

*Inhoudelijke
handleiding
portaal SBR-wonen
voor dPi 2018*

Om het aanleveren van de dPi 2018 via het portaal van SBR-wonen zo succesvol mogelijk te maken zijn er onder andere drie handleidingen ontwikkeld:

- Een korte handleiding over het aanmelden met eHerkenning
- Een functionele handleiding over de functionele werking van het portaal
- Deze inhoudelijke handleiding met een toelichting op de gevraagde informatie.

Ter extra ondersteuning wordt ten behoeve van het invullen van dPi 2018 een beknopt overzicht met aandachtspunten ten aanzien van de werking van het portaal gedeeld.

De inhoudelijke toelichting gaat in op de belangrijkste onderdelen van de dPi 2018 en de wijzigingen in de gegevensuitvraag ten opzichte van voorgaand jaar. De voornaamste wijzigingen zijn:

- de uitvraag gaat via SBR;
- de uitvraag projectgegevens is ingekort;
- 2.1 toelichting op projectgegevens is vervallen;
- 2.2 prognose verkopen huurwooneenheden per postcode is vervallen;
- 2.5 prognose informatie wooneenheden TI is vervallen;
- 3.2.2 specificatie leefbaarheid is;
- 3.2.5 verloop huurstanden is vervallen;
- de specificatie bedrijfswaarde is vervangen door beleidswaarde.

De gegevensuitvraag is verminderd. Het is een van de gevolgen van het Convenant samenwerking AW en WSW en het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesector. Beide convenanten hebben onder andere tot doel de verantwoordings- en toezichtslasten voor de corporatiesector te verminderen. Ook is de inhoudelijke toelichting beknopter dan eerdere jaren. Nadere uitleg over de gegevensdefinities vindt u op de site van SBR-wonen (definities.sbr-wonen.nl).

Via het portaal van SBR-wonen dient u de gevraagde gegevens over de voorlopige uitkomsten van het verslagjaar 2018 (hierna te noemen het forecast verslagjaar) en de vijf prognosejaren 2019-2023 in, zoals die in de meerjarenbegroting zijn goedgekeurd door het bevoegde toezichthoudende orgaan van de toegelaten instelling.

Op basis van de algemene gegevens die u ingeeft, krijgt u alleen de hoofdstukken te zien van het scheidingsregime dat voor uw woningcorporatie van toepassing is (verlicht regime, administratieve scheiding, hybride scheiding of juridische splitsing). Deze toelichting gaat in op alle mogelijke hoofdstukken en is dus opgezet vanuit het oogpunt van een corporatie die heeft gekozen voor een hybride scheiding. In de bijlage 'Toelichting regimes en vrijstellingen' staat een overzicht van de hoofdstukken die van toepassing zijn voor de verschillende scheidingsregimes.

De dPi 2018 dient u inclusief bestuursverklaring vóór 15 december 2018 in. De door uw toezichthoudend orgaan goedgekeurde (meerjaren)begroting stuurt u als bijlage mee. De procedure van de bestuursverklaring vindt u in bijlage II van deze handleiding.

Vragen? Kijk in de kennisbank van SBR-wonen. Ziet u het antwoord niet, neem dan contact op met de Servicedesk; een contactformulier vindt u op de site van SBR-wonen.

Voordat u begint enkele belangrijke tips

Deze overgang naar een nieuw portaal brengt, zoals iedere verandering, enkele aanpassingen met zich mee. Vandaar dat er handleidingen zijn ontwikkeld om de gebruiker van het portaal van SBR-wonen te ondersteunen. De meest opvallende veranderingen voor het portaal van SBR-wonen (in vergelijking van CorpoData) sommen we hieronder op:

- Als u van uw softwareleverancier een zogeheten XBRL-bestand heeft gekregen, start dan gelijk met het uploaden van dit bestand. U kunt vervolgens de ontbrekende gegevens aanvullen. Als u het bestand later uploadt, dan verliest u de reeds ingevulde gegevens.
- De verschillen en bijzonderheden per regime worden in de bijlage van deze inhoudelijke toelichting opgesomd. Hier wordt extra toelichting gegeven over de werking van het portaal in relatie tot het gegevensmodel dPi 2018.
- Alle bedragen moet in euro's worden ingevuld en niet in x 1.000 euro. Een bedrag van honderdduizend euro wordt dus als 100.000 opgenomen en niet als 100.
- Alle percentages die worden opgevraagd, noteert u in decimale fracties (perunages) in plaats van als percentages. 1% wordt dan ingevuld als 0,01.
- Gebruik geen F5 (vernieuwen) of vorige / volgende pagina in uw browser, omdat de gehele rapportage hiermee wordt ververs.

Inhoudsopgave

1 Algemeen	6
2 Activiteiten	10
3 Financiële prognose	23
Validaties (voorheen P-toetsen)	34
Bijlage I - Toelichting regimes en vrijstellingen	36
Bijlage II - Procedure bestuursverklaring	44

1 Algemeen

In dit hoofdstuk vult u algemene gegevens van de woningcorporatie in.

Onderdeel 1.2B Verbindingen is gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar doordat u belangen in wijkontwikkelingsmaatschappijen (verder: WOM) niet meer in een apart overzicht hoeft op te geven. In dPi 2018 zijn WOM-verbindingen opgenomen in 1.2B; u geeft in de laatste kolom aan of sprake is van een WOM-verbinding.

Alle activiteiten (inclusief DAEB) in een WOM-verbinding worden in de opgave voor geconsolideerde niet-DAEB verbindingen verwerkt.

Het ingevulde percentage in kolom 'Percentage deelneming van de Toegelaten instelling in de verbinding' wordt in het portaal niet doorgerekend. Alle aantallen, waarden en kasstromen dienen in de gehele gegevensopvraag naar rato van deelnemingspercentage bepaald en ingevoerd te worden.

Let op:

- In hoofdstuk '1.2 B Verbindingen' is in het portaal geen controle aanwezig tussen de ingevulde waarde op regel 'Aantal verbindingen/deelnemingen zoals hiervoor bedoeld in de gevraagde periode' en het aantal opgevoerde verbindingen.

Opmerking: prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties maakt u openbaar via de website van de woningcorporatie. De detailinformatie van deze afspraken hoeft u dan ook niet meer in dPi op te nemen.

Onderscheid regimes

Woningcorporaties hebben verschillende mogelijkheden gehad voor het scheiden van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten. Het gekozen regime heeft invloed op de in te dienen prognose- en verantwoordingsinformatie. Juiste beantwoording van de vragen over het regime en het al dan niet consolideren is van essentieel belang om te zorgen dat u de juiste hoofdstukken te zien krijgt.

Afhankelijk van het gekozen scheidingsregime en de activiteiten binnen een corporatie is er sprake van de volgende niveaus waarop u dPi invult:

- DAEB in TI;
- Niet-DAEB in TI; en
- Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

De uitvraag op deze verschillende niveaus is in beginsel gelijk, tenzij dit in deze toelichting anders is aangegeven.

Naast het onderscheid in niveaus, wordt op een aantal onderdelen ook onderscheid gemaakt tussen enkelvoudige en geconsolideerde gegevens van de woningcorporatie.

In het geval van een juridische splitsing geldt dat de gegevens die u invult op het niveau 'DAEB in TI' gelijk zullen zijn aan de enkelvoudige gegevens die u invult.

Corporaties met een verlicht regime maken ook onderscheid tussen kosten en opbrengsten (winst- en verliesrekening) en uitgaven en ontvangsten (kasstroomoverzicht) van DAEB-activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB-activiteiten aan de andere kant, ondanks dat voor hen dat voor hen een volledige (administratieve) scheiding niet van toepassing is. Het aanleveren van een gesplitste balans is onder het verlicht regime niet noodzakelijk.

Toepassing van het verlicht regime is slechts mogelijk als u blijvend aan de voorwaarden voldoet. Indien u in enig jaar niet meer aan de voorwaarden¹ voldoet, moet u alsnog overgaan op een administratieve of juridische splitsing van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. Bij het invullen van de dPi gaat u uit van het regime dat **op dit moment van toepassing is**, ook als u in een van de prognosejaren verwacht niet meer aan de voorwaarden voor het toepassen van het verlicht regime te voldoen. In dat laatste geval, vragen wij u contact op te nemen met de inspecteur (al dan niet via het MeldInformatieCentrum, MIC).

Fusies

Is sprake van een fusie, die voor 1 april van het eerste prognosejaar wordt gerealiseerd, dan is de dPi een gecombineerde opgave van de organisaties die met elkaar fuseren. Consequentie hiervan is dat u ook de verantwoordingsinformatie over het huidige verslagjaar (forecastjaar in de dPi) als één gefuseerde weergave in de dVi aanlevert. Vul als algemene gegevens de gegevens van de fusiedrager in. Neem bij vragen hierover contact op met Servicedesk van SBR-wonen.

Let op: In hoofdstuk '1.2 Algemene gegevens' en in de toelichtingen op de P-toetsen bij diverse hoofdstukken komt de term 'Huidig' in de headers van de diverse tabellen voor. Deze headers hebben geen functie en kunnen derhalve worden genegeerd.

¹ De voorwaarden voor toepassing van het verlicht regime zijn (allen noodzakelijke voorwaarden):

- Een jaaromzet van minder dan € 30 miljoen
- De omzet uit niet-DAEB-activiteiten bedraagt maximaal 5% van de jaaromzet
- De niet-DAEB-investeringen per boekjaar bedragen maximaal 10% van de totale jaarinvesteringen

2 Activiteiten

2.1 Activiteitenoverzicht

In dit hoofdstuk verstrekt u informatie over de activiteiten van de corporatie en haar eventuele verbinding(en) over de perioden forecast verslagjaar 2018 en prognosejaren 2019 tot en met 2023. Ten opzichte van dPi 2017 is dit hoofdstuk verder vereenvoudigd; de uitvraag van diverse (financiële) gegevens van activiteiten (projecten) is op een hoger abstractieniveau.

De op te nemen activiteiten moeten een realistische inschatting van de voorgenomen projecten zijn, die aansluiten op de portefeuillestrategie. Het gaat daarbij om zowel harde als zachte projecten. Voor de eerste drie van de vijf prognosejaren is het uitgangspunt dat, rekening houdend met de planvoorbereiding, een duidelijk beeld aanwezig is over aantallen, categorieën en (des)investeringen. Voor de laatste twee van de vijf prognosejaren is het portefeuilleplan kaderstellend en hoeven de gegevens niet direct herleidbaar te zijn naar individuele projecten.

Het activiteitenoverzicht bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Nieuwbouw huur
- B. Aankoop
- C. Verkoop
- D. Verkoop (complexgewijs)
- E. Sloop
- F. Verbetering bestaand bezit
- G. Nieuwbouw koop
- H. Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI
- I. Transacties van niet-DAEB TI naar DAEB TI

Bovenstaande onderdelen vult u in voor DAEB, niet-DAEB en geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, voor zover van toepassing.



Onderscheid onderhoud en verbetering:

In de categorie verbetering neemt u slechts activiteiten op die:

- Een technische en functionele verbetering zijn ten opzichte van de huidige staat van het object;
- Aanpassingen zijn die leiden tot comfortverbetering (geriefsverbetering) voor de bewoner; en
- Energiemaatregelen die de Energie-index / het Energielabel van het bezit verbeteren.

Het gaat bij verbeteringsactiviteiten nadrukkelijk **niet** om mutatieonderhoud, regulier klachtenonderhoud, planmatig onderhoud en/of groot onderhoud.

Regulier onderhoud (uit de operationele kasstroom). Door corporaties wordt dit vaak nader aangeduid door het onderscheid:

- Mutatieonderhoud;
- Regulier incidenten (klachten)onderhoud;
- Planmatig en/of grootonderhoud.

Verbeteringen (uit de kasstroom (des)investeringsactiviteiten):

- Verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object;
- Aanpassingen die strekken tot geriefverbeteringen;
- Energiemaatregelen.

Enkele voorbeelden:

- Als in een bestaand verhuurobject met cv-installatie deze installatie wordt vervangen, dan is dit ten laste van de operationele kasstroom (planmatig en/of groot onderhoud). Als in een bestaand verhuurobject zonder cv-installatie alsnog een cv wordt aangelegd dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een geriefverbetering ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object).
- Als in een bestaand verhuurobject de keuken wordt vervangen dan is dit ten laste van de operationele kasstroom (planmatig en/of groot onderhoud). Als in een bestaand verhuurobject een keuken wordt bijgebouwd dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een verbetering (uitbreiding) ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object).
- Als in een bestaand verhuurobject na 40 jaar het dak wordt vervangen dan is dit te verwachten onderhoud ten laste van de operationele kasstroom (planmatig en/of groot onderhoud). NB: vaak kan het zijn dat in de laatst genoemde situatie overigens meer aan het object wordt aangepakt die tezamen kunnen strekken tot verlenging van de levensduur. In dat geval is (het meerdere) te zien als verbetering (levensduurverlenging ten opzichte van de oorspronkelijke (verwachte) levensduur van het object). Als in een bestaand verhuurobject een (dak)isolatie wordt aangebracht in een situatie dat dit nog niet aanwezig is dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object).

Voor elke activiteit worden de volgende onderdelen uitgevraagd:

- het aantal eenheden;
- de kosten / opbrengsten;
- de (mutatie in de) marktwaarde; en
- de (mutatie in de) beleidswaarde.

Let op: Alle in te voeren aantallen en bedragen worden in dit hoofdstuk als positieve waarden ingevuld. Dit geldt uiteraard niet voor situaties waarbij wel sprake is van feitelijk negatieve waarden (bijv. negatieve marktwaarde parkeervoorzieningen). In dit specifieke geval dient een negatieve waarde dus ook als zodanig (dus negatief) te worden ingevuld.

Het aantal eenheden is een optelling van de verschillende typen bezit die worden opgeleverd c.q. verkocht of gesloopt in dat jaar. De **gewogen aantal eenheden** worden in dit onderdeel uitgevraagd. De volgende wegingsfactoren voor de verschillende typen bezit zijn voorgeschreven:

Zelfstandig huurwoning	1,0
Onzelfstandige woongelegenheden	1,0
Intramuraal zorgvastgoed	1,0
Bedrijfsmatig onroerend goed (Daeb)	2,0
Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-Daeb)	1,0
Maatschappelijk onroerend goed	2,0
Parkeervoorzieningen	0,2
Overig bezit	0,2

Ten aanzien van Intramuraal zorgvastgoed geldt dat de afzonderlijke verhuurbare eenheden verantwoord worden.

Let op: In dit hoofdstuk dienen de te verantwoorden aantal eenheden afgerond te worden, omdat het niet mogelijk is om decimale getallen in te voeren.

De kosten / opbrengsten zijn uw best mogelijke inschatting van de totale kosten en opbrengsten per jaar.

Voor de op te nemen (mutatie in de) markt- en beleidswaarde, verwijzen we naar onderdeel 3.4 van deze toelichting.

In het geval van een administratieve of hybride scheiding, verantwoordt u transacties tussen DAEB TI en niet-DAEB TI in onderdeel H en I. **Deze transacties laat u voor onderdeel A t/m G dan ook buiten beschouwing.** Transacties met juridisch gescheiden niet-DAEB verbindingen verwerkt u in onderdeel A t/m G.

Bij de TI neemt de productie van verbindingen **niet** mee. Deze productie verantwoordt u apart als Nieuwbouw koop in de verbinding en Aankoop in de TI.

Let op: In het portaal wordt in het activiteitenoverzicht, hoofdstuk '2.1 B – Aankoop' op regel 'Aankoopkosten' de aankoopprijs ingevuld.

2.1 Activiteitenoverzicht (detail)

In dit hoofdstuk wordt een detailoverzicht opgevraagd van alle investeringsactiviteiten voor de eerste **drie** prognosejaren. Ten opzichte van voorgaande jaren betekent dit dat u geen detailinformatie meer hoeft te verstrekken over het vorig verslagjaar, het forecastjaar en ook niet over het vierde en het vijfde prognosejaar. Ook het detailniveau voor verkopen is vervallen.

Dit detailoverzicht hoeft u alleen in te vullen als het totaal van de uitgaande kasstromen van alle investeringsactiviteiten (Nieuwbouw huur, Woningverbetering, Aankoop, Nieuwbouw verkoop en Sloop) tezamen in de eerste drie prognosejaren hoger is dan 12% van het (geconsolideerde) balanstotaal ultimo forecast verslagjaar. Een selectievraag in onderdeel 1.2A van dPi bepaalt of dit hoofdstuk voor u zichtbaar wordt. Als dit hoofdstuk verschijnt, dan geeft u **elk project** van de woningcorporatie en haar eventuele verbinding(en) **met kasstromen** in de prognosejaren 2019 tot en met 2021 afzonderlijk op.

Softwareleveranciers van primaire systemen en prognosepakketten voor woningcorporaties hebben toegezegd dat de opgevraagde projectinformatie voor een belangrijk gedeelte kan worden geïmporteerd in het dPi-opvraagprogramma. U kunt met uw softwareleverancier overleggen aan welke voorwaarden u moet voldoen om dit mogelijk te maken.

Per project geeft u de volgende gegevens op:

- Naam project
- Categorie investering
- Type bezit
- Tak
- Aantal (verhuureenheden)
- Jaar van oplevering
- Totale stichtingskosten
- Marktwaaarde (mutatie)
- Beleidswaarde (mutatie)
- Totale ingaande kasstroom in prognosejaar 1-3 (2019 t/m 2021)
- Totale uitgaande kasstroom in prognosejaar 1-3 (2019 t/m 2021)

Dit detailoverzicht kent een hoger abstractieniveau dan het overzicht zoals dat in voorgaande jaren in de dPi werd uitgevraagd. Bij het invullen van de projecten mag u uitgaan van de eigen projectindeling, zolang het hoofdonderscheid naar type bezit en tak kan worden gemaakt.

Let op: Alle in te voeren velden (waarden en aantallen) worden in dit hoofdstuk als positieve waarden ingevuld. Dit geldt uiteraard niet voor situaties waarbij wel sprake is van feitelijk negatieve waarden (bijv. negatieve stichtingskosten als gevolg van ontvangen subsidies). In dit specifieke geval dient een negatieve waarde dus ook als zodanig (dus negatief) te worden ingevuld.

Voor de bepaling van het aantal eenheden verwijzen wij naar de toelichting op 2.1 Activiteitenoverzicht. Bij nieuwbouw, aankoop, sloop en nieuwbouw koop vult u bij marktwaarde (mutatie) en beleidswaarde (mutatie), de marktwaarde en beleidswaarde in. Bij verbetering de mutatie van deze waarden als gevolg van de verbetering De kasstromen over prognosejaar 1-3 zijn de cumulatieve kasstromen over deze jaren.

Verwerking sloopprojecten in hoofdstuk 2.1 'Activiteitenoverzicht (detail)' :

Aan de hand van een voorbeelduitwerking wordt de verwerking van de sloopprojecten nader toegelicht.

Situatie:

- Huidige marktwaarde (exploitatie vóór sloop): 60k
- Huidige beleidswaarde (exploitatie voor sloop): 35k
- Sloopkosten (bouwrijp maken etc.): 20k (veelal kasstroom)
- Uitneemwaarde (vaak gemeentelijke residuele grondprijs): 25k

Verwerking in hoofdstuk 2.1 'Activiteitenoverzicht':

- Sloopkosten: 20k
- Sloopopbrengst: 25k
- Marktwaarde: 60k
- Beleidswaarde: 35k

In hoofdstuk 2.1 'Activiteitenoverzicht detail' is het van belang om de uitneemwaarde te salderen met de stichtingskosten, omdat er geen aparte kolom is voor de opbrengstwaarde, maar het totale resultaat wel van belang is.

Verwerking in hoofdstuk 2.1 'Activiteitenoverzicht detail':

- Totale stichtingskosten: -5k (saldering sloopkosten en -opbrengsten)
- Marktwaarde (mutatie): 60k
- Beleidswaarde (mutatie): 35k
- Totale ingaande kasstroom in prognosejaar 1-3: 0k
- Totale uitgaande kasstroom in prognosejaar 1-3: 20k

2.3 Prognose ontwikkeling bezit

In dit hoofdstuk vragen we de aantallen eenheden van de woningcorporatie op. Het aantal huurwoongelegenheden op gemeenteniveau (onderdeel 2.3 B1) is het **geconsolideerd aantal huurwoongelegenheden** en moet aansluiten op het aantal huurwoongelegenheden in onderdeel 2.4 A4. In dit onderdeel worden de fysieke aantallen opgevoerd. De wegingsfactoren (met betrekking tot vastgoedeenheden) spelen hierbij geen rol.

De eenheden die we hier opvragen zijn expliciet **alleen de eenheden** bestemd voor verhuur. Eventuele eenheden die de woningcorporatie op voorraad houdt, neemt u niet in dit overzicht op.

Let op: voor de in te vullen onderdelen verwijzen we naar de toelichting voor de regimes en vrijstellingen verderop in deze handleiding (zie bijlage I).

Het aantal huurwoongelegenheden en niet-woongelegenheden op gemeenteniveau is het aantal eenheden op **geconsolideerd niveau**.

Ten aanzien van de huurwoongelegenheden maken we onderscheid tussen de categorieën goedkoop, betaalbaar, duur tot huurtoeslaggrens en duur vanaf huurtoeslaggrens. De te hanteren huur is de rekenhuur conform artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

Let op: In hoofdstuk 2.3 worden in de tabellen twee subtellings opgenomen op regels 'Totaal aantal huurwoongelegenheden' en 'Totaal bezit verhuureenheden'. De automatische sommatie op regel 'Totaal aantal huurwoongelegenheden' wordt ten onrechte niet meegenomen in de sommatie op regel "totaal bezit verhuureenheden". Deze rekenkundige onjuistheid kunt u negeren.

2.4 Prognose ontwikkeling energielabel

In dit onderdeel deelt u de huurwoongelegenheden in naar de meest actuele Energie-index. Het aantal huurwoongelegenheden op gemeenteniveau (onderdeel 2.4 A4) is het geconsolideerd aantal huurwoongelegenheden en moet aansluiten op het aantal huurwoongelegenheden in onderdeel 2.3.

Voor eenheden waarvan de energie-index nog niet bekend is, maar waarvan wel een energielabel beschikbaar is, kan u onderstaande omrekentabel hanteren.

Energielabel	Energie-index
A++	$EI \leq 0,6$
A+	$0,6 < EI \leq 0,8$
A	$0,8 < EI \leq 1,2$
B	$1,2 < EI \leq 1,4$
C	$1,4 < EI \leq 1,8$
D	$1,8 < EI \leq 2,1$
E	$2,1 < EI \leq 2,4$
F	$2,4 < EI \leq 2,7$
G	$EI > 2,7$

In het geval dat noch een energie-index, noch een energielabel bekend is, deelt u de huurwoongelegenheden in in de categorie onbekend. Wij verwachten dat dit slechts voor een beperkt aantal eenheden van toepassing is.

In dit onderdeel splitst u de huurwoongelegenheden uit naar conditiescores. Dit zijn de conditiescores conform NEN 2767. Hieronder is kort de betekenis omschreven van de conditiescores.

<i>Conditie</i> score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

In tegenstelling tot andere onderdelen, bevatten zowel onderdeel 2.4 B2 als 2.4 C2 de eenheden vanuit de niet-DAEB tak inclusief de eenheden van geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

3 Financiële prognose

In dit hoofdstuk van dPi vragen we het kasstroomoverzicht, de balans en de winst- en-verliesrekening uit. De niveaus waarop u deze overzichten aanlevert, verschilt per regime. De selectievragen die u heeft ingevuld in hoofdstuk 1 van dPi bepalen welke hoofdstukken zichtbaar worden. In de bijlage bij deze handleiding is gespecificeerd welke hoofdstukken voor welke regimes van toepassing zijn. En is toegelicht welke velden in de overzichten bewust zijn geblokkeerd, inclusief de argumentatie hiervoor. Voor een nadere inhoudelijke toelichting op de van toepassing zijnde gegevensdefinities ten aanzien van de financiële gegevens, verwijzen wij naar definities.sbr-wonen.nl.

3.1 Kasstroomoverzicht

De huren die u opgeeft, zijn de verwachte toekomstige **netto huren**.

Bij de renteontvangsten (rente-uitgaven) interne lening worden bedoeld: de ontvangen (betaalde) of verwachte ontvangen (uitgegeven) rente op de verstrekte interne lening vanuit de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak dan wel de woonvennootschap. Of deze regel van toepassing is hangt af van het toegepaste regime, zie hiervoor de toelichting van regimes en vrijstellingen later in dit document.

De in de niet-DAEB-tak ontvangen of verwachte ontvangst van rente op de verstrekte interne (start)lening vanuit de niet-DAEB-tak aan een verbinding verantwoordt u in 3.1.2 onder renteontvangsten interne lening.

Onder dividend vanuit niet-DAEB verstaan we het ontvangen dividend dat de niet-DAEB-tak of de woonvennootschap aan de DAEB-tak heeft toegekend.

Als sprake is van een kortgeldmutaties, dan licht u dit toe voor ieder jaar waarin dit van toepassing.

Let op: Als gevolg van invulling van bedragen in euro's (onafgerond), kunnen afrondingsverschillen ontstaan. Afrondingsverschillen ten aanzien van het kasstroomoverzicht worden verantwoord op regel 'Overige bedrijfsuitgaven'.

3.2 Toelichtingen kasstroomoverzicht

In de nadere toelichting, licht u onder meer de aan investeringen toegerekende rente-uitgaven toe. Ook vragen we de geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering) op.

In onderdeel 3.2.3 geeft u verdere toelichtingen op het kasstroomoverzicht .

Opmerkingen: met uitzondering van Saldo langlopende leningen Ti enkelvoudig aan het begin van het eerste prognosejaar, zijn de in te vullen gegevens **perunages** (een percentage geschreven als decimale fractie) **in plaats van percentages**. Het gaat hier om door de corporatie zelf gehanteerde parameters voor het forecast verslagjaar en de vijf prognosejaren. We raden ten sterkste aanom hierbij aan te sluiten bij de voorgeschreven parameters uit de "Leidraad economische parameters dPi 2018", een gezamenlijke publicatie van het WSW en de AW.

3.3 Prognose balans en winst- en verliesrekening

De informatie die u opneemt op de regel nettovermogenswaarde niet-DAEB verschilt per regime:

- Verlicht regime: de regel nettovermogenswaarde niet-DAEB is altijd leeg.
- Administratieve scheiding: in de DAEB-tak neemt u hier de nettovermogenswaarde op van de niet-DAEB-tak.
- Hybride: In de DAEB-tak vult u de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak in. In de niet-DAEB-tak neemt u de nettovermogenswaarde van de verbindingen op waarnaar, in het kader van de scheiding, bezit is afgesplitst (woonvennootschap).
- Juridisch: in de enkelvoudige positie neemt u de nettovermogenswaarde van de verbindingen op waarnaar in het kader van de scheiding bezit is afgesplitst (woonvennootschap).

Voor 3.3.1.2 A geldt dat u alleen in het geval van een hybride scheiding in de niet-DAEB tak een dochter opneemt. De overige verbindingen vallen onder Deelnemingen. Tevens kan u alleen in het geval van een hybride scheiding een interne lening aan de dochter opnemen waarvan de niet-DAEB tak eigenaar is.

Voor de toerekening van kosten en opbrengsten naar functies in de winst- en verliesrekening zoekt u aansluiting bij de (meest recente) Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties.

Let op:

- In onderdeel '3.3 – Prognose balans en winst- en verliesrekening' wordt in de winst- en verliesrekeningen een positieve waarde op de regel 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille' (betreft een automatische sommatie) als negatieve waarde berekend op de regel 'Totaal van resultaat voor belastingen' (en vice versa). Dit maakt, indien van toepassing, een handmatige correctie in het portaal noodzakelijk.
- Als gevolg van invulling van bedragen in euro's (onafgerond), kunnen afrondingsverschillen ontstaan. Afrondingsverschillen ten aanzien van de balans worden verantwoord op regel 'DAEB vastgoed in exploitatie' of 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie'. Afrondingsverschillen ten aanzien van de winst- en verliesrekening worden verantwoord op regel 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

Bijzondere verwerking lening niet-DAEB aan DAEB

Een lening vanuit de niet-DAEB-tak binnen de TI kan alleen worden verstrekt aan de DAEB-tak binnen de TI. De leningscondities dienen marktconform te zijn. Dit betreft onder andere de rente samenhangend met de looptijd.

Vanuit de verbindingen is het niet toegestaan voor een corporatie om leningen aan te trekken.

De lening van niet-DAEB aan DAEB dient als volgt verwerkt te worden:

Verwerking in het kasstroomoverzicht:

DAEB (3.1.1)

- De ontvangst van de lening dient opgenomen te worden op regel 3.1.2 'Nieuwe ongeborgde leningen'
- De aflossing op de lening dient opgenomen te worden op regel 3.2.2 'Aflossing ongeborgde leningen'
- De rentebetaling dient opgenomen te worden op de regel 1.10a 'Rentebetalingen' (excl. Interne lening)

Niet-DAEB (3.1.2)

- De verstrekking dient opgenomen te worden op regel 2.18.2 'Uitgaven overig' onder kopje FVA
- De ontvangen aflossing dient opgenomen te worden op regel 2.17.2 'Ontvangsten overig'
- De renteontvangst dient opgenomen te worden op regel 1.5a 'Renteontvangsten (excl. Interne lening)

Verwerken op de balans

DAEB (3.3.1.1A2)

- De lening dient opgenomen te worden onder F. 'Langlopende schulden' regel 3. 'Schulden aan groepsmaatschappijen'

Niet-DAEB (3.3.1.2A1)

- De verstrekking dient opgenomen te worden onder IV 'Financiële vaste activa' regel 4. 'Leningen u/g'

Verwerking in winst- en verliesrekening

DAEB (3.3.1F1)

- De rentelasten dienen verwerkt te worden op regel 'Rentelasten en soortgelijke kosten'

Niet-DAEB (3.3.1F2)

- De rentebaten dienen verwerkt te worden op regel 'Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten'

3.4 Specificatie beleidswaarde

In dPi 2018 vragen we voor het eerst de beleidswaarde op. De beleidswaarde vervangt de bedrijfswaarde en de specificatie van de volkshuisvestelijke bestemming van het vermogen.

Ten behoeve van invulling van dPi, wordt aanbevolen kennis te nemen van het in september 2018 door Aw en WSW gepubliceerde document 'Q&A beleidswaarde'. Dit document dient ter verduidelijking voor verdere bepaling van de beleidswaarde.

De beleidswaarde vult u in voor DAEB, niet-DAEB en geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

Om te komen tot een meerjarige prognose van de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde in dPi maken we onderscheid naar:

1. Een berekende waarde voor het forecastjaar via DCF.
2. Een benaderde autonome waardeontwikkeling voor de prognosejaren.
3. Een berekende waarde met betrekking tot voorraadmutaties (sloop, verkoop, nieuwbouw, aankoop, woningverbetering).

3.4.1. Berekening forecastjaar

Voor het forecastjaar (ultimo 2018) vragen we een DCF-berekening van de marktwaarde. Uitgangspunt voor deze berekening is de basis of full waardering uit de jaarrekening 2017 (op basis van het handboek marktwaarde 2017). Van daaruit wordt een geactualiseerde berekening gevraagd naar prijspeil 2018, met daarin geïndexeerde vastgoedgegevens (inputvariabelen). Dit betreft bijvoorbeeld de huur, WOZ-waarde en achterstallig onderhoud. Voor indexatie van de vastgoedgegevens kan u de recent door het AW en WSW gepubliceerde "leidraad economische parameters dPi 2018"

hanteren. Voorts past u de economische parameters aan. Ook dit kan op basis van deze leidraad.

Op basis van de berekende marktwaarde in de forecast wordt de beleidswaarde berekend met vier afslagen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer). Hier geldt dat u de vastgoedgegevens streefhuur, onderhoud en beheer actualiseert en dat u eventuele wijzigingen in het beleid doorvoert (denk bijvoorbeeld aan gewijzigd streefhuurbeleid).

De beleidswaarde berekent u voor zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden). Ten aanzien van niet-woongelegenheden (BOG, MOG en parkeergelegenheden) en intramuraal vastgoed wordt niet afzonderlijk een beleidswaarde berekend, omdat in de totaaltelling wordt verondersteld dat de beleidswaarde van niet-woongelegenheden (BOG, MOG en parkeergelegenheden) en intramuraal vastgoed gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat.

3.4.2. Benadering autonome waardeontwikkeling in prognosejaren

Voor het prognosticeren van de marktwaarde en beleidswaarde in de prognosejaren (2019 tot en met 2023) verwachten we een benadering op basis van een procentuele waardeontwikkeling ten opzichte van de forecast (2018). In deze benadering maken we onderscheid in het effect van de autonome waardeontwikkeling van het vastgoed en voorraadmutaties.

De bepaling van de autonome waardeontwikkeling in dPi 2018 gebeurt op basis van een voorgeschreven stijgingsfactor. De voorgeschreven stijgingsfactoren en afslagen zijn:

- Marktwaaarde in verhuurde staat: prijsinflatie.
- Beleidswaarde: prijsinflatie – 1%punt.

De afslag die hiermee in de beleidswaarde wordt ingerekend, is bedoeld om een component voor veroudering van het bezit en aanvullende prudentie in te bouwen in de berekende waarde. Hiermee wordt rekening gehouden met de onzekerheden verbonden aan een dergelijke berekening van een toekomstige waarde. Gegeven de huidige marktontwikkelingen, zal de marktwaaarde in verhuurde staat op korte termijn mogelijk sneller stijgen dan de inflatie. Ook hier is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid gekozen om voor dPi 2018 slechts uit te gaan van de inflatie.

Om eenduidigheid in de implementatie van beleidswaarde te verkrijgen is voor dPi 2018 gekozen om niet de mogelijkheid toe te staan om de marktwaaarde en beleidswaarde vooruit te berekenen conform een contante waarde berekening van de kasstromen (verder: DCF) voor de prognosejaren 2019 tot en met 2023. Vanaf dPi 2019 willen Aw en WSW deze mogelijkheid weer toestaan mits de corporatie de berekening goed kan onderbouwen.

3.4.3 Berekende waarde voorraadmutaties

Naast het effect van autonome ontwikkeling beïnvloeden voorraadmutaties de waarde van de portefeuille. Voorraadmutaties bestaan uit:

- sloop;
- verkoop;
- nieuwbouw & aankoop;
- woningverbetering.

De wegvallende marktwaarde en beleidswaarde als gevolg van verkoop en sloop bepaalt u op basis van de waarde op moment van verkoop of sloop in de prognose en verantwoordt u in hoofdstuk 2.1 activiteitenoverzicht.

De toevoeging als gevolg van nieuwbouw of aankoop komt tot stand door voor deze eenheden afzonderlijk de marktwaarde in verhuurde staat en afgeleide beleidswaarde te bepalen via een DCF-berekening (conform dezelfde uitgangspunten als in de forecast). De mutatie in de markt- en beleidswaarde als gevolg van woningverbeteringen bepaalt u ook via een DCF-berekening.

Verwerking in portaal:

→ 1

→ 2

→ 3

4

5

3.4 - Specificatie beleidswaarde - DAEB						
3.4 - Specificatie beleidswaarde - Woongelegenheden exclusief intramuraal - DAEB						
	Forecast verslagjaar	Eerste prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde prognosejaar	Vierde prognosejaar	Vijfde prognosejaar
Aantal woongelegenheden (excl. intramuraal)	975	972	929	936	934	951
Marktwaarde woongelegenheden (excl. intramuraal)	116.398.024	116.188.803	116.215.019	119.596.835	121.031.805	122.408.789
Beleidswaarde woongelegenheden (excl. intramuraal)	49.080.440	49.069.131	49.031.035	51.619.744	51.906.806	51.939.757
3.4 - Specificatie beleidswaarde - Afslagen - DAEB						
	Forecast verslagjaar					
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.803.351					
Afslag betaalbaarheid (huur)	-27.807.220					
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-4.400.142					
Afslag beheer (beheerkosten)	-4.296.851					
3.4 - Specificatie beleidswaarde - Overige eenheden, marktwaarde en beleidswaarde - DAEB						
	Forecast verslagjaar	Eerste prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde prognosejaar	Vierde prognosejaar	Vijfde prognosejaar
Aantal overige eenheden (incl. intramuraal)	19	19	19	19	19	19
Marktwaarde niet-woongelegenheden (incl. intramuraal)	1.085.585	1.118.797	1.140.349	1.167.960	1.190.707	1.214.521
Totale marktwaarde	117.491.609	118.304.540	117.355.368	120.764.195	122.222.512	123.623.314
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)	50.174.025	50.067.988	50.674.384	52.787.104	52.697.612	52.894.268
3.4 - Specificatie beleidswaarde - Autonome mutatie - DAEB						
	Eerste prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde prognosejaar	Vierde prognosejaar	Vijfde prognosejaar	
Marktwaarde autonome mutatie	2.660.577	2.504.724	2.440.052	2.360.351	2.395.301	
Beleidswaarde autonome mutatie	654.519	605.649	588.927	529.635	528.422	

Regel 4 'Totale marktwaarde' en regel 5 'Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)' zijn optellingen:

Regel 4 = regel 1 'Marktwaarde woongelegenheden (excl. intramuraal)' +
regel 3 'Marktwaarde niet-woongelegenheden (incl. intramuraal)'

Regel 5 = regel 2 'Beleidswaarde woongelegenheden (excl. intramuraal)' +
regel 3 'Marktwaarde niet-woongelegenheden (incl. intramuraal)'

Let op:

- Bovenstaande regels betreffen geen automatische sommaties. Er zijn wel warnings actief op de betreffende invoervelden.
- 'Intramuraal zorgvastgoed' wordt verantwoord onder categorie 'Overige eenheden'. De gehanteerde categorie 'Overige eenheden' is dus niet gelijk aan 'Niet-woongelegenheden'.

Het verloop van de markt- en beleidswaarde komt tot stand door de volgende posten:

Waarde primo jaar

• Nieuwbouw	+		H2.1 Activiteitenoverzicht
• Aankoop	+		
• Verkoop	-		
• Verkoop (complexgewijs)	-		
• Sloop	-		
• Verbetering bestaand bezit	+		
• Transacties DAEB/niet-DAEB	+/-		
• Autonome mutatie	+/-		

Waarde ultimo jaar

Let op: In de meldingstekst bij de validatie met betrekking tot de rondrekening van de beleidswaarde en de marktwaarde, ontbreekt categorie 'Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI' en vice versa. Zoals uit bovenstaand verloopoverzicht blijkt, dient deze categorie wel onderdeel uit te maken van de rondrekening.

Validaties (voorheen P-toetsen)

In lijn met voorgaande jaren bestaan de validaties uit zowel harde (errors) als zachte (warnings) validaties. In het geval van errors is het niet mogelijk om dPi in te dienen, voor warnings geldt dat niet. Bij het verzenden van de dPi dienen alle warnings te worden nagegaan en indien benodigd te worden verklaard. Vergeleken met voorgaande dPi, worden geen toelichtingen afgedwongen bij de warnings. Per hoofdstuk is een toelichtingsregel beschikbaar welke eventueel gebruikt kan worden om een toelichting te geven bij een warning die op het betreffende hoofdstuk van toepassing is.

Voor een totaaloverzicht van alle validaties met een omschrijving bij alle warnings en errors, wordt verwezen naar het volgende document: Overzicht validaties en meldingsteksten.

Let op:

- In het portaal wordt in de titel van de betreffende hoofdstukken de term ‘P-toetsen’ gehanteerd.
- Het portaal verplicht u niet om alle waardevelen in te vullen, echter voor de juiste en volledige werking van de validaties, is het van cruciaal belang dat u deze wel invult. Dit betekent dat lege waardevelen gevuld moeten worden met ‘0’ (nul).
- In onderdeel ‘3.1 Kasstroomoverzicht’ komt in diverse kasstroomoverzichten de post ‘Nieuwe ongeborgde leningen’ voor. Indien de post ‘Nieuwe ongeborgde leningen’ wordt ingevuld, dient dit verplicht tekstueel te worden toegelicht onder ‘Toelichting op de P-toetsen bij hoofdstuk 3’. Geconstateerd is dat de validatie (warning) ten onrechte afgaat indien een nul-waarde wordt ingevuld in het forecast verslagjaar en dat de validatie (warning) ten onrechte niet geactiveerd wordt indien waarden worden opgenomen in de prognosejaren.
- Het validatieoverzicht in het portaal geeft een weergave van de geactiveerde validaties (errors en warnings). Door het aanklikken van een validatie, klapt deze validatie uit en ziet u de hoofdstukken waar de validatie betrekking op heeft. Echter, geconstateerd is dat in enkele validaties niet alle hoofdstukken worden getoond waar de validatie betrekking op heeft. Het eerdergenoemde totaaloverzicht van alle validaties kan hierbij als hulpmiddel dienen.

Bijlage I - Toelichting regimes en vrijstellingen

Voor alle mogelijke regimes is hiernaast weergegeven welke hoofdstukken u moet invullen. De van toepassing zijnde hoofdstukken verschijnen automatisch bij het juist invullen van de selectievragen in het hoofdstuk 'algemene gegevens'.

De volgende afkortingen zijn in dit overzicht gebruikt:

VR = Verlicht regime;

AS = Administratieve scheiding;

HS = Hybride scheiding; en

JS = Juridische splitsing.

Afhankelijk van het regime zijn bepaalde velden al dan niet van toepassing. Velden die niet van toepassing zijn worden op basis van de beantwoording van de selectievragen automatisch geblokkeerd. In onderstaand overzicht is weergegeven welke velden niet van toepassing zijn voor de verschillende regimes.

Kruisjeslijst per hoofdstuk wel/niet zichtbaar per regime afhankelijk van consolidatie / verbindingen	Verlicht regime		AS		HS	JS
Consolidatie	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja
Verbindingen	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja
1 Algemeen	v	v	v	v	v	v
2.1 Activiteitenoverzicht	v	v	v	v	v	v
2.1 Activiteitenoverzicht (detail) kolom Tak - DAEB in Ti	v	v	v	v	v	v
2.1 Activiteitenoverzicht (detail) kolom Tak - niet-DAEB in Ti	v	v	v	v	v	x
2.1 Activiteitenoverzicht (detail) kolom Tak - geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x	v	x	v	v
2.3 A2 Prognose ontwikkeling bezitsgemeente(n) DAEB in Ti	v	v	v	v	v	v
2.3 A3 Prognose ontwikkeling bezitsgemeente(n) niet-DAEB in Ti	v	v	v	v	v	x
2.3 A4 Prognose ontwikkeling bezitsgemeente(n) in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x	v	x	v	v
2.3 B1 Prognose ontwikkeling bezitsgemeente(n) per gemeente	v	v	v	v	v	v
2.4 A3 Prognose ontwikkeling energielabel opgave Ti incl. verbindingen, indien van toepassing	v	v	v	v	v	v
2.4 A4 Prognose ontwikkeling energielabel opgave op gemeente niveau (opgave Ti incl verbindingen)	v	v	v	v	v	v
2.4 B1 Prognose ontwikkeling energielabel DAEB	v	v	v	v	v	v
2.4 B2 Prognose ontwikkeling energielabel niet-DAEB (inclusief geconsolideerde niet-DAEB verbindingen)	v	v	v	v	v	v
2.4 C1 Prognose ontwikkeling conditiescore DAEB	v	v	v	v	v	v
2.4 C2 Prognose ontwikkeling conditiescore niet-DAEB (inclusief geconsolideerde niet-DAEB verbindingen)	v	v	v	v	v	v
3.1.1 Kasstroomoverzicht DAEB Tak enkelvoudig	v	v	v	v	v	x
3.1.2 Kasstroomoverzicht niet DAEB Tak enkelvoudig	v	v	v	v	v	x
3.1.3 Kasstroomoverzicht geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x	v	x	v	v
3.1 A Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig DAEB en niet-DAEB	v	v	v	v	v	v
3.1 B Kasstroomoverzicht geconsolideerd (niet-)DAEB en verbindingen	v	x	v	x	v	v
3.2.1 A1 Toelichtingen kasstroomoverzicht DAEB	v	v	v	v	v	x
3.2.1 A2 Toelichtingen kasstroomoverzicht niet-DAEB	v	v	v	v	v	x
3.2.1 A3 Toelichtingen kasstroomoverzicht geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x	v	x	v	v
3.2.1 A Toelichtingen kasstroomoverzicht enkelvoudig	v	v	v	v	v	v
3.2.1 B Toelichtingen kasstroomoverzicht geconsolideerd	v	x	v	x	v	v
3.2.3 A Toelichting TI en verbindingen	v	v	v	v	v	v
3.2.3 A1/A3 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor bezit	v	v	v	v	v	v
3.2.3 A2 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor bezit DAEB	v	v	v	v	v	v
3.2.3 A2 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor bezit niet-DAEB	v	v	v	v	v	x
3.2.3 A3 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor bezit geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	v	x	v	x	v	v
3.2.3 Saldo langlopende leningen TI enkelvoudig	v	v	v	v	v	v
3.3.1.1 A Balans en Winst- en Verliesrekening Daeb in de Toegelaten instelling (activa)	x	x	v	v	v	x
3.3.1.2 A Balans en Winst- en Verliesrekening niet Daeb in de Toegelaten instelling (activa)	x	x	v	v	v	x
3.3.1.3 A Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerde niet-DAEB verbindingen (activa)	v	x	v	x	v	v
3.3.1 A Balans en Winst- en Verliesrekening (enkelvoudig toegelaten instelling) (activa)	v	v	v	v	v	v
3.3.1 B Balans en Winst- en Verliesrekening (geconsolideerd) (activa)	v	x	v	x	v	v
3.3.1.1 A Balans en Winst- en Verliesrekening Daeb in de Toegelaten instelling (passiva)	x	x	v	v	v	x
3.3.1.2 A Balans en Winst- en Verliesrekening niet Daeb in de Toegelaten instelling (passiva)	x	x	v	v	v	x
3.3.1.3 A Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerde niet-DAEB verbindingen (passiva)	v	x	v	x	v	v
3.3.1 A Balans en Winst- en Verliesrekening (enkelvoudig toegelaten instelling) (passiva)	v	v	v	v	v	v
3.3.1 B Balans en Winst- en Verliesrekening (geconsolideerd) (passiva)	v	x	v	x	v	v
3.3.1 F1 Balans en Winst- en Verliesrekening Daeb in Toegelaten instelling (W&V)	v	v	v	v	v	x
3.3.1 F2 Balans en Winst- en Verliesrekening niet-Daeb in Toegelaten instelling (W&V)	v	v	v	v	v	x
"3.3.1 F3 Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerde niet-DAEB verbindingen (W&V)						
"	v	x	v	x	v	v
3.3.1 FA Balans en Winst- en Verliesrekening Toegelaten instelling (enkelvoudig) W&V)	v	v	v	v	v	v
3.3.1 FB Balans en Winst- en Verliesrekening Toegelaten instelling (geconsolideerd) (W&V)	v	x	v	x	v	v
3.4 Specificatie beleidswaarde	v	v	v	v	v	v

Kruisjeslijst per regel in relevant hoofdstuk voor zover onderscheidend naar regime	VR	AS	HS	JS
Hoofdstuk 3.1.1 Kasstroom activiteiten DAEB in TI				
Renteontvangsten Interne Lening	x	v	v	v
Ontvangsten verbindingen	v	v	v	v
Ontvangen aflossing interne lening	x	v	v	v
Dividend vanuit niet-Daeb	x	v	v	v
Uitgaven verbindingen	v	v	v	v
Verstrekken interne leningen	x	v	v	v
"Geldmiddelen aan het begin van de periode"	x	v	v	v
Geldmiddelen aan het einde van de periode	x	v	v	v
Hoofdstuk 3.1.2 Kasstroom activiteiten niet-DAEB in TI				
Renteontvangsten interne lening	x	x	v	nvt
Renteuitgaven interne lening	x	v	v	nvt
Ontvangsten verbindingen	v	v	v	nvt
Ontvangen aflossing interne lening	x	x	v	nvt
Dividend vanuit niet-Daeb	x	v	v	nvt
Uitgaven verbindingen	v	v	v	nvt
Verstrekken interne leningen	x	x	v	nvt
Uitgaven dividend	x	v	v	nvt
Ontvangen interne leningen	x	v	v	nvt
Aflossing interne lening	x	v	v	nvt
"Geldmiddelen aan het begin van de periode"	x	v	v	nvt
Geldmiddelen aan het einde van de periode	x	v	v	nvt
Hoofdstuk 3.1.3 Kasstroom activiteiten Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen				
Renteuitgaven interne lening	x	x	v	v
Ontvangsten toegelaten instelling	v	v	v	v
Uitgaven toegelaten instelling	v	v	v	v
Uitgaven dividend	v	v	v	v
Ontvangen interne leningen	x	x	v	v
Aflossing interne lening	x	x	v	v
"Geldmiddelen aan het begin van de periode"	v	v	v	v
Geldmiddelen aan het einde van de periode	v	v	v	v
Hoofdstuk 3.1 A Kasstroomactiviteiten enkelvoudig				
Renteontvangsten interne lening	x	x	v	v
Ontvangsten verbindingen	v	v	v	v
Ontvangen aflossing interne lening	x	x	v	v
Dividend vanuit niet-Daeb	v	v	v	v
Uitgaven verbindingen	v	v	v	v
Verstrekken interne leningen	x	x	v	v
Aflossing interne lening	x	x	v	v
"Geldmiddelen aan het begin van de periode"	v	v	v	v
Geldmiddelen aan het einde van de periode	v	v	v	v
Hoofdstuk 3.3.1.2 A Niet-DAEB Activa				
IV Financiële vaste activa 2. Netto vermogenswaarde niet-DAEB	nvt	x	v	nvt
IV Financiële vaste activa 3. Interne lening	nvt	x	v	nvt
Hoofdstuk 3.3.1.3 A Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen Passiva				
F. Langlopende schulden 7. Interne lening	x	x	v	v
Hoofdstuk 3.3.1 F2 Winst- en verliesrekening niet-DAEB TI				
Rentebaten interne lening	x	x	v	nvt
Rentelasten interne lening	x	v	v	nvt
Hoofdstuk 3.3.1 F3 Winst- en verliesrekening geconsolideerde niet-DAEB verbindingen				
Rentelasten interne lening	x	x	v	v

De reden dat deze velden niet van toepassing zijn is:

- 3.1.1 – Onder het verlicht regime is er geen sprake van balansscheiding. Hierdoor zijn de regels met betrekking tot interne leningen en dividend tussen DAEB en niet-DAEB niet van toepassing. Ook de liquide middelen behoeven niet te worden gescheiden onder dit regime.
- 3.1.2 - Voor woningcorporaties die juridisch zijn gescheiden is dit onderdeel niet van toepassing, aangezien er in dit geval geen sprake is van een niet-DAEB tak binnen de administratie van de woningcorporatie.

Voor het verlichte regime zijn de regels inzake interne lening, dividend tussen DAEB en niet- DAEB en het splitsen van liquide middelen niet van toepassing zoals eerder beschreven.

In het geval van een administratieve scheiding is geen sprake van een lening vanuit niet-DAEB naar DAEB, waardoor de bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

- 3.1.3 en 3.1 A – Onder het verlicht regime is zoals eerder beschreven geen sprake van balansscheiding en dus ook niet van een interne lening. Bijbehorende kasstromen zijn dan ook niet van toepassing.

In het geval van een administratieve scheiding kan er geen sprake zijn van niet-DAEB verbindingen (aangezien er dan sprake is van een hybride scheiding). Daarom zijn bijbehorende kasstromen ook niet van toepassing.

- 3.3.1.2 A1 – Onder het verlicht regime en bij toepassing van een juridische splitsing, is er geen sprake van niet-DAEB activa in de administratie van de TI. De nettovermogenswaarde Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op deze regimes.

Voorde administratieve scheiding geldt dat de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB tak alleen ingevuld kan worden in de DAEB tak (onderdeel 3.3.1.1 A1) en niet in de niet-DAEB tak. Ditzelfde geldt voor de interne lening onder de FVA.

- 3.3.1.3 A2 - Onder het verlicht regime is er zoals eerder beschreven geen sprake van een interne lening.

In het geval van een administratieve scheiding kan er geen sprake zijn van niet-DAEB verbindingen (aangezien er dan sprake is van een hybride scheiding). Daarom kan er in de geconsolideerde niet-DAEB verbindingen geen sprake zijn van een interne lening.

- 3.3.1 F2 - In het geval van een juridische splitsing is er geen sprake van niet-DAEB activa binnen de administratie van de woningcorporatie. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op dit regime. Het verlicht regime kent geen balansscheiding, waardoor interne leningen en de rentes daarop niet van toepassing zijn.

In het geval van een administratieve scheiding kan er vanuit de niet-DAEB tak geen interne lening zijn verstrekt, waardoor er geen rentebaten uit een interne lening kunnen worden ingevuld.

- 3.3.1 F3 - Het verlicht regime kent geen balansscheiding, waardoor geen rentelasten op de interne lening aanwezig kunnen zijn.

Bij administratieve scheiding kan geen lening zijn verstrekt aan niet-DAEB verbindingen, waardoor hierin geen lasten kunnen zijn opgenomen vanuit een interne lening.

Aandachtspunten per regime:

Verlicht Regime

- 2.1 - In het activiteitenoverzicht zijn ten onrechte in de diverse rubrieken (Aankoop, Nieuwbouw, Verkoop e.d.) 'Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen'-overzichten opgenomen. Deze overzichten kunnen feitelijk niet voorkomen in het verlicht regime zonder consolidatie en kunnen derhalve worden genegeerd.
- 3.1 A - In hoofdstuk 'Kasstroomoverzicht - Enkelvoudig' zijn ten onrechte diverse aan de interne lening gerelateerde posten opgenomen. Deze posten kunnen feitelijk niet voorkomen in het verlicht regime en kunnen derhalve worden genegeerd.
- 3.1 A - In hoofdstuk 'Kasstroomoverzicht - Enkelvoudig' (verlicht regime zonder consolidatie) is de post 'Dividend vanuit niet-DAEB' opgenomen. Deze post kan feitelijk niet voorkomen in het verlicht regime en kan derhalve worden genegeerd.
- 3.3.1 F1 - In de hoofdstukken 'Winst- en verliesrekening - DAEB' en 'Winst- en verliesrekening - Enkelvoudig' is de post 'Rentebaten interne lening' opgenomen. Deze post kan feitelijk niet voorkomen in het verlicht regime en kan derhalve worden genegeerd.
- 3.3.1 F1 - In hoofdstuk 'Winst- en verliesrekening - DAEB' is de post 'Resultaat uit deelnemingen' opgenomen. Deze post kan feitelijk niet voorkomen in het verlicht regime en kan derhalve worden genegeerd.

Administratieve Scheiding

- 3.3.1 F1 - In hoofdstuk 'Winst- en verliesrekening - DAEB' is de post 'Resultaat uit deelnemingen' opgenomen. Deze post kan feitelijk niet voorkomen in de DAEB-tak, omdat deelnemingen geacht worden onderdeel te zijn van de niet-DAEB-tak. Deze post kan derhalve worden genegeerd. Het resultaat van de niet-DAEB-tak wordt verwerkt op de post 'Resultaat niet-DAEB-tak'.

Hybride Scheiding

- 3.1 A - In hoofdstuk 'Kasstroomoverzicht – Enkelvoudig' (regime hybride scheiding) zijn de posten 'Ontvangen interne leningen' en 'Aflossing interne lening' opgenomen. Deze posten kunnen feitelijk niet voorkomen in het hybride scheiding en kunnen derhalve worden genegeerd.
 - 3.3.1 A - In hoofdstuk 'Balans - Enkelvoudig' (regime hybride scheiding) is aan de activazijde de post 'interne lening' (met betrekking tot de verstrekte interne lening van niet-DAEB aan niet-DAEB geconsolideerde verbindingen) ten onrechte niet opgenomen. De betreffende interne lening kan in dit geval verwerkt worden op de post 'Leningen u/g'.
 - 3.3.1 FA - In hoofdstuk 'Winst- en verliesrekening - Enkelvoudig' is de post 'Rentebaten lening u/g' ten onrechte niet opgenomen. De betreffende rentebaten kunnen op de post 'Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten' verantwoord worden.
- 3.3.1 F1 - In hoofdstuk 'Winst- en verliesrekening - DAEB' is de post 'Resultaat uit deelnemingen' opgenomen. Deze post kan feitelijk niet voorkomen in de DAEB-tak, omdat deelnemingen geacht worden onderdeel te zijn van de niet-DAEB-tak. Deze post kan derhalve worden genegeerd. Het resultaat van de niet-DAEB-tak wordt verwerkt op de post 'Resultaat niet-DAEB-tak'.

Juridische Splitsing

- 2.1 - In het activiteitenoverzicht zijn ten onrechte in de diverse rubrieken (Aankoop, Nieuwbouw, Verkoop e.d.) 'Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen'-overzichten opgenomen. Deze overzichten kunnen feitelijk niet voorkomen in het regime van juridische splitsing en kunnen derhalve worden genegeerd.
- 3.1.3 - In hoofdstuk 'Kasstroomoverzicht - Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen' (regime juridische splitsing) zijn de posten 'Ontvangsten verbindingen' en 'Uitgaven verbindingen' opgenomen. Deze posten kunnen feitelijk niet voorkomen in dit regime en kunnen derhalve worden genegeerd. In de betreffende posten kunnen respectievelijk de ontvangsten en uitgaven van de toegelaten instelling worden opgenomen.
- 3.3.1 A - In hoofdstuk 'Balans - Enkelvoudig' (regime juridische splitsing) is aan de activazijde de post 'interne lening' (met betrekking tot de verstrekte interne lening van TI aan juridisch afgesplitste dochter) niet opgenomen. De betreffende interne lening dient te worden verwerkt op de post 'Leningen u/g'.
- 3.3.1 FA - In hoofdstuk 'Winst- en verliesrekening - Enkelvoudig' is de post 'Rentebaten lening u/g' ten onrechte niet opgenomen. De rentebaten met betrekking tot de verstrekte lening van TI aan de juridisch afgesplitste dochter wordt verwerkt op de post 'Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten'.

Bijlage II - Procedure bestuursverklaring

Op de website van SBR Wonen staat het sjabloon voor de bestuursverklaring.

Hieronder een beknopte beschrijving van de procedure rondom de bestuursverklaring.

Standaard procedure

- Corporatie vult dPi 2018 in portaal;
- Na afronden van invullen kan corporatie, voor eigen controle, een pdf aanmaken (en opslaan) van wat is ingevuld;
- Na akkoord kan het bestand worden verzonden via het verzendscherm;
- Bij verzending moeten de bijlagen waaronder de getekende bestuursverklaring aan het bestand worden toegevoegd;
- Het sjabloon van de bestuursverklaring moet door de bestuurder(s) worden ondertekend en worden hernoemd in de naamconventie: KvK-nummer bestuursverklaring dPi 2018 waarbij bij KvK-nummer het eigen nummer ingevuld moet worden;
- Dit bestand moet in pdf-formaat bijgevoegd worden;
- Op de bestuursverklaring wordt geen checksum, hashtotaal of iets dergelijks vermeld.