaarde is in dit verband niet aan de orde, omdat wordt verondersteld dat de corporatie hier alleen de waarde weergeeft van de woningen die in de aangehouden periode volgens de huidige verwachting worden verkocht. De waarde van de eventueel resterende woningen in een dergelijk complex dient te worden verantwoord onder de categorie door te exploiteren woongelegenheden.

NB: Bij de bepaling van de bedrijfswaarde van de te verkopen eenheden houdt de corporatie rekening met hetgeen in de Richtlijn RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen is aangegeven. Voor zover er sprake is van voorgenomen verkoop van woongelegenheden, zou het aantal ingerekende woongelegenheden in de bedrijfswaarde dat hiermee is gemoeid, aan moeten sluiten bij de aantallen verkopen dat in de prognose voor de komende vijf jaar is weergegeven conform de dPi. Voorwaarden voor het inrekenen van verkoopkasstromen voor te verkopen eenheden zijn overigens onder meer dat de verkoop ook feitelijk juridisch al mogelijk moet zijn, er sprake is van een vastgesteld verkoopplan en alleen verkopen over een periode van maximaal vijf jaar mogen worden ingerekend. Dit zal betekenen dat in het algemeen de besluitvorming (vastgesteld beleid) en de overeenstemming met stakeholders (overheid en bewoners) rond zal moeten zijn. Indien niet aan genoemde voorwaarden is voldaan dient de waardering plaats te vinden op basis van voortgezette verhuurexploitatie, en dus ook in een andere rubriek (4.1.1) te worden verantwoord. De berekening van de gemiddelde levensduur verdient bij de deelportefeuille verkoop bijzondere aandacht. De levensduur van een woongelegenheid heeft in dit geval een andere betekenis. Deze is gelijk aan het gemiddeld aantal jaren dat de woningen in dit portefeuilledeel nog in exploitatie zijn alvorens ze worden verkocht.

Uitgaande van de opname van het aantal woningen dat in vijf jaar kan worden verkocht, betekend dit dat er veelal sprake zal zijn van een gemiddelde levensduur van circa tweeënhalf jaar. Op de regel contante waarde verbeteruitgaven kan een in samenhang met de verkoop van deze woonegelegenheden uit te voeren verbeteringsplan worden verantwoord.

LET OP:

Ingeval van vermelding van verkoop onder hoofdstuk 4.1.2 moet uitsluitend worden uitgegaan van het feitelijk aantal ingerekende te verkopen woonegelegenheden. Het is niet toegestaan de totale kasstromen van complexen of groepen van woonegelegenheden te vermelden van waaruit een aantal woonegelegenheden zullen worden verkocht.

Sloop

Indien op basis van vastgesteld beleid en verkregen overeenstemming met stakeholders (overheid en bewoners) voor eenheden een besluit tot sloop is genomen, dient de bedrijfswaarde van deze eenheden onder deze rubriek te worden verantwoord. De aan de bedrijfswaarde ten grondslag liggende kasstromen dienen in geval van een slooppotefeuille een uitdrukking te zijn van het specifieke karakter van een aflopende verhuurexploitatie (onder andere de tijdshorizon), bijzondere opbrengsten (eventuele processubsidies), de opbrengstwaarde na de sloop, alsmede de sloop- en proceskosten. De specifiek met de sloop en de opbrengstwaarde samenhangende kasstromen kunnen op de regel restwaarde worden verantwoord. De opbrengstwaarde na de sloop betreft een toe te rekenen grondwaarde in een nieuwe (grond)exploitatie c.q. een inschatting van de grondopbrengst na verkoop. Conform RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen is uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond, de bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming. Indien zich een bestemmingswijziging voordoet, bijvoorbeeld bij inbreng in een project dat te verkopen nieuwbouwwoningen betreft, verandert de restwaarde van de grond van de desbetreffende huurwoning in het bestaande complex.

Investeringsingrepen

Indien op basis van vastgesteld beleid en verkregen overeenstemming met stakeholders (overheid en bewoners) een besluit tot uitvoering van (substantiële) investeringsingrepen is genomen, dient de bedrijfswaarde van deze eenheden onder deze rubriek te worden verantwoord. In de aan de bedrijfswaarde van deze eenheden ten grondslag liggende kasstromen dient rekening te worden gehouden met de uit een uitvoeringsbesluit voor investeringsingrepen (woningverbetering) voortvloeiende investeringskasstromen en de daarmee verband houdende verandering van het exploitatieperspectief (levensduur en huurpotentie). In feite betekent dit dat de ingreep conform de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen leidt tot een verbetering of vergroting van de (verdien)capaciteit. De totale contante waarde van de kasstromen, samenhangend met de gewijzigde verhuurexploitatie (inclusief huuraanpassingen en effecten van levensduurverlenging), worden binnen deze portefeuille verantwoord op de reguliere regels binnen de exploitatie, zoals contante waarde huren, onderhoudsuitgaven en overige exploitatie uitgaven. De contante waarde van de uitgaven samenhangend met de ingreep wordt verantwoord op de regel contante waarde verbeteruitgaven. Als in de jaarrekening investeringsingrepen zijn ingerekend zonder dat er sprake is van een uitvoeringsbesluit (juridische verplichting), bestaat er een voorkeur om de (effecten van de) ingrepen niet mee te nemen in de bedrijfswaardebepaling ten behoeve van de dVl. Deze benadering sluit beter aan bij het concept bedrijfswaarde zoals CFV in haar beleidsregels heeft uiteengezet als uitwerking van het begrip beleidscontinuïteit. De bedrijfswaarde dient dan te worden bepaald op basis van de huidige hoedanigheid van het complex (zonder de ingreep).

De aldus bepaalde bedrijfswaarde kan in dat geval worden verantwoord onder de categorie doorexploitatie. In de toelichting onder rubriek 4.1.5 dient een verschil met de bedrijfswaarde in de jaarrekening te worden verantwoord.

Gemiddelde restant levensduur

Rekening houdend met het beleid en de marktmogelijkheden dient voor elk complex dat onderdeel uitmaakt van de onderscheiden deelpot portefeuilles de restant levensduur te worden bepaald. Hierbij dient de handreiking te worden betrokken die op grond van de herziene RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen is ontwikkeld met betrekking tot het bepalen van de restant levensduur. Naast de specifieke opmerking die met betrekking tot de berekening van de restant levensduur bij een verkoopportefeuille onder 4.1.2 is gemaakt, geldt ook hier dat er aandacht moet worden besteed aan het vraagstuk van weging om te komen tot de gemiddelde restant levensduur van de onderscheiden deelpot portefeuilles. Ook hier geniet weging op basis van aantallen de voorkeur.

4.1.3 Specificatie bedrijfswaarde niet-woonegelegenheden DAEB toegelaten instelling (in € 1.000,-)

Verzocht wordt in het overzicht de bedrijfswaarde van de niet-woonegelegenheden te specificeren.

I. Aantal verhuureenheden (niet-woonegelegenheden in eigendom)

In kolom 1 wordt het aantal niet-woonegelegenheden (overige verhuureenheden) weergegeven. Het opgegeven totaal aantal onder 4.1.3 dient gelijk te zijn aan het totaal van de aantallen niet-woonegelegenheden DAEB opgegeven onder 2.2.A.

II. Bedrijfswaarde

Contante waarde huren

Bij de bepaling van de contante waarde van de huren van de niet-woonegelegenheden vormen de te ontvangen netto huren en het huurbeleid van de corporatie, rekening houdend met de contract- en marktmogelijkheden en vanaf jaar 6 de voor de sector en door WSW geformuleerde stijgingsparameter, het uitgangspunt. De huren zijn exclusief in rekening gebrachte vergoedingen c.q. voorschotten voor leveringen en diensten. Het aanvangsniveau van de huurkasstroom dient aan te sluiten bij het feitelijke huurniveau van de niet-woonegelegenheden ultimo boekjaar.

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-woonegelegenheden bepaald.

Contante waarde bijdragen

De contante waarde van eventuele overheidsbijdragen voor de niet-woonegelegenheden 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-woonegelegenheden, dient dit hier te worden weergegeven. Bij deze raming dient rekening te worden 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 rekening houdt met andere inkomsten dan huren, bijdragen en inkomsten uit verkoop, dan kunnen deze overige inkomsten op deze regel worden verantwoord. In dat geval dit overigens toelichten op de regel toelichting onder 4.1.4 bedrijfswaarde.

Contante waarde restwaarde

In de te verantwoorden bedrijfswaarde van de niet-woongelegenheden dient rekening te worden gehouden met een restwaarde voor grond in eigendom op het moment waarop de restant levensduur is verstreken. Hierbij wordt voor dit onderdeel in het bijzonder aandacht gevraagd voor hetgeen in de richtlijn RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen uiteen is gezet. Indien afgeweken wordt van deze uitwerkingen dient de corporatie zich in de jaarrekening en in de Cijfermatige Kerngegevens te verantwoorden op basis van het principe: pas toe of leg uit. De contante waarde van de restwaarde wordt op deze regel verantwoord. 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. Uitgangspunt hierbij is dat deze inbrengwaarde is afgeleid van de huidige bestemming van de niet-woongelegenheden. Een belangrijk element in dit verband is de met de tijdshorizon samenhangende indexering van kosten en opbrengsten en de te hanteren discontering.

De restwaarde is 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 bedrijfswaardebegrip 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 niet-woongelegenheden, dient met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor al het onderhoud, waaronder te verstaan het dagelijks en het planmatig (inclusief eventueel groot) onderhoud, rekening te worden gehouden. De geraamde uitgaven zullen in de regel gebaseerd zijn op een meerjarenonderhoudsbegroting. Bij de opstelling van deze begroting dient rekening te worden gehouden met de afbakening tussen enerzijds onderhoud en anderzijds investeringen die op basis van de richtlijn RJ 645 in uitwerkingen nader is toegelicht. Op deze plaats dienen alleen de onderhoudskosten, waaronder 'facelift' en 'revitalisering', te worden opgenomen. In een interne richtlijn dient de corporatie deze afbakening te hebben geoperationaliseerd. Verondersteld wordt hierbij dat de onderhoudskasstromen voor de eerste vijf prognosejaren in het kasstroomoverzicht en ten behoeve van de bedrijfswaardebepaling op elkaar aansluiten. Het opnemen van genommerde onderhoudskasstromen voor de eerste jaren van 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 die overeenkomt met naar redelijkheid te verwachten onderhoudsuitgaven in relatie tot de kwaliteit en de marktpositie van het complex. Vanaf jaar 6 dient de corporatie rekening te houden met de stijgingsfactor voor de onderhoudskosten, zoals gebruikt door WSW en is opgenomen in de beleidsregels van CFV. Dit laat onverlet dat het onderhoudsvolume (afgezien van de prijscomponent) in de prognosejaren afhankelijk is van de uitkomsten van de onderhoudsbegroting.

Contante waarde overige exploitatie-uitgaven

Bij de bepaling van de contante waarde van de variabele exploitatie-uitgaven wordt met de jaarlijks terugkerende uitgaven voor beheer, belastingen, verzekeringen, erfpachtcanon en eventueel overige (netto) exploitatieuitgaven rekening gehouden. Indirecte kosten als bestuurskosten en bijvoorbeeld de administratiekosten vormen, mits op een redelijke wijze toegerekend, onderdeel van de bedrijfswaardeberekening. Voor zover uitgaven in het kader van operationele activiteiten niet toerekenbaar zijn aan de exploitatie van het bezit in exploitatie, vormen deze kasstromen geen onderdeel van de bedrijfswaarde, tenzij vanuit nevenexploitaties geen of onvoldoende dekking wordt gegenereerd. In de uitwerkingen van de Richtlijn RJ 645 is aan dit onderwerp aandacht besteed. Dit kunnen bijvoorbeeld kasstromen zijn die samenhangen met leefbaarheidsuitgaven (waar in principe vanuit nevenexploitaties geen dekking voor is). Vanaf jaar 6 dient de corporatie rekening te houden met de stijgingsfactor voor de variabele lasten, zoals gebruikt door WSW en is opgenomen in de beleidsregels van CFV. Het is van belang dat een eventueel verschil wordt toegelicht tussen het gehanteerde aanvangsniveau van de kasstroom aan variabele lasten in de bedrijfswaarde (totaal van alle deelportefeuilles) en het begrote niveau (na verrekening met vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten, exclusief verkoop) volgens het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3.1.1 van dPi 2014. Indien het niveau volgens dit kasstroomoverzicht hoger is dan dat in de (totale) calculatie van de bedrijfswaarde, kan dit duiden op nevenexploitaties die niet kostendekkend zijn of op lasten die niet zijn toegerekend (leefbaarheid bijvoorbeeld) en op een bedrijfswaarde die om deze reden overgewaardeerd kan zijn.

Contante waarde verbeteruitgaven

Indien op basis van vastgesteld beleid en verkregen overeenstemming met stakeholders (overheid en gebruikers) een besluit tot uitvoering van investeringsingrepen is genomen, dienen de verbeteruitgaven van dit deel van de niet-woongelegenheden op deze regel te worden verantwoord. In de aan de bedrijfswaarde van deze eenheden ten grondslag liggende kasstromen dient rekening te worden gehouden met de uit een uitvoeringsbesluit voor investeringsingrepen (woningverbetering) voortvloeiende investeringskasstromen en de daarmee verband houdende verandering van het exploitatieperspectief (levensduur en huurpotentie). In feite betekent dit dat de ingreep conform de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen leidt tot een verbetering of vergroting van de (verdien)capaciteit. De totale contante waarde van de kasstromen, samenhangend met de gewijzigde verhuurexploitatie van dit deel van de niet-woongelegenheden (inclusief huuraanpassingen en effecten van levensduurverlenging), worden verantwoord op de reguliere regels binnen de exploitatie, zoals contante waarde huren, onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven binnen de portefeuille niet-woongelegenheden.

Contante waarde overige uitgaven

Voor zover een corporatie in de bepaling van de bedrijfswaarde voor deze portefeuilledelen rekening houdt met andere uitgaven dan onderhoud, overige exploitatie uitgaven en verbeteruitgaven, dan kunnen deze overige uitgaven op deze regel worden verantwoord. In dat geval dit overigens toelichten in de kolom toelichting onder 4.1.5 bedrijfswaarde.

Gemiddelde restant levensduur

Rekening houdend met het beleid en de marktmogelijkheden dient voor de niet-woongelegenheden de restant levensduur waarmee is gerekend per complex, gewogen tot een gemiddelde voor deze deelportefeuille te worden opgegeven. 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 dient hierbij te worden betrokken. Een ander aandachtspunt vormt in dit verband de weging van de levensduur van de afzonderlijke complexen die een onderdeel van een deelportefeuille vormen. Indien de gemiddelde huur per eenheid sterk verschilt is het denkbaar om te wegen met de gemiddelde huur.

4.1.4 Specificatie bedrijfswaarde op basis van verhuurexploitatie verhuureenheden niet-DAEB toegelaten instelling (in € 1.000,-)

Verzocht wordt in het overzicht 4.1.4 de bedrijfswaarde van de niet-DAEB verhuureenheden te specificeren. Voor het niet-DAEB bezit wordt gevraagd om op basis van vastgestelde parameters behoudens die voor de huurstijging een bedrijfswaarde te berekenen op basis van een voortgezette verhuurexploitatie. De opgaaf bedrijfswaarde dVi voor niet-DAEB eenheden is bedoeld voor risicomonitoring door de toezichthouders. Hoewel in het algemene voorwoord van hoofdstuk 4 wordt gevraagd een specificatie van de bedrijfswaarde op te stellen volgens de door de corporatie zelf opgestelde jaarrekening overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645), ligt het daarom voor de hand dat dit deel van de opgave aansluit bij de grondslagen zoals CFV voor ogen heeft. Immers dit deel van het bezit zal, conform de nieuwe RJ 645, als commercieel vastgoed in exploitatie in de balans als vastgoedbelegging (RJ 213 actuele waarde of kostprijsmodel) zijn gewaardeerd, niet gebaseerd op de bedrijfswaarde. Op grond van alinea 645.515 dient in de toelichting bij de jaarrekening voor dit deel van het bezit overigens wel ook de bedrijfswaarde vermeld te worden.

I. Aantal DAEB verhuureenheden (DAEB verhuureenheden in eigendom)

In kolom 1 wordt het aantal woongelegenheden niet-DAEB weergegeven en in kolom 2 wordt het aantal niet-woongelegenheden niet-DAEB opgegeven. Het opgegeven totaal aantal onder 4.1.4 dient gelijk te zijn aan het totaal van de aantallen verhuureenheden niet-DAEB opgegeven onder 2.2 A.

II. Bedrijfswaarde

Voor de toelichting van de afzonderlijke onderdelen van de bedrijfswaarde, wordt mede verwezen naar de voorgaande hoofdstukken. Benadrukt wordt nogmaals dat hier een opgave wordt verlangd van een bedrijfswaarde voor alle verhuureenheden van het niet-DAEB bezit in eigendom op basis van een voortgezette verhuurexploitatie tegen deels vaste en voor de huurstijging in de eerste vijf jaar op te geven parameters en (daarmee) aansluit bij de grondslagen zoals CFV voor ogen heeft. De opgaaf kan daarmee afwijken van hetgeen daarover in de jaarrekening is opgenomen. De corporatie kan overigens ook de hier gewenste bedrijfswaarde opnemen als toelichting in de jaarrekening.

Gemiddelde restant levensduur

Rekening houdend met het beleid en de marktmogelijkheden dient (per complex) de restant levensduur te worden 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 dient te worden betrokken. In beginsel heeft weging op basis van aantallen de voorkeur.

Verkoop bestaand niet-DAEB bezit

Uitsluitend voor WSW-deelnemers wil WSW aanvullend als toevoeging op hoofdstuk 4.1.4 naast inzicht in de verkopen van bestaand DAEB bezit ook inzicht krijgen in het effect dat ontstaat als gevolg van het verkopen van bestaand niet-DAEB bezit. Daarom dient ingevuld te worden wat de contante waarde van het effect van verkopen van bestaand niet-DAEB bezit is. Dit effect omvat niet alleen de verkoopopbrengst, maar ook de gevolgen van deze verkoop voor de exploitatie (huurinkomsten, onderhoudsuitgaven, et cetera). Expliciet geldt dat woningen die verkocht zijn onder voorwaarden ook meegeteld moeten worden.

4.1.5 Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling (in € 1.000,-)

Vanuit hoofdstuk 4.1.1 t/m 4.1.4 worden de gegevens met betrekking tot de opbouw en het totaal van de bedrijfswaarde ultimo het verslagjaar overgenomen. De cijfers van het vorige verslagjaar kunnen worden overgenomen uit de opgave van vorig verslagjaar of apart worden ingevuld. Indien de bedrijfswaarde in de openingsbalans (of toelichting bij de jaarrekening) is gewijzigd in vergelijking tot de opgave van het vorig verslagjaar dient de gewijzigde opstelling te worden opgenomen. Indien dit het gevolg is van veranderde uitgangspunten en/of parameters dan dient dit eveneens in de regel Toelichting van hoofdstuk 4.2.1 te worden vermeld. Bij de bepaling van de gemiddelde restant levensduur van de gehele portefeuille moet de gemiddelde restant levensduur van de deelportefeuilles worden gewogen met het aantal eenheden van de onderscheiden deelportefeuilles.

4.1.6 Rentabiliteitswaardecorrectie toegelaten instelling (in € 1.000,-)

Hoewel de rentabiliteitswaarde niet meer als gegeven is opgenomen in de jaarrekening/jaarverslaggeving dient ten genoegen van de toezichthouder(s) deze waarde toch verstrekt te worden. Omdat de rente van bestaande financieringen doorgaans afwijkt van de gehanteerde disconteringsvoet, zal voor een juiste bepaling van de rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille de rentabiliteitswaardecorrectie moeten worden berekend. Hiertoe dient de rentabiliteitswaarde van de bestaande lening(en) tot het moment van herfinanciering of het moment van renteconversie te worden berekend tegen het gehanteerde disconteringspercentage. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds genomen maatregelen, zoals contractueel overeengekomen toekomstige renteaftspraken voor de bestaande leningenportefeuille en de contractueel voorzienbare uitkomsten van feitelijk ingezette rente-instrumenten. Als daartoe een SWAP wordt aangehouden, dan dient hiermee tot uiterlijk een in de clause opgenomen break clause rekening mee worden gehouden. De rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) van basisrenteleningen dient tot moment van herziening van de renteopslag te worden berekend. De rwc wordt afzonderlijk opgegeven en niet geïntegreerd in de opgave van de bedrijfswaarde. Er dient daarbij voor de gehele portefeuille het disconteringspercentage te worden gehanteerd, zoals opgegeven in hoofdstuk 4.2.1 voor de vastgoedportefeuille. Vanuit het oogpunt van vergelijkbaarheid verdient het de voorkeur ditzelfde percentage ook voor de mogelijk niet geborgde leningen te hanteren. De kasstromen met betrekking tot het vastgoed en de financiering worden op deze wijze op een vergelijkbare manier contant gemaakt. De rwc van de nominaal in de balans opgenomen leningen wordt aldus verantwoord, zowel voor het verslagjaar als voor het vorige verslagjaar.

In verband met de doorzak van de afkoop van derivaten in leningen is het mogelijk dat er een agio voor de reële waarde van de 'doorzak' - leningen in de balans is opgenomen. Indien dit het geval is dient de corporatie de nominaal in de balans opgenomen omvang van de agio voor het verslagjaar en het vorige verslagjaar op te nemen.

De reële waarde (marktwaarde) van de leningen inclusief de interest van de derivaten die verbonden zijn met deze leningen (hedge relatie) dient voor het verslagjaar en vorig verslagjaar aangegeven te worden. De berekening dient te worden gemaakt op basis van de marktrente op basis van de yieldcurve (exclusief opslagen) per ultimo van het betreffende jaar. Indien de marktwaarde in de toelichting op de jaarrekening is opgenomen dient deze te worden gebruikt mits hierin interest op derivaten is meegenomen in de contant gemaakte kasstromen. Mocht dit niet het geval zijn dan dient het cijfer in de jaarrekening aangevuld te worden met het effect hiervan alvorens het cijfer in de dvi kan worden opgenomen. Voor corporaties die in de toelichting op

de jaarrekening geen informatie over de marktwaarde hebben opgenomen dient de curve ontleend te zijn aan de IRS ultimo het verslagjaar.

4.1.7 Leningenportefeuille toegelaten instelling (in € 1.000,-)

Gemiddelde looptijd leningenportefeuille

Het gewogen gemiddelde van de resterende looptijd van de leningen: (schuldrestant lening ultimo verslagjaar x resterende looptijd lening ultimo verslagjaar/som schuldrestant leningen).

Gemiddelde rentepercentage leningenportefeuille

Het gewogen gemiddelde van het rentepercentage van de lopende leningen: (schuldrestant lening ultimo verslagjaar x rentepercentage lening/som schuldrestant leningen).

Duration nominaal in de balans opgenomen leningen

De duration dient opgegeven te worden uitgaande van het gehanteerde disconteringspercentage bij de waardering van het vastgoed op basis van bedrijfswaarde. De duration is de gewogen gemiddelde looptijd van alle cash flows (rente en aflossing van de hoofdsom) van een lening.

4.1.8 Renteafspraken toegelaten instelling

a. Voor welk te financieren volume zijn al afspraken gemaakt
Het deel van de financieringsbehoefte (aan te trekken leningen) waar ten tijde van de opstelling van de verantwoordingsinformatie al afspraken voor zijn gemaakt wordt hier verantwoord. Alleen volumes waar op basis van afspraken de rente is vastgelegd of een maximum kent, dienen in dit verband te worden weergegeven. Het volume dat samenhangt met deze afspraken dient te worden weergegeven in het jaar waar de aan te trekken leningen worden opgenomen.

b. Wat wordt het effect op de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) hierbij

Voor de volumes waar afspraken voor zijn gemaakt kan de rwc worden bepaald op basis van een disconteringspercentage van 5,25%. Alleen in het jaar dat het volume wordt opgenomen dient deze rwc te worden ingevuld.

c. Welk volume van de bestaande leningenportefeuille ondergaat een renteconversie

In de enkelvoudige balans worden langlopende schulden, leningen overheid en kredietinstellingen, ultimo verslagjaar opgegeven (onder langlopende schulden en mogelijk deels onder kortlopende schulden). Het deel van het volume aan schulden dat een renteconversie ondergaat, moet alleen worden verantwoord in het jaar (vijf toekomstige jaren) waarin de renteconversie zich voordoet.

d. Voor welk volume zijn al afspraken gemaakt

Het deel van het onder c. verantwoorde volume waar al afspraken voor zijn gemaakt, wordt in hetzelfde jaar verantwoord. Alleen volumes waar op basis van afspraken de rente vastligt of een maximum kent, worden in dit verband weergegeven.

e. Wat is het effect op de rwc hierbij (reeds opgenomen in 4.1.6 nominaal in de balans opgenomen leningen)

Voor de volumes, bedoeld onder c, waar afspraken voor zijn gemaakt (d) kan de rwc worden bepaald op basis van een disconteringspercentage van 5,25%. Alleen in het jaar dat het volume wordt opgenomen, dient deze rwc te worden verantwoord.

4.2 Toelichting waardering bezit toegelaten instelling

4.2.1. Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde

Uitsluitend voor WSW-deelnemers wordt ten behoeve van WSW, indien van toepassing, hoofdstuk 4.2 ook gs (geconsolideerd) opgevraagd. WSW wil als er sprake is van verbindingen met vastgoedexploitatie bij de geconsolideerde bedrijfswaarde ook de daarbij behorende uitgangspunten en parameters ontvangen. In voorkomende gevallen is dan op de vraag bij hoofdstuk 3.3.1 (verbindingen) onder A.b. 1 'Is er sprake van verbindingen met vastgoedexploitatie' een 'JA' ingevuld.

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 in de geconsolideerde bedrijfswaarde.

Algemene uitgangspunten voor DAEB en niet-DAEB

Gevraagd wordt op te geven op welke wijze de bedrijfswaarde is bepaald; postnumerando, medionumerando of prenumerando. Bij prenumerando, medionumerando en postnumerando disconteren wordt er van uitgegaan dat de kasstromen resp. op 1 januari, 30 juni en 31 december van het jaar worden gerealiseerd. De voorkeur bestaat voor een bepaling op basis van medionumerando. Mocht de corporatie voor de verantwoordingsinformatie uitgaan van een bepaling medionumerando terwijl in het kader van de jaarrekening is uitgegaan van post of pre dan dient dit in de toelichting te worden verantwoord. Voor de volgende onderdelen van deze rubriek gaat het om door de corporatie zelf gehanteerde parameters voor de eerste vijf jaar. Voor zover het daarbij gaat over parameters die betrekking hebben op een prijscomponent verdient het de voorkeur uit te gaan van externe bronnen. CFV publiceert op zijn website (als bijlage bij de beleidsregels) op basis van externe bronnen een verwachting voor zowel de prijs- als de bouwkosteninflatie voor de eerstvolgende vijf jaar.

Conform de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen gelden voor de lange termijn (na het vijfde jaar) de stijgingsparameters voor de variabele lasten en de onderhoudslasten, zoals opgenomen in de beleidsregels van CFV. Indien de corporatie hiervan afwijkt zal zij zich hierover conform het principe: pas toe of leg uit, in de jaarrekening en de dVi dienen te verantwoorden. Dit betekent voor de bedrijfswaardeberekening het volgende:

- Voor de stijging van de variabele lasten voor de eerste vijf jaar dient rekening te worden gehouden met de exogene prijsontwikkeling van de beheerkosten bij de corporatie, de verwachte ontwikkeling van de bouwkostenindexen en de ontwikkeling van de zakelijke lasten. Eventuele veranderingen in volume (verandering in de personele omvang bijvoorbeeld) komen tot uitdrukking in de kasstroombegroting en werken op die manier ook door in de bedrijfswaarde. Volume-effecten behoren echter niet betrokken te worden bij de bepaling van de stijgingsfactor die is gericht op de prijscomponent.
- Voor wat betreft de stijging van de onderhoudslasten,
- gaat het om de stijging zoals die is verwerkt in de (meerjaren) begroting, welke laatste is gebaseerd op de prijzen ultimo het verslagjaar.
- Voor de langere termijn (vanaf jaar 6) dient bij de berekening van de bedrijfswaarde te worden uitgegaan van vaste prijsstijgingsfactoren voor de variabele lasten, de onderhoudslasten en de huur, zoals gebruikt door WSW is opgenomen in de beleidsregels van CFV.

- Voor de discontering van de kasstromen wordt uitgegaan van het in de sector gebruikelijke percentage. Dit is gedefinieerd als het door WSW vastgestelde disconteringspercentage.
- Voor vastgoed dat is gefinancierd met leningen die niet zijn geborgd door WSW is het mogelijk een ander disconteringspercentage te hanteren. Gezien de beperkte omvang van dergelijke niet geborgde leningen wordt er de voorkeur aan gegeven dat corporaties het disconteringspercentage van WSW voor hun gehele vastgoedportefeuille hanteren.

De hiernavolgende percentages dienen op twee decimalen te worden afgerond. Er moet, behoudens het disconteringspercentage, per onderdeel voor minimaal zes jaar een percentage ingevuld worden. Vanaf het zesde jaar wordt een percentage opgegeven tot het jaar waarin het percentage, samen met alle andere percentages, onveranderd blijft ten opzichte van het jaar daarvoor.

Stijging variabele lasten

Ingevuld dienen te worden de in de bedrijfswaarde opgenomen gemiddelde stijgingsparameters gespecificeerd voor de prognoseperiode van vijf jaren en de jaren daarna tot het percentage, na jaar 6, onveranderd blijft ten opzichte van het daaraan voorgaande jaar. Het percentage (van 3%) vanaf jaar 6 dient in beginsel in overeenstemming te zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de beleidsregels van CFV en wordt gebruikt door WSW. Wijkt het gehanteerde percentage hiervan af, dan dient een en ander te worden toegelicht.

Stijging onderhoudslasten

Ingevuld dienen te worden de in de bedrijfswaarde opgenomen gemiddelde stijgingsparameters gespecificeerd voor de prognoseperiode van vijf jaren en de jaren daarna tot het percentage, na jaar 6, onveranderd blijft ten opzichte van het daaraan voorgaande jaar. Het percentage (van 3%) vanaf jaar 6 dient in beginsel in overeenstemming te zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de beleidsregels van CFV en wordt gebruikt door WSW. Wijkt het gehanteerde percentage hiervan af, dan dient een en ander te worden toegelicht. Het al dan niet meenemen van de autonome kwaliteitsontwikkeling in de basisbegroting of norm kan hierbij van belang zijn.

Disconteringspercentage

Bij de berekening van de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaardecorrectie dient discontering plaats te vinden tegen een uniforme rentevoet. Vanuit het oogpunt van vergelijkbaarheid dient de door WSW vastgestelde disconteringsvoet te worden gehanteerd. Mocht de door de corporatie gehanteerde disconteringsfactor (licht) afwijken vanwege de aanwezigheid van niet geborgde leningen, dan licht zij dit toe onder opgave van het bedrag waarmee de bedrijfswaarde hierdoor afwijkt. Hierbij wordt er echter nadrukkelijk de voorkeur aan gegeven om, gezien de vaak beperkt aanwezige omvang van niet geborgde leningen, toch het door WSW geformuleerde percentage (van 5,25%) te hanteren.

Gewijzigde bedrijfswaarde in openingsbalans of toelichting op de jaarrekening

Indien de corporatie de bedrijfswaarde in de openingsbalans of de toelichting op de jaarrekening heeft gewijzigd in vergelijking tot de opgave in het voorgaande verslagjaar, dient zij de uitgangspunten en parameters die zij heeft veranderd in de nieuwe berekening in de toelichting te verantwoorden.

A. voor het DAEB bezit

De huurparameter voor deze periode dient een uitdrukking te zijn van de marktpositie van het bezit en het beleid van de corporatie. Dit beleid is mede afhankelijk van de formele mogelijkheden (wetgeving). Een punt van aandacht in deze is dat de opgave in deze rubriek gebaseerd moet zijn op een weging van de voor deelportefeuilles (en de daar weer aan ten grondslag liggen complexen/eenheden) gehanteerde uitgangspunten en parameters.

Conform de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen gelden voor de lange termijn (na het vijfde jaar) de stijgingsparameters voor de huren, zoals opgenomen in de beleidsregels van CFV. Indien de corporatie hiervan afwijkt zal zij zich hierover conform het principe: pas toe of leg uit, in de jaarrekening en de dVi dienen te verantwoorden. Dit betekent voor de bedrijfswaardeberekening het volgende:

- Voor de huurstijging en huurderiving voor de eerste vijf jaar dient rekening te worden gehouden met de marktpositie van het bezit en het beleid van de corporatie.

Huurstijging

Allereerst dienen ingevuld te worden de in de bedrijfswaarde opgenomen gemiddelde reguliere huurstijgingspercentages gespecificeerd voor de prognoseperiode van vijf jaren en de jaren daarna tot het percentage na jaar 6 (samen met alle andere percentages) onveranderd blijft ten opzichte van het daaraan voorgaande jaar. Vanaf jaar 6 dient het reguliere verhogingspercentage voor de huur in beginsel in overeenstemming te zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de beleidsregels van CFV en wordt gebruikt door WSW. Het effect van de huurstijging als gevolg van harmonisatie dient afzonderlijk te worden weergegeven, gespecificeerd voor de prognoseperiode van vijf jaren en de jaren daarna tot het percentage, na jaar 6, onveranderd blijft ten opzichte van het daaraan voorgaande jaar. Mocht de corporatie op grond van haar eigen beleid en het haar formeel ter beschikking staande beleidskader van het ministerie ook vanaf jaar 6 uitgaan van een harmonisatie-ineens beleid, dan is het op grond van de RJ 645 en de daarop gebaseerde uitwerkingen toegestaan dit effect in te rekenen. CFV en WSW zijn echter geen voorstander van het meenemen van deze ver in de toekomst liggende inschattingen in de berekening van de bedrijfswaarde. Het gemiddelde toegepaste huurstijgingspercentage is een optelling van de twee voorgaande percentages. Wijkt het gehanteerde percentage vanaf jaar 6 af van hetgeen daarover is opgenomen in de beleidsregels van CFV en wordt gebruikt door WSW (2%), dan dient een en ander te worden toegelicht, waaronder een kwantitatieve aanduiding van het verschil.

Huurderiving

Ingevuld dienen te worden de in de bedrijfswaarde opgenomen gemiddelde percentages huurderiving, gespecificeerd voor de vijf prognosejaren en de jaren daarna tot het percentage, na jaar 6, onveranderd blijft ten opzichte van het daaraan voorgaande jaar.

B. voor het niet-DAEB bezit

Voor het niet-DAEB bezit wordt gevraagd om op basis van vastgestelde parameters, behoudens die voor de huurstijging in de eerste vijf jaar, een bedrijfswaarde te berekenen. Als de parameters voor de huurstijging en huurderiving afwijken van die voor het DAEB bezit en de ja/nee vraag derhalve met 'ja' is beantwoord moeten de huurstijgingspercentages voor het niet-DAEB bezit hier worden opgegeven.

Huurstijging

Allereerst dienen ingevuld te worden de in de bedrijfswaarde opgenomen gemiddelde reguliere huurstijgingspercentages gespecificeerd voor de prognoseperiode van vijf jaren. Vanaf jaar 6 dient het reguliere verhogingspercentage voor de huur in beginsel in overeenstemming te zijn met hetgeen daarover is opgenomen in de beleidsregels van CFV en wordt gebruikt door WSW. Het effect van de huurstijging als gevolg van harmonisatie dient afzonderlijk te worden weergegeven, gespecificeerd voor de prognoseperiode van vijf jaren. CFV en WSW zijn geen voorstander van het meenemen van ver in de toekomst liggende inschattingen in de berekening van de bedrijfswaarde. Het gemiddelde toegepaste huurstijgingspercentage is een optelling van de twee voorgaande percentages.

Huurderving

Ingevuld dienen te worden de in de bedrijfswaarde opgenomen gemiddelde huurderingspercentages, gespecificeerd voor de vijf prognosejaren.

4.2.2 Toerekening percentages operationele kasstromen

In hoofdstuk 3.1.3 kasstroomoverzicht zijn onder 1 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 3.1.3. 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.

4.2.3 Overige waardebepalingen ultimo het verslagjaar

De WOZ-waarde voor de afzonderlijke categorieën: zelfstandige huurwoningen, onzelfstandig overige wooneenheden en de niet-woongelegenheden van de toegelaten instelling kunnen hier per bezitsgemeente worden ingevuld gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Het betreft de laatst bekende WOZ-waarden voor de aanslag OZB 2015 met een waardepeildatum van 1 januari 2014 van verhuureenheden die in exploitatie zijn per 31 december van het verslagjaar 2014 (zoals aangegeven in hoofdstuk 2.2.A). Bij bezwaren op WOZ-aanslagen waarin de woningcorporatie naderhand gelijk heeft gekregen, wordt de nieuwe WOZ-waarde gehanteerd. Zolang geen nieuwe WOZ-waarde bekend is, wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals door de gemeente is vastgesteld. Bij verhuureenheden die zijn opgeleverd, maar waarvoor nog geen formele WOZ-waarde bekend zijn, wordt de WOZ-waarde zo goed mogelijk geschat. Daarbij dient in het geval van huurwoongelegenheden en niet-woongelegenheden uit te worden gegaan van de bruto stichtingskosten per het moment van oplevering. Voor overig opgeleverd en in exploitatie genomen (maatschappelijk) vastgoed wordt uitgegaan van de bedrijfswaarde die de woningcorporatie hanteert.

4.2.4 Marktwaarde ultimo verslagjaar toegelaten instelling

Scherf 4.2.4 eerste deel verschijnt alleen indien de waardering van het DAEB bezit, opgegeven in hoofdstuk 3.2.3, is weergegeven als RJ 213. Indien in de enkelvoudige balans verslagjaar onder III Vastgoedbeleggingen 2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging de marktwaarde van het DAEB vastgoed is weergegeven, dient deze waarde hier uitgesplitst te worden naar: zelfstandige huurwoningen DAEB, onzelfstandig overige wooneenheden DAEB en niet-woongelegenheden DAEB.

Scherf 4.2.4 tweede deel verschijnt alleen indien de waardering van het niet-DAEB bezit, opgegeven in hoofdstuk 3.2.3, is weergegeven als RJ 213. Indien in de enkelvoudige balans verslagjaar onder III Vastgoedbeleggingen 1. Commercieel vastgoed in exploitatie de marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed is weergegeven, dient deze waarde hier uitgesplitst te worden naar: zelfstandige huurwoningen niet-DAEB, onzelfstandig overige wooneenheden niet-DAEB en niet-woongelegenheden niet-DAEB.

4.3 Inzet en WOZ-waarde bezit toegelaten instelling

Algemeen

Hoofdstuk 4.3 eerste deel heeft uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers en is ondergebracht in een afzonderlijk gedeelte van het opvraagprogramma. De informatie over de ingezette onderpanden is nodig:

- omdat deze als bovengrens dient voor het bepalen van het maximale faciliteringsvolume WSW;
- voor risicobeheersing: inzicht vereist in de verhouding leningenportefeuille tot waarde onderpand;
- voor het snel kunnen vestigen van hypotheekrecht indien dat nodig is.

Voor de importfunctie (en het daarbij te hanteren formaat, vanuit Excel) voor dit scherm wordt verwezen naar de website www.corpodata.nl. Bij een import voor dit scherm zullen gelijktijdig controles worden toegepast, waardoor de import in een aantal gevallen enige tijd in beslag kan nemen.

Bij corporaties met grote aantallen verhuureenheden kan de performance iets trager worden. Een bepaald percentage van de WOZ-waarde is de factor die de bovengrens aangeeft voor het maximale faciliteringsvolume op corporatieniveau. Dit percentage is bepaald op 50%. Op gemeenteniveau kan de bovengrens hoger liggen. In specifieke gevallen, corporaties met veel zorgvastgoed en/of studenteneenheden, kan na overleg maatwerk worden toegepast. De WOZ-waarde is een belangrijke indicator voor het te lopen risico op lange termijn. De langlopende verplichtingen zullen voldoende in evenwicht moeten zijn met de waarde van het vastgoed waarin geïnvesteerd is. Indien de situatie zich voordoet dat WSW genoodzaakt wordt om een hypotheekrecht op het vastgoed in onderpand verkregen te vestigen, zal dit snel en efficiënt moeten gebeuren. Daarvoor is een zo actueel mogelijk bestand van postcodes en huisnummers noodzakelijk.

Postcode/huisnummer en huisnummertoevoeging

Verhuurobjecten kunnen meerdere officiële adressen hebben, maar er mag slechts één adres c.q. postcode worden opgegeven. De schrijfwijze hiervoor moet voldoen aan de hiervoor geldende richtlijnen (huisnummer maximaal vijf cijfers en huisnummertoevoeging maximaal zes posities).

Verhuurobjecten die een WOZ-waarde kennen maar geen postcode, bijvoorbeeld parkeerplaatsen en -garages, tellen mee bij het naastgelegen verhuurobject dat wel een postcode kent en waar het naar zijn aard het meest bij hoort. Eventuele aanduiding naam: ter herkenning en hoofdzakelijk voor eigen gebruik kunnen extra kenmerken (een aanduiding of naam) worden opgenomen. Deze extra aanduiding is niet verplicht en kan open gelaten worden.

WOZ-waarde

Het betreft de laatst bekende WOZ-waarden voor de aanslag OZB 2015 met een waardepeildatum van 1 januari 2014 van verhuureenheden die in exploitatie zijn per 31 december van het verslagjaar 2014. Bij bezwaren op WOZ-aanslagen waarin de woningcorporatie naderhand gelijk heeft gekregen, wordt de nieuwe WOZ-waarde gehanteerd. Zolang geen nieuwe WOZ-waarde bekend is, wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals door de gemeente is vastgesteld. Bij verhuureenheden die zijn opgeleverd maar waarvoor nog geen formele WOZ-waarde

bekend zijn, wordt de WOZ-waarde zo goed mogelijk geschat. Daarbij dient in het geval van huurwoongelegenheden en niet-woongelegenheden uit te worden gegaan van de bruto stichtingskosten. Voor overig opgeleverd en in exploitatie genomen maatschappelijk vastgoed wordt uitgegaan van de bedrijfswaarde die de woningcorporatie hanteert. Voor onzelfstandige verhuureenheden, zoals soms het geval kan zijn bij studenteneenheden of zorgwoningen, is er sprake van één adres en wordt de WOZ-waarde in dat geval toegerekend aan het totale gebouw. In het geval van intramuraal vastgoed (zie reglement van deelneming van WSW artikel,3 lid W en zie website www.wsw.nl onder de kop bestedingsdoelen categorie 1 toelichting bij woonzorgcomplexen) moet uitgegaan worden van een realistische bedrijfswaarde benadering rekeninghoudend met de disconteringsvoet die WSW voorschrijft. In het geval dat de formele WOZ-waarde vaststelling hoger is dan de bedrijfswaarde benadering op object niveau dient u dit separaat te melden aan WSW. WSW vraagt nu ook de WOZ-waarde die het bezit had in de vorige dVi opvraag onder vorig verslagjaar te vermelden. Indien er sprake is van nieuw bezit dan moet de WOZ waarde vorig verslagjaar aangegeven worden met '0'.

Onderpand

Van iedere verhuureenheid hier aan te geven of deze eenheid is ingezet als onderpand voor de borging van financiering. Eenmaal als onderpand bij WSW ingezet vastgoed kan niet zonder toestemming van WSW worden onttrokken aan inzet als onderpand. WSW vraagt nu ook of het onderpand is ingezet in de vorige dVi opvraag onder vorig verslagjaar te vermelden. Indien het om nieuw bezit gaat dan moet voor de inzet onderpand vorig verslagjaar een 'N' opgegeven worden.

DAEB (dienst van administratief en economisch belang)

Voor het bezit moet in de betreffende kolom per verhuureenheid worden aangegeven of er 'ja' dan 'nee' sprake is van DAEB bezit. Voor de bepaling of een woongegelegenheid in dit verband DAEB is of niet-DAEB, geldt voor deze opvraag 31 december 2014 als het toetsingsmoment. De toetsing van de kale huurgrens van een woongegelegenheid voor het verslagjaar 2014 is gesteld op € 699,48 per maand.

Huurprijs per vhe

WSW vraagt om de huurprijs per verhuureenheid op te geven. Het gaat hier om de kale onafgeronde maandhuurprijs van de verhuureenheid over de maand december 2014. Indien de huurprijs van de verhuureenheid niet bekend is kan de woningcorporatie een '0' als waarde opgeven.

Aantal WWS punten

WSW vraagt om de WWS punten per verhuureenheid op te geven. Het kan het geval zijn dat sommige verhuureenheden geen WWS punten hebben. De woningcorporatie kan in deze situatie volstaan met een waarde "0" in te vullen.

Hoofdstuk 4.3 tweede deel is van toepassing voor iedere corporatie en wordt automatisch gegenereerd uit de ten behoeve van WSW verstrekte gegevens uit het eerste gedeelte. Niet WSW-deelnemers moeten dit overzicht handmatig invullen. Er is dan geen waarde en er zijn geen aantallen ingezet als onderpand bij WSW, maar in deze gevallen wordt daarmee bedoeld de eventuele bezwaring van het bezit door de geldverstrekker al dan niet in de vorm van een garantstelling of een hypotheek.

5. Overige (Volkshuisvestelijke) verantwoording

5.1 Verkoop van huur- en koopwoningen in het verslagjaar per bezitsgemeente

In dit overzicht gegevens invullen in aantallen woningen voor het verslagjaar inclusief de aan de corporatie toerekenbare woningen van alle verbindingen. De bedragen in de laatste regel worden afgerond en weergegeven op een veelvoud van € 1.000,- (duizendtallen) voor het verslagjaar.

Verkoop huur- en koopwoningen

Hier wordt op de eerste regel uitsluitend bedoeld de verkoop van (huur)woningen aan natuurlijke personen, zowel de zittende huurders als anderen, per bezitsgemeente. Hierbij tevens op te nemen de verkochte (VOV) woningen die zijn aangekocht voor doorverkoop. Op de tweede regel wordt bedoeld de verkoop van nieuwbouw koop woningen per bezitsgemeente. Daarbij wordt aangegeven of huur- en koopwoningen zonder korting of met korting en zo ja, tegen welke kortingspercentages in het verslagjaar zijn verkocht. Bedoeld wordt onder 5.1 de aantallen te verantwoorden die al dan niet met korting zijn verkocht van reeds opgeleverde (of aangekochte) koopwoningen. Om inzicht te krijgen in de mate waarin de verkoopprijzen afwijken van de WOZ-waardes dient, uitsluitend voor WSW-deelnemers, ingevuld te worden wat het totaal is van de verkoopprijs van de verkochte huurwoningen en het totaal van de laatst bekende WOZ-waarde van de verkochte huurwoningen. Voor specifiek de verkochte woningen VOV wordt gevraagd om uit te gaan van de verkoopprijs exclusief korting. Voor de overige woningen geldt de gerealiseerde verkoopprijs als uitgangspunt.

Verstrekking van startersleningen

Hier wordt opgegeven hoeveel startersleningen in het verslagjaar verstrekt zijn. Tevens wordt aangegeven wat de omvang is van de daarmee gemoeide bedragen afgerond en weergegeven op een veelvoud van € 1.000,- (duizendtallen) voor de corporatie.

5.2 vervallen

5.3 Kwaliteitsbeleid

In dit overzicht gegevens invullen afgerond en weergegeven op een veelvoud van € in duizendtallen voor het verslagjaar.

Op corporatieniveau wordt een opgave gevraagd van de post personeelskosten toegerekend aan onderhoud die samen de totale onderhoudsactiviteiten verslagjaar vormen, zoals opgegeven in de (functionele) winst- en verliesrekening.

In dit overzicht worden gegevens over de wijze waarop in de kwaliteit van de woongelegenheden wordt geïnvesteerd en de daarmee samenhangende uitgaven ingevuld.

De onderhoudsposten zijn gesplitst in:

- Klachtenonderhoud: onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers.
- Mutatieonderhoud: onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken.
- Planmatig onderhoud: onderhoud dat de corporatie in een meerjarenonderhoudsplan heeft opgenomen, waaronder ook het 'groot onderhoud' valt, waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplan worden samengevoegd.

Onder kwaliteitsbeleid wordt verstaan het onderhoud in het verslagjaar (ongeacht of deze ten laste van de voorziening onderhoud dan wel direct ten laste van het jaarresultaat zijn gebracht).

Daarnaast wordt gevraagd naar de totale investering in woningverbetering in het verslagjaar voor de zelfstandige huurwoningen en welk deel daarvan betrekking heeft op energiebesparende maatregelen waarbij het energielabel met minimaal twee stappen verbeterd en op investeringen in het geschikt maken van woningen waarin ouderen wonen en waarbij per woning minimaal € 2.500,- wordt geïnvesteerd. Naast het investeringsvolume wordt voor deze twee deelonderwerpen ook gevraagd naar het aantal zelfstandige woningen waarop de investering betrekking heeft.

5.4 Leefbaarheid

Leefbaarheid

In dit overzicht op gemeenteniveau gegevens invullen afgerond en weergegeven op een veelvoud van € 1.000,- (duizendtallen) voor het verslagjaar gesplitst naar sociale activiteiten verslagjaar en fysieke activiteiten verslagjaar:

Sociale activiteiten:

De wijkgebonden lasten voor ondersteuning bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkshow etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid etc.

Fysieke activiteiten:

De wijkgebonden lasten voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc.

Op corporatieniveau wordt tenslotte een opgave gevraagd van de post personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid die samen de totale leefbaarheid verslagjaar vormen, zoals opgegeven in de (functionele) winst- en verliesrekening en zoals opgegeven onder sociale en fysieke activiteiten per gemeente. Voor zover een overheidsbijdrage wordt ontvangen in de uitgaven voor leefbaarheid dan wordt deze bijdrage niet meegenomen in de toerekening aan sociale en fysieke activiteiten per gemeente. Wel wordt gevraagd deze post buiten de specificatie afzonderlijk te vermelden op instellingsniveau.

5.5 Betrekken bewoners bij beleid in het verslagjaar

In dit overzicht worden vragen gesteld over het betrekken van bewoners bij beleid en die met ja of nee beantwoord moeten worden.

De vraag onder A. met betrekking tot het verhuiskostenreglement kan ook met 'ja' worden aangegeven als hiervoor in het verleden een ontheffing is verkregen.

De vraag onder B. met betrekking tot een onafhankelijke klachtencommissie kan ook met 'ja' worden aangegeven indien aangesloten bij een regionale dan wel de klachtencommissie van een andere corporatie.

5.6 Wonen en zorg

A Aantal nultredenwoning in bezit per gemeente

Gevraagd wordt naar het aantal nultredenwoningen in het bezit van de corporatie per gemeente aan het eind van het verslagjaar. Gevraagd wordt eveneens naar het aantal nultredenwoningen bewoond door 65-plussers aan het eind van het verslagjaar.

Nultredenwoning: dit is een zelfstandige huurwoning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een zelfstandige huurwoning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

B Aan bewoners verhuurde woongelegenheden wonen en zorg per gemeente

Gevraagd wordt per gemeente aan te geven hoeveel voor specifieke doelgroepen bestemde woningen aan het eind van het verslagjaar bewoond worden door een of meer bewoners behorend tot deze specifieke doelgroep, te weten woningen bestemd voor:

1. ouderen, d.w.z. 65 jaar of ouder;
2. lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten;
3. GGZ-patiënten: zelfstandig wonenden die in behandeling zijn of begeleid worden door een GGZ-instelling;
4. overige specifieke doelgroepen als (ex-)gedetineerden, (ex-)verslaafden, ex-psychiatrische patiënten, en ex-dak- en thuislozen.

Het gaat bij deze vraag uitsluitend om woongelegenheden direct door de corporatie verhuurd aan de bewoner(s), niet om woongelegenheden verhuurd aan bijvoorbeeld een zorginstelling.

Gevraagd wordt om per gemeente aan te geven hoeveel daartoe bestemde woongelegenheden (eenheden) zijn toegewezen in het verslagjaar aan de vier specifieke doelgroepen.

Ouderenwoning

Het betreft geclusterde, vaak complexgewijze, woonvormen die bijdragen aan een veilig gevoel voor de ouderen zelf en de familie van de ouderen en het tegengaan van eenzaamheid van ouderen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en direct door de corporatie aan de bewoner verhuurde woongelegenheden in voormalige verzorgingshuizen

Gehandicapten, GGZ-patiënten en overige groepen

Voor deze categorieën hoeft het in tegenstelling tot bij ouderen, niet altijd om geclusterde of complexgewijze woonvormen te gaan. Denk bijvoorbeeld aan een individuele woning die geschikt gemaakt is voor een lichamelijk gehandicapte of een individuele woning bestemd voor GGZ-patiënten en ex-gedeteneerden.

GGZ-patiënten

Zelfstandig wonende mensen die in behandeling zijn bij en/of begeleid worden door een GGZ-instelling.

Overige groepen bewoners

Verhuurd aan zelfstandig wonende bewoners (eventueel met begeleiding): (ex-) psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden, ex-gedeteneerden et cetera.

C Aan zorgorganisaties verhuurd zorgvastgoed per gemeente

Zorgvastgoed

Vastgoed dat veelal per complex door een (al dan niet door de WTZi toegelaten) zorgorganisatie van de corporatie wordt gehuurd met als doel dat de zorgorganisatie:

1. dit vastgoed inzet voor kort of langdurend verblijf en rechtstreekse zorgverlening aan haar eigen cliënten en/of dat
2. de woonruimte rechtstreeks weer doorverhuurt aan haar huurders.

Welk vastgoed wordt onder zorgvastgoed verstaan:

Vastgoed dat door een zorgorganisatie wordt gehuurd van de corporatie, en al dan niet wordt doorverhuurd aan cliënten/huurders (hier valt ook onder verhuur aan regionale instellingen voor beschermd wonen (RIBW), gehandicaptenorganisaties, particuliere woonzorginitiatieven voor ouderen en Thomashuizen).

Dit betekent dus dat:

- Vastgoed dat oorspronkelijk bedoeld was voor intramurale zorg en dat nu 100% is geëxtramuraliseerd (zelfstandige wooneenheden) is zorgvastgoed indien het vastgoed (complexgewijs) door een zorgorganisatie wordt gehuurd van de corporatie, en wordt doorverhuurd aan cliënten/huurders.
- Woonzorgcomplexen die door een zorgorganisatie wordt gehuurd van de corporatie, en wordt doorverhuurd waarin vanaf in gebruik name van het vastgoed extramurale zorg wordt verleend;
- Daar waar sprake is van gemengde vastgoedobjecten dient het object gesplitst opgegeven te worden: het deel dat wordt verhuurd aan de zorgorganisatie is zorgvastgoed. Het deel dat de corporatie zelf rechtstreeks aan de individuele huurders verhuurt, valt onder zelfstandig wonen (zie vraag 5.6 B Wonen en Zorg, zelfstandig verhuurde eenheden aan specifieke doelgroepen).

Welk vastgoed wordt niet onder zorgvastgoed verstaan?

Woongelegenheden die rechtstreeks door de corporatie aan de individuele (zorg)huurder worden verhuurd. Dus ook f oocuswoningen, woningen die rechtstreeks bij de corporatie door RIBW cliënten worden gehuurd en woon-zorgcomplexen en serviceflats waar de individuele huurders rechtstreeks een huurcontract hebben met de woningcorporatie. Dit vastgoed valt onder vraag 5.6.B

Intramurale zorgvastgoed:

Het gaat om vastgoed bestemd voor zorg van minimaal 24 uur en waarbij wonen en verblijf (oorspronkelijk) integraal onderdeel vormen van het gehele zorgarrangement. De kosten voor het wonen en aanwezigheid van algemene voorzieningen werden (oorspronkelijk) en/of worden in 2014 nog betaald uit de AWBZ. Een dergelijk complex kan inmiddels (deels) zijn geëxtramuraliseerd. Vanouds betreft dit: verzorgings-, verpleeg- en gehandicaptenhuizen (verstandelijk en/ of fysiek) en inrichtingen voor psychiatrische opvang inclusief hun aanhorigheden. Dit zorgvastgoed wordt door een zorginstelling gehuurd van een corporatie.

Extramurale zorgvastgoed

Bij extramurale zorg betalen mensen zélf voor hun wooneenheid én alles wat met het verblijf te maken heeft (maaltijden, huishouding, ontspanningsactiviteiten, klein onderhoud van de woning etc). Het zorgvastgoed wordt door de zorgorganisatie gehuurd die het verhuurt aan de particuliere huurder. Denk hierbij ook aan particuliere initiatieven van kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie of mensen met een verstandelijke beperking.

Zorgvastgoedcomplex

Een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die als zorgvastgoed kan worden aangemerkt en administratief of anderszins als een complex kan worden beschouwd.

Verzorgings- en verpleeghuis (zorgvastgoed):

In een verzorgings- of verpleeghuis kunnen mensen hulp krijgen bij wassen, aankleden, eten en naar bed gaan. In sommige zorginstellingen kunnen zij intensieve zorg of zware medische behandelingen krijgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt geen onderscheid tussen verpleeg- en verzorgingshuizen gemaakt. Traditioneel gezien was een verzorgingshuis bestemd voor mensen met een laag zorgzwaartepakket en een verpleeghuis voor degenen met een hoog zorgzwaartepakket.

Geestelijke gezondheidszorg (zorgvastgoed)

Mensen die niet zelfstandig kunnen wonen verblijven (tijdelijk) in een zorginstelling. Voor opname in een zorginstelling is een indicatiebesluit nodig van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Dat gebeurt in de vorm van een zorgzwaartepakket (ZZP). Bewoners hoeven geen woonkosten te betalen, maar betalen een eigen bijdrage.

Verstandelijk gehandicaptenzorg en lichamelijk gehandicaptenzorg (zorgvastgoed)

Mensen die vanwege een lichamelijke of verstandelijke beperking niet zelfstandig kunnen wonen, kunnen terecht in een zorginstelling. Er zijn diverse woonvormen: zelfstandig appartement, trainingshuis, groepswoning, gezinshuis en/of wonen op een instellingsterrein.

Voor opname in een zorginstelling is een indicatiebesluit nodig van het CIZ. Dat gebeurt in de vorm van een ZZP.

Bewoners ontvangen een integraal pakket met onder andere de woning, voeding, huishoudelijk verzorging en eventueel dagbesteding en behandeling.

Bedrijfswaarde

Gevraagd wordt per ultimo verslagjaar de totale bedrijfswaarde van het zorgvastgoed van uw corporatie op te geven (in € 1000,-). Deze opgave dient onderdeel te zijn van de totale bedrijfswaarde over het verslagjaar, zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van deze verantwoordingsinformatie dVi.

Huursom ofwel netto huur op jaarniveau

Het betreft de huursom ofwel netto huur op jaarniveau (de te ontvangen huren (moetpost) exclusief vergoedingen en servicekosten) van de zorgcomplexen in eigendom over het verslagjaar (een vergelijkbare huurprijs wordt in de dVi onder 2.2B opgevraagd voor het totale bezit van uw toegelaten instelling).

De vragen 5 en 6 van hoofdstuk 5.6 C hebben uitsluitend betrekking op WSW-deelnemers

5.7 Voorschriften Bbsh

In dit overzicht worden rechtmatigheidsvragen gesteld die met ja of nee beantwoord moeten worden. De inzet van middelen in het buitenland dient, niet in duizendtallen, maar, in € 1,- te worden opgegeven. Alle vragen in hoofdstuk 5.7 hebben betrekking op de corporatie inclusief die van alle verbindingen van de corporatie.

A. Statuten

Betreft het statutaire werkgebied. Een corporatie mag alleen bezit hebben in die gemeenten waar officieel toelating is verkregen van de minister. Indien dit niet het geval is, moet alsnog toelating worden aangevraagd. In voorkomende gevallen de gemeente vermelden waar buiten het statutair vastgestelde werkgebied bezit aanwezig is. Ook wordt gevraagd naar de samenstelling van het bestuur en het interne toezichthoudende orgaan. Beiden dienen te voldoen aan de voorwaarden uit het Bbsh, artikel 7 eerste lid, onderdelen b, c, d, e en tweede lid onderdeel a.

B. Dienstverlening vallend buiten de kerntaak

Als de corporatie diensten verricht die vallen buiten de kerntaak van de corporatie (een -niet limitatief- voorbeeld hiervan is corporatie medewerkers die winkel(tje)s exploiteren of horecadiensten leveren), dan moet dat onder deze vraagstelling middels een 'ja' of 'nee' worden aangegeven. Een nadere toelichting wordt verstrekt in de circulaire MG 2001-26.

C. Meldingsplicht

Betreft de melding van verkopen van woongelegenheden voor zover deze moet worden gemeld. Het gaat daarbij om verkoop aan derden (dus buiten de sector en niet aan andere corporaties) al of niet in combinatie met het verkrijgen van toestemming voor ontheffing van het 90%-criterium.

Verkoop van woningen zoals hier bedoeld moet vooraf worden gemeld (toestemming te worden gevraagd) aan de minister. Deze dient toestemming te geven. Indien deze meldingen niet zijn gedaan, zal dat hier worden aangegeven. In dat geval daarbij tevens aan te geven om hoeveel woningen dit dan gaat.

D. Inzet middelen buitenland

Heeft de corporatie in het verslagjaar middelen ingezet in het buitenland. Het betreft hier een melding en zo ja, de omvang van de financiële steunverlening die de corporatie in het verslagjaar heeft ingezet in het buitenland. Onder middelen wordt in dit verband verstaan het totaal aan financiële steunverlening, zoals schenkingen en garantstellingen voor aflossingen in het verslagjaar, op basis van MG 2005-04. Een bijdrage aan de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) wordt in dit verband eveneens gezien als (steunverlening) middelen ingezet in het buitenland. In tegenstelling tot te doen gebruikelijk in dit opvraagprogramma de inzet vermelden in euro's (in € 1,-). Daarbij tevens vermelden welk buitenland dit betreft.

E. Grond langer dan tien jaar in bezit

Betreft een vraag naar bezit van grond van de corporatie reeds tien jaar of langer grond in bezit is zonder dat op de grond een (woning)bouwbestemming rust en die nog niet voorheen bij het ministerie en nu bij de Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT) bekend zijn.

F Aanbesteding maatschappelijk vastgoed

De vraag of de corporatie in het verslagjaar maatschappelijk vastgoed heeft gebouwd/heeft laten bouwen, heeft te maken met de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed. Deze plicht is opgenomen in de "Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting".

G. Leningen aan derden/bankieren

Het verbod op bankieren is opgenomen in MG 2001-16, bijlage 1, punt 6.

H. Onderhoud en beheer van vastgoed van derden

Zie ook artikel 11 van het Bbsh.

I. Onafhankelijkheid intern toezicht

De onafhankelijkheidseisen aan het intern toezicht zijn vastgelegd in artikel 7 van het Bbsh.

J. Personele verbindingen

Deze vraag komt voort uit de aandacht voor risicogerichtheid in het extern toezicht.

K. Maximum aantal commissariaten per commissaris

Deze vraag hangt samen met de Wet bestuur en toezicht, alsmede de aandacht voor risicogerichtheid in het extern toezicht.

L. Lengte bestuurstermijn bij eenhoofdig bestuur

Deze vraag komt voort uit de aandacht voor risicogerichtheid in het extern toezicht.

5.8 Aantal toewijzingen in het verslagjaar

Aantal toewijzingen (punt 1, 2 en 3)

In dit overzicht wordt gevraagd per gemeente gegevens in te vullen over het aantal huishoudens aan wie de corporatie in het verslagjaar een woongelegenheid heeft toegewezen. Hier dus alleen de toewijzingen in het verslagjaar invullen en niet de verdeling van huishoudens over het totale bezit van de corporatie. De gegevens worden eerst onderscheiden in die welke betrekking hebben op eenpersoonshuishoudens versus die welke betrekking hebben op meerpersoonshuishoudens. Daarnaast wordt binnen deze huishoudensgroepen een onderscheid gemaakt in een tweetal leeftijdsklassen en vervolgens een tweetal inkomensgroepen. De gegevens worden onderscheiden naar de huurklasse waar de toewijzingen betrekking op hebben. Er zijn drie huurklassen, te weten tot de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de Huurtoeslag (Wht) van de kwaliteitskortingsgrens tot de laagste aftoppingsgrens en boven de laagste aftoppingsgrens. Deze grenzen veranderen jaarlijks op 1 januari.

De definities en grenzen van huishoudens, inkomen en huur verwijzen naar artikelen in de Wht en zijn voor het verslagjaar 2014 hierna vermeld.

Categorie huishouden: het hele jaar

- eenpersoons: eenpersoonshuishouden < 65 jaar (artikel 2, onderdeel a, van de Wht);
- meerpersoons: meerpersoonshuishouden < 65 jaar (artikel 2, onderdeel b, van de Wht);
- eenpersoonsouderen: eenpersoonsouderenhuishouden ≥ 65 jaar (artikel 2, onderdeel c, van de Wht);
- meerpersoonsouderen: meerpersoonsouderenhuishouden ≥ 65 jaar (artikel 2, onderdeel d, van de Wht).

Inkomensgrenzen: van 1 januari t/m 31 december 2014¹

- eenpersoons: € 21.600,- (artikel 14, onderdeel a, van de Wht);
- meerpersoons: € 29.325,- (artikel 14, onderdeel b, van de Wht);
- eenpersoonsouderen: € 21.600,- (artikel 14, onderdeel c, van de Wht);
- meerpersoonsouderen: € 29.400,- (artikel 14, onderdeel d, van de Wht).

Huurgrenzen: van 1 januari t/m 31 december 2014²

- kwaliteitskortingsgrens: € 389,05 (artikel 20, eerste lid, van de Wht);
- laagste aftoppingsgrens: € 556,82 (artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wht);
- hoogste aftoppingsgrens: € 596,75 (artikel 20, tweede lid, onderdeel b, van de Wht).

1 Ontleend aan MG 2013-3, Parameters huurtoeslag, 3 inkomens gerelateerd over het tijdvak 1 januari 2014 t/m 31 december 2014, 19 november 2013. NB. Conform de wet (hier ook alles) naar boven afgerond op een veelvoud van € 25,-.

2 Ontleend aan MG 2013-3, Parameters huurtoeslag, 4 huur gerelateerd over het tijdvak 1 januari 2014 t/m 31 december 2014, 19 november 2013.

LET OP:

Tabel 2 (tweepersoonshuishoudens) en tabel 3 (drie- en meerpersoonshuishoudens) dienen voor wat betreft de inkomensgrenzen hetzelfde ingevuld te worden, alleen geldt een andere aftoppingsgrens. In tabel 2 (kolom II en III) wordt de laagste aftoppingsgrens aangehouden (€ 556,82). In tabel 3 (kolom II en III) wordt de hoogste aftoppingsgrens aangehouden (€ 596,75).

Toewijzing bijzondere doelgroepen (punt 4)

De vermelding van de toewijzing bijzondere doelgroepen onder dit punt is een uitwerking van de toewijzing(en) die reeds is/zijn opgenomen onder de punten 1 tot en met 3. In dit overzicht wordt op instellingsniveau gevraagd gegevens in te vullen over het aantal huishoudens uit de categorie bijzondere doelgroepen aan wie de corporatie in het verslagjaar zelf een woongelegenheid heeft toegewezen en het aantal toewijzingen van woonruimte aan bijzondere doelgroepen door (welzijns)instellingen die daarvoor gebouwen van de corporatie huren. Onder bijzondere doelgroepen worden hier verstaan (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden.

Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wht, in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.678,- per jaar is, resp. in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 34.678,- per jaar is (punt 5).

Verantwoording 90%-toewijzingsnorm. In dit overzicht wordt gevraagd opgaaf te doen van het aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wht (€ 699,48). Dit aantal aangegane huurovereenkomsten dient vervolgens uitgesplitst te worden naar enerzijds het aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat:

- het huishoudinkomen ten hoogste € 34.678,- per jaar is;
- er sprake is van een huurder met persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ, verpleging als bedoeld in artikel 5 van dat besluit of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van dat besluit, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar en in welk indicatiebesluit ten minste 10 uur zorg per week wordt toegekend;
- er sprake is van verhuur aan een buitenlandse student in combinatie met een verklaring van een universiteit of hogeschool die inhoudt dat de student uit het buitenland komt om in Nederland een studie te volgen en daartoe bij die universiteit/hogeschool is ingeschreven.
- er sprake is van (een) statushouder(s) zonder medebewoners die geen statushouder zijn met een inkomstenverklaring van de COA niet ouder dan 6 maanden;
- er sprake is van ten hoogste twee studenten met een bewijs van studiefinanciering zonder medebewoners, en anderzijds naar woningzoekenden waarbij het huishoudinkomen hoger is dan € 34.678,- per jaar.

Let op! de ingangsdatum van het huurcontract is leidend. Indien er huurovereenkomsten zijn ondertekend voorafgaand aan 1 januari 2014, waarbij de ingangsdatum in 2014 ligt, dienen deze ook in dit overzicht verantwoord te worden. Dit punt is nieuw in de dVi vanaf verslagjaar 2013 en vloeit voort uit regelgeving van de Europese Commissie (EC). Op 15 december 2009 heeft de EC een besluit genomen over het staatssteundossier voor woningcorporaties. In dat besluit zijn de voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om staatssteun beschikbaar te stellen voor woningcorporaties. Het besluit van de EC zal via de herziening van de Woningwet worden opgenomen in de Nederlandse wetgeving. Vooruitlopend hierop is de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (gebaseerd op artikel 2 van het Bbsh) vastgesteld en in werking getreden. In het besluit van de EC en in de Tijdelijke regeling (artikel 4, lid 1) is één van de belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te komen voor staatssteun dat bij nieuwe verhuuringen ten minste 90% van de woningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens van € 699,48 (prijsspeel 2014) toegewezen dient te worden aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 34.678,- (prijsspeel 2014).

Hoofdstuk 5.9 huisuitzetting en huurachterstanden

5.9.1: Het gaat hier om het aantal daadwerkelijke uitzettingen in het verslagjaar, niet om het aantal vonnissen.

5.9.2.: Het betreft hier het aantal huurders gesplitst naar het gevraagde aantal maanden huurachterstand op de peildatum 31 december van het verslagjaar. Het hoeven geen aaneengesloten maanden te zijn.

6. Controleren, afdrukken en afsluiten

6.1 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 (83), een kleiner deel betreft echter ook harde controles (31). Bij de harde controletoeetsen moet aan de voorwaarde worden voldaan. De controletoeetsen zijn er op gericht de kwaliteit van de ingevoerde gegevens te bewaken. Bij een aantal controles wordt het gemiddelde per woongelegenheden berekend. Bij deze controles wordt uitgegaan van het totaal aantal woongelegenheden dat de corporatie in eigendom heeft, zoals verantwoord in hoofdstuk 2 Activiteiten, 2.1 ontwikkeling vastgoedportefeuille. Mede om die reden is het aan te bevelen hoofdstuk 2 Activiteiten, 2.1 ontwikkeling vastgoedportefeuille na de algemene gegevens als eerste in te vullen. Ten behoeve van overige controles is het handig (maar overigens niet noodzakelijk) de volgorde van het opvraagprogramma aan te houden.

Enkelvoudige en meervoudige controles

Bij de **enkelvoudige controle** wordt een ingevulde waarde vergeleken met een referentiewaarde. Indien de ingevulde waarde en de referentiewaarde niet met elkaar overeenstemmen, wordt er een controlemelding aangemaakt.

Bij een **meervoudige controle** worden verschillende waarden in het opvraagprogramma met elkaar in verband gebracht (vergelijking), of wordt een berekening uitgevoerd waarvan de uitkomst wordt getoetst aan een referentiewaarde. Als bij een vergelijking de ingebouwde veronderstelling niet juist blijkt te zijn, of indien bij de berekening de uitkomst en de hiermee corresponderende referentiewaarde niet met elkaar overeenstemmen, wordt er een controlemelding aangemaakt.

Zachte controles

Bij een melding van een zachte controle wordt de invuller er op gewezen dat een bepaald gegeven niet plausibel lijkt maar overigens niet per definitie onjuist hoeft 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 externen (accountant, 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 tenminste eenmaal (bewust) nagelopen moeten worden voordat naar 'Verzending' 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.

LET OP: Indien controlemeldingen worden genegeerd, dat wil zeggen er worden geen andere gegevens ingevoerd, dan moet in de toelichting bij 'Plausibiliteits-toetsen' aangegeven te worden wat de reden waardoor de afwijking genoemd/berekend in de controlemelding is ontstaan.

Harde controles

Bij een melding van een harde controle wordt de invuller er op gewezen dat er een foutieve waarde is ingegeven, ofwel een verplicht invulveld, wat 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 het opvraagprogramma worden overgegaan. In dit programma zijn 31 harde controles van toepassing; namelijk de nummers 2.1.01, 2.2.01, 2.2.07, 3.1.02, 3.1.05, 3.1.09, 3.1.10, 3.1.11, 3.2.04, 3.2.05, 3.2.18, 3.2.19, 3.3.01, 3.4.01, 3.4.03, 3.4.05, 3.4.06, 3.4.08, 3.4.10, 3.4.20, 4.1.24, 4.1.25, 4.2.09, 4.3.02, 4.3.03, 4.3.06, 5.4.02, 5.7.01, 5.08.03, 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 P-toets niet wordt voldaan. In uitzonderingsgevallen kan een eventueel meer uitgebreide toelichting op een afzonderlijke bijlage worden toegevoegd. In het toelichtingsveld dient dan naar deze bijlage te worden verwezen.

Overzicht plausibiliteitstoetsen

De 114 plausibiliteitstoetsen worden uitgevoerd in het opvraagprogramma. Tussen haakjes staat veelal 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.

2.2.01.dVi Huurwoongelegenheden uit transformatie niet meer dan aantallen nieuwbouw (harde controle)

Een situatie waarbij de som van het totaal aantal woongelegenheden in eigendom ontstaan uit de transformatie van kantoorgebouwen en overige gebouwen zonder een woonfunctie in hoofdstuk 2.1 meer is dan de opgegeven aantallen nieuwbouw huur per categorie, per gemeente, gesplitst naar DAEB en niet-DAEB is niet plausibel.

2.2.01.dVi Bezit in eigendom versus aantal ten behoeve van heffing van CFV (harde controle)

Een situatie waarbij de som van het totaal aantal woongelegenheden in eigendom hoger is dan het totaal aantal woongelegenheden ten behoeve van de heffing CFV (hoofdstuk 2.2 A kolom 1 en 3) en er geen toelichting is gegeven inzake het verschil veroorzaakt door het aantal hierop in mindering gebrachte woongelegenheden in beheer (hoofdstuk 2.2 A kolom 2) is niet acceptabel.

2.2.02.dVi Beantwoording vragen verhuurgegevens verslagjaar zelfstandige huurwoningen DAEB toegelaten instelling 2.2.B

Het is over het algemeen niet plausibel dat één of meerdere vragen verhuurgegevens verslagjaar zelfstandige huurwoningen DAEB (hoofdstuk 2.2, rubriek B) onbeantwoord blijven, of buiten een veronderstelde waarde liggen.

Eerste vraag 0% en 20%

Tweede en derde vraag 0% en 20%

Vierde vraag 0% en 25%, behalve stichtingen studenten huisvesting (SSH's)

Vijfde vraag 50% en 100%

Zesde vraag 65 en 175 punten

Zevende vraag, verplichte invulling, niet hoger dan vraag vijf

Achtste vraag 30 en 140 punten of hoger dan vraag vijf

Negende vraag € 2.400,- en € 6.000,-.

2.2.03.dVi Beantwoorden vragen verhuurgegevens categorieën woongelegenheden 2.2.B

Het is over het algemeen niet plausibel dat de specifieke verhuurgegevens huursom verslagjaar en huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar) van categorieën verhuureenheden verslagjaar (hoofdstuk 2.2, rubriek B) onbeantwoord blijven, indien wel bij dezelfde categorieën aantallen verhuureenheden in eigendom (hoofdstuk 2.2 A) zijn ingevuld. Andersom is het niet plausibel dat de vragen 2.2 B huursom verslagjaar en huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar) zijn ingevuld en er onder de corresponderende categorieën in 2.2 A geen aantallen in eigendom zijn opgenomen.

2.2.04.dVi Specificatie woongelegenheden naar bouwvorm en bouwperiode

Een verschil tussen het aantal woongelegenheden in eigendom ultimo verslagjaar (hoofdstuk 2.1 Ontwikkeling voorraad woongelegenheden verslagjaar toegelaten instelling, totaal aantal einde jaar per bezitsgemeente) en het totaal aantal volgens specificatie (hoofdstuk 2.2 C. Specificatie woongelegenheden naar bouwvorm en bouwperiode toegelaten instelling per bezitsgemeente) is niet plausibel.

2.2.05.dVi Omvang bedrag jaarlijkse huursom bij concentratie huurders.

Een situatie waarbij één enkele huurder verantwoordelijk is voor meer dan 1% van de huursom verslagjaar van de toegelaten instelling, zoals wordt gevraagd in hoofdstuk 2.2.B concentratie huurders, met een opgegeven jaarlijkse huursom <1% of >10%, lijkt onjuist.

2.2.06.dVi Bij aantallen niet-woongelegenheden ook aantal m² vermelden en andersom.

Het is de bedoeling indien en voor zover in hoofdstuk 2.2 A Samenstelling bezit verslagjaar toegelaten instelling onder C niet-woongelegenheden aantallen eenheden zijn vermeld er ook een daarbij behorend aantal m² niet-woongelegenheden wordt vermeld en andersom indien het aantal m² niet-woongelegenheden is opgenomen er onder niet-woongelegenheden een aantal is vermeld.

2.2.07.dVi Specificatie huursom gelijk aan opgave huuropbrengst winst- en verliesrekening (harde controle)

In de gevraagde splitsing hoofdstuk 2.2 B huursom verslagjaar toegelaten instelling zal het totaal bedrag van de opgaaf huursom verslagjaar gelijk zijn aan de opgave huuropbrengsten weergegeven in hoofdstuk 3.1.1 B winst- en verliesrekening.

3.1.01.dVi Balanswaarde (duizendtallen)

Totaal activa = balans totaal (hoofdstuk 3.1.1 A.1)

----- x € 1.000,-

Aantal woongelegenheden in eigendom alle gemeenten (hoofdstuk 2.1)

Verondersteld wordt dat een waarde liggend tussen de € 1.000,- en € 200.000,- plausibel is.

3.1.02.dVi Balanseevenwicht (enkelvoudig) (harde controle)

Op de balans 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 3.1.1 A.1) en Totaal passiva (hoofdstuk 3.1.1 A.2) is gelijk, voor zowel verslagjaar als ook vorig verslagjaar. Een afrondingsverschil tot € 2.000,- is aanvaardbaar.

3.1.03.dVi Gemiddelde huurwaarde (duizendtallen)

Huren (hoofdstuk 3.1.1 B)

----- x € 1.000,-

Totaal aantal woongelegenheden in eigendom alle gemeenten (hoofdstuk 2.1)

Een gemiddelde waarde die ligt boven de € 6.000,- is niet plausibel.

3.1.04.dVi Invulling groepsmaatschappijen in geconsolideerde balans onwaarschijnlijk

De velden;

1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen onder 1. A.

IV Financiële vaste activa;

2. Vorderingen op groepsmaatschappijen onder 1. A.

IV Financiële vaste activa;

3. Vorderingen op groepsmaatschappijen onder 1. B.

III Vorderingen;

3. Schulden aan groepsmaatschappijen onder 2. F

Langlopende schulden;

3. Schulden aan groepsmaatschappijen onder 2. G

Kortlopende schulden;

zullen over het algemeen niet zijn gevuld in de geconsolideerde balans.

3.1.05.dVi Balanseevenwicht (geconsolideerd) (harde controle)

Op de balans 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 3.1.2 A.1) en Totaal passiva (hoofdstuk 3.1.2 A.2) is gelijk, voor zowel verslagjaar als ook vorig verslagjaar. Een afrondingsverschil tot € 2.000,- is aanvaardbaar.

3.1.06.dVi Bij vorderingen en/of schulden groepsmaatschappijen enkelvoudig ook geconsolideerde balans

Als op de balans enkelvoudig onder B. vlottende activa bij III vorderingen bij 3 vorderingen op groepsmaatschappijen (hoofdstuk 3.1.1 A.1) en/of onder G. kortlopende schulden bij schulden aan groepsmaatschappijen (hoofdstuk 3.1.1 A.2) een bedrag is opgenomen, dan is het plausibel te veronderstellen dat tevens hoofdstuk 3.1.2 geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is ingevuld.

3.1.07.dVi Relatie eigen vermogen enkelvoudige balans met geconsolideerde balans

Het in de geconsolideerde balans opgenomen eigen vermogen in hoofdstuk 3.1.2, komt normaal gesproken overeen met het in de enkelvoudige balans opgenomen eigen vermogen in hoofdstuk 3.1.1. Voor zover dit niet het geval zou zijn, moet in de toelichting op de controletuets worden aangegeven wat de reden hiervan is.

3.1.08.dVi Aansluiting liquide middelen op de balans met kasstroomoverzicht

De in hoofdstuk 3.1.3 kasstroomoverzicht berekende liquide middelen per 31 december van het verslagjaar moeten zowel enkelvoudig als geconsolideerd aansluiten met de op de balans 3.1.1 Balans en Winst- en Verliesrekening onder A. 1. B. V liquide middelen opgenomen waarde per 31 december van het verslagjaar.

3.1.09.dVi Toelichting op wijziging kortgeldmutatie (harde controle)

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

3.1.10.dVi Kasstroom uit operationele activiteiten moet altijd zijn gevuld (harde controle)

Het hoofdstuk 3.1.3 kasstroomoverzicht zal op specifieke velden in principe altijd zijn gevuld. Het lijkt daarom plausibel dat minimaal de velden 'Saldo ingaande kasstromen' en 'Saldo uitgaande kasstromen' van de operationele activiteiten zijn gevuld.

3.1.11.dVi Toelichting bij invulling van de regel(s) 2.18 van het kasstroomoverzicht 3.1.3 (harde controle)

Het is niet plausibel dat op de regel(s) 2.18 van hoofdstuk 3.1.3 kasstroomoverzicht een waarde is opgenomen, terwijl dat in de onder het kasstroomoverzicht opgenomen kolom niet gespecificeerd is toegelicht.

3.2.01.dVi vervallen

3.2.02.dVi vervallen

3.2.03.dVi Relatie balanspost voorziening onrendabele investering met toelichting 3.2.4

De als voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw (niet) woongelegenheden bestemd voor verhuur waar juridische en/of feitelijke verplichtingen voor zijn aangegaan (regel 3 van hoofdstuk 3.2.4) zijn in principe niet hoger dan de balanspost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (hoofdstuk 3.1.1 A.2). Een afrondingsverschil tot € 2.000,- is aanvaardbaar.

3.2.04.dVi Opgegeven waarde specificatie belegde gelden 3.2.13 (harde controle)

In de specificatie belegde gelden zal de waarde totaal belegde gelden in hoofdstuk 3.2.13 niet afwijken van de omvang van de bedoelde belegde gelden in de enkelvoudige balans (hoofdstuk 3.1.1 A1 leningen u/g, overige effecten en overige vorderingen van de financiële vaste activa onder vaste activa en de post effecten onder vlottende activa).

3.2.05.dVi Beantwoorden vragen toelichting (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van de tweede vraag uit hoofdstuk 3.2.3; Waardering er geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met nee is aangegeven.

3.2.06.dVi vervallen

3.2.07.dVi Opgegeven waarde toelichting onrendabele investeringen

De waarde van de reeds verantwoorde onrendabele investeringen op de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie van de eerste twee vragen (regels) hoofdstuk 3.2.4 toelichting onrendabele investeringen, omvat geen omvang groter dan de in hoofdstuk 3.1.1 balans onder A1 activa opgenomen waarde sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie.

3.2.08.dVi Opgegeven waarde latente belastingvordering I

De waarde in de balans van vraag a. hoofdstuk 3.2.7 latente belastingvordering omvat geen omvang groter dan de in hoofdstuk 3.1.1 balans onder A1 activa opgenomen waarde latente belastingvordering(en) onder financiële vaste activa na 'Ja' beantwoording van de eerste ja/nee vraag.

3.2.09.dVi Opgegeven waarde latente belastingvordering II

De waarde in de vraagstelling onder b. van hoofdstuk 3.2.7 latente belastingvordering omvat geen omvang groter dan de in hoofdstuk 3.2.7 a. opgenomen waarde.

3.2.10 t/m 17.dVi vervallen

3.2.18.dVi Opgegeven waarde specificatie liquide middelen 3.2.14 (harde controle).

In de specificatie liquide middelen zal de waarde totaal belegde gelden in hoofdstuk 3.2.14 in principe niet afwijken van de omvang van de bedoelde liquide middelen in de enkelvoudige balans (hoofdstuk 3.1.1 A1 onder B vlottende activa, V liquide middelen).

3.2.19.dVi Toelichting bij gebruik 'anders' uit keuzemenu aard van de belegging 3.2.12 (harde controle)

In de specificatie belegde gelden hoofdstuk 3.2.13 moet, indien in het keuzemenu aard van de beleggingen is gekozen voor 'anders', eveneens de toelichting ingevuld zijn.

3.3.01.dVi Verbindingen (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van de vraag uit hoofdstuk 3.3.1. Verbindingen er geen aanvullende beantwoording van vragen is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

3.3.02.dVi Verhouding percentage deelneming met percentage gerechtigd in jaarresultaat

Een afwijking van meer dan de bandbreedte 75% - 125% van het percentage waarvoor de toegelaten instelling is gerechtigd in het jaarresultaat (hoofdstuk 3.3.1 onder C punt b.) ten opzichte van het percentage deelneming van de toegelaten instelling in de verbinding (hoofdstuk 3.3.1 onder C punt a.) is onwaarschijnlijk.

3.3.03.dVi vervallen

3.3.04.dVi Beantwoording vragen verhuurgegevens verslagjaar zelfstandige huurwoningen verbindingen

Het is over het algemeen niet plausibel dat één of meerdere vragen verhuurgegevens verslagjaar zelfstandige huurwoningen (hoofdstuk 3.3.4) onbeantwoord blijven, of buiten een veronderstelde waarde liggen, voor zover onder 3.3.2 zelfstandige huurwoningen zijn opgenomen.

Eerste vraag 0% en 20%

Tweede en derde vraag 0% en 20%

Vierde vraag 0% en 25%, behalve stichtingen studenten huisvesting (SSH's)

Vijfde vraag 50% en 100%

Zesde vraag 65 en 175 punten

Zevende vraag, verplichte invulling, niet hoger dan vraag vijf

Achtste vraag 30 en 140 punten of hoger dan vraag vijf

Negende vraag € 3.000,- en € 9.000,-.

3.3.05.dVi Specificatie naar bouwvorm en bouwperiode verbindingen

Een verschil tussen het aantal woongelegenheden in eigendom ultimo verslagjaar (hoofdstuk 3.3.2 ontwikkeling voorraad woongelegenheden verbindingen in verslagjaar, totaal aantal einde jaar per bezitsgemeente) en het totaal aantal volgens specificatie (hoofdstuk 3.3.5 Specificatie woongelegenheden naar bouwvorm en bouwperiode verbindingen per bezitsgemeente) is niet plausibel.

3.3.06.dVi Omvang WOZ-waarde niet woongelegenheden verbindingen per gemeente.

WOZ-waarde niet woongelegenheden verbindingen (Hoofdstuk 3.3.12)

----- x € 1.000,-

Totaal aantal niet woongelegenheden verbindingen (Hoofdstuk 3.3.3)

Verondersteld wordt dat een gemiddelde waarde liggend tussen minimaal € 3.000,- en maximaal

€ 500.000,- voor elke verbinding per woongelegenheden per gemeente plausibel is.

3.3.07.dVi Omvang WOZ-waarde woongelegenheden verbindingen per gemeente

WOZ-waarde zelfstandige huurwoningen en onzelfstandig overige wooneenheden verbindingen (hoofdstuk 3.3.12)

----- x € 1.000,-

Totaal aantal zelfstandige huurwoningen en onzelfstandig overige wooneenheden in eigendom verbindingen (hoofdstuk 3.3.2)

Verondersteld wordt dat een gemiddelde waarde liggend tussen minimaal € 10.000,- en maximaal € 200.000,- voor elke verbinding per woongelegenheden per gemeente plausibel is.

3.3.08.dVi Totaal verstrekte financiële middelen alle verbindingen met balansgegevens

Het is niet plausibel dat van de getotaliseerde vragen verbindingen onder 3.3.1 punt B. Financiële gegevens over de verbinding, vraag d. kapitaaldeelname, vraag e. verstrekte leningen en vraag f. rekening courant van de toegelaten instelling in de verbinding van alle verbindingen samen, een waarde omvatten groter dan de in hoofdstuk 3.1.1 A.1 opgenomen waarde Financiële vaste activa en totaal vorderingen onder vlottende activa verslagjaar.

3.3.09.dVi Indien geconsolideerde balans dan ook verbinding(en) en veelal andersom

Als er een geconsolideerde balans is opgenomen, (hoofdstuk 3.1.2), dan is het niet plausibel dat hoofdstuk 3.3.1 verbindingen niet is ingevuld. Andersom is het niet plausibel te veronderstellen dat als er (een) verbinding(en) is/zijn opgenomen in hoofdstuk 3.3, er normaal gesproken geen geconsolideerde balans in hoofdstuk 3.1.2 is weergegeven. Voor zover dit niet het geval zou zijn, moet in de toelichting op de controletoeets worden aangegeven wat de reden hiervan is.

3.4.01.dVi Beantwoorden vragen A1 Treasury (harde controle)

Het is niet acceptabel dat er onder hoofdstuk 3.4.1; treasury (A1) geen toelichtende specificatie is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven, indien gevraagd.

3.4.02.dVi Waardeomvang beantwoorden vragen A1 treasury

Het is niet plausibel dat van de vragen van hoofdstuk 3.4.1;

- De vraagbeantwoording niet risicomijdende beleggingen onder treasury (A1) een waarde omvat groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A1 of indien niet aanwezig 3.1.1 A1 opgenomen waarde totaal financiële vaste activa van het verslagjaar.

3.4.03.dVi Beantwoorden vragen A2 Rente instrumenten (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van één van de vragen van hoofdstuk 3.4.1; Rente-instrumenten (A2) er, voor zover van toepassing, geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven. Het betreft daarbij indien van toepassing de beantwoording in bedragen van de actuele waarde van de extendible leningen.

3.4.04.dVi Waardeomvang beantwoorden vragen A2 Rente instrumenten

Het is niet plausibel dat van de vragen van hoofdstuk 3.4.1; De getotaliseerde eerste vraag Rente-instrumenten (A2) een waarde omvat groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A1 of indien niet aanwezig 3.1.1 A1 opgenomen waarde totaal vaste activa van het verslagjaar.

3.4.05.dVi Beantwoorden vragen A3 Overig financieel beleid (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van één van de vragen van hoofdstuk 3.4.1; Overig financieel beleid (A3) er, voor zover van toepassing geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven (acht blokken met ja/nee vragen onder a. t/m f. met verzoek om toelichting).

3.4.06.dVi Beantwoorden vragen 3.4.1 B. grondposities (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van één van de vragen van hoofdstuk 3.4.1; grondposities (B) er geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

3.4.07.dVi Waardeomvang beantwoorden vragen 3.4.1 B. grondposities

Het is niet plausibel dat van de vragen van hoofdstuk 3.4.1; De getotaliseerde vragen grondposities (B), een waarde omvat groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A1 of indien niet aanwezig 3.1.1 A1 opgenomen waarde Som der vaste activa van het verslagjaar.

3.4.08.dVi Aansluiting specificatie 3.4.1 B. verloop grondposities (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van de specificatie 3.4.1 B. verloop grondposities dit niet aansluit op de eerder verstrekte antwoorden onder 3.4.1 B. Totaal in balans opgenomen en off-balance opgenomen grondposities.

3.4.09.dVi Aantallen fte's in relatie lonen en salarissen in winst en verliesrekening

Sommering Lonen en salarissen + Sociale lasten + Pensioenlasten verslagjaar (hoofdstuk 3.1.1 B / hoofdstuk 3.1.2 B of indien niet aanwezig 3.1.1 B).

----- x € 1.000,-
aantal formatieplaatsen (fte's) eerste/tweede vraag verslagjaar (hoofdstuk 3.4.2).
Gemiddelde loonkosten lager dan € 30.000,- dan wel hoger dan € 75.000,- per fte voor het verslagjaar is niet plausibel.

3.4.10.dVi Beantwoorden vragen onder niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden (harde controle)

Het is niet acceptabel dat onder hoofdstuk 3.4.3; zijn er ultimo het verslagjaar opgeleverde of nog in aanbouw zijnde, maar nog niet verkochte koopwoongelegenheden of ingekochte maar nog niet doorverkochte VOV-woningen in de balans opgenomen, er geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

3.4.11.dVi Toetsing gemiddelde waarde vragen niet verkochte koopwoongelegenheden.

Als balanswaarde opgenomen nog te verkopen inmiddels wel opgeleverde nieuwbouw koopwoongelegenheden (hoofdstuk 3.4.3) verslagjaar.

----- x € 1.000,-
Aantal nog te verkopen inmiddels wel opgeleverde nieuwbouw koopwoongelegenheden (hoofdstuk 3.4.3) verslagjaar.
Gemiddelde balanswaarde lager dan € 100.000,- dan wel hoger dan € 280.000,- per eenheid voor het verslagjaar is niet plausibel.

Als balanswaarde opgenomen in aanbouw zijnde nieuwbouw koopwoongelegenheden (hoofdstuk 3.4.3) verslagjaar.

----- x € 1.000,-

Aantal nog te verkopen in aanbouw zijnde nieuwbouw koopwoongelegenheden (hoofdstuk 3.4.3) verslagjaar.

Gemiddelde balanswaarde lager dan € 100.000,- dan wel hoger dan € 280.000,- per eenheid voor het verslagjaar is niet plausibel.

Als balanswaarde opgenomen voor bestaande koopwoongelegenheden VOV ingekocht voor doorverkoop (hoofdstuk 3.4.3) verslagjaar.

----- x € 1.000,-
Aantal nog te verkopen bestaande koopwoongelegenheden VOV ingekocht voor doorverkoop (hoofdstuk 3.4.3) verslagjaar.
Gemiddelde balanswaarde lager dan € 75.000,- dan wel hoger dan € 200.000,- per eenheid voor het verslagjaar is niet plausibel.

3.4.12.dVi Veronderstelde waardeomvang specificatie bezoldiging

Het is over het algemeen niet plausibel dat het bedrag in de beantwoording van de vragen uit Hoofdstuk 3.4.5 specificatie bezoldiging minder omvat dan € 1.000 per functionaris. In dat geval heeft vermoedelijk invulling in € 1.000 in plaatsgevonden in plaats van de hier gevraagde invulling afgerond op € 1.

3.4.13.dVi Waardeomvang specificatie bezoldiging

Het is niet plausibel dat de beantwoording van de vragen specificatie bezoldiging topfunctionarissen en andere werknemers en/of functionarissen boven het WNT-normbedrag (hoofdstuk 3.4.5), een waarde omvat tezamen / € 1.000 groter dan de onder winst- en verliesrekening (hoofdstuk 3.1.2 B of indien niet aanwezig 3.1.1 B) opgenomen lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.

3.4.15.dVi Volledigheid invulling specificatie bezoldiging

Het is over het algemeen niet plausibel dat de beantwoording van de vraag specificatie beloning, vergoeding of uitkeringen aan topfunctionarissen en andere werknemers boven het WNT-normbedrag (onderdelen a. tot en met h. van Hoofdstuk 3.4.5) overige onderdelen geen waarde omvatten als beloningen, vergoedingen of uitkeringen wel een waarde bevat of andersom.

3.4.16.dVi Waardeomvang beantwoorden vragen 3.4.1 A3 a.1 achtergestelde leningen

Het is niet plausibel dat de beantwoording van vraag a.1. verstrekte en/of toegezegde leningen u/g van hoofdstuk 3.4.1 A3 in voorkomende gevallen een waarde omvat, groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A1 of indien niet aanwezig in hoofdstuk 3.1.1 A1 opgenomen waarde onder IV punt 6 Leningen u/g financiële vaste activa van het verslagjaar.

3.4.17.dVi Waardeomvang beantwoorden vragen 3.4.1 A3 c.2. niet geborgde leningen o/g

Het is niet plausibel dat de beantwoording van vraag c.2. leningen o/g die niet door WSW zijn geborgd of gevrijwaard van hoofdstuk 3.4.1 A3 in voorkomende gevallen een waarde omvat, groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A2 of indien niet aanwezig in hoofdstuk 3.1.1 A2 opgenomen waarde langlopende schulden van het verslagjaar.

3.4.18.dVi Veronderstelde m² prijs in grondposities

Waarde ultimo verslagjaar van in balans en/of off balance opgenomen grondposities (hoofdstuk 3.4.1 B)

----- x € 1.000,-
aantal m² van in balans en/of off balance zowel met als zonder bouwbestemming opgenomen grondposities (hoofdstuk 3.4.1 B).

Een gemiddelde waarde van de grondposities lager dan € 20,- dan wel hoger dan € 500,- per eenheid is niet plausibel.

3.4.19.dVi Relatie in opgaaf specificatie grondposities tussen waarde en aantallen m²

Het is over het algemeen niet plausibel dat de gevraagde opgave verloop van de grondposities per onderdeel hoofdstuk 3.1.4 B Grondposities niet is ingevuld als bij de corresponderende aantallen m² in datzelfde hoofdstuk wel aantallen zijn ingevuld en andersom. Als er een aanvangswaarde is opgenomen onder 'in balans opgenomen' of 'off balance opgenomen' en/of indien er sprake is van een voorraadmutatie 'in balans opgenomen' of 'off balance opgenomen' dan moeten er bij de corresponderende aantallen ook m² zijn opgenomen en andersom.

3.4.20.dVi Toelichting wijziging opgave vorig verslagjaar (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van de vraag uit hoofdstuk 3.4.4; afwijkende opgave beginbalans er geen beantwoording van de (3) aanvullende ja/nee vragen en geen toelichting is opgenomen indien de eerste j/n beantwoording met ja is aangegeven.

3.4.21.dVi Maximale omvang ingevulde bedragen hoofdstuk 3.4.6 collegiale financiering

Het is niet plausibel dat de beantwoording van (de somming van) de vraag verstrekte collegiale financiering hoofdstuk 3.4.6 in voorkomende gevallen een waarde omvat, groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A1 of indien niet aanwezig in hoofdstuk 3.1.1 A1 opgenomen waarde financiële vaste activa (IV) regel leningen u/g (6) van het verslagjaar.

Het is niet plausibel dat de beantwoording van (de somming van) de vraag ontvangen collegiale financiering hoofdstuk 3.4.6 in voorkomende gevallen een waarde omvat, groter dan de in hoofdstuk 3.1.2 A2 of indien niet aanwezig in hoofdstuk 3.1.1 A2 opgenomen waarde langlopende schulden (F) van het verslagjaar.

4.1.01.dVi Controle volledigheid bedrijfswaarde hoofdstuk 4.1.1

Het is niet plausibel dat resp. in de kolommen 1 t/m 2 en het totaal van de specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren eenheden DAEB (hoofdstuk 4.1.1), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat resp. in de kolommen 1 t/m 2 en het totaal geen verhuureenheden zijn opgegeven en er in dezelfde kolom wel waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur (behalve totaal).

4.1.02.dVi Toelichting contante waarde overige inkomsten en overige uitgaven

Het is niet plausibel dat onder contante waarde overige inkomsten en contante waarde overige uitgaven (hoofdstuk 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 en 4.1.4) een bedrag is opgegeven en er in de kolom toelichting onder bedrijfswaarde (hoofdstuk 4.1.5) geen toelichtende verklaring is opgenomen omtrent de aard van deze posten, voor zover deze ligt boven een grenswaarde van € 500.000,-.

4.1.03.dVi Controle volledigheid bedrijfswaarde hoofdstuk 4.1.2

Het is niet plausibel dat er resp. in de kolommen 1 t/m 3 en het totaal van de (specificatie) verhuureenheden met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten (hoofdstuk 4.1.2) verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom. Omgekeerd is het niet plausibel dat resp. in de kolommen 1 t/m 3 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).

4.1.04. dVi Controle volledigheid categorie verkoop

Het is niet plausibel dat er onder kolom 1 van de (specificatie) verhuureenheden met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten (hoofdstuk 4.1.2) bij verkoop voor zover wel verhuureenheden zijn opgegeven, er geen bedragen zijn vermeld onder contante waarde huren, contante waarde inkomsten uit verkoop en contante waarde overige exploitatieuitgaven.

4.1.05.dVi Controle volledigheid bedrijfswaarde hoofdstuk 4.1.3

Het is niet plausibel dat in kolom 1 van de specificatie bedrijfswaarde overige verhuureenheden (hoofdstuk 4.1.3), 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.

4.1.06.dVi Volledigheid bedrijfswaarde, aantallen verhuureenheden

De som van het totaal aantal verhuureenheden vermeld bij onderdeel I. Aantal verhuureenheden (in eigendom) (hoofdstuk 4.1.4 Totaal bedrijfswaarde) zal in principe voor de diverse groepen eenheden (zelfstandige huurwoningen en onzelfstandig overige wooneenheden uit hoofdstuk 4.1.1 en 4.1.2 samen voor DAEB en woongelegenheden uit hoofdstuk 4.1.4 kolom 1 voor niet-DAEB) en (niet-woongelegenheden uit hoofdstuk 4.1.3 DAEB en niet-woongelegenheden uit hoofdstuk 4.1.4 kolom 2 niet-DAEB) gelijk te zijn aan het aantal verhuureenheden in eigendom (hoofdstuk 2.2 A samenstelling bezit verslagjaar per categorie A + B en C).

4.1.07.dVi Huurontwikkeling (Totaal bedrijfswaarde)

Contante waarde huren bedrijfswaarde verslagjaar (hoofdstuk 4.1.5)

----- x 100%
Contante waarde huren bedrijfswaarde vorig verslagjaar (hoofdstuk 4.1.5)

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

4.1.08.dVi Huurderving (Totaal bedrijfswaarde)

Contante waarde huurderving bedrijfswaarde verslagjaar (hoofdstuk 4.1.5)

-----x 100%
Huurdergingspercentage (gedwongen gemiddelde over de restant levensduur) (hoofdstuk 4.2.1) x contante waarde huren (hoofdstuk 4.1.5)

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

4.1.09.dVi Restwaarde (Totaal bedrijfswaarde)

Overeenkomstig hierover binnen de sector gemaakte afspraken dient de uit het jaarverslag overgenomen bedrijfswaarde te worden ingevuld inclusief de daarin opgenomen (fictieve) kasstroom restwaarde. Deze restwaarde dient hier ingevuld te worden. Eventuele afwijkingen ten opzichte van door CFV gehanteerde grenswaarden worden automatisch na verwerking van de gegevens gecorrigeerd.

Contante waarde restwaarde (hoofdstuk 4.1.5)

-----x € 1.000,-
Totaal aantal woongelegenheden in eigendom (hoofdstuk 2.2 A)

Een contant gemaakte restwaarde van minder dan € 100,- per woongelegenheid lijkt niet plausibel.

4.1.10.dVi Onderhoudsuitgaven en overige exploitatie uitgaven (Totaal bedrijfswaarde)

Som van de contante waarde onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven verslagjaar (hoofdstuk 4.1.5)

----- x 100%

Som van de contante waarde onderhoudsuitgaven en overige exploitatie-uitgaven vorig verslagjaar (hoofdstuk 4.1.5)

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

4.1.11.dVi Verbandscontrole onderhoudsuitgaven (Totaal bedrijfswaarde)

Contante waarde onderhoudsuitgaven (hoofdstuk 4.1.5)

-----x 100%

Contante waarde huren (hoofdstuk 4.1.5)

Het is niet plausibel dat de contante waarde van de onderhoudsuitgaven in de bedrijfswaarde (hoofdstuk 4.1.5 onder II. Bedrijfswaarde) in principe minder dan 10% dan wel meer dan 40% zal bedragen van de contante waarde huren in de bedrijfswaarde (hoofdstuk 4.1.5 onder II. Bedrijfswaarde).

4.1.12.dVi Omvang gemiddelde bedrijfswaarde

Totale bedrijfswaarde (hoofdstuk 4.1.5)

----- x € 1.000,-

Totaal aantal verhuureenheden (woongelegenheden en overige verhuureenheden) in eigendom (hoofdstuk 2.2 A)

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

4.1.13.dVi Bedrijfswaarde in verhouding tot huren

(huurkapitalisatiefactor bedrijfswaarde)

Bedrijfswaarde (hoofdstuk 4.1.5)

Huren (hoofdstuk 3.1.1 B)

Een waarde buiten de grenzen 6 en 15 is niet plausibel.

4.1.14.dVi Rentabiliteitswaardecorrectie (I)

Rentabiliteitswaardecorrectie (hoofdstuk 4.1.6)

-----x € 1.000,-

Totaal aantal woongelegenheden in eigendom (hoofdstuk 2.2 A)

Geen rentabiliteitswaarde in het verslagjaar (hoofdstuk 4.1.6) of een waarde > € 4.500,- lijkt niet plausibel.

4.1.15.dVi Rentabiliteitswaardecorrectie (II)

Indien het opgegeven disconteringspercentage hoger is dan het opgegeven gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen over het verslagjaar, dan is het niet plausibel dat de rentabiliteitswaardecorrectie een negatief bedrag omvat. Indien het opgegeven disconteringspercentage lager is dan het opgegeven gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen over het verslagjaar, dan is het niet plausibel dat de rentabiliteitswaardecorrectie een positief bedrag omvat.

4.1.16.dVi Invulling vragen leningenportefeuille

Als er op de balans onder passiva (hoofdstuk 3.1.1.A2 passiva) langlopende leningen overheid en kredietinstellingen zijn opgenomen, dan is het plausibel te veronderstellen dat tevens de 3 vragen van hoofdstuk 4.1.7 leningenportefeuille toegelaten instelling zijn ingevuld. Als de vragen in hoofdstuk 4.1.7 leningenportefeuille zijn ingevuld, dan is het plausibel te veronderstellen dat tevens de vraag Leningen overheid en kredietinstellingen (hoofdstuk 3.1.1 A2 passiva) is ingevuld.

4.1.17.dVi Controle volledigheid bedrijfswaarde hoofdstuk 4.1.4

Het is niet plausibel dat resp. in de kolommen 1 tot en met 2 en het totaal van de specificatie bedrijfswaarde op basis van verhuurexploitatie verhuureenheden niet DAEB (Hoofdstuk 4.1.4), verhuureenheden zijn opgegeven en er geen waarden zijn vermeld onder bedrijfswaarde en gemiddelde restant levensduur in dezelfde kolom.

Omgekeerd is het niet plausibel dat resp. 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).

4.1.18. dVi Omvang volume te financieren waarvoor afspraken zijn gemaakt.

De in Hoofdstuk 4.1.8 Renteafspraken toegelaten instelling opgenomen bedragen op regel a. voor welk te financieren volume zijn al afspraken gemaakt, zal over het algemeen per toekomstig jaar niet meer bedragen dan de huidige omvang voor de leningenportefeuille zoals weergegeven in hoofdstuk 3.1.1 A2, de opgenomen waarde langlopende schulden (F) van het verslagjaar.

4.1.19.dVi Omvang effect rentabiliteitswaarde-correctie bij afspraken nieuw te financieren volume.

De in Hoofdstuk 4.1.8 Renteafspraken toegelaten instelling opgenomen bedragen op regel b. wat wordt het effect op de rentabiliteitswaardecorrectie hierbij zullen over het algemeen niet meer bedragen dan de in het datzelfde hoofdstuk voor hetzelfde jaar op regel a. opgenomen bedrag voor welk te financieren volume zijn al afspraken gemaakt. Ook is het niet plausibel geen waarde op te nemen als op regel a. wel een waarde is opgenomen.

4.1.20.dVi Omvang volume bestaande leningenportefeuille met renteconversie.

De in Hoofdstuk 4.1.8 Renteafspraken toegelaten instelling opgenomen bedragen op regel c. voor welk te volume van de bestaande leningenportefeuille ondergaat een renteconversie kan, getotaliseerd over de vijf toekomstige jaren, niet hoger zijn dan het huidige bedrag voor de leningenportefeuille zoals weergegeven in hoofdstuk 3.1.1 A2, de opgenomen waarde langlopende schulden (F) van het verslagjaar.

4.1.21.dVi Omvang afspraken in relatie tot volume bestaande leningenportefeuille.

De in Hoofdstuk 4.1.8 Renteafspraken toegelaten instelling opgenomen bedragen op regel d. voor welk te volume zijn al afspraken gemaakt zullen over het algemeen niet meer bedragen dan de in het datzelfde hoofdstuk voor hetzelfde jaar op regel c. opgenomen bedrag welk volume van de bestaande leningenportefeuille ondergaat een renteconversie.

4.1.22.dVi Omvang effect rentabiliteitswaarde-correctie bij afspraken bestaande leningenportefeuille.

De in Hoofdstuk 4.1.8 Renteafspraken toegelaten instelling opgenomen bedragen op regel e. wat is het effect op de rentabiliteitswaardecorrectie hierbij zullen over het algemeen niet meer bedragen dan de in het datzelfde hoofdstuk voor hetzelfde jaar op regel d. opgenomen bedrag voor welk te volume zijn al afspraken gemaakt. Ook lijkt het niet plausibel geen waarde op te nemen als op regel d. wel een waarde is opgenomen.

4.1.23.dVi Maximale restant levensduur bedrijfswaarde portefeuille verkoop.

Bij de in de specificatie Woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten toegelaten instelling van hoofdstuk 4.1.2 opgenomen kolom 1. verkoop lijkt het invullen van een levensduur langer dan 5 jaar niet terecht.

4.1.24.dVi Veronderstelde maximale huur bedrijfswaarde portefeuille verkoop (harde controle).

Bij de in de specificatie Woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten toegelaten instelling van hoofdstuk 4.1.2 opgenomen kolom 1. verkoop lijkt het invullen van een (teruggerekende) jaarhuur van meer dan € 9(000) niet terecht. Bij de benadering van deze berekening wordt de contante waarde van de huur gedeeld door de restant levensduur en het aantal verkochte huurwoningen.

4.1.25.dVi Splitsing marktwaarde gelijk aan opgave vastgoedbelegging in de balans (harde controle).

In de gevraagde splitsing marktwaarde toegelaten instelling zal het totaal bedrag van hoofdstuk 4.2.4 gelijk aan de opgave vastgoedbelegging in de balans. Voor wat betreft het sociale vastgoed (DAEB) met hoofdstuk 3.1.1 A1 onder III Vastgoedbeleggingen 2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging en het commercieel vastgoed (niet-DAEB) met hoofdstuk 3.1.1 A1 onder III Vastgoedbeleggingen 1. Commercieel vastgoed in exploitatie.

4.1.26.dVi Invulling vraag marktwaarde van de leningen.

Als er op de balans onder passiva (Hoofdstuk 3.1.1.A2 passiva) langlopende leningen overheid en kredietinstellingen zijn opgenomen, dan is het plausibel te veronderstellen dat tevens de vraag 'Wat is de marktwaarde van de leningen' uit hoofdstuk 4.1.6 Rentabiliteitswaardecorrectie toegelaten instelling is ingevuld. Als de betreffende vraag in hoofdstuk 4.1.6 is ingevuld, dan is het plausibel te veronderstellen dat tevens de vraag Leningen overheid en kredietinstellingen (Hoofdstuk 3.1.1 A2 passiva) is ingevuld.

4.1.27. dVi Maximale waarde omvang agio van de leningen.

De in Hoofdstuk 4.1.6 Rentabiliteitswaardecorrectie opgenomen vraag over de omvang van de in de balans opgenomen agio van de lening (2de vraag), zal over het algemeen niet meer bedragen dan de huidige omvang voor de leningenportefeuille zoals weer-geven in hoofdstuk 3.1.1 A2, de opgenomen waarde langlopende schulden (F) van het verslagjaar.

4.2.01.dVi Stijging parameters variabele lasten, onderhoud algemeen en huren voor het DAEB bezit

Een percentage lager dan 1 of hoger dan 3½ voor de variabele lasten voor DAEB en niet-DAEB bezit, een percentage lager dan 1 of hoger dan 4½ voor de toegepaste huurstijging voor het DAEB bezit (totaal inclusief harmonisatie) en een percentage lager dan 1 of hoger dan 3½ voor het onderhoud voor het DAEB en niet-DAEB bezit (hoofdstuk 4.2.1) wordt als niet plausibel geacht. Voor zover dit niet het geval is, dient dit te worden toegelicht bij de toelichting op de controletoeets. De overig op te geven percentages (behalve het getal duration) zullen niet meer dan 6% bedragen.

4.2.02.dVi Parameters bedrijfswaarde na het vijfde prognosejaar DAEB bezit

De stijging voor huur, variabele lasten en onderhoudslasten vanaf het zesde prognosejaar in de uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde voor het DAEB bezit (hoofdstuk 4.2.1) omvatten vaste percentages. Het lijkt plausibel dat de opgegeven huurstijging, de stijging variabele lasten en de onderhoudslasten na het vijfde prognosejaar niet afwijken van de veronderstelde set parameters gebruikt in de sector woningcorporaties (zoals onder meer door WSW) 2% + 1% huurverruiming en 3%. Voor zover dit niet het geval is, dient dit te worden toegelicht bij de toelichting op de controletoeets. De overig op te geven percentages (behalve het getal duration) zullen niet meer dan 5% bedragen.

4.2.03.dVi vervallen.

4.2.04.dVi Relatie invulling WOZ-waarde per categorie met opgave categorieën 2.2 A

Het is over het algemeen niet plausibel dat de gevraagde opgave WOZ-waarde per categorie verhuureenheden verslagjaar in hoofdstuk 4.2.3 niet is ingevuld als bij de corresponderende categorieën verhuureenheden in eigendom in hoofdstuk 2.2 A wel aantallen zijn ingevuld en andersom.

4.2.05.dVi Omvang WOZ-waarde per gemeente

WOZ-waarde zelfstandige huurwoningen en onzelfstandig overige wooneenheden (hoofdstuk 4.2.3)

----- x € 1.000,-
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen en onzelfstandig overige wooneenheden in eigendom (hoofdstuk 2.2 A)
Verondersteld wordt dat een gemiddelde waarde liggend tussen minimaal € 80.000,- en maximaal € 250.000,- per wooneenheid per gemeente plausibel is.

4.2.06.dVi Keuze met betrekking tot bepaling van de bedrijfswaarde

In hoofdstuk 4.2.1 moet een keuze worden gemaakt hoe de bedrijfswaarde wordt bepaald. Er kan daarbij gekozen worden tussen postnummerando, medionummerando of prenummerando. De keus prenummerando is over het algemeen ongebruikelijk. Als dit wel de juiste keus is moet dit worden omschreven in de P-toets toelichting.

4.2.07.dVi Parameters bedrijfswaarde huurharmonisatie na het vijfde prognosejaar

Het huurstijgingspercentage huurharmonisatie voor zowel het DAEB bezit als ook het niet-DAEB bezit zal over het algemeen niet voortduren tot einde levensduur.

4.2.08.dVi Beantwoorden vragen bij afwijkend disconteringspercentage.

Het is niet plausibel dat van de vraag op de j/n beantwoording of het gehanteerde disconteringspercentage afwijkt in hoofdstuk 4.2.1 bij 'zo ja; Disconteringspercentage (vast % voor alle prognosejaren) geen minimale waarde is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

4.2.09.dVi Stijging parameters huren niet-DAEB bezit (harde controle)

Het is niet plausibel dat Hoofdstuk 4.2.1 B. Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde toegelaten instelling voor het niet-DAEB bezit, geen minimale waarde is opgenomen bij de gevraagde percentages voor de toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie).

4.3.01.dVi Het aantal postcodes/huisnummers (regels) moet in overeenstemming zijn met het aantal verhuureenheden in exploitatie

De corporatie dient van de verhuureenheden in exploitatie de postcodes met huisnummer en eventueel een toevoeging te vermelden. In principe heeft iedere verhuureenheid een unieke postcode met huisnummer. Uitzondering kunnen zijn bijvoorbeeld kamerverhuur en verzorgingsplaatsen.

4.3.02.dVi Bij iedere postcode moeten een of meer huisnummer(s) zijn vermeld (harde controle)

De postcode en het huisnummer, eventueel aangevuld met een toevoeging zijn de gegevens waarmee een verhuureenheid kan worden aangeduid. Tezamen vormt dit is een unieke combinatie.

4.3.03.dVi De kolom WOZ-waarde kan pas (in)gevoeld worden als een postcode vermeld is en daarnaast dienen alle postcodes (regels) een WOZ-waarde te hebben (harde controle)

De mogelijkheid wordt geboden deze gegevens automatisch in te lezen en eventueel handmatig te muteren. In alle gevallen dient per object een WOZ-waarde te worden aangegeven voor zowel het vorig verslagjaar als ook het huidig verslagjaar. Indien nog geen aanslag is opgelegd dient hiervan een schatting te worden gemaakt. Indien een WOZ-waarde wordt opgenomen kan dit uitsluitend indien ook een object is vermeld (postcode/huisnummer).

4.3.04.dVi De gemiddelde WOZ-waarde zal tussen bepaalde grenswaarden liggen

De corporatie geeft per postcode/huisnummer (verhuureenheid) de WOZ-waarde op. De gemiddelde waarde wordt bepaald door het totaal van de WOZ-waarden te delen door het totaal van het aantal opgegeven verhuureenheden (regels). Een waarde buiten de bandbreedte > € 250.000,- dan wel < € 80.000,- lijkt niet plausibel.

4.3.05.dVi De WOZ-waarde per postcode (regel) zal onder een waarde van € 500.000,- liggen

De corporatie vermeldt per postcode (verhuureenheid) de WOZ-waarde. Alleen in uitzonderlijke gevallen zal de WOZ-waarde > € 500.000,- zijn.

4.3.06.dVi Bij iedere postcode (regel) in de kolom inzet onderpand en DAEB een J of N vermelden als mede kolom huurprijs en WWWS-punten vullen (harde controle)

Van iedere verhuureenheid moet duidelijk zijn voor zowel het vorig verslagjaar als ook het huidige verslagjaar of dit wel/niet is ingezet als onderpand en of dit per 31 december van het verslagjaar wel/niet DAEB bezit betreft. Tevens dient daarbij van iedere verhuureenheid de kolom huurprijs en aantal WWWS-punten te zijn gevuld.

4.3.07.dVi Waardeomvang opgaaf WOZ-waarde

De in hoofdstuk 4.3 ingevulde WOZ-waarde per verhuureenheid komt getotaliseerd overeen met de in hoofdstuk 4.2.3 ingevulde WOZ-waarde per categorie per gemeente voor eveneens de totaalwaarde. Een afrondingsverschil tot € 500,- x totaal aantal verhuureenheden (2.2.A) is aanvaardbaar.

5.1.01.dVi Omvang ingevulde bedragen verkochte huurwoningen hoofdstuk 5.2.

Aanvullend op de vraag hoeveel bestaande (huur)woningen heeft u verkocht en met welke korting, wordt gevraagd wat de som van de verkoopprijzen en de som van de WOZ-waarden van de verkochte (huur)woningen is.

Som van de verkoopprijzen van de verkochte (huur)woningen (Hoofdstuk 5.1).

----- x € 1.000,-
Aantal verkochte bestaande (huur)woningen (Hoofdstuk 5.1) verslagjaar.

Gemiddelde balanswaarde lager dan € 75.000,- dan wel hoger dan € 200.000,- per per eenheid voor het verslagjaar lijkt niet plausibel.

Som van de WOZ-waarden van de verkochte (huur)woningen (Hoofdstuk 5.1).

----- x € 1.000,-
Aantal verkochte bestaande (huur)woningen (Hoofdstuk 5.1) verslagjaar.

Gemiddelde balanswaarde lager dan € 75.000,- dan wel hoger dan € 200.000,- per per eenheid voor het verslagjaar lijkt niet plausibel.

5.1.02.dVi Aantallen verkochte nieuwbouw koopwoningen met of zonder korting

Als het totaal aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen inclusief die van alle verbindingen van de corporatie gesplitst naar met of zonder korting (hoofdstuk 5.1) per bezitsgemeente niet gelijk is aan het opgeleverde aantal nieuwbouw koopwoningen door de toegelaten instelling (hoofdstuk 2.1) vermeerderd met het opgeleverde aantal nieuwbouw koopwoningen door verbindingen (hoofdstuk 3.3.2) dan kan dat in de toelichting van de P-toets worden aangegeven.

5.1.03.dVi Aantallen verkochte bestaande (huur)woningen met of zonder korting aan toekomstige bewoners

Het totaal aantal verkochte bestaande (huur)woningen inclusief die van alle verbindingen van de corporatie aan toekomstige bewoners (zittende huurders en overig) gesplitst naar met of zonder korting (hoofdstuk 5.1) per bezitsgemeente, zal niet lager zijn dan het verkochte aantal bestaande huurwoningen (goedkoop, betaalbaar, duur tot en duur boven huurtoeslaggrens) aan zittende huurders en overige natuurlijke personen door de toegelaten instelling (hoofdstuk 2.1) vermeerderd met het verkochte aantal bestaande huurwoningen (goedkoop, betaalbaar, duur tot en duur boven huurtoeslaggrens) aan zittende huurders en overige natuurlijke personen door verbindingen (hoofdstuk 3.3.2).

5.1.04.dVi Veronderstelde omvang startersleningen per verstrekking

Totale omvang van met verstrekte startersleningen (hoofdstuk 5.1) verslagjaar.

----- x € 1.000,-
Aantal verstrekte startersleningen (hoofdstuk 5.1) verslagjaar.
Gemiddelde waarde hoger dan € 100.000,- per verstrekking voor het verslagjaar is niet plausibel.

5.3.01.dVi Veronderstelde waardeomvang onderhoud bij kwaliteitsbeleid

Het is niet plausibel dat de beantwoording van de vragen uit hoofdstuk 5.3 Kwaliteitsbeleid onder A: klachtenonderhoud totaal, B: Mutatieonderhoud totaal en C: Planmatig onderhoud gezamenlijk een totaal waarde omvat die afwijkt van de onder winst- en verliesrekening (hoofdstuk 3.1.1 B) opgenomen waarde lasten onderhoudsactiviteiten en eventueel overige toerekeningen aan onderhoud in Hoofdstuk 5.3.

5.3.02.dVi Veronderstelde waardeomvang woningverbetering bij kwaliteitsbeleid.

Het is niet plausibel dat bij de beantwoording van de drie vragen uit Hoofdstuk 5.3 Kwaliteitsbeleid over woningverbetering;

- de eerste vraag (investeringen in gerealiseerde woningverbeteringen) een hogere waarde heeft dan de sommatie van vraag twee (energiebesparende maatregelen) en drie (voor ouderen geschikt gemaakte woningen);
- dat de gemiddelde omvang van de investeringen voor energiebesparende maatregelen (vraag 2) per eenheid over het algemeen een bedrag omvat groter dan € 15.000,-;
- dat de omvang van de investering van voor ouderen geschikt gemaakte woningen (vraag 3) per eenheid een bedrag omvat groter dan € 30.000,- of kleiner dan € 2.500,-.

5.4.01.dVi Veronderstelde maximale lasten

Totaal leefbaarheid verslagjaar alle gemeenten (hoofdstuk 5.4)
-----x 100%

Totaal activa (hoofdstuk 3.1.1 A.1)

Het lijkt niet plausibel dat de hier weergegeven totale lasten leefbaarheid (hoofdstuk 5.4) in omvang groter zijn dan 1% van het balanstotaal (hoofdstuk 3.1.1 A.1).

5.4.02.dVi Opgegeven waarde specificatie leefbaarheid (harde controle)

In de specificatie leefbaarheid op instellingsniveau zal de waarde totaal leefbaarheid verslagjaar van hoofdstuk 5.4 in principe niet afwijken van de in hoofdstuk 5.4 opgenomen totaalpost van de gevraagde splitsing per gemeente naar sociale en fysieke activiteiten leefbaarheid.

5.4.03.dVi vervallen

5.4.04.dVi Opgegeven splitsing leefbaarheid naar postcode

In de splitsing leefbaarheid verslagjaar naar gemeenten hoofdstuk 5.4 lijkt het invullen van slechts 1 gemeente niet plausibel als er bezit is in drie of meer gemeenten.

5.6.01.dVi Maximaal in te vullen aantallen woongelegheden

Het is over het algemeen niet plausibel dat de in te vullen aantallen in hoofdstuk 5.6 hoger zijn dan de corresponderende aantallen in eigendom in hoofdstuk 2.2.A.

- Het ingevulde aantal uit hoofdstuk 5.6 A. omvang nultreden woningen zal geen hogere aantallen bevatten dan de aantallen in hoofdstuk 2.2.A onder A. zelfstandige huurwoningen in eigendom.
- De ingevulde aantallen uit hoofdstuk 5.6 B. (totaal) omvang aan bewoners verhuurde eenheden wonen en zorg alsmede 5.6 C (totaal) aan zorgorganisatie verhuurd zorgvastgoed intramuraal en aantal extramuraal zal geen hogere aantallen bevatten dan de aantallen in hoofdstuk 2.2.A A + B Totaal woongelegenheden in eigendom.

5.7.01.dVi Beantwoorden vragen toelichting (harde controle)

Het is niet acceptabel dat van de eerste vraag van hoofdstuk 5.7 A; Statuten (A1), er geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met nee is aangegeven. Het is niet acceptabel dat van de vraag van hoofdstuk 5.7 C; Meldingsplichtige besluiten/ verkopen van woningen (C), er geen aantal is ingevuld indien de beantwoording voor zover van toepassing van de tweede vraag met nee is aangegeven. Het is niet acceptabel dat van de vraag van hoofdstuk 5.7 D; Inzet middelen buitenland (D), er geen bedrag is ingevuld en geen toelichting is opgenomen indien de beantwoording met ja is aangegeven.

5.7.02.dVi Veronderstelde waardeomvang inzet middelen buitenland

Het is over het algemeen niet plausibel dat het bedrag in de beantwoording van de vraag uit hoofdstuk 5.7 inzet middelen buitenland minder omvat dan € 1.000,-. In dat geval heeft vermoedelijk invulling in € 1.000,- in plaatsgevonden in plaats van de hier gevraagde invulling in € 1,-.

5.8.01.dVi Opgegeven splitsing toewijzing naar gemeente

In de splitsing van het aantal toewijzingen naar gemeente hoofdstuk 5.8 lijkt het invullen van slechts 1 gemeente niet plausibel, indien er bezit is in meerdere gemeenten met elk meer dan 25 woongelegenheden in bezit.

5.8.02.dVi Opgegeven aantallen toewijzing onder de grens genoemd in de Wet op de huurtoeslag.

De opgave van het aantal toewijzingen naar gemeente in hoofdstuk 5.8 met betrekking tot de vermelde aantallen toewijzing onder de grens genoemd in de Wht onder punt 5, kunnen niet hoger zijn dan de sommatie van de (maximaal 36) aantallen gevraagd onder 1. Eenpersoonshuishoudens (12 velden), 2. Tweepersoonshuishoudens (12 velden) en 3. Drie- en meerpersoonshuishoudens (12 velden). Tevens kunnen er geen aantallen toewijzing onder de grens genoemd in de Wet op de huurtoeslag onder punt 5 ontbreken als op de eerder genoemde sommatie van velden (maximaal 36) onder 1. t/m 3 er wel aantallen zijn opgegeven.

5.8.03.dVi Splitsing opgegeven aantallen toewijzing onder de grens genoemd in de Wet op de huurtoeslag (harde controle)

De opgave van het aantal toewijzingen naar gemeente in hoofdstuk 5.8 met betrekking tot de vermelde aantallen toewijzing onder de grens genoemd in de Wht onder punt 5, kunnen niet hoger of lager zijn dan de sommatie van de aantallen van de daaropvolgende (twee) velden onder punt 5 aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste of hoger dan € 34.678,- per jaar is (tweede en derde veld).

6.1.01.dVi 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 acceptabel (harde toets) dat bij een van de openstaande P-toetsen geen toelichtende tekst is opgenomen.

6.1.02.dVi 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 acceptabel (harde toets) dat verplichte velden niet zijn ingevuld of dat een incorrecte waarde is gebruikt.

6.2 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 button met een printer boven in het scherm of het scherm als PDF formaat afdrukken. 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, rapportage CFV/Min = bijlage II en IV van het Bbsh of rapportage assurance dVi accountant = overzicht ten behoeve van controle door accountant. Zolang er niet definitief is afgesloten, zijn de afdrukken niet voorzien van een checksum-nummer. Het uitvoerverslag hoeft niet te worden verstuurd maar is voor de eigen administratie.

6.3 Afsluiten en verzenden

Afsluiten

De gegevens kunnen worden opgeslagen middels de knop 'Opslaan' of 'Opslaan en afmelden' of 'Opslaan en terug naar overzicht' boven in het scherm. Na het opnieuw opstarten van het programma kan verder worden gegaan met de gegevens die tot dan toe waren ingevuld.

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 deze 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. Op het moment dat de gegevens zijn gecontroleerd, kunt u de gegevens opslaan en definitief maken door gebruik te maken van de knop 'Verzenden'. CorpoData kan nu het bestand binnenhalen. Door deze vorm van verwerking wordt u geen e-mail ter bevestiging meer toegezonden, zoals dat in het verleden wel gebeurde bij het toezenden van het digitale bestand per e-mail. Wel ontvangt u een schriftelijke bevestiging nadat (een deel) van de overige stukken zijn ontvangen.

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

1. Voor zover WSW-deelnemer de door de bestuurder(s) van de corporatie ondertekende bestuursverklaring algemeen WSW, alsmede de ondertekende bestuursverklaring inzet onderpand, WOZ-waarde en (niet)Daeb beide voorzien van een checksumnummer en de overige verantwoordingstukken voor WSW,
2. de door de bestuurder(s) van de corporatie ondertekende bestuursverklaring CFV/Min voorzien van een checksumnummer en de overige verantwoordingstukken voor CFV/Min,
3. en de bijlage met controletoeetsen, voorzien van hetzelfde checksumnummer **vóór 1 juli 2015 aan CorpoData te worden verzonden.**

De documenten met ingang van de verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2014 uiterlijk 30 juni 2015 digitaal in enkelvoud

aanleveren via de 'upload' faciliteit in het beheerscherm van het opvraagprogramma in Pdf formaat. Al deze overige stukken voorzien van uw L-nummer alsmede de naam van het document en het NRV nummer zoals in het overzicht op de volgende pagina is

aangegeven. Uitzondering hierop is de getekende bestuursverklaring CFV/Min. Dit document zal getekend per post moeten worden toegezonden aan CorpoData, Postbus 67, 3740 AB Baarn.

Aan te leveren stukken dVi (LET OP; met ingang van verslagjaar 2014 gewijzigd)

Alle (aanvullende) informatie digitaal aanleveren. Om de verwerking van de stukken goed te laten verlopen:

1. alle stukken (per document in Pdf-formaat) uploaden in het opvraagprogramma,
2. tevens de bestanden voorzien van een bestandsnaam zoals in het overzicht is aangegeven op de volgende pagina.

Bestanden met afwijkende bestandsnamen kunnen niet worden verwerkt.

Uitzondering

Aleen de bestuursverklaring t.b.v. CFV/Min moet als poststuk in enkelvoud worden verzonden aan CorpoData, Postbus 67, 3740 AB BAARN.

Op grond van de artikelen 30 en 39a van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) en het reglement van deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt van u verwacht dat het databestand en alle overige in deze bijlage genoemde stukken over de verantwoording van het verslagjaar 2014 uiterlijk 30 juni 2015 bij CorpoData binnen zijn.

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 helpdesk kan contact opgenomen worden met CorpoData, per e-mail helpdesk@corpodata.nl of per telefoon op maandag t/m donderdag van 09.00 uur tot 17.00 uur via telefoonnummer 0800-2677632.

Baarn, 1 februari 2015

Item	Papier aantal	Bestandsnaam
Bestand met verantwoordingsgegevens (dVi)		Dit bestand komt, nadat dit door de corporatie definitief is afgesloten, via de knop 'verzenden' voor CorpoData beschikbaar
Bestuursverklaring t.b.v. WSW (voorzien van checksum)*		1.Lxxxx bestWSW 2014 (NRVxxxxx)
Bestuursverklaring WOZ-waarde en inzet WSW (voorzien van checksum)*		2.Lxxxx bestWOZ 2014 (NRVxxxxx)
<u>Uitzondering op digitale aanlevering</u> Bestuursverklaring t.b.v. CFV/Min (voorzien van checksum)	1	Als poststuk toezenden
Het door de corporatie ondertekende geleideformulier / bijlage controletoetsen (voorzien van checksum)		4. Lxxxx geleideform 2014 (NRVxxxxx)
Volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2014 incl. controleverklaring van de onafhankelijke accountant (model I)***		5.0 Lxxxx jaarstukken+verkl 2014 (NRVxxxxx) 5.1 Lxxxx model1verklaring 2014 (NRVxxxxx) 5.2 Lxxxx jaarverslag 2014 (NRVxxxxx) 5.3 Lxxxx vhwverslag 2014 (NRVxxxxx) 5.4 Lxxxx jaarrekening 2014 (NRVxxxxx)
Het accountantsverslag 2014 als bedoeld in artikel 393 lid 4 van boek 2 van het BW t.b.v. CFV/WSW/Min		6.Lxxxx accverslag 2014 (NRVxxxxx)
Model II Assurancerapport inzake de naleving van specifieke wet en regelgeving (melding verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed en naleving voorwaarden op grond van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014) t.b.v. CFV/Min		7.Lxxxx model2assurance 2014 (NRVxxxxx)
Model III Assurancerapport inzake de dVi (bijlage II bij het Bbsh) 2014 t.b.v. CFV/Min		8.Lxxxx model3assurance 2014 (NRVxxxxx)
Managementletter 2014 t.b.v. WSW*		9.Lxxxx mgtletter 2014 (NRVxxxxx)
Statuten (indien gewijzigd) t.b.v. WSW*		10.Lxxxx statuten 2014 (NRVxxxxx)
Treasurystatuut (indien geactualiseerd) t.b.v. WSW**		11.Lxxxx treasury 2014 (NRVxxxxx)

* Deze hoeft u niet in te leveren als u geen WSW-deelnemer bent.

** Indien vraag 3.41 A3g met 'ja' is beantwoord.

*** Afhankelijk van de publicatievorm (5.0 alles in 1, of in afwijkende vormen met 4 subnummers bijv. 5.123 + 5.4)