



Welkom bij de Kennissessie dVi 2023

12 maart 2024



Mededelingen vooraf



- ◆ Microfoon dempen
- ◆ Vragen? Stellen kan via de chat.
- ◆ In chat aangeven [voornaam + achternaam + organisatienaam]
- ◆ Bij technische vragen, neem contact op met aanmeldingen@aedes.nl
- ◆ De presentatie wordt nagestuurd.
- ◆ Sessie wordt opgenomen om de chat te kunnen bewaren.

Sprekers/inhoudelijk deskundigen

Jeroen Reuver	SBR-wonen (ketenmanager)
Dennis Huitenga	WSW
Soner Dincer	Aw
Mario Smient	BZK
Yassine Lammouy	SBR-Wonen (Servicedeskcoördinator)

Agenda

- ◆ Inleiding
- ◆ WOZ-bezitstabel – toevoeging BAG
- ◆ Toelichting heffingen
- ◆ Marktwaaarde leningen
- ◆ WOZ-bezitstabel – Soort woonruimte
- ◆ Toewijzingen
- ◆ Staatssteunregeling
- ◆ Huursom
- ◆ NPA-monitoring
- ◆ Geclusterde woonvormen en zorggeschikt
- ◆ Toekomstklaar
- ◆ Aardgasvrij
- ◆ Prestatieafspraken nieuwbouw
- ◆ Solidariteit binnen de sector
- ◆ Documentatie



Inleiding

◆ Doelen kennissessie

- Toelichting op onderdelen van dVi (dPi en Aedes-benchmark vandaag buiten scope)
- Gelegenheid vragen te stellen

◆ Introductie sprekers

- Dennis Huitenga namens WSW
- Soner Dincer namens Aw
- Mario Smient namens BZK



2. Wijziging bezitstabel: toevoegen koppeling BAG

- ◆ De WOZ-bezitstabel krijgt een extra kolom: BAG-verblijfsobject-id
- ◆ Doel: koppeling realiseren met stelsel van basisregistraties
- ◆ Mogelijke bronnen: gemeente, belastingsamenwerking, Kadaster
- ◆ Opbouw veld: 16 cijfers (eerste vier gemeentecode, daarna 01 voor verblijfsobject, dan 10 cijfers volgnummer)
- ◆ WOZ-bezitstabel is een csv-bestand. Mocht in Excel-weergave een voorloopnul wegvallen is dat niet erg. Graag geen apostrof toevoegen om er zichtbaar een tekst van te maken.



3.4.7 Toelichting heffingen – verduidelijking definitie

onderwerp	doel	grondslag	hoogte dVi	verantwoording
obligoheffing WSW	kapitaal WSW aanvullen	geborgde leningen 31/12/t-1	conform factuur	sectorspecifieke heffingen, DAEB-tak
saneringsheffing	corporaties saneren	# eenheden + WOZ-waarde	nul euro	sectorspecifieke heffingen
overige sectorspecifieke heffingen	operationele uitgaven Aw	# eenheden + WOZ-waarde	conform factuur	sectorspecifieke heffingen, geconsolideerd
borgstellingsvergoeding	operationele uitgaven WSW	geborgde leningen 31/12/t-1	conform factuur	rente-uitgaven, DAEB-tak



4.1 Wijziging leninginformatie: marktwaarde leningen

- ◆ Marktaandeel geborgde leningen vervalt in dVi
- ◆ WSW berekent deze waarde zelf en deelt uitkomst met deelnemers (op leningniveau) + Aw, BZK en Aedes (op corporatieniveau)
- ◆ Geen verplichting om door WSW berekende waarde in eigen jaarrekening te gebruiken



2. Wijziging bezitstabel: Soort woonruimte

- ◆ Behoefte om meer inzicht in flexwoningen
 - Wijziging “Bouwvorm woonruimte” naar “Soort woonruimte”
 - Keuzeveld: EGW | MGW | Flexwoning | Studenteneenheid | Extramuraal
 - Invloed op hoofdstuk 2.7



5.2.1 Toewijzingen

◆ Relatie onderdeel 5.2.1 A/B/C en D

5.2 - Toewijzingen en staatssteunregeling

5.2.1 - Aantal toewijzingen - 1A - Eenpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
SOM(B22:B25)	SOM(C22:C25)	SOM(D22:D25)	SOM(E22:E25)

◆ Ouderen met een vermogen

5.2.1- Aantal toewijzingen - 1D - Ouderen met inkomen waar passend toewijzen voor geldt, met een hoog vermogen

Aantal toewijzingen ouderen* eenpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Aantal toewijzingen ouderen* tweepersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Aantal toewijzingen ouderen* drie- en meerpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

> aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
#
#
#

5.2.2 Staatssteunregeling

5.2.2 - Staatssteunregeling - Prestatieafspraken

Zijn er prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte met 7,5% tot maximaal 15%?

Gewogen extra vrije toewijzingsruimte zoals vastgelegd in prestatieafspraken (a)k(en) (maximaal 7,5% extra)

Huidig
J / N
%

5.2.2 - Staatssteunregeling - Toewijzingen in gemeenten met prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte (van 7,5% tot maximaal 15%)

Portaaltekst: Aangegane huurovereenkomsten in de DAEB categorie voor woongelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de huurtoeslag.

Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot inkomensgrens (€) en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden

Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf inkomensgrens (€)

Totaal van aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden

inkomensgrens eenpersoonshuishoudens	inkomensgrens meerpersoonshuishoudens	Totaal
#	#	SOM(B66:C66)
#	#	SOM(B67:C67)
SOM(B66:B67)	SOM(C66:C67)	SOM(B68:C68)

5.2.2 - Staatssteunregeling - Toewijzingen in gemeenten zonder prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte (van 7,5% tot maximaal 15%)

Portaaltekst: Aangegane huurovereenkomsten in de DAEB categorie voor woongelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de huurtoeslag.

Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot inkomensgrens (€) en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden

Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf inkomensgrens (€)

Totaal van aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden

inkomensgrens eenpersoonshuishoudens	inkomensgrens meerpersoonshuishoudens	Totaal
#	#	SOM(B73:C73)
#	#	SOM(B74:C74)
SOM(B73:B74)	SOM(C73:C74)	SOM(B75:C75)

5.2.2 - Staatssteunregeling - Toelichting op de staatssteunregeling

Toelichting op de staatssteunregeling

Huidig
tekst

5.4 Huursom

5.4 - Huursom

Totaal aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling ultimo 2023

Aantal zelfstandige huurwoningen die buiten de berekening van de huursom blijven ultimo 2023

Aantal zelfstandige huurwoningen met een prestatieafpraak over de besteding van de inkomensafhankelijke huurstijging hoger dan de norm

Extra opbrengst van de hogere huurstijging dan de norm

Huidig

#

#

#

€

Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in gemeenten met prestatieafpraak over een huursomstijging hoger dan de norm

In hoeveel gemeenten heeft de toegelaten instelling prestatieafspraken over een huursomstijging hoger dan de norm in 2023 gemaakt?

Is voor de zelfstandige huurwoningen relevant voor deze toets, de huursomstijging in de afzonderlijke gemeenten gelijk of lager dan is overeengekomen in de prestatieafpraak?

Zo nee, in hoeveel gemeenten is de huursomstijging hoger dan is overeengekomen in de prestatieafpraak?

#

#

keuzemenu

#

Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in resterende gemeenten zonder prestatieafpraak over een huursomstijging hoger dan de norm

Totaal maandhuur in resterende gemeenten op 1/1/2023 van de aantallen relevant voor de toets

Totaal maandhuur in resterende gemeenten op 1/1/2024 van de aantallen relevant voor de toets

Mutatie maandhuur

Huursomstijging

#

€

€

B104-B103

(B104-B103)/B103

Algemeen: BZK onderwerpen voor NPA monitoring

- ◆ 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken gesloten tussen Aedes, BZK, VNG en Woonbond
- ◆ Daarin ook afspraken gemaakt over monitoring van de voortgang
- ◆ Aantal wijzigingen doorgevoerd in dPi en dVi voor deze monitoring, om zowel op de plannen als realisatie vinger aan de pols te kunnen houden
- ◆ In afstemming met Aedes, corporaties en softwareleveranciers gezocht naar beste manier om dit te doen
- ◆ Helaas niet te vermijden dat er toch inspanningen van corporaties nodig zijn



Algemeen: BZK onderwerpen voor NPA monitoring

- ◆ Wat is er in de NPA afgesproken?
 - 250.000 sociale huurwoningen erbij
 - 50.000 middenhuurwoningen erbij
 - 50.000 hiervan in geclusterde woonvormen (inmiddels 40K geclusterd en 20K zorggeschikt)
 - Uitfasering EFG-labels
 - 450.000 woningen aardgasvrij
 - 675.000 “toekomstklaar” geïsoleerd.



2.9 Geclusterde woonvormen en zorggeschikt

- ◆ Op basis van kwaliteitscontrole dPi en in overleg met SBR-Wonen, VERA en Aedes gezocht naar verduidelijking.
- ◆ Definities nu alleen gekoppeld aan fysieke kenmerken van woningen, niet aan wie er woont of komt te wonen.
- ◆ Belangrijk:
 - Het gaat alleen om toevoegingen, niet om labelen van je totale bezit!
 - Opvraag is per gemeente

2.9 Aantal toegevoegde woongelegenheden in geclusterde woonvormen uit nieuwbouw of bestaande voorraad

Gemeente

Woongelegenheden in geclusterde woonvormen sociale huur

Woongelegenheden in geclusterde woonvormen middenhuur

Totaal van woongelegenheden in geclusterde woonvormen

Huidig
keuzemenu
#
#
SOM(B196:B197)

2.9 Aantal toegevoegde zorggeschikte woningen (geclusterde verpleegzorgplekken) uit nieuwbouw of bestaande voorraad

Gemeente

Zorggeschikte woningen sociale huur

Zorggeschikte woningen middenhuur

Totaal van zorggeschikte woningen

Huidig
keuzemenu
#
#
SOM(B203:B204)

2.9 Definitie geclusterde woonvormen en zorggeschikt

◆ Geclusterde woonvorm is:

- 12 of meer zelfstandige eenheden
- Ontmoetingsruimte in het gebouw, of aangrenzend ("loopafstand" laat zich ICT-technisch lastig vastleggen, maar mag meetellen!)
- Primair bedoeld voor 55+ als bestemming (maar dit hoeft niet getoetst te worden)
- Het gaat niet om intramuraal zorgvastgoed
- Aankoop, nieuwbouw, transformatie, tijdelijk, valt er allemaal onder

◆ Zorggeschikt is definitie van geclusterd, **plus** het volgende:

- Woningen zijn ontwikkeld met het doel om daar zorg in te ontvangen (denk aan Wlz zorg voor dementie of afnemende validiteit)
- Fysieke kenmerken: rolstoel toe- en doorgankelijk
- Bij transformatie (investering < 40K) gaat het om een rolstoeltoegankelijk complex en rollatortoegankelijke wooneenheid
- Aankoop, nieuwbouw, transformatie en tijdelijk vallen eronder
- BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen hier onder



2.10 Toekomstklaar

- ◆ Toekomstklaar is verdeeld in 3 categorieën
 - Isolatiestandaard (na ingreep wordt voldaan aan de standaard)
 - Vergaand geïsoleerd of geschikt voor LT warmtenet
 - Gereed voor aansluiting op MT warmtenet
- ◆ Het gaat om aangepakte woningen in het betreffende verslagjaar, dus niet om het hele bezit in kaart brengen.
- ◆ Woning alleen in de hoogste categorie opnemen, niet in meerdere



2.10 Aardgasvrij

- ◆ Na ingreep géén gebruik meer van aardgas. Drie opties:
 - Door middel van aansluiting op warmtenet
 - Individuele all-electric warmtepomp
 - Overige wijze
 - Let op: Hybride warmtepomp valt daar dus NIET onder want die gebruikt nog gas
- ◆ Het gaat om aangepakte woningen, dus niet om het hele bezit in kaart brengen.



2.10 Toekomstklaar

2.10 Aantal woningen isolatie en warmtevoorziening

2.10 Aantal verbeterde woningen gespecificeerd naar indeling isolatie en toekomstklaar <GECONSOLIDEERD>

Toekomstklaar (voldoet aan de isolatiestandaard)

Toekomstklaar (vergaand geïsoleerd of geschikt voor verwarmen met 50 graden)

Gereed voor aansluiting op MT-warmtenet

Totaal van aantal woningen gespecificeerd naar indeling isolatie en toekomstklaar

Huidig	Voorgaand
#	#
#	#
#	#
SOM(B210:B212)	SOM(C210:C212)

2.10 Aantal woningen dat van het gas is afgehaald naar warmtevoorziening <GECONSOLIDEERD>

Warmtenet

Volledig elektrische warmtepomp

Anders

Totaal van aantal woningen dat van het gas wordt afgehaald naar warmtevoorziening

Huidig	Voorgaand
#	#
#	#
#	#
SOM(B217:B219)	SOM(C217:C219)

2.11 Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente

- ◆ Voor het kunnen monitoren van de voortgang van de woningbouw vragen we op wat er in de PA's is afgesproken hierover
 - Per gemeente
 - Per jaar
 - Aantallen nieuwbouw sociaal
 - Aantallen nieuwbouw middenhuur
 - Gaat het om oplevering of start bouw?
- ◆ Gaat om twee tabellen, één voor sociaal en één voor middenhuur, met zelfde opzet invulinstructie
- ◆ Gaat om het deel van de afspraken van invullende corporatie
- ◆ In ieder geval totaal opnemen, als het kan ook de tussenjaren
- ◆ Geen minimum aantal woningen, alles moet worden ingevuld



2.11 Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente

2.11 - Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente - sociale huurwoningen

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

Gemeente

Zijn er afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen?

Zijn er in de afspraak aantallen vastgelegd voor deze corporatie of hebben meerdere corporaties zich gezamenlijk verbonden aan deze afspraak?

Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?

Eerste jaar afspraken

Laatste jaar afspraken

Totaal in afspraken voor deze corporatie

Aantal verslagjaar + 1

Aantal verslagjaar + 2

Aantal verslagjaar + 3

Aantal verslagjaar + 4

Aantal verslagjaar + 5

Aantal verslagjaar + 6

Aantal verslagjaar + 7

[illegible]

2.11 - Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente - middenhuurwoningen

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

Gemeente

Zijn er afspraken over nieuwbouw van middenhuurwoningen?

Zijn er in de afspraak aantallen vastgelegd voor deze corporatie of hebben meerdere corporaties zich gezamenlijk verbonden aan deze afspraak?

Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?

Eerste jaar afspraken

Laatste jaar afspraken

Totaal in afspraken voor deze corporatie

Aantal verslagjaar + 1

Aantal verslagjaar + 2

Aantal verslagjaar + 3

Aantal verslagjaar + 4

Aantal verslagjaar + 5

Aantal verslagjaar + 6

Aantal verslagjaar + 7

[illegible]

4.5 Solidariteit binnen de sector

- ◆ Kamerbrief 4 december jl. over solidariteit en projectsteun
- ◆ Duidelijk dat opgaven en middelen op langere termijn niet meer matchen
- ◆ Daarom ook nu in dVi vraag hierover om te kunnen blijven volgen



4.5 Solidariteit binnen de sector

- ◆ Waar gaat het om?
 - Collegiale financiering
 - Overname van bezit
 - Overname van nieuwbouwproject
 - Overname van leningen
 - Activa/passiva constructie
 - CV constructie
 - Gift
 - Overig



4.5 Solidariteit binnen de sector

4.5 - Collegiale ondersteuning bij het realiseren van vhw opgaven verslagjaar

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

Huidig	Ondersteunende corporatie	tekst
	Vorm van ondersteuning	Keuzemenu: Collegiale financiering Overname van bestaand bezit Overname van nieuwbouwproject Overname van leningen Activa/passiva constructie CV- constructie Gift Overig
	Aantal woningen	#
	Bedrag	€
	Toelichting	Tekst

- Corporatie die steun geeft, vult dit in
- Aantal woningen en bedrag alleen invullen als het bekend is
- Indien sprake is van meerdere initiatieven, dan per initiatief invullen

Afrondend BZK / NPA onderwerpen

- Er verandert veel
- De definities in deze presentatie zijn definitief, maar:
- Hou a.j.b. ook nog even de FAQ, handleiding dVi en definitiedatabase erbij als je voor het eerst de nieuwe elementen gaat invullen



Documentatie dVi 23

- ◆ Handleidingen dVi (inhoudelijk en proces) publicatie **eind maart**
- ◆ Gegevensdefinities dVi23 zijn gepubliceerd
- ◆ Gegevensmodel dVi23 is gepubliceerd: Keuzemenu's te raadplegen in gegevensmodel na 'openklappen verborgen kolommen' links boven in bestand.
- ◆ Veelgestelde vragen dVi23 en artikelen over dVi is gepubliceerd (dynamisch)
- ◆ Sjabloon WOZ-bezitstabel 2023 is gepubliceerd
- ◆ Nieuwsbrief over livegang dVi23

- ◆ Link naar kennisbank dVi23: <https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/folders/75000015684>



Afsluiting

Bedankt voor jullie deelname!

