



Handleiding *SBR-wonen* rapportage



Toelichting op de uitvraag van:

- *Onderdeel A: Toelichting op de gegevensuitvraag van de dVi2023*
- *Onderdeel B: Toelichting op de opbouw van de WOZ-bezitstabel*

Inhoudsopgave

De hoofdstuknummering in deze handleiding komt zoveel mogelijk overeen met de hoofdstukindeling in de dVi-uitvraag.

Inleiding	4
Onderdeel A - Toelichting op de gegevensuitvraag van de dVi2023	6
1. Algemeen	8
2. Informatie over bezit	11
3. Financiële verantwoording	22
4. Treasury	29
5. Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording	33
Onderdeel B - Toelichting op de opbouw van de WOZ-bezitstabel	42
1. Algemene informatie	42
2. Opbouw bestand WOZ-bezitstabel	43
3. Opslaan als csv-bestand	64
4. Controleren WOZ-bezitstabel voor validatie	65
Bijlagen	68
Bijlage I – Toelichting regimes en vrijstellingen	68
Bijlage II – Validaties	70
Bijlage III – Scheidingstekens in csv-bestand	71

Inleiding

Nadat in deze inleiding het stappenplan met betrekking tot de indiening van **dVi2023** is toegelicht, wordt in **onderdeel A** van deze handleiding een toelichting verstrekt met betrekking tot inhoudelijke aspecten van de gegevensuitvraag. In **onderdeel B** van deze handleiding volgt een inhoudelijke toelichting rondom de totstandkoming van de WOZ-bezitstabel.

De dVi-rapportage heeft een wettelijke grondslag. Er rust een verantwoordelijkheid op corporaties om rapportages aan te leveren welke voldoen aan de gestelde kwaliteitsaspecten. Dit betekent dus ook dat ondanks dat het invoerportaal van SBR-wonen een aantal vrije invoervelden kent, corporaties worden geacht alle gevraagde gegevens (indien van toepassing) juist en volledig te rapporteren.

Vragen? Kijk in de **kennisbank** van SBR-wonen. Ziet u het antwoord niet, neem dan contact op met de **Servicedesk** van SBR-wonen.

Het dVi-aanleverproces is niet gewijzigd. Om de **dVi2023** in te dienen, volgt u de volgende 5 stappen:



Figuur 1: Stappenplan indienen dVi2023

Disclaimer

Iedere aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade ten gevolge van het overdragen van gegevens die niet zijn uitgevraagd op basis van artikel 38 van de Woningwet, wordt door SBR-wonen uitgesloten. SBR-wonen stelt de documentatie zo zorgvuldig mogelijk samen. Desondanks kan het voorkomen dat deze documentatie onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. Voor gebruik van gegevens uit deze documentatie en eventuele gevolgen hiervan is de gebruiker zelf verantwoordelijk. SBR-wonen wijst u er expliciet op dat SBR-wonen niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.

ONDERDEEL A

TOELICHTING OP DE GEGEVENSUITVRAAG VAN DE dVi2023

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (verantwoordings)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal of **system-to-system via uw softwareleverancier** worden deze financiële en volkshuisvestelijke gegevens van corporaties verstuurd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Om het aanleveren van ‘de Verantwoordingsinformatie’ (hierna: **dVi2023**) via het portaal van SBR-wonen zo makkelijk mogelijk te maken, zijn er twee handleidingen ontwikkeld die in onze **kennisbank** zijn opgenomen:

- Deze inhoudelijke toelichting op de gevraagde informatie in **dVi2023** en WOZ-bezitstabel;
- Een **handleiding** over het proces rondom indienen van de **dVi2023**.

In dit onderdeel van deze handleiding staan de belangrijkste onderdelen van **dVi2023**.

De ‘**handleiding** proces indienen **dVi2023**’ beschrijft het proces van het valideren van de WOZ-bezitstabel tot het indienen van de **dVi2023**. Deze inhoudelijke toelichting sluit voor wat betreft de opbouw aan op de volgorde in de gegevensuitvraag van de **dVi2023**.

Wijzigingen

Alle wijzigingen ten opzichte van de handleiding 2022 zijn in deze handleiding (2023) als vetgedrukte tekst weergegeven. In deze inhoudelijke handleiding worden de belangrijkste onderdelen van de dVi2023 en de wijzigingen in de gegevensuitvraag ten opzichte van de dVi2022 toegelicht.

Een gedetailleerd overzicht van de wijzigingen is gepubliceerd door SBR-wonen in de **kennisbank**.

Aanleveren gegevens en stukken

Op grond van de woningwet (art. 38) moet het databestand van de dVi2023 inclusief de bijbehorende bijlagen vóór 1 juli 2024 zijn aangeleverd bij de uitvragende partijen. De dVi-rapportage ging tot op heden vergezeld met een schriftelijke bestuursverklaring van corporaties. Vanaf dVi2023 wordt de betreffende bestuursverklaring geïntegreerd in de digitale informatie-opvraag. Deze ontwikkeling wordt gelijkgetrokken met de dPi.

Gegevensdefinities

De uitleg van de gegevensdefinities is op de **website** van SBR-wonen opgenomen. Met de gegevensdefinities wil SBR-wonen de betrouwbaarheid en eenduidigheid van informatie in de gegevensuitvraag verder verbeteren en standaardiseren en het proces van de gegevensuitvraag voor corporaties efficiënter maken.

Uitgangspunt is dat de gegevensregistratie van corporaties aansluit op de gegevensdefinities. De gegevensdefinities sluiten daarom zoveel mogelijk aan bij de methodiek van CORA en VERA. Eenduidige en betrouwbare gegevens zijn van groot belang voor de kwaliteit en een belangrijke bouwsteen om system-to-system aanlevering op termijn mogelijk te maken.

Scheidingsregime

Bij het selecteren van het invoerformulier in het portaal, moet het juiste formulier type (entrypoint) geselecteerd worden. Hiermee krijgt u alleen de onderdelen te zien van het scheidingsregime dat voor uw corporatie van toepassing is (verlicht regime, administratieve scheiding, hybride scheiding of juridische splitsing). Deze handleiding gaat in op alle onderdelen en is opgezet vanuit het oogpunt van een corporatie die heeft gekozen voor een hybride scheiding. In **bijlage I ‘Toelichting regimes en vrijstellingen’** staat een overzicht van de onderdelen die van toepassing zijn op de verschillende scheidingsregimes.

De **dVi2023** inclusief de bijbehorende bijlagen moet u vóór 1 juli 2024 indienen.

1. Algemeen

In dit onderdeel vult u de algemene gegevens van de woningcorporatie en de gegevens van de controlerende accountant in. Ook wordt gevraagd of er afwijkingen zijn in de beginbalans in het verslagjaar vergeleken met de eindbalans die vorig jaar is opgegeven. Tot slot vult u de personele bezetting binnen uw corporatie in.

Let op!

- De term ‘Huidig’ komt in de headers van tabellen **in het SBR-wonen portaal**, binnen diverse hoofdstukken, voor. Deze headers hebben geen functie en kunnen derhalve worden genegeerd.
- Bij verplichte velden, binnen diverse hoofdstukken in het portaal, moet altijd een waarde zijn ingevuld. Indien een verplicht veld voor uw corporatie niet van toepassing is, dan vult u een 0 in.

1.1 Onderscheid regimes

Sinds 1 januari 2017 moeten woningcorporaties hun commerciële activiteiten (Niet-DAEB) gescheiden van hun sociale werkzaamheden (DAEB) opnemen in de administratie. Een corporatie heeft bij de scheiding gekozen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing, hybride scheiding of een verlicht regime.

Woningcorporaties hebben verschillende mogelijkheden gehad voor het scheiden van DAEB en Niet-DAEB activiteiten. Het gekozen regime heeft invloed op de in te dienen prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi). Bij het selecteren van het invoerformulier in het portaal, moet het juiste formulier type (entrypoint) geselecteerd worden. De vraag over het regime is belangrijk zodat u de juiste onderdelen te zien krijgt in het portaal van SBR-wonen. In het geval van een geconsolideerde opgaaf, dus inclusief verbindingen (uitgangspunt is verwerking in de jaarrekening), moet hier bij de selectie van het formulier type in het portaal rekening mee gehouden worden.

Afhankelijk van het gekozen scheidingsregime en de activiteiten binnen een corporatie is er sprake van de volgende niveaus waarop u de **dVi2023** invult:

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

De uitvraag op de verschillende niveaus is gelijk, tenzij 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. Bij een juridische splitsing zijn de gegevens die u invult op het niveau ‘DAEB TI’ gelijk aan de enkelvoudige gegevens.

Corporaties met een verlicht regime maken ook onderscheid tussen kosten en opbrengsten (winst- en verliesrekening) en uitgaven en ontvangsten (kasstroomoverzicht) van DAEB en niet- DAEB activiteiten, ondanks dat voor hen een volledige (administratieve) scheiding niet van toepassing is. Het aanleveren van een gesplitste balans is onder het verlicht regime **niet van toepassing** en wordt derhalve niet in het portaal getoond.

Toepassing van het verlicht regime is alleen mogelijk als u blijvend aan de voorwaarden voldoet. Als u niet meer aan de voorwaarden¹ voldoet en u bent niet in aanmerking gekomen voor de coulance regeling ten tijde van de scheiding, dan moet u alsnog overgaan op een administratieve scheiding of juridische splitsing van de DAEB en Niet-DAEB activiteiten.

Bij het invullen van de **dVi2023** gaat u uit van het regime dat gedurende het verslagjaar van toepassing is, ook als bij opmaken van de jaarcijfers is gebleken dat u niet langer voldoet aan de voorwaarden voor verlicht regime. Dit geldt ook als u verwacht in de toekomst niet meer aan de voorwaarden van het verlicht regime te voldoen. Neem in die situatie contact op met de inspecteur, bijvoorbeeld via het **Klantcontactcentrum (KCC)**.

¹Indien u twijfelt over de toepassing van de voorwaarden zoals vermeld in artikel 49 van de Woningwet neemt u contact op met de inspecteur, bijvoorbeeld via het **Klantcontactcentrum**.

1.2 Fusies

Vaak worden fusies per 1 januari van het jaar geëffectueerd. Het is in de praktijk mogelijk dat de dVi-rapportage over het verslagjaar wordt opgesteld en ingediend, nádat de fusie heeft plaatsgevonden. Voor de beoordeling is het beeld van de (komende) fusiecorporatie relevant. Er wordt, zeker bij gebruikers van de informatie, veel waarde gehecht aan de continuïteit van de nieuwe fusiecorporatie. Dit onderschrijft het belang van geconsolideerde informatie voor de oordeelsvorming. Het gevolg hiervan is dat ook de verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar waarover gerapporteerd wordt als één gezamenlijke dVi van de nieuwe fusieorganisatie moet worden ingediend.

Daarnaast heeft het indienen van de geconsolideerde verantwoordingsgegevens (inclusief fusiepartner) na een fusie ook een praktische reden. Het Kamer van Koophandel (hierna: KvK)-nummer van de fusiepartner komt na een fusie te vervallen en als gevolg hiervan beschikt de fusiepartner niet meer over een geldige eHerkenning om de gegevens afzonderlijk in te dienen.

Aangezien een aantal onderwerpen in de dVi-uitvraag Assurance-onderdelen betreffen, dient de accountant van de fusiedrager tijdig geïnformeerd te worden zodat (aangepaste) werkzaamheden verricht kunnen worden om uiteindelijk tot een geconsolideerd Assurancerapport te komen.

Vul als algemene gegevens de gegevens van de fusiedrager in. De fusiedrager heeft over het algemeen de benodigde informatie om een gedegen geconsolideerde dVi in te dienen. Neem bij vragen hierover contact op met de [Servicedesk van SBR-wonen](#).

1.4 Personele bezetting

Als er sprake is van een geconsolideerde jaarrekening, geeft u het aantal formatieplaatsen inclusief verbindingen op.

Let op!

In onderdeel 1.4 ‘Personele bezetting’ van de gegevensuitvraag wordt naar het gemiddeld aantal werknemers gevraagd. U moet hier het aantal fte over de periode opnemen. De formatie wordt uitgedrukt in het aantal fulltime equivalenten (fte’s, 1 fte = 36 uur). Deze informatie wordt ontleend aan de jaarrekening.

2. Informatie over bezit

In het onderdeel ‘Informatie over bezit’ geeft u informatie over de ontwikkeling en samenstelling van het bezit in eigendom van de woningcorporatie gedurende het verslagjaar. Dit zijn gegevens over bezit, waardering, vastgoedtransacties en overige activiteiten. Voor een nadere inhoudelijke toelichting op de definities van bezitsgegevens, verwijzen wij u naar de [gegevensdefinities](#) op de website van SBR-wonen.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de **dVi2022** zijn:

- **(2.1) Ten behoeve van aansluiting op basisregistratie en om bepaalde koppelingen te maken van gegevens met andere basisregistraties wordt kolom ‘bag-verblijfsobject-id’ in de WOZ-bezitstabel toegevoegd.**
- **(2.1) Als gevolg van nieuwe trends en toenemende activiteiten rondom flexwoningen, wordt in de WOZ-bezitstabel keuze ‘flexwoning’ in kolom ‘Soort woonruimte (voorheen woonruimte bouwvorm) toegevoegd teneinde aanvullende inzichten te verkrijgen in de omvang en ontwikkelingen hierin. Deze toevoeging komt ook tot uiting in de tabellen 2.1A-D. Aanvullend worden ook de keuzeopties: ‘studenteneenheid’ en ‘extramuraal’ toegevoegd om zodanig meer aansluiting te krijgen op de primaire bronadministratie van corporaties.**

2.1 Opgave bezitsgegevens

In dit onderdeel worden diverse vastgoedkenmerken opgevraagd (op eenheidsniveau (2.1A) of complexniveau (2.1 B-D)).

De gegevens uit de WOZ-bezitstabel moet u met een csv-bestand op de website van SBR-wonen valideren. Na het valideren is het mogelijk om een xbrl-bestand te downloaden. Dit xbrl-bestand importeert u vervolgens in het portaal van SBR-wonen. Hiervoor zijn 2 opties die uitgebreid zijn beschreven in de ‘[Handleiding](#) proces indienen **dVi2023**’:

- *Optie 1:* xbrl-bestand met een import van een gevalideerd csv-bestand (WOZ-bezitstabel);
- *Optie 2:* xbrl-bestand met een import van een gevalideerd csv-bestand (WOZ-bezitstabel) aangevuld met eventuele gegevens **dVi2023** (bijv. export uit softwarepakket).

Na de import van het eerdergenoemde xbrl-bestand worden in het portaal van SBR-wonen de gerapporteerde totalen van hoofdstuk 2.1 automatisch gevuld.

Onderdeel 2.1 is opgedeeld in de volgende categorieën:

1. DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.
 - 2.1 A – Opgave op niveau van eenheid in exploitatie (ultimo verslagjaar).
2. Geconsolideerd, indien een geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld. Enkelvoudig, indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld.
 - 2.1 B – Registergoederen opgenomen onder Voorraad in de balans (ultimo verslagjaar).
 - 2.1 C – Registergoederen opgenomen onder Onderhanden Projecten in de balans (ultimo verslagjaar).
 - 2.1 D – Registergoederen opgenomen onder Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en onroerende zaken ten dienste van exploitatie op de balans (ultimo verslagjaar).

In beginsel dienen deze categorieën, voor zover het (toekomstige) registergoederen betreft, aan te sluiten op de bijbehorende balansposten **in de jaarrekening**. Indien naast (toekomstige) registergoederen andere zaken zijn verantwoord onder de betreffende balansposten, dan dienen deze zaken in overzichten 2.1 B t/m D buiten beschouwing te blijven.

Om het verloop van de vastgoedeenheden beter te kunnen volgen in de WOZ-bezitstabel (2.1), worden corporaties gevraagd om in geval van overhevelingen tussen categorie 2.1A 'vastgoed in exploitatie' en 2.1B 'voorraad' de mutatiesoorten 'van voorraad' en 'naar voorraad'

* Indien mutatie plaatsvindt van voorraad (2.1B) naar vastgoed in exploitatie (2.1A), dient in zowel 2.1A als 2.1B mutatiesoort 'Van voorraad' te worden gebruikt.

* Indien mutatie plaatsvindt van vastgoed in exploitatie (2.1A) naar voorraad (2.1B), dient in zowel 2.1A als 2.1B mutatiesoort 'Naar voorraad' te worden gebruikt. De richtlijn 645 is met ingang van verslagjaar 2021 gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de verwerking en presentatie van verbeteringen aan bestaand bezit.

Deze wijziging heeft ook gevolgen voor de verantwoording van deze investeringen in de dVi. In de WOZ-bezitstabel, behorende bij de dVi-verantwoording, worden de betreffende investeringen op woningniveau inzichtelijk gemaakt en wordt de marktwaarde van de betreffende vastgoedheden verhoogd als gevolg van de verbetering. Hiermee komt de betreffende waardesprong zowel in kolom 'Marktwaarde ultimo verslagjaar' van de WOZ-bezitstabel (2.1) alsook in de waardering

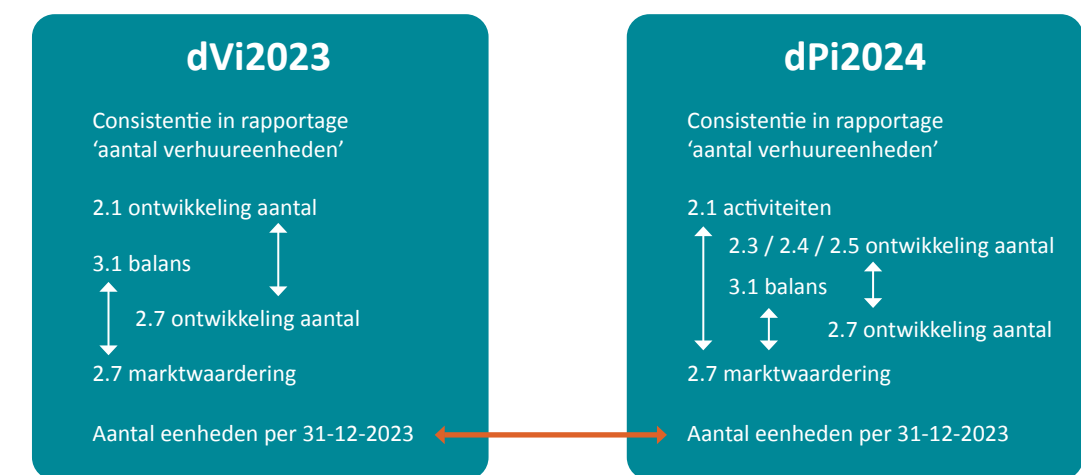
van het bestaande bezit in exploitatie in hoofdstuk marktwaarde/beleidswaarde (2.7) tot uiting.

Let op!

Het gevalideerde csv-bestand moet apart als bijlage geüpload worden in het portaal van SBR-wonen. De afnemende partijen zullen bij ontvangst aan de hand van het gegenereerde (en in het portaal opgenomen) controlegetal (hash) de authenticiteit van deze bijlage controleren.

Meer gedetailleerde informatie over de opbouw, totstandkoming en validatie van de WOZ-bezitstabel vindt u terug in [onderdeel B van deze handleiding](#).

Aansluiting aantal vastgoedeenheden dPi versus dVi. Uit de analyses van de voorgaande ingediende dPi's en dVi's is geconstateerd dat er inconsistenties in de verantwoording van aantal verhuureenheden tussen dPi en dVi zijn. De woningcorporatie wordt geacht om een goede en consistente aansluiting in verhuureenheden te maken. Hieronder een visuele weergave ten aanzien van consistentie van verhuureenheden.



Figuur 2: Aansluiting aantal vastgoedeenheden dPi versus dVi

2.2 Verhuurgegevens woongelegenheden

Onderdeel 2.2 kent de volgende onderdelen gesplitst naar DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen:

- Huurderving als gevolg van (project)leegstand in **percentage** van de huursom (netto huuropbrengsten) ultimo verslagjaar.
- Huurderving als gevolg van oninbaarheid in **percentage** van de huursom (netto huuropbrengsten) ultimo verslagjaar. Dit is de last van niet-betaalde huurverplichtingen van woongelegenheden in het verslagjaar.
- Mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woongelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woongelegenheden (ultimo verslagjaar), exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde of aangekochte woongelegenheden.

2.3 Koopwoningen

In dit onderdeel geeft u de totale aantallen gereedgekomen nieuwbouw koopwoongelegenheden in het verslagjaar voor Niet-DAEB TI en de Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen op.

2.4 Aantal verhuureenheden in beheer

Bij 'Aantal verhuureenheden in beheer' vult u de stand (ultimo boekjaar) van het aantal in beheer of in beheer gegeven verhuureenheden voor DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen. Hier geeft u enerzijds het aantal verhuureenheden naar rato op die voor rekening en risico van de beherende corporatie zijn en anderzijds het aantal verhuureenheden die aan derden in beheer zijn gegeven waarbij het risico is overgedragen en de woningcorporatie daarmee de juridische eigenaar blijft.

2.4a Aantal flexwoningen

Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie (veelal zonder woonbestemming) worden geplaatst. WSW kan onder voorwaarden flexibele woningen accepteren als onderpand. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de richtlijn Onderpand op de website van WSW en dienen voorts als toelichting op de in onderdeel 2.4A van dVi gehanteerde eigendoms categorieën.

2.5 Vereniging van Eigenaren

In het onderdeel verhuureenheden van Vereniging van Eigenaren (VvE) geeft u op of, en zo ja, hoeveel verhuureenheden er zijn die per ultimo verslagjaar (geconsolideerd) onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

2.6 Concentratie huurders

In het onderdeel 'Concentratie huurders' geeft u aan of één enkele huurder verantwoordelijk is voor meer dan 1% van de totale netto huur op jaarniveau van de woningcorporatie (enkelvoudige opgave, indien geconsolideerd niet van toepassing). Het gaat hierbij om contracten op dezelfde naam binnen één juridische entiteit. Deze vraag is bedoeld om inzicht te krijgen in het debiteurenrisico van de huurontvangsten.

2.7 Toelichting waardering bezit verslagjaar

In onderdeel 2.7 van de **dVi2023** geeft u een specificatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde zoals deze in de jaarrekening zijn opgenomen, gesplitst naar DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dVi2022 zijn:

- (2.7) Als gevolg van het opnemen van categorie flexwoningen in de WOZ-bezitzstabel, worden de tabellen in 2.7 uitgebreid met dezelfde categorie ten behoeve van consistente cijfers en uniformering in de opvraag.
- (2.7) Met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Derhalve vervalt de opvraag van het 'Totaal van NCW verhuurderheffing' in zowel 2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens Marktwaarde (voor LTV/solvabiliteit) als in 2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit).
- (2.7) In 2.7 Toelichting waardering bezit - Gegevens Marktwaarde (voor LTV/solvabiliteit) is aan de categorieën 'Totaal van onderhoudskosten op het moment van waarden' en 'Totaal van NCW erfpacht' omschrijving 'doorexploiteren' toegevoegd i.h.k.v. uniformering dPi en dVi.
- Dit betreft louter een tekstuele aanpassing van de naamomschrijving, ergo de opvraag en definitie blijven ongewijzigd, die de zelfstandige leesbaarheid van de rapportage verbetert.

Let op!

Alle gegevens in deze specificatie worden als positieve waarde in het portaal gevuld. De in dit onderdeel te rapporteren informatie met betrekking tot de marktwaarde en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie ligt ten grondslag aan de berekeningen die

gebruikt zijn voor verantwoording in de jaarrekening. De opbouw van onderdeel 2.7 en de hierbij te hanteren definities en uitgangspunten sluiten aan op het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (actualisatie peildatum **31 december 2023**) zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen en volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV). Dit waarderingshandboek geeft ook achtergrondinformatie bij de gevraagde verantwoording in onderdeel 2.7 en is tevens opgenomen in de [kennisbank van SBR-wonen](#).

In onderdeel 2.7 wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën in verhuureenheden:

- Eengezins- en meergezinswoningen (EGW/MGW);
- **Flexwoningen**
- Studenteneenheden;
- Extramuraal;
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- Maatschappelijk onroerend goed (MOG);
- Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG);
- Parkeergelegenheid en overig.

Vastgoed in de portefeuille van de corporatie dat naar aard en gebruik niet eenduidig bij een van de onderscheiden reguliere vastgoedtypen (woonruimte, bedrijfsruimte, parkeergelegenheid et cetera) is onder te brengen én op basis van het waarderingshandboek wordt gewaardeerd, valt onder categorie 'Overig bezit'. Dit zijn bijvoorbeeld bergingen, zendmastinstallaties, scootmobielplaatsen, pinautomaten, et cetera. Ook daar waar huur- of gebruiksafspraken fundamenteel afwijken van een normale verhuring valt het bezit in deze categorie.

De in onderdeel 2.7 opgenomen gegevens moeten aansluiten bij de marktwaardeberekening (peildatum: **31 december 2023**) die is gehanteerd voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening. Hier geldt dat u de vastgoedgegevens, actuele huur, streefhuur, onderhoud en beheer actualiseert. **Enerzijds in een vorm van indexatie en anderzijds in effecten van een ander beleid.** Denk bijvoorbeeld aan het gewijzigd streefhuurbeleid, maar ook de mogelijke effecten van de definities '**Onderhoud, verbetering en beheer**'. De beleidswaarde is een afgeleide waardering van de marktwaarde waarbij in de berekeningsmethodiek geldt dat:

- De berekening van de beleidswaarde zoals verantwoord in onderdeel 2.7 van de

dVi (31 december **2023**) heeft plaatsgevonden op basis van doorexploitatie (afslag beschikbaarheid).

- Bij de berekening van de beleidswaarde zoals verantwoord in onderdeel 2.7 van de dVi is de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur ingevoerd in de berekening (afslag betaalbaarheid).
- Bij de berekening van de beleidswaarde zoals verantwoord in onderdeel 2.7 van de dVi zijn de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening van de marktwaarde vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm (afslag kwaliteit).
- Bij de berekening van de beleidswaarde zijn de beheerkosten uit de DCF-berekening vervangen voor een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor vastgoedbeheer in de 15-jaars DCF-periode (afslag beheer). Let op dat u rekening houdt met de juiste afbakening tussen overige organisatiekosten en beheerkosten.

De beleidswaarde berekent u voor woongelegenheden EGW, MGW, **flexwoningen**, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden.

Nadat u heeft toegelicht welk softwarepakket voor de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde is gehanteerd, geeft u per categorie het aantal (ongewogen) eenheden op en welke variant (basis/full) van het waarderingshandboek is gehanteerd.

De waarden bij de 'Marktwaarde in verhuurde staat' en de 'Beleidswaarde' vult u in op totaalniveau voor DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen. In de toelichtingsparagraaf 'Gegevens marktwaarde' geeft u de totale contract- en marktjaarhuur én de onderhouds- en beheerkosten op voor de eenheden woonruimte (eengezins- en meergezinswoningen, **flexeenheden**, studenteneenheden en extramurale (zorg)eenheden). Het gaat om de totale contract- en markthuur op het moment van waarderen (**t=0**), zonder inflatie in het eerste rekenjaar. Dit is de decemberhuur op moment van waarderen maal 12. Bij de onderhouds- en beheerkosten op moment van waarderen houdt u geen rekening met inflatie of mutaties in het eerste rekenjaar (**t=1**). In toelichtingsparagraaf 'Gegevens beleidswaarde' volgt u dezelfde methode.

In onderdeel 2.7 'Toelichting waardering bezit' worden onder de kopjes 'Gegevens marktwaarde' en 'Gegevens beleidswaarde' onder andere de volgende posten toegelicht:

- Totaal van onderhoudskosten op het moment van waarderen;
- Totaal van beheerkosten op het moment van waarderen.

Om in analyses data eenduidiger en beter vergelijkbaar c.q. interpreteerbaar te maken in toelichtingsveld '2.7 toelichting marktwaarde' ten opzichte van '2.7 toelichting beleidswaarde' wordt benadrukt dat voor enkele gegevenselementen in '2.7 toelichting marktwaarde' ook geldt dat deze dienen te worden gerapporteerd op basis van het 'doorexplotatie-uitgangspunt' in plaats van in de rapportage van dit betreffende onderdeel de uitkomst van de marktwaardering (keuze hoogste van uitpond of doorexplotatiescenario) doorslaggevend in te laten zijn.

Ter illustratie: stel dat in marktwaardeberekening (t.b.v. toelichting marktwaarde) de onderhoudsnorm op basis van doorexploteren EUR 1.200 bedraagt en op basis van uitponden EUR 800, corporaties in dit geval dus het bedrag ad EUR 1.200 dienen te hanteren voor rapportage in onderdeel '2.7 toelichting marktwaarde'.

Voor de rapportage in '2.7 toelichting beleidswaarde' is dit uiteraard niet relevant, en dient vanzelfsprekend het 'doorexplotatie-uitgangspunt' voor de verantwoording (dVi en dPi) te worden gehanteerd. Omdat het bij de andere gegevenselementen in onderdeel 2.7 niet aan de orde is, zou deze aanscherping enkel betrekking hebben op de volgende velden:

- Totaal van onderhoudskosten op het moment van waarderen
- Totaal van beheerkosten op het moment van waarderen
- Totaal van NCW verhuurderheffing
- Totaal van NCW erfpacht

Deze informatie wordt opgevraagd om inzicht te verkrijgen in de afslagen Kwaliteit (stap 3 - onderhoud) en Beheer (stap 4 - beheerkosten) ten aanzien van de beleidswaarde. Voor een goede vergelijkbaarheid moeten hierbij de uitgangspunten van de beleidswaarde gevolgd worden. Concreet betekent dit dat zowel onder 'Gegevens marktwaarde' als onder 'Gegevens beleidswaarde' ten aanzien van 'Totaal van onderhoudskosten' en 'Totaal van beheerkosten' alle, zoals in hoofdstuk 9 'Beleidswaarde' van het marktwaardehandboek opgesomde elementen, worden opgevoerd.

Onderhoud

Bij implementatie van de **nieuwe definities** van onderhoud en beheer is de definitie van onderhoud vanuit eigen beleid gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto

resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Let op!

Dit is dus inclusief mutatieonderhoud (naar jaarschijf geactualiseerd, dus maal mutatiegraad). Hierbij gaat het om de ingerekende kasstromen in de DCF-periode exclusief achterstallig onderhoud. Het **memo onderhoud en beheer** is hierbij leidend.

Beheer

In de beleidswaarde kunnen de beheerkosten afwijken ten opzichte van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. De hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening worden vervangen met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten;
- Belastingen (excl. verhuurderheffing);
- Verzekeringen;
- Overige zakelijke lasten.

De gemiddelde disconteringsvoet geeft u alleen op voor de woongelegenheden.

Weging vindt plaats op basis van aantallen voor **de eenheden woonruimte**.

Let op!

- De gegevens voor de marktwaarde in de WOZ-bezitstabel (opgave van bezitsgegevens, onderdeel 2.1), de verantwoording van de marktwaarde (in verhuurde staat) op de balans (financiële gegevens, onderdeel 3) en de specificatie zoals opgenomen in onderdeel 2.7 (toelichting waardering bezit) moeten één-op-één overeenkomen met de gecontroleerde marktwaardeberekening zoals gebruikt bij de jaarrekening.
- In onderdeel 2.1 'Opgave op niveau van eenheid' worden woongelegenheden (bijvoorbeeld studenteneenheden) gebaseerd op gerelateerde huurcontracten verantwoord als eenheidsoort 'Woonruimte' (vastgoedtypering). In de praktijk komt het voor dat diezelfde eenheden (bijvoorbeeld in geval van complexgewijze verhuring) volgens BOG-parameters kunnen zijn gewaardeerd vanwege het bijbehorende totaal-huurcontract (marktwaardetypering). Rekening houdend met de opzet van de beleidswaarde, verantwoordt u in dit geval de betreffende verhuureenheden in onderdeel 2.7 in de categorie BOG. Hierdoor kunnen in dit specifieke geval op categorieniveau verschillen ontstaan tussen onderdelen 2.1 en 2.7. Bij het valideren op sbr-wonen.nl wordt gecontroleerd op aansluiting van de totale marktwaarde (per tak).
- In het invoerportaal **dVi2023** bij hoofdstuk 2.7 moet u rekening houden met de automatische invulling in paragraaf '2.7 – Marktwaarde in verhuurde staat' bij de categorieën EGW/MGW, studenteneenheden en extramuraal. Dit geldt ook voor

paragraaf '2.7 – Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde'.

2.8 Vastgoedtransacties tussen DAEB TI en Niet-DAEB TI in verslagjaar

Vul hier het aantal verhuureenheden (woon en niet-woongelegenheden, gewogen) behorende bij de (interne) vastgoedtransacties van DAEB TI naar Niet-DAEB TI en vice versa in. Vul hier ook de bijbehorende transactieprijs en marktwaaarde in. Deze opgave is niet van toepassing voor het verlichte regime en juridische splitsing en worden daarom in dit geval ook niet getoond in het invoerportaal voor de **dVi2023** van SBR-wonen.

De Autoriteit woningcorporaties heeft het document 'Veelgestelde vragen implementatie scheiding DAEB/Niet-DAEB' gepubliceerd. Deze **Q&A** is te raadplegen via de kennisbank van SBR-wonen. Ook de verwerkingswijze van VOV-transacties wordt in de kennisbank toegelicht.

2.9 geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken

In het kader van het programma Wonen & Zorg voor ouderen wordt informatie over het aantal toegevoegde c.q. toe te voegen geclusterde woonvormen en het aantal zorggeschikte woningen (geclusterde verpleegzorgplekken) uit nieuwbouw of bestaande voorraad aan de opvraag toegevoegd. De informatie wordt gesplitst per categorie en op gemeenteniveau uitgevraagd. De bijbehorende definities kunt u terugvinden in het **definitieportaal** en de veelgestelde vragen in de kennisbank.

2.10 Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij

Op het terrein van verduurzaming van het bezit van woningcorporaties over het "toekomstklaar" maken van het bezit en over het vervangen van aardgasaansluitingen door duurzamere alternatieven wordt de uitvraag uitgebreid met 2 tabellen omtrent 'isolatieniveau' en 'warmtevoorziening'.

De informatie wordt op geconsolideerd of TI-niveau uitgevraagd voor naar huidig en voorgaand verslagjaar. De bijbehorende definities kunt u terugvinden in het **definitieportaal** en de veelgestelde vragen in de kennisbank.

2.11 Prestatieafpraak nieuwbouw per gemeente

Ten behoeve van het tijdig kunnen monitoren van de nieuwbouw van sociale huurwoningen en middenhuur woningen, wordt via de dVi ook uitgevraagd wat het

totaal aantal nieuwbouw sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is dat in lokale prestatieafspraken opgenomen.

3. Financiële verantwoording

In onderdeel 3 ‘Financiële verantwoording’ van **dVi2023** wordt gevraagd naar:

- De balans;
- De winst- en verliesrekening;
- Het kasstroomoverzicht.

Afhankelijk van het gekozen scheidingsregime en de activiteiten binnen een corporatie is er sprake van de volgende niveaus waarop u de **dVi2023** invult:

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

Naast het onderscheid in niveaus, wordt op een aantal onderdelen ook onderscheid gemaakt tussen enkelvoudige en geconsolideerde gegevens van de woningcorporatie. Op grond van artikel 15 van de RTIV moeten de modellen balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht ook verplicht toegepast worden in de jaarrekening. In **bijlage I ‘Toelichting regimes en vrijstellingen’** van deze handleiding staat welke onderdelen voor welke regimes van toepassing zijn. De inhoudelijke toelichting op de **gegevensdefinities** staat op [SBR-wonen.nl](https://www.sbr-wonen.nl). De informatie die u rapporteert in **dVi2023**, sluit één op één aan op de jaarrekening.

Toepassing definities onderhoud en beheer

Er is nu één gemeenschappelijke set definities die woningcorporaties kunnen gebruiken voor de balans (beleidswaarde en marktwaarde op basis van waarderingshandboek), het kasstroomoverzicht en de winst-en-verliesrekening in de verantwoordingen. Deze set van definities is integraal van toepassing op de begroting (dPi) en verantwoording (dVi).

De definities zijn opgenomen in de **Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting**.

De definities voor onderhoud en beheer van woningcorporaties zijn opgenomen in **bijlage 2 (handboek marktwaardering) bij de RTIV**.

In de **Kennisbank** van SBR-wonen is een Q&A behorende bij de definities onderhoud & beheer opgenomen. Deze Q&A is ‘dynamisch’ en wordt indien nodig periodiek bijgewerkt op basis van vragen en voorbeelden vanuit de praktijk.

3.1 Balans

Informatie over de financiële positie wordt verkregen vanuit de balans. Om cijfers te kunnen vergelijken worden ook de financiële gegevens van het voorafgaande verslagjaar bij de balans gevraagd. Deze informatie wordt ontleend aan de jaarrekening. De balans wordt opgesteld vóór bestemming van het resultaat. Het jaarresultaat wordt in een afzonderlijke post onder het eigen vermogen gepresenteerd.

Let op!

- Als gevolg van het afronden van bedragen in euro's kunnen afrondingsverschillen ontstaan. Eventuele afrondingsverschillen in de balans verantwoordt u op de regel 'Overlopende activa' (kortlopend) of 'Overlopende passiva' (kortlopend).
- In de opzet van de balans is geen afzonderlijke regel voor verwerking van de marktwaarde van (embedded) derivaten opgenomen. Gevolg hiervan kan zijn dat corporaties deze marktwaarde op verschillende regels verantwoorden. Wij vragen u derhalve de in de balans opgenomen marktwaarde van (embedded) derivaten op de regel 'Overige schulden' in de rubriek 'Langlopende schulden' te verantwoorden.
- Voor de balans geldt dat u alleen bij een hybride scheiding, in de Niet-DAEB tak de desbetreffende verbinding opneemt. Ook kan u alleen bij een hybride scheiding een startlening aan de dochteronderneming opnemen waarvan de Niet-DAEB tak eigenaar is.

3.2 Winst- en verliesrekening

Informatie over de resultaten wordt uit de winst-en-verliesrekening gehaald. Om de cijfers te kunnen vergelijken worden ook de financiële gegevens van het vorige verslagjaar bij de winst-en-verliesrekening gevraagd. Deze informatie wordt ontleend aan de jaarrekening.

Voor de toerekening van kosten en opbrengsten naar functies in de winst- en verliesrekening zoekt u aansluiting bij de **'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening verslagjaar 2023'**, te vinden in de kennisbank van SBR-wonen.

Let op!

Als gevolg van het afronden van bedragen in euro's kunnen afrondingsverschillen ontstaan. Eventuele afrondingsverschillen in de winst- en verliesrekening verantwoordt u op de regel 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

3.3 Kasstroomoverzicht

Ten behoeve van een adequate risicobeheersing is inzicht in de kasstromen belangrijk. Vul hier per tak de gerealiseerde kasstromen voor het huidige verslagjaar en het vorige verslagjaar in. Deze informatie wordt ontleend aan de jaarrekening.

Let op!

- Als gevolg van het afronden van bedragen in euro's kunnen afrondingsverschillen ontstaan. Eventuele afrondingsverschillen in het kasstroomoverzicht verantwoordt u op de regel 'Overige bedrijfsuitgaven'.
- De uitgaven van externe kosten bij verkoop worden gesaldeerd opgenomen onder de gerelateerde verkoopontvangsten. De uitgaven van grondaankopen worden opgenomen onder de nieuwbouw uitgaven in het kasstroomoverzicht.

Verantwoording scheiding DAEB en Niet-DAEB

Het gegevensmodel voor de **dVi2023** komt overeen met de jaarrekeningmodellen. Dit betekent dat de afzonderlijke posten die specifiek betrekking hebben op de scheiding DAEB en Niet-DAEB qua presentatie in dit model zijn geschrapt. In onderstaand overzicht staat hoe de aan de scheiding DAEB en Niet-DAEB gerelateerde posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht moeten worden verwerkt in de **dVi2023**.

Let op!

Onderstaande opsomming is niet van toepassing op het verlicht regime.

Verwerking balans

DAEB:

- De netto vermogenswaarde van de Niet-DAEB tak neemt u op onder 'Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen' in de categorie 'Financiële vaste activa'.
- De interne lening op de activazijde van de balans neemt u op onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in de categorie 'Financiële vaste activa'.

Niet-DAEB:

- De nettovermogenswaarde van de door de Niet-DAEB tak gehouden verbindingen neemt u op onder 'Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen' in de categorie 'Financiële vaste activa'.

- De startlening op de activazijde van de balans neemt u op onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in de categorie 'Financiële vaste activa'.
- De vorderingen op de DAEB tak (kortlopend) neemt u op onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in de categorie 'Vorderingen'.
- De interne lening op de passivazijde van de balans neemt u op onder 'Schulden aan groepsmaatschappijen' in de categorie 'Langlopende schulden'.
- De schulden aan de DAEB tak (kortlopend) op de passivazijde neemt u op onder 'Schulden aan groepsmaatschappijen' in de categorie 'Kortlopende schulden'.

Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen:

- De startlening op de passivazijde van de balans neemt u op onder 'Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft' in de categorie 'Langlopende schulden'.

Verwerking winst- en verliesrekening

DAEB:

- De rentebaten interne lening in de winst- en verliesrekening neemt u op onder 'Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten'.
Het resultaat van de Niet-DAEB tak in de winst- en verliesrekening neemt u op onder 'Resultaat uit deelnemingen'¹.

Niet-DAEB:

- De rentebaten interne lening in de winst- en verliesrekening neemt u op onder 'Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten'.
- De rentelasten interne lening in de winst- en verliesrekening neemt u op onder 'Rentelasten en soortgelijke kosten'.

Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen:

De rentelasten startlening in de winst- en verliesrekening neemt u op onder 'Rentelasten en soortgelijke kosten'.

¹Verlicht regime heeft geen DAEB of niet-DAEB tak. Het resultaat uit niet-DAEB kan om deze reden niet meegenomen worden bij DAEB.

Verwerking kasstroomoverzicht

DAEB:

- De renteontvangsten van de interne lening verantwoordt u in het kasstroomoverzicht op regel 'Ontvangen interest' onder operationele activiteiten.
- De ontvangen aflossingen van de interne lening verantwoordt u in het kasstroomoverzicht op regel 'Ontvangsten overig' in categorie FVA onder investeringsactiviteiten.

Niet-DAEB:

- De rente-uitgaven van de interne lening verantwoordt u in het kasstroomoverzicht op regel 'Betaalde interest' onder operationele activiteiten.
- De aflossing van de interne lening verantwoordt u in het kasstroomoverzicht op regel 'Aflossing ongeborgde leningen' onder financieringsactiviteiten.
- De renteontvangsten van de startlening (verbinding) verantwoordt u op regel 'Ontvangen interest' onder operationele activiteiten.
- De ontvangen aflossing van de startlening (verbinding) verantwoordt u op regel 'Ontvangsten verbindingen' in categorie FVA onder investeringsactiviteiten.

Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen:

- De rente-uitgaven van de startlening van de verbinding verantwoordt u op regel 'Betaalde interest' onder operationele activiteiten.
- De aflossing van de startlening (verbinding) verantwoordt u op regel 'Aflossing ongeborgde leningen' onder financieringsactiviteiten.

Bijzondere verwerking lening Niet-DAEB aan DAEB

Onder voorwaarden is het mogelijk dat de niet-DAEB-tak van de TI een lening verstrekt aan de DAEB-tak. De leningcondities moeten marktconform zijn. Dit betekent onder andere dat de rente marktconform is en is afgestemd op de looptijd. De TI mag geen lening aantrekken van de verbindingen. Hoe de lening van Niet-DAEB aan DAEB moet worden verwerkt, is beschreven in de Q&A inzake bijzondere verwerking lening Niet-DAEB aan DAEB.

3.4 Toelichting op balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

In onderdeel 3.4 van de dVi wordt afhankelijk van het regime gevraagd om een toelichting van het kasstroomoverzicht gesplitst naar de takken DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, en om een toelichting van de balans en winst- en verliesrekening (indien van toepassing geconsolideerd, anders enkelvoudig).

3.4.1 Toelichting kasstroomoverzicht

In de nadere toelichting licht u de geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering) en de toerekening van het deel betalingen aan werknemers en overige kasstromen met betrekking tot het onderhoud en de leefbaarheid toe.

Let op!

U mag hier geen directe onderhoudsuitgaven en personeelsuitgaven (betalingen aan werknemers) toerekenen die u al eerder als zodanig separaat verantwoord heeft in het kasstroomoverzicht. U neemt op de **tweede en derde regel** van dit overzicht derhalve enkel de indirect toerekenbare operationele uitgaven op die betrekking hebben op onderhoud en leefbaarheid.

Indien bijvoorbeeld de directe onderhoudsuitgaven (3.3 post 'Onderhoudsuitgaven') 10 miljoen euro bedragen en de indirect toerekenbare onderhoudsuitgaven (verschillende posten in 3.3 kasstroomoverzicht) 1 miljoen euro, dan verantwoordt u in dit onderdeel (3.4.1) een bedrag van 1 miljoen euro. Wat betreft de personeelsuitgaven moeten deze uitgaven wel betrekking hebben op de exploitatie (dus geen onderhoud voor derde).

3.4.2 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

In onderdeel 3.4.2 van de dVi2023 vult u de rechten en verplichtingen in die niet uit de balans blijken. Deze gegevens zijn afgeleid uit de gecontroleerde jaarrekening 2023. Er wordt hier gevraagd naar de off-balance grondposities, overige kwantificeerbare rechten en totaal van kwantificeerbare verplichtingen (excl. obligoverplichting). Eventuele niet-kwantificeerbare rechten en verplichtingen moet u tekstueel toelichten in de daarvoor bestemde toelichtingsvelden.

3.4.3 Hoofdelijke aansprakelijkheden

In dit onderdeel geeft u (tekstueel) eventuele hoofdelijke aansprakelijkheden op en door wie en aan wie deze zijn verstrekt. Dit zijn aansprakelijkheden uit hoofde van '403 verklaringen' en overige hoofdelijke aansprakelijkheden.

3.4.4 Verliescompensatie

Hier vult u het nominale bedrag van het voorwaardelijk recht op verliescompensatie in. Ook deze informatie is afkomstig van de jaarrekening of onderbouwingen die aan de jaarrekening, als onderdeel van de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen, ten grondslag liggen.

3.4.5 Informatie verkochte huurwoningen

In onderdeel 3.4.5 van de **dVi2023** vult u het totaal in van de verkoopprijs van de verkochte huurwoningen in verslagjaar **2023** aan toekomstige bewoners en andere partijen. Afhankelijk van het gekozen regime doet u dit voor de takken DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen. Hieronder vallen ook de verkochte woningen die zijn aangekocht voor doorverkoop (inclusief de woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)). Bij de ‘Verkochte woningen VOV’ gaat u uit van de verkoopprijs exclusief korting. Voor de overige woningen geldt de gerealiseerde verkoopprijs als uitgangspunt.

3.4.6 Specificatie van de huuropbrengsten

In de ‘Specificatie van huuropbrengsten’ in onderdeel 3.4.6 vult u de netto huuropbrengsten (inclusief mutatie van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren) uit de functionele winst- en verliesrekening in per vastgoedcategorie. Afhankelijk van het gekozen regime doet u dit per categorie voor de takken: DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

3.4.7 Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

In dit onderdeel vult u de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat, gesplitst naar saneringsheffing, obligoheffing WSW en overige sectorspecifieke heffingen (AW-heffing). Afhankelijk van het gekozen regime doet u dit voor de takken: DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

De obligoheffing WSW betreft het bedrag dat WSW factureert om het kapitaal indien nodig aan te vullen. De grondslag hiervan is de omvang van door WSW geborgde leningen. Omdat die alleen in de DAEB-tak voorkomen verwachten we dat obligoheffing alleen in de DAEB-tak wordt opgenomen. U kunt hier het gefactureerde bedrag verantwoorden.

De saneringsheffing is de heffing die WSW ophaalt in het kader van de sanering van corporaties. Meestal is dit 0.

De overige sectorspecifieke heffingen betreft in elk geval de Aw-bijdrageheffing. Ook kunt u hier bijvoorbeeld de Aedes-contributie verantwoorden en de verhuurderbijdrage (bijdrage aan de huurcommissie).

De borgstellingsvergoeding die u per kwartaal aan WSW betaalt (ter dekking van operationele kosten WSW) kunt u invullen als rente-uitgaven en blijft hierdoor buiten beschouwing bij de sectorspecifieke heffingen.

4. Treasury

In dit onderdeel worden de **marktwaarde van leningen en derivaten**, het overig financieel beleid en het aflossingsschema interne lening opgevraagd. Een nadere inhoudelijke toelichting op de gegevensdefinities ten aanzien van treasury staat bij de **gegevensdefinities** op [SBR-wonen.nl](https://www.sbr-wonen.nl).

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dVi2022 zijn:

- (4.1) Sinds dit jaar berekent het WSW zelf de marktwaarde van de geborgde leningen zoals die gebruikt worden in de dekkingsratio en onderpandsratio. Aanvullend geldt dat zij de obligoleningen tevens zelf administreren. Als gevolg hiervan vervallen de volgende onderdelen uit 4.1:
 - * Marktwaarde van door WSW geborgde leningen
 - * Totaal van marktwaarde van leningen
 - * Wat is de omvang van het niet opgenomen deel van variabele hoofdsomleningen?
 - * Wat is de omvang van het niet opgenomen deel van obligoleningen?
- (4.5) Om zicht te krijgen op initiatieven die er binnen de sector zijn om collega corporaties te ondersteunen bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven, wordt met behulp van een keuzemenu gevraagd om dergelijke initiatieven op te nemen in dVi.

4.1 Marktwaarde leningen en derivaten

Aw en WSW gebruiken de marktwaarde van de leningen en derivaten voor de bepaling van de dekkingsratio en onderpandsratio. WSW berekent de hiervoor gebruikte marktwaarde van de geborgde leningen. In dit hoofdstuk worden de overige benodigde gegevens opgevraagd. Dit zijn op balansdatum en per tak de marktwaarde van de ongeborgde (dus niet door WSW geborgde) leningen en de marktwaarde van de derivaten.

Aanvullend wordt ten behoeve van de LTV-berekening het agio gespecificeerd.

Embedded derivaten

Indien sprake is van embedded derivaten geldt een aanvullende invulinstructie. In de jaarrekening (en daarmee dVi) worden embedded derivaten die niet nauw zijn verbonden met de onderliggende lening afzonderlijk gepresenteerd in de balans. Dit is bijvoorbeeld het geval bij extendible leningen. In dit hoofdstuk vragen Aw en

WSW echter om de waarde van de embedded derivaten tezamen met de onderliggende lening te verantwoorden, dus om de embedded derivaten niet af te scheiden. Op de post ‘derivaten’ worden alleen losse derivaten verantwoord. Omdat WSW zelf de geborgde leningen waardeert betekent dit dat embedded derivaten van geborgde leningen volledig buiten beschouwing blijven. Dit betreft een afwijkende rubricering ten opzichte van de jaarrekening.

Agio van de leningen

Hier wordt gevraagd welk deel van de schulden aan banken en overheden bestaat uit agio.

Achtergrond van de vraag over agio in hoofdstuk 4.1 is de berekening van de LTV. In de LTV tellen Aw en WSW op basis van het gezamenlijk beoordelingskader diverse balansposten mee als schuld. Schulden aan banken en aan overheden tellen wel mee, overige schulden en off-balance-posities niet. De bedoeling is om de LTV-schuld te bepalen exclusief agio, zodat alleen de daadwerkelijk af te betalen schulden meetellen. Oftewel: voor zover op deze balansposten agio is verantwoord, wordt dit gecorrigeerd via de in hoofdstuk 4.1 opgenomen bedragen.

In veel gevallen is agio ontstaan vanwege de leningruil in 2021. Daarnaast zijn er andere mogelijke oorzaken zoals herstructurering, doorzak, afkoop van leningen of derivaten of een extensiemoment van een extendible lening. Op het moment van een dergelijke transactie wordt boekhoudkundig veelal een bepaald verlies genomen, waartegenover in de balans een schuld wordt gevormd ((dis)agio). Gedurende de (oorspronkelijke) resterende looptijd van het geherstructureerde product wordt het agio geamortiseerd en valt dit vrij ten gunste van het resultaat.

Voor agio uit hoofde van de leningruil gaan Aw en WSW ervan uit dat het agio wordt verantwoord als onderdeel van de schulden aan banken en om die reden wordt toegelicht als agio in hoofdstuk 4.1. Voor overige bronnen van agio is de sterke voorkeur om deze eveneens te verantwoorden onder schulden aan banken en toe te lichten in hoofdstuk 4.1. Voor zover een vorm van agio bestaat in een off-balance-derivaat of in een afgescheiden embedded derivaat onder de overige schulden, is dit agio niet relevant voor deze vraag. Deze producten zijn immers niet vermeld op de balansposten schulden aan banken of overheden en zijn daardoor niet van belang voor de LTV-berekening. Mocht agio op een andere balanspost worden verantwoord (zoals overige schulden), laat dan de toelichting in hoofdstuk 4.1 achterwege zodat de LTV uiteindelijk alsnog correct wordt berekend.

Is geen agio van toepassing, vul dan 0 in. Is dit wel van toepassing, vul dan een positief bedrag in.

4.2 Overig financieel beleid

Als er sprake is van verpanding anders dan genoemd in onderdeel 2.1 ‘Opgave van de bezitsgegevens’, dan moet u deze toelichten qua omvang, begunstigde partij, reden, condities, looptijd, en dergelijke. Als er leningen o/g aanwezig zijn die niet door het WSW zijn geborgd of gevrijwaard, dan moet de specificatie en modaliteiten van deze leningen (ultimo verslagjaar) in onderdeel ‘Specificatie van niet door WSW geborgde leningen’ vermeld worden.

Om het risico te kunnen analyseren en monitoren, wordt gevraagd in onderdeel ‘Specificatie van niet door WSW geborgde leningen’ de eventueel aanwezige overige niet door WSW geborgde of gevrijwaarde leningen o/g in het aangegeven format te specificeren. Als sprake is van consolidatie wordt het overzicht opgesteld op geconsolideerd niveau, in alle andere situaties op enkelvoudig niveau. De definities van de benoemde elementen in specificatie van niet door WSW geborgde leningen worden toegelicht in de gegevensdefinities op de website van SBR-wonen.

Tot slot moet u aangeven of de woningcorporatie een kredietfaciliteit (bijvoorbeeld in de vorm van een bankkrediet en/of rekeningen-courant, kasgeldleningen) heeft en zo ja, tot welke omvang hiervan gebruik kan worden gemaakt.

4.3 Aflossingsschema interne lening / startlening

In onderdeel 4.3 van de dVi licht u de interne lening en startlening toe. Het gaat hier om de leningen die op basis van het definitieve scheidingsvoorstel tot stand zijn gekomen en eventueel, na een goedkeuring door de Aw, verhoogd zijn middels een storting. Afhankelijk van het regime lopen de leningen van DAEB TI naar Niet-DAEB TI (interne lening) en/of van DAEB TI of Niet-DAEB TI naar de Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen (startlening).

U geeft per lening de resterende looptijd van de interne lening in jaren op en het rentepercentage. Per interne lening bepaalt u de beginstand, (eventuele) storting en aflossing. Dit resulteert in een eindstand van de interne lening respectievelijk startlening. De opgenomen bedragen (rente en aflossing) in het aflossingschema interne lening moeten aansluiten bij de verantwoording in het kasstroomoverzicht (3.3). Een storting ten aanzien van de interne lening zal nagenoeg niet voorkomen. Alleen als uw corporatie conform artikel 44 van de BTIV de interne lening heeft verhoogd nadat een verzoek daartoe door de Aw is goedgekeurd, moet u hier een bedrag invullen.

Let op!

- De opgenomen bedragen in het aflossingsschema interne lening / startlening moeten aansluiten bij de verantwoording in het kasstroomoverzicht (3.3).
- In het aflossingsschema (4.3) en specificatieleningen worden rentepercentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen (voorbeeld: 1% vult u dus als 1 in).

4.5 Collegiale ondersteuning bij het realiseren van vhw opgaven verslagjaar

Om zicht te krijgen op initiatieven die er binnen de sector zijn om collega corporaties te ondersteunen bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven, wordt met behulp van een keuzemenu gevraagd om dergelijke initiatieven op te nemen in dVi.

5. Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording

In hoofdstuk 5 verantwoordt u de naleving van de specifieke wettelijke bepalingen, het aantal toewijzingen in het kader van passend toewijzen, de staatssteunregeling en de wet normering topinkomens (WNT). Ook verantwoordt u de huursom in het kader van de huursomtoets.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dVi2022 zijn:

- (5.1) Als gevolg van de (voorgenomen) wijzigingen inzake de 'Aw-beleidsregels', vervallen de rechtmatigheidsvragen (en samenhangende vervolgvragen) 5.1.3, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.10 en 5.1.11.
- (5.2.2) De presentatie van hoofdstuk 5.2.2 omtrent de prestatieafspraken wordt aangepast ten behoeve van verduidelijking van de uitvraag. Dit betreft louter een tekstuele aanpassing van de naamomschrijving en presentatie, ergo de opvraag en definitie blijven ongewijzigd, die de zelfstandige leesbaarheid van de rapportage verbetert.
- (5.3) Het WNT overzicht wordt grotendeels verwijderd uit de opvraag. Er wordt enkel één vraag toegevoegd waarbij corporaties dienen aan te geven indien zij aan de wet- en regelgeving van de WNT hebben voldaan.
- (5.4) Ten behoeve van een rondrekening van de aantallen in het overzicht van de huursom wordt veld 'Aantal zelfstandige huurwoningen die buiten de berekening van de huursom blijven ultimo 2023' toegevoegd aan de opvraag. Verder is er sprake van de standaard jaarophoging van de andere velden.

5.1 Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen

In dit onderdeel worden rechtmatigheidsvragen gesteld die u met ‘Ja’ of ‘Nee’ moet beantwoorden. Een inhoudelijke toelichting op de **gegevensdefinities** staat op sbr-wonen.nl. Hieronder staat een overzicht van de rechtmatigheidsvragen en bijbehorende wetsartikelen.

Nr.	Onderdeel	Verwijzing artikelen
5.1.1	Het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen.	Art. 21a lid 2 (Woningwet)
5.1.2	Transacties met aangewezen instellingen.	Art. 21c lid 1 (Woningwet) + Art. 13 lid 1 en 2 (BTIV) + Art. 3 (RTIV)
5.1.3	Vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders.	Art. 27 lid 1a (Woningwet) + Art. 23 + 24 (BTIV) + RJ 270
5.1.4	Aanbesteding maatschappelijk vastgoed.	Art. 51 (Woningwet)
5.1.5	Reglementen financieel beleid en beheer.	Art. 103 en 104 t/m 108 (BTIV) + Art. 41 en 43 (RTIV)
5.1.6	Verhuur van woongelegenheden via derden.	Art. 48 lid 2 (Woningwet) + Art. 58 (BTIV)

Voor nadere informatie over rechtmatigheidsonderwerpen kunt u de website van de Autoriteit woningcorporaties raadplegen.

5.2 Toewijzingen en staatssteunregeling

Voor het aantal toewijzingen in het verslagjaar wordt verwezen naar de circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun verkoopregels, liberalisatiegrens per **2023** en overige onderwerpen van de Woningwet die zijn opgenomen in de kennisbank van SBR-wonen. De circulaire geeft ook informatie over de verhoging van de AOW-leeftijd, de bevrozing van de maximale huurgrens c.q. liberalisatiegrens en enkele overige onderwerpen in verband met de inwerkingtreding van de Woningwet.

5.2.1 Aantal toewijzingen

Naast beleidsmatige relevantie is de tabel met aantal toewijzingen van belang om vast te stellen of de corporatie aan de passendheidsnorm voldoet, dus of minstens 95% van de huishoudens met of rond het inkomen dat recht geeft op huurtoeslag zijn gehuisvest in een woning met een huur tot maximaal de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De accountant controleert de juistheid en volledigheid van de verantwoording.

Onzelfstandige eenheden

Huurders van onzelfstandige woongelegenheden hebben in de regel geen recht op huurtoeslag. Het is van belang dat deze toewijzingen NIET worden verantwoord onder 5.2.1, zodat geen vervuiling bij de berekening van de passendheidsnorm optreedt. Uitzondering op deze regel zijn onzelfstandige woongelegenheden, waarvoor wel huurtoeslag verkregen kan worden. Hiervoor geldt dat een verzoek van de corporatie/intermediaire verhuurder aan de Belastingdienst is gehonoreerd om deze woningen voor begeleid wonen (bijvoorbeeld Thomashuizen) of groepswonen voor ouderen aan te wijzen, zodat bewoners wel in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat geldt ook voor studentenwoningen die in het verleden door de Belastingdienst in dit kader zijn aangewezen. De toewijzingen met betrekking tot de door de Belastingdienst aangewezen complexen moeten **WEL** onder 5.2.1 worden verantwoord. Onder onderdeel 1d kan een uitzondering op passend toewijzen worden verantwoord voor ouderen met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen maar met een hoog vermogen. De verhuringen van deze ouderen zijn allereerst in de reguliere rubrieken 1a, 1b en 1c verantwoord. Wanneer zij dat wensen (zij moeten dat zelf actief aangeven) kunnen zij een duurdere woning huren (die als niet passend in een van de drie onderdelen is verantwoord) die beter past bij hun woonwensen. Voor de hoogte van het vermogen is aangesloten bij de grens zoals die geldt voor de Wet op de zorgtoeslag. Deze is **€ 127.582 (prijspeil 2023)** voor huishoudens zonder toeslagpartner



en **€ 161.329 (prijspeil 2023)** voor huishoudens met een toeslagpartner. Het nieuwe onderdeel 1.d maakt het mogelijk de betreffende groep te identificeren. Op basis hiervan kan een correctie op de berekening van de niet passend conform 1a, 1b en 1c worden gemaakt. De uitkomst na deze correctie is bepalend voor de toetsing aan de norm.

Aantal toewijzingen boven liberalisatiegrens (onderdeel 1e)

Om beter inzicht te verkrijgen in de marktconformiteit van de Niet-DAEB portefeuille, een completer beeld te verkrijgen bij het totaal aantal toewijzingen (mede in verband met passend toewijzen) én de verhouding van toewijzingen binnen de portefeuilles, worden in onderdeel toewijzingen (nieuwe mutaties op totaalniveau) in het verslagjaar van woongelegenheden boven de liberalisatiegrens verantwoord.

LET OP: Onderdeel 5.2.1 D is uitsluitend bedoeld als nadere toelichting op de toewijzingen die u reeds verantwoord onder onderdeel 1A (Eenpersoonshuishoudens), 1B (tweepersoonshuishoudens) en 1C (drie- en meerpersoonshuishoudens), categorie> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens.

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

Figuur 3 onderdeel 5.2.1 D uit gegevensmodel dVi 2023

Let op!

De woningcorporatie is verantwoordelijk voor het verantwoorden van alle toewijzingen (zowel directe als indirecte verhuringen) van de corporatie. Hieronder vallen dus ook de intermediaire verhuringen. Dit geldt ook voor verantwoording in het kader van de staatssteunregeling (5.2.2).

5.2.2 Staatssteunregeling

Vul bij onderdeel 5.2.2 voor verslagjaar **2023** het aantal nieuw aangegane huurovereenkomsten voor woongelegenheden in, inclusief toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand). Deze aantallen moeten voor de volgende combinatie van huishoudens en inkomensgroepen apart worden gespecificeerd:

- Een persoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 per jaar*;
- Een persoonshuishoudens met een inkomen boven de € 44.035 per jaar;

- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625*;
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 48.625 per jaar.

*Voor het aantal aangegane huurovereenkomsten voor woongelegenheden in de eerste inkomensgroep (huishoudinkomen tot **€ 44.035 respectievelijk € 48.625 per jaar**) gelden de volgende voorwaarden:

1. Het huishoudinkomen is ten hoogste **€ 44.035 respectievelijk € 48.625** per jaar;
2. Er is sprake van statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
3. Er is sprake van een woningzoekende die studiefinanciering geniet, voltijds studeert of gaat promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student wil betrekken (bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort, volstaat);
4. Er is sprake van uit het buitenland afkomstige studenten die aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs studeren (bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling volstaat);
5. Er is sprake van een woningzoekende met een zorgindicatie, zoals bedoeld in artikel 57 van het BTIV, die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van **€ 44.035 respectievelijk € 48.625** recht hebben op een sociale huurwoning. Bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL- assistentie, of het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft.

De onder 2 tot en met 5 genoemde huurovereenkomsten vallen onder de **92,5%** toewijzingen aan huishoudens met inkomen tot en met **€ 44.035 respectievelijk € 48.625** per jaar. Als er in gemeenten afspraken zijn gemaakt over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte dienen deze apart te worden verantwoord in het daarvoor aangeduide cellen. De toewijzingen in de gemeenten zonder prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte dienen in de andere cellen te worden opgenomen.



Onderdeel A

5.2.2 - Staatssteunregeling - Prestatieafspraken	Huidig
	1 / N ¹
Zijn er prestatieafspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte met 7,5% tot maximaal 15%?	
	% ²
Gewogen extra vrije toewijzingsruimte zoals vastgelegd in prestatieafspr(a)k(en) (maximaal 7,5% extra)	

Zie hieronder de toelichting:

- 1 De vrije toewijzingsruimte is standaard 7,5%. In de prestatieafspraken kan overeengekomen worden om deze (met 7,5%) te vergroten tot maximaal 15%.
- 2 Indien 1 met J(a) is beantwoord, vul hier dan het afgesproken percentage in. LETOP: het in te vullen percentage mag niet hoger zijn dan 7,5%. Het gaat hierbij dus enkel om de EXTRA vrije toewijzingsruimte.

Onderdeel B

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 huurtolslag.			
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot inkomensgrens (€) en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden	Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens	Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens	Totaal
	#	#	SOM(B27:C27)
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf inkomensgrens (€)	#	#	SOM(B28:C28)
Totaal van aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden	SOM(B27:B28)	SOM(C27:C28)	SOM(B29:C29)
Indien 1 met J(a) is beantwoord, dienen de betreffende toewijzingen in dit onderdeel te worden verantwoord. Mocht daarnaast sprake zijn van (een) gemeente(n) waarmee geen prestatieafspraken als bedoeld in onderdeel A zijn gemaakt, verantwoord deze toewijzingen dan bij onderdeel C.			

Onderdeel C

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 huurtolslag.			
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot inkomensgrens (€) en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden	inkomensgrens eenpersoonshuishoudens	inkomensgrens meerpersoonshuishoudens	Totaal
	#	#	SOM(B34:C34)
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf inkomensgrens (€)	#	#	SOM(B35:C35)
Totaal van aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden	SOM(B34:B35)	SOM(C34:C35)	SOM(B36:C36)

Indien 1 met N(ee) is beantwoord, dienen de betreffende aantallen in dit onderdeel te worden verantwoord. Tevens kan het voorkomen dat de corporatie toewijzingen heeft in zowel gemeenten met prestatieafspraken als zonder over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte. In dit geval dient u hier het deel te verantwoorden waarbij geen sprake is van afspraken over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte.

Figuur 4 Onderdeel 5.2.2 uit gegevensmodel dVi2023

5.3 Wet Normering Topinkomens

De verantwoording inzake Wet Normering Topinkomens (WNT) is grotendeels verwijderd uit de opvraag. Er wordt enkel één vraag toegevoegd waarbij corporaties dienen aan te geven of zij aan de wet- en regelgeving van de WNT hebben voldaan.

5.4 Huursom

De toets op de huursom richt zich op drie onderdelen:

- Aantal zelfstandige huurwoningen met een prestatie-afpraak over de besteding van de inkomensafhankelijke huurstijging hoger dan de norm
- Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in gemeenten met prestatie-afpraak over hogere huursomstijging
- Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in resterende gemeenten zonder prestatie-afpraak over hogere huursomstijging

Het eerste en tweede onderdeel kan betrekking hebben op meerdere gemeenten waarvoor per gemeente een verantwoording moet worden gegeven.

Het vertrekpunt in dit onderdeel 5.4 is het aantal zelfstandige huurwoningen van de woningcorporatie (zowel DAEB als niet DAEB). De toets heeft dus geen betrekking op onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Bij de bepaling van het aantal gereguleerd verhuurde zelfstandige huurwoningen (en dus ook de huursom) dat relevant is voor de afzonderlijk genoemde onderdelen is van belang dat meerdere categorieën verhuurde zelfstandige huurwoningen buiten de toets vallen.

Hierbij gaat het om (zie MG 2023-01):

- Woningen die in de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- Woningen die op 1 januari 2023 of op 1 januari 2024 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- Woningen die op 1 januari 2023 of 1 januari 2024 leegstonden (niet verhuurd waren);
- Woningen die in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- Woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;

- Woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan **3,1%** is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- De woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari **2023** tot en met 31 december **2023** op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en);
- De woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari **2023** tot en met 31 december **2024** is verlaagd tot **€ 575,03** vanwege een laag inkomen van de huurder;
- Woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari **2023** tot en met 31 december **2023** op verzoek van de huurder is bevroren respectievelijk is verlaagd (tijdelijke huurkorting, dus niet zijnde huurverlaging op basis van WWS-punten of vanwege onderhoudsgebreken), alsmede woningen waarvan de huur in de periode 1 januari **2023** tot en met 31 december **2023** is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting.

Het eerste onderdeel **prestatieafspraken over inkomensafhankelijke huurverhoging is ook in 2023 een mogelijkheid**. Het tweede onderdeel hogere huursomstijging in een gemeente op basis van prestatieafspraken is in **2023** opnieuw niet aan de orde. **Conform MG 2023-01 is de huursomruimte formeel begrensd tot 2,7% (0,1% hoger dan de 2,6% huursomstijging zonder afspraken)**. Echter deze marge is **alleen vanwege formeel juridische redenen opgenomen**. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat in de jaren 2023-2025 geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om op basis van prestatieafspraken een hogere huursomstijging af te spreken. (prestatieafspraken over inkomensafhankelijke huurstijging vallen onder het eerste onderdeel!). Er zijn hierdoor nul woningen die zich hiervoor kwalificeren. De vragen vier tot en met zeven kunnen hierdoor respectievelijk als volgt worden beantwoord: nul, nvt en nvt (beantwoording vraag zeven vervalt).

Het derde onderdeel aantal woongelegenheden **met en** zonder prestatieafspraken (**exclusief hetgeen bij het eerste onderdeel is aangeduid**) relevant voor huursomtoets bevat alle zelfstandige woongelegenheden die ontstaan na de correcties op het totaal aantal zelfstandige huurwoningen conform bovenstaande opsomming.

Van deze eenheden moet de totale maandhuur (huursom) voor de twee peildata worden opgegeven. Gegeven de begrenzing van de maximale huurverhoging voor afzonderlijke woningen (exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging als er geen prestatieafspraken zijn) zal het verschil in huursom tussen beide peildata een stijging **van maximaal 2,6% te zien moeten geven omdat vanwege de NPA de ruimte van 0,1% niet zal zijn gebruikt**.

5.4 - Huursom		
	Huidig	
	#	A Alle zelfstandige woongelegenheden zoals verantwoord in de WOZ bezitstabel ultimo verslagjaar.
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling ultimo 2023	#	B Alle eenheden die buiten beschouwing gelaten dienen te worden conform MG2023-01, onderdeel 2.2 pagina 4
Aantal zelfstandige huurwoningen die buiten de berekening van de huursom blijven ultimo 2023	#	C De woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 3,1%, zie 3.1) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.
Aantal zelfstandige huurwoningen met een prestatieafpraak over de besteding van de inkomensafhankelijke huurstijging hoger dan de norm	€	D Als bedoeld bij onderdeel C
Extra opbrengst van de hogere huurstijging dan de norm		
	#	E Alle zelfstandige woongelegenheden zoals verantwoord in de WOZ bezitstabel waar sprediek in de prestatieafspraken een hogerte huursomstijging dan de norm is afgesproken. LET OP: het gaat hierbij om die specifieke afspraken en dus niet of er uberhaupt prestatieafspraken zijn.
Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in gemeenten met prestatieafpraak over een huursomstijging hoger dan de norm	#	F Aantal gemeenten waarmee prestatieafspraken over hogere huursomstijging zoals bedoeld bij onderdeel E zijn gemaakt.
In hoeveel gemeenten heeft de toegelaten instelling prestatieafspraken over een huursomstijging hoger dan de norm in 2023 gemaakt?	keuzemenu	G Is voor de eenheden zoals verantwoord bij onderdeel E een huursomstijging toegepast gelijk of lager dan 2,7%.
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?	#	H In hoeveel gemeenten is sprake van een huursomstijging hoger dan 2.7%
Aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets in resterende gemeenten zonder prestatieafpraak over een huursomstijging hoger dan de norm	#	I Alle zelfstandige woongelegenheden zonder prestatieafspraken (formule A-B-C-E = I)
Totaal maandhuur in resterende gemeenten op 1/1/2023 van de aantallen relevant voor de toets	€	J Totale maandhuur 1-1-2023 behorende bij de woongelegenheden zoals verantwoord onder onderdeel I
Totaal maandhuur in resterende gemeenten op 1/1/2024 van de aantallen relevant voor de toets	€	K Totale maandhuur 1-1-2024 behorende bij de woongelegenheden zoals verantwoord onder onderdeel I
Mutatie maandhuur	B54-B53	L Automatische berekening
Huursomstijging	(B54-B53)/B53	M Uitkomst huursomstijging op basis van ingevulde gegevens bij onderdeel I, J en K
Onderdeel huursom kan gemakshalve onderverdeeld worden in de volgende drie categorieën. Alle onderdelend die van toepassing zijn dienen te worden ingevuld. LET OP: niet alle onderdelen hoeven van toepassing te zijn. De regelgeving voor de huursombenaderin1in verslagjaar 2023 is na te lezen https://open.overheid.nl/documenten/ronl-5594130961183effc35b96e7a9fd/dc17981fa819/pdf Inkomensafhankelijk huursomstijging met een prestatieafpraak over de besteding Huursomstijging met prestatieafsprake(n) Huursomstijging zonder prestatieafspraken		

Figuur 5 Onderdeel 5.4 uit gegevensmodel dVi2023

Rekenkundig ziet het er als volgt uit voor het derde onderdeel. Van het aantal zelfstandige huurwoningen bepaalt u de totale maandhuur (kale huur) op 1 januari **2023** en op 1 januari **2024**.

Vervolgens bepaalt u de huurstijging door middel van de formule:

(totaal maandhuur 1 januari **2024** -/ - totaal maandhuur 1 januari **2023**) ÷ totaal maandhuur 1 januari **2023**.

ONDERDEEL B

TOELICHTING OP DE OPBOUW VAN DE WOZ-BEZITSTABEL

1. Algemene informatie

Om het aanleveren van de **dVi2023** via het SBR-wonen portaal zo makkelijk mogelijk te maken zijn er 2 handleidingen ontwikkeld die u in onze [kennisbank](#) kunt vinden:

- **Dit onderdeel van deze handleiding** met toelichting op de uitvraag van de **dVi2023** en WOZ-bezitstabel;
- **Handleiding** proces indienen **dVi2023**.

Deze toelichting (onderdeel B) beschrijft hoe u de WOZ-bezitstabel opbouwt en opslaat als csv- bestand. In de ‘handleiding proces indienen **dVi2023**’ wordt aan de hand van schermafbeeldingen getoond welke stappen u moet doorlopen voor het indienen van **dVi2023**.

Deze handleiding beschrijft hoe u de WOZ-bezitstabel vanuit Excel opbouwt, opslaat als csv-bestand en de controles die u kunt doen met [het sjabloon van de WOZ-bezitstabel](#). De WOZ-bezitstabel moet door alle corporaties worden aangeleverd. De bezit-gegevens worden opgevraagd in een csv-bestand. U kunt dit bestand eenvoudig opbouwen in Excel en vervolgens opslaan als csv-bestand. Dit csv-bestand importeert u op [sbr-wonen.nl](#).

Voor het inlezen van de gegevens is het belangrijk dat u het csv- bestand op de juiste wijze opbouwt, zodat de gegevens correct ingelezen kunnen worden. Tijdens het importeren zal er een validatie plaatsvinden op het csv-bestand. In de kennisbank hebben we een Excel-sjabloon voor de [WOZ-bezitstabel](#) opgenomen. In dit sjabloon staan al een aantal validaties, waardoor het valideren van het csv-bestand op [sbr-wonen.nl](#) soepeler zal verlopen. Kies na het openen van het sjabloon voor ‘macro’s inschakelen’.

2. Opbouw bestand WOZ-bezitstabel

U kunt ervoor kiezen de WOZ-bezitstabel zelf op te bouwen of het [sjabloon WOZ-bezitstabel](#) dat in de kennisbank van sbr-wonen.nl staat te gebruiken.

De export vanuit het sjabloon moet u als csv-bestand importeren op de website van SBR-wonen. Voor het succesvol importeren is van cruciaal belang dat:

- De gegevens allemaal op het eerste werkblad staan;
- Elke eenheid op een aparte regel staat;
- Lege tussenregels niet voorkomen in het bestand;
- Elke bezitsregel exact 27 kolommen bevat (overige kolommen moeten leeg zijn);
- Het bestand wordt opgebouwd met de juiste kolomkoppen.

Let op!

- Indien sprake is van gedeeld eigendom, dan moeten alle waarden (aantal, netto-huur, marktwaarde en WOZ-waarde) in de WOZ-bezitstabel voor 100% worden opgenomen. Op basis van kolom ‘eigendomspercentage’ wordt vervolgens de juiste waarde automatisch berekend ten behoeve van hoofdstuk 2.1 (opgave bezitsgegevens).
- Het inlezen van deze kolomkoppen is hoofdlettergevoelig. Pas daarom niets aan in de kolomkoppen of in de volgorde van de kolommen.
- De dVi-rapportage heeft een wettelijke grondslag. Er rust een verantwoordelijkheid op corporaties om rapportages aan te leveren welke voldoen aan de gestelde kwaliteitsaspecten. Dit betekent dus ook dat ondanks dat het invoerportaal van SBR-wonen een aantal vrije invoervelden kent, corporaties worden geacht alle gevraagde gegevens (indien van toepassing) juist en volledig te rapporteren.

Op de volgende pagina staat beschreven uit welke kolommen (A t/m AA) het bestand bestaat. De zwarte vlakken geven aan dat hier geen input wordt verwacht (zie ook de toelichting op invulvelden per kolom). Voor de tabellen 2.1B-D worden alleen de standen ultimo verslagjaar uitgevraagd. Eenheden die gedurende het jaar zijn verdwenen worden dus niet opgenomen.

Onderdeel 2.1 is opgedeeld in de volgende categorieën:

- **2.1 A** – Opgave op niveau van eenheid in exploitatie (ultimo verslagjaar);
- **2.1 B** – Registergoederen opgenomen onder Voorraad in de balans (ultimo verslagjaar);
- **2.1 C** – Registergoederen opgenomen onder Onderhanden Projecten in de balans (ultimo verslagjaar);
- **2.1 D** – Registergoederen opgenomen onder Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en onroerende zaken ten dienste van exploitatie op de balans (ultimo verslagjaar).

In beginsel dienen deze categorieën, voor zover het (toekomstige) registergoederen betreft, aan te sluiten op de bijbehorende balansposten.

Onderdeel
 Eenheidscode
 Postcode NL
 Huisnummer NL
 Huisletter NL
 Huisnummertoevoeging
 Bag-verblijfsobject-id
 Aantal primo verslagjaar
 Aantal ultimo verslagjaar
 Tak primo verslagjaar
 Tak ultimo verslagjaar
 Eenheidsoort
 Soort woonruimte
 Is de woonruimte zelfstandig?
 Lift aanwezig?
 Mutatie verslagjaar
 Nettohuur per maand ultimo verslagjaar
 Aantal WWS punten ultimo verslagjaar
 Energielabel
 Bouwjaar
 Renovatiejaar
 m2
 WOZ-waarde verslagjaar
 Marktwaaarde ultimo verslagjaar
 Onderpand WSW inzet verslagjaar
 Naam zekerheidsnemer
 Type zekerheid
 Eigendomspercentage

2.1A	2.1B	2.1C	2.1D
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
tekst	tekst	tekst	tekst
tekst	tekst	tekst	tekst
#	#	#	#
tekst	tekst	tekst	tekst
tekst	tekst	tekst	tekst
tekst	tekst	tekst	tekst
#	#	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
#	#	#	#
keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
keuzemenu	keuzemenu	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
€	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
#	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
keuzemenu	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
datum	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
datum	<NVT VOOR 2.1B>	<NVT VOOR 2.1C>	<NVT VOOR 2.1D>
#	#	#	#
€	€	€	€
€	€	€	€
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
tekst	tekst	tekst	tekst
keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu	keuzemenu
%	%	%	%

Figuur 3: WOZ-bezittabel

Toelichting op invulveld per kolom

Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1A-D	A	Onderdeel	Verplicht veld	Geeft aan om welke tabel het gaat	Moet 2.1A, 2.1B, 2.1C of 2.1D zijn	
2.1A-D	B	Eenheidscode	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een eenheidscode	Alfanumeriek	Eenheidscode: de unieke code van de eenheid in de administratie van de toegelaten instelling. 2.1 B-D wordt op complexniveau uitgevraagd i.p.v. eenheidsniveau.
2.1A	C	Postcode NL	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een postcode	Postcode: 6 karakters (4 cijfers gevolgd door 2 hoofdletters, waarbij eerste cijfer alleen 1 t/m 9 kan zijn (geen 0))	
2.1B	C	Postcode NL	Indien van toepassing	Postcode kan <LEEG> zijn	Postcode kan <LEEG> zijn of Postcode bestaande uit 4 cijfers waarbij eerste cijfer alleen 1 t/m 9 kan zijn (geen 0)) of Postcode bestaande uit 6 karakters (4 cijfers gevolgd door 2 hoofdletters, waarbij eerste cijfer alleen 1 t/m 9 kan zijn (geen 0))	
2.1A	D	Huisnummer NL	Verplicht veld		Numeriek	
2.1B-D	D	Huisnummer NL	Indien van toepassing		Numeriek	
2.1A-D	E	Huisletter NL	Indien van toepassing		Tekstveld	
2.1A-D	F	Huisnummertoevoeging	Indien van toepassing		Tekstveld	
2.1A-D	G	Bag-verblijfsobject-id	Indien van toepassing		Tekstveld	Een BAG-verblijfsobject-id kent 16 cijfers. Mocht een voorloopnul wegvallen dan is dat niet erg. Indien er meerdere BAG-id's zij op dezelfde VHE, dient de BAG-id die hoort bij het opgegeven adres opgenomen te worden. VHE's zonder adres hebben geen BAG-verblijfsobject-id.

Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1C-D	H	Aantal primo verslagjaar	Verplicht leeg		Numeriek	
2.1A-D	I	Aantal ultimo verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een aantal ultimo verslagjaar. Vul bij een eenheid 0 in als zij uit exploitatie is gegaan gedurende het verslagjaar	Numeriek	Eenheid mag meer zijn dan 1. Als bijvoorbeeld meerdere studentenwoningen of (extramurale) zorgeenheden in één contract zijn verhuurd aan een derde partij, dan gedraagt dit complex zich als een BOG-MOG-ZOG complex. Voor MOG/BOG/ZOG geldt dat de afzonderlijke verhuurbare eenheden (in plaats van 1 eenheid, het overkoepelende contract) verantwoord worden.
2.1A	J	Tak primo verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een tak primo verslagjaar. Als een eenheid nieuw is gedurende het verslagjaar, geef dan gelijk aan ultimo verslagjaar op	• DAEB TI • Niet-DAEB TI • Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	
2.1B-D	J	Tak primo verslagjaar	Verplicht leeg			
2.1A-D	K	Tak ultimo verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een tak primo verslagjaar. Als een eenheid uit exploitatie is gegaan gedurende het verslagjaar, geef dan gelijk aan ultimo vorig verslagjaar	• DAEB TI • Niet-DAEB TI • Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	
2.1 A-D	L	Eenheidsoort	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een eenheidsoort	• Woonruimte • Bedrijfsruimte • Maatschappelijk vastgoed • Intramuraal zorgvastgoed • Parkeergelegenheid • Overige • Grondposities (n.v.t in 2.1A)	• Woonruimte: vastgoed eenheid met als hoofddoel het huisvesten van natuurlijke personen (woonbestemming). • Bedrijfsruimte: bedrijfsruimte of bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). • Maatschappelijk vastgoed: gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, ook wel Maatschappelijk Onroerend goed (MOG). Voorbeelden zijn buurtcentra, scholen en bibliotheken.

Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
						- Intramuraal zorgvastgoed: er is sprake van intramurale zorgeenheden bij verhuureenheden die niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd. Deze intramurale zorgeenheden worden gezamenlijk aan één zorgpartij verhuurd door middel van een zorgovereenkomst. Dit betekent dat de betreffende zorgpartij zelf zorgt voor de toewijzing en afwikkeling van de administratie rondom de verhuur van de eenheden (handboek Marktwoaardering). Voor Intramuraal zorgvastgoed geldt dat de afzonderlijke verhuurbare eenheden (in plaats van 1 eenheid, het overkoepelende contract) verantwoord worden. - Parkeergelegenheid: parkeergelegenheden, garages, parkeerplaatsen individueel of collectief. - Overige: restcategorie van vastgoed en overige registergoederen. Vastgoed waar huur- of gebruiksafspraken fundamenteel afwijken van een reguliere verhuring of vastgoed die naar aard en gebruik niet eenduidig bij een van de onderscheiden reguliere vastgoedtypen is onder te brengen én op basis van het waarderingshandboek wordt gewaardeerd (mits er sprake is van juridisch en/of economisch eigendom die aanleiding geeft tot waardering van het vastgoed), valt onder categorie 'Overig bezit'. Dit zijn bijvoorbeeld bergingen, zendmastinstallaties, scootmobielplaatsen, pinautomaten et cetera. - Grondposities: percelen grond met als bestemming het realiseren van vastgoed/onderwerp van projectontwikkeling (zoals een bouwkaavel). Ook grond zonder bouwbestemming (zoals akkergrond) zijn grondposities.
2.1A	M	Soort woonruimte	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als de eenheidssoort woonruimte is, dan is dit veld verplicht. Als de eenheidssoort geen woonruimte is, dan is dit veld verplicht leeg	- EGW - MGW - Extramuraal - Studenteneenheid - Flexwoningen	- Eengezinswoningen (EGW) - Meergezinswoningen (MGW) - Extramuraal - Studenteneenheid - Flexwoningen
2.1B-D	M	Soort woonruimte	Verplicht leeg			

Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1A	N	Is de woonruimte zelfstandig?	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als de eenheidssoort woonruimte is, dan is dit veld verplicht. Als de eenheidssoort geen woonruimte is, dan is dit veld verplicht leeg	Ja Nee	Onzelfstandige woonruimtes zijn woonruimtes met een eigen voordeur, maar met gedeelde faciliteiten zoals wasruimte of toilet.
2.1B-D	N	Is de woonruimte zelfstandig?	Verplicht leeg			
2.1A	O	Lift aanwezig?	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als het type eenheid MGW is, dan is dit veld verplicht. Als het type eenheid geen MGW is, dan moet dit veld leeg zijn	Ja Nee	
2.1B-D	O	Lift aanwezig?	Verplicht leeg			
2.1A-B	P	Mutatie verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid kent een type mutatie. Als er geen mutatie is, dan moet dit hier ook worden opgegeven	• Verkoop aan toekomstige bewoners • Verkoop aan overigen • Sloop • Samenvoeging • Nieuwbouw • Aankoop • Splitsing • Van voorraad • Naar voorraad • Geen mutatie	• Indien Verkoop dan moet ultimo leeg zijn en primo gevuld • Indien Sloop dan moet ultimo leeg zijn en primo gevuld • Indien Samenvoeging dan moet ultimo leeg zijn en primo gevuld • Indien Naar voorraad dan moet ultimo leeg zijn en primo gevuld • Indien Nieuwbouw dan moet primo leeg zijn en ultimo gevuld • Indien Aankoop dan moet primo leeg zijn en ultimo gevuld • Indien Van voorraad dan moet primo leeg zijn en ultimo gevuld Een ‘zuivere’ transformatie wil zeggen dat er grote uitgaven zijn gedaan om de transformatie te realiseren. Onzuivere wil zeggen dat er wel verbeteringen zijn doorgevoerd maar dat er geen sprake is van directe transformatie is. Vaak is er bij een transformatie sprake van grote ingrepen waardoor de verhuureenheid wijzigt. Bij transformatie van bijvoorbeeld bedrijfsruimte (1 eenheid) naar woonruimte (10 eenheden), moet deze als volgt worden opgenomen: • Sloop bedrijfsruimte (1 eenheid); • Nieuwbouw woonruimte (10 eenheden). Let op: • Indien mutatie van voorraad naar in exploitatie, dienen in zowel 2.1A en 2.1B mutatiesoort ‘Van voorraad’ te worden gehanteerd. • Indien mutatie van vastgoed in exploitatie naar voorraad, dienen in zowel 2.1A en 2.1B mutatiesoort ‘Naar voorraad’ te worden gehanteerd.



Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1C-D	P	Mutatie verslagjaar	Verplicht leeg			
2.1A	Q	Nettohuur per maand ultimo verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid kent een huurprijs per maand	Huurprijs moet in 2 decimalen worden opgegeven	Het betreft de ontvangen netto huren (ingaande kasstroom) van vastgoed in eigendom of in beheer waarvan het economisch eigendom (en dus het economisch risico) is verkregen. Het gaat hier om de kale onafgeronde maandhuurprijs van de verhuureenheid ultimo verslagjaar. De kale huur is de huur zonder servicekosten of energieprestatievergoeding en zonder kosten voor gas, water en elektra. Indien de huurprijs (nog) niet bekend is, vult u de waarde '0,01' in. Indien de woning leeg staat ultimo verslagjaar, neemt u de streefhuur op.
2.1B-D	Q	Nettohuur per maand ultimo verslagjaar	Verplicht leeg			
2.1A	R	Aantal WWS punten ultimo verslagjaar	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als de eenheidssoort woonruimte is, dan is WWS verplicht	Aantal WWS-punten is maximaal 9999 en <u>bevat géén decimalen</u>	



Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1B-D	R	Aantal WWS punten ultimo verslagjaar	Verplicht leeg			
2.1A	S	Energielabel	Verplicht veld	Waarde van A++++ tot en met G <u>OF</u> is categorie 'onbekend'	Veld is verplicht indien kolom M 'is de woonruimte zelfstandig?' = Ja	Voor eenheden waarvan het energielabel nog niet bekend is, maar waarvan wel een energie-index beschikbaar is, gebruikt u een omrekentabel. Zie de volgende Q&A in onze kennisbank.
2.1B-D	S	Energielabel	Verplicht leeg			
2.1A	T	Bouwjaar		Jaartal	jjjj	Het jaar waarin de bouw van de eenheid voltooid is. Bouwjaar is gelijk aan het opleverjaar. Het bouwjaar dient eenduidig en consistent te worden bepaald en bijgewerkt, rekening houdend met grootschalige renovatie die kan worden beschouwd als sloop/nieuwbouw.
2.1B-D	T	Bouwjaar	Verplicht leeg			
2.1A	U	Renovatiejaar		Jaartal	jjjj	Het jaar waarin de laatste renovatie (grondige opknapbeurt) van de eenheid voltooid is. Voor de definitie van renovatiejaar kan worden aangesloten op de aangescherpte definities rondom onderhoud en beheer .
2.1B-D	U	Renovatiejaar	Verplicht leeg			
2.1A	V	m2	Verplicht veld		Vierkante meters moet u in 2 decimalen opgeven	Voor de woonegelegenheden de vierkante meters op basis van GBO (gebruiksoppervlakte) en voor de niet-woonegelegenheden op basis van VVO (verhuurbaar vloeroppervlakte) hanteren. Tot verslagjaar 2021 indien beschikbaar NEN2580 hanteren. Zoniet, dan BAG/WOZ hanteren. Vanaf 2022 is het verplicht om de NEN te hanteren (Handboek marktwaardering). Let op: Aantal m2 bij vastgoed in exploitatie moet volledig gerapporteerd worden.
2.1B-D	V	m2	Verplicht leeg			
2.1A-D	W	WOZ-waarde verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een WOZ-waarde	In hele euro's, zonder valutateken, altijd positief	De in te vullen waarde is de meest recente WOZ-waarde in de aanslag OZB 2024 met een waardepeildatum van 1 januari 2023 van eenheden die in eigendom zijn ultimo verslagjaar. Bij bezwaren op WOZ-aanslagen waarin de corporatie naderhand gelijk heeft gekregen, hanteert u de nieuwe WOZ-waarde. Zolang geen nieuwe WOZ-waarde bekend is, gaat u uit van de WOZ-waarde zoals de gemeente die vaststelde. Bij eenheden waarvoor nog geen formele WOZ-waarden bekend zijn, gaat u uit van de bruto stichtingskosten. Let op: Voor de in het verslagjaar verkochte woningen dient u bij de WOZ-waarde € 0 in te vullen.

Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1A-D	X	Marktwaaarde ultimo verslagjaar	Verplicht veld	Elke eenheid heeft een marktwaaarde	In hele euro's, zonder valutateken, mag ook negatief zijn	De (markt)waarde zoals opgenomen in de jaarrekening jaarrekening 2023. Let op: voor 'grondposities' kan kostprijs als geldend waardebegrip worden beschouwd..
2.1A-D	Y	Onderpand WSW inzet verslagjaar	Verplicht veld	Voor elke eenheid moet worden aangegeven of deze is ingezet als onderpand	Ja/Nee/Vrijgegeven	- Ja als de eenheid is ingezet als onderpand voor borgstelling door het WSW. - Nee, als de eenheid o.b.v. een juridisch bindende afspraak in onderpand is gegeven bij een derde partij. - V als de eenheid expliciet is vrijgegeven door WSW.
2.1A-B	Z	Naam zekerheidsnemer	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als kolom X (onderpand) 'Vrijgegeven' is, dan is dit veld verplicht leeg. Als kolom X (onderpand) 'Ja' is, dan is dit veld leeg, tenzij WSW hypotheek gevestigd heeft, in dat geval wordt 'WSW' ingevuld. Als kolom X (onderpand) 'Nee' is, dan is dit veld verplicht, tenzij de mutatie verslagjaar = verkoop aan toekomstige bewoners, verkoop aan overigen, sloop of samenvoeging. In die situaties is het veld verplicht leeg.	Tekstveld	
2.1C-D	Z	Naam zekerheidsnemer	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als kolom X (onderpand) 'Vrijgegeven' is, dan is dit veld verplicht leeg. Als kolom X (onderpand) 'Ja' is, dan is dit veld leeg, tenzij WSW hypotheek gevestigd heeft, in dat geval wordt 'WSW' ingevuld. Als kolom X (onderpand) 'Nee' is, dan is dit veld verplicht.	Tekstveld	

Tabel	Kolom	Header	Soort veld	Uitleg	Format veld	Definitie
2.1A-B	AA	Type zekerheid	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als kolom X (onderpand) 'Vrijgegeven' is, dan is dit veld verplicht leeg. Als kolom X (onderpand) 'Ja' is, dan is dit veld leeg, tenzij WSW hypotheek gevestigd heeft, in dat geval wordt 'Hypotheek' ingevuld. Als kolom X (onderpand) 'Nee' is, dan is dit veld verplicht, tenzij de mutatie verslagjaar = verkoop aan toekomstige bewoners, verkoop aan overigen, sloop of samenvoeging. In die situaties is het veld verplicht leeg. In geval van 2.1A is 'nvt' geen optie.	- Hypotheek - Pandrecht huurpenningen - Hypotheek en pandrecht huurpenningen - Positieve verklaring hypotheek en/of positieve verklaring pandrecht - Hypotheek en positieve verklaring pandrecht huurpenningen - Pandrecht huurpenningen en positieve verklaring hypotheek - Overig - N.v.t.	
2.1C-D	AA	Type zekerheid	Verplicht veld (voorwaardelijk)	Als kolom X (onderpand) 'Vrijgegeven' is, dan is dit veld verplicht leeg. Als kolom X (onderpand) 'Ja' is, dan is dit veld leeg, tenzij WSW hypotheek gevestigd heeft, in dat geval wordt 'WSW' ingevuld. Als kolom X (onderpand) 'Nee' is, dan is dit veld verplicht.	Zie regel hierboven	
2.1A-D	AB	Eigendomspercentage	Verplicht veld	Elke eenheid kent een eigendomspercentage	Numeriek: waarde kan niet negatief zijn, maximaal 100% dus 1 en maximaal 4 decimalen. Dus 1,45% (0,0145) is correct, 3% (0,03) is correct en 4,678% (0,04678) is incorrect	Het percentage juridisch eigendom zoals vastgelegd in de eigendomsakte.

3. Opslaan als csv-bestand

Om het bestand met de WOZ-bezitsgegevens geschikt te maken voor het importeren op sbr-wonen.nl moet u het als ‘comma-separated values’ (csv)-bestand opslaan. Dit doet u door in Excel te kiezen voor de optie ‘Opslaan als’ en vervolgens te kiezen voor ‘csv UTF-8 (door komma’s gescheiden) (*.csv)’. Het bestand wordt dan in het juiste format opgeslagen. Dit is niet een bestand waarin de velden met een komma zijn gescheiden, maar met puntkomma’s. Dit vanwege de Nederlandse versie van Excel die gebruikt wordt.



Het bestand ziet er dan als volgt uit (via een editor als Kladblok of via Word in te zien).

Voorbeeld:

```
 Eenheidscode;Reparatieonderhoud;Mutatieonderhoud;Planmatig  
onderhoud;Investerings woningverbetering;Bouwkosten  
(nieuwbouw);Grondkosten (nieuwbouw);Overige kosten (nieuwbouw)  
100001;100;100;100;100;100;100;100  
100002;100;100;100;100;100;100;100  
100003;100;100;100;100;100;100;100  
100004;100;100;100;100;100;100;100  
100005;100;100;100;100;100;100;100  
100006;100;100;100;100;100;100;100  
100007;100;100;100;100;100;100;100
```

Velden binnen een csv-record moeten van elkaar gescheiden zijn door een semicolon (puntkomma). Als dit niet het geval is, kijk dan in [bijlage III](#): csv-bestand scheidingsteken van punt naar puntkomma omzetten.

Heeft u het sjabloon **WOZ-bezitstabel** van de kennisbank van sbr-wonen.nl gebruikt? Dan kunt u op het tabblad ‘WOZ-bezitstabel input’ de WOZ-bezitsgegevens opslaan als csv-bestand (knop linksoven ‘opslaan naar CSV’). Vervolgens kunt u op het tabblad ‘CSV controle’ controleren of de gegevens goed opgenomen zijn. Alle velden die in rood verschijnen, komen niet door het validatieproces en moeten worden aangepast. Mocht uw versie van Excel de macro niet ondersteunen, dan kunt u toch gebruik maken van het sjabloon. Als u het sjabloon heeft ingevuld, dan slaat u het tabblad met de input op als csv-bestand onder een andere naam. Dit csv-bestand kunt u weer importeren in

het tabblad ‘CSV controle’. Een csv-bestand van de WOZ-bezitstabel is geschikt om te importeren voor validatie op sbr-wonen.nl. In de [kennisbank van SBR-wonen](#) vindt u de ‘Handleiding proces indienen dVi2023’ die dit verder toelicht.

4. Controleren WOZ-bezitstabel gegevens

In het sjabloon **WOZ-bezitstabel** dat u kunt downloaden van de kennisbank van SBR-wonen, is een tabblad opgenomen voor de controle op het door u gemaakte csv-bestand. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe u dit sjabloon kunt gebruiken voor de controle.

Er zijn 2 mogelijkheden voor het gebruik van het sjabloon:

1. U vult uw gegevens in het sjabloon in, export deze als csv-bestand en import deze daarna weer in het sjabloon in het tabblad ‘CSV controle’.
2. U importeert in het tabblad ‘CSV controle’ uw csv-bestand om daarna te controleren

Mogelijkheid 1 - Gegevens in sjabloon WOZ_bezitstabel (kennisbank) invullen

Stap 1 - Invullen gegevens of kopiëren en plakken vanuit een ander bestand

In het tabblad ‘WOZ-bezitstabel input’ vult u uw bezitsgegevens in. Let erop dat u géén kolommen toevoegt, verplaatst of verwijdt. Raadpleeg bij het invullen van de gegevens deze handleiding om te zien waar de kolommen aan moeten voldoen en wat wel en geen verplichte velden zijn. Pas de kolommen en kolomnamen niet aan: de gegevens zijn hoofdlettergevoelig. Bij wijzigingen van namen of kolommen krijgt u tijdens het importeren van het csv-bestand foutmeldingen.

Stap 2 - Verder aanvullen van de gegevens

Als u de gegevens heeft gekopieerd of geïmporteerd uit een ander bestand of vanuit uw administratie, heeft u misschien nog niet alle gegevens ingevuld die nodig zijn. Doe dit dan nu voordat u de gegevens gaat exporteren naar een csv-bestand.

Stap 3 - Exporteren naar csv-bestand

Op het moment dat u alles heeft ingevuld en gecontroleerd aan de hand van deze handleiding, gaat u het bestand exporteren als csv-bestand. Het voordeel van het

gebruik van de knop ‘Opslaan naar CSV’ is dat het bestand meteen in het juiste .csv-format wordt opgeslagen (UTF-8). Mocht dit niet lukken in uw versie van Excel, dan kunt u ook het bestand onder een andere naam opslaan als csv-bestand en daarna naar stap 4 gaan.

Stap 4 - Importeren in tabblad ‘CSV controle’

Het in stap 3 opgeslagen csv-bestand kunt u nu importeren in het tabblad ‘CSV controle’. In dit tabblad worden de belangrijkste controles uitgevoerd op basiseisen van de velden. We garanderen niet dat er geen validatiefouten zijn bij het importeren van het csv-bestand op de website van SBR-wonen. Het blijft in Excel lastig na te bouwen, maar de meeste controles zijn gedaan.

Stap 5 - Controles

In het tabblad ‘CSV controle’ kunt u de gegevens controleren op de vereisten. De roodgekleurde velden voldoen niet aan de vereisten. Daarnaast kunt u in het tabblad ‘Totaaloverzicht 2.1 A’ controleren of de waarden overeenkomen met uw verwachtingen en of de marktwaarde per tak aansluit bij uw jaarrekening. Dit is een vereiste om later de gegevens goed te kunnen verwerken in de **dVi2023**. Ook kunt u de gegevens in tabblad ‘Totaaloverzicht 2.1 B – D’ controleren. Deze hoeven niet een-op-een aan te sluiten op de jaarrekening, maar verschillen kunt u verklaren. Als er na de controles aanpassingen gedaan moeten worden, leest u dan verder bij stap 6, anders kunt u verder naar stap 7.

Stap 6 - Aanpassingen

Zijn er aanpassingen nodig vanwege het feit dat de gegevens niet aan het format voldoen, of omdat de gegenereerde waarden niet kloppen, dan moet u de aanpassingen doorvoeren in het tabblad ‘Abm input bedrijfslasten’. U maakt dus géén aanpassingen in het blad ‘CSV controle’ (Tabblad is beveiligd). Na het verwerken van de aanpassingen, gaat u terug naar stap 3 in het proces.

Stap 7 - Afronden

Als u in stap 5 heeft geconstateerd dat de gegevens juist zijn verwerkt, dan kunt u het bestand opslaan en het csv-bestand op de website valideren.

Mogelijkheid 2 - Csv-bestand inlezen in sjabloon

Als u de gegevens voor de .csv-**WOZ-bezitstabel** al heeft staan in een csv-bestand, dan kunt u voor de controle van de gegevens ook het sjabloon van de **WOZ-bezitstabel** gebruiken. U begint dan bij stap 4 zoals beschreven bij mogelijkheid 1. Verder verloopt het proces gelijk aan mogelijkheid 1.

Let op!

Als u een Excelblad opslaat als csv-bestand, raakt u de opmaak kwijt. Als u daarna het csv-bestand weer opent in Excel, zal bijvoorbeeld de kolom reparatieonderhoud niet meer bestaan uit 2 decimalen. Deze moet u opnieuw aanpassen. . Als u het bestand dan weer opslaat als csv-bestand en gebruikt om op te sturen als bijlage bij de **dVi2023** zullen er fouten zitten in het bestand.

Bijlagen

Bijlage I – Toelichting regimes en vrijstellingen

Voor alle mogelijke regimes is hieronder weergegeven welke onderdelen u moet invullen. Afhankelijk van het type regime en de vraag of er sprake is van consolidatie verantwoordt u in de **dVi2023** over maximaal 5 verschillende niveaus (DAEB TI, Niet-DAEB TI, enkelvoudig, Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen en geconsolideerd).

In onderstaand schema is aangegeven welke modellen van toepassing zijn, afhankelijk van het type scheiding en of er sprake is van consolidatie. Bij hybride scheiding en juridische splitsing is per definitie sprake van consolidatie.

Verlicht Regime (VR)

Tabel 1 - Welke modellen zijn van toepassing voor verlicht regime?

Rapportage	Jaarrekening		Toel. JR		dVi	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
A DAEB	x	x	v	v	v	v
B Niet-DAEB	x	x	v	v	v	v
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	x	x	x	x	v	x
D Enkelvoudig	v	v	x	x	v	v
E Geconsolideerd	v	x	x	x	v	x

NB Verlicht regime corporaties hoeven alleen de kasstromen en W&V gescheiden te verantwoorden naar DAEB en Niet-DAEB, niet de balans.

Administratieve scheiding (AS)

Tabel 2 - Welke modellen zijn van toepassing voor administratieve scheiding?

Rapportage	Jaarrekening		Toel. JR		dVi	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
A DAEB	x	x	v	v	v	v
B Niet-DAEB	x	x	v	v	v	v
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	x	x	x	x	v	x
D Enkelvoudig	v	v	x	x	v	v
E Geconsolideerd	v	x	x	x	v	x

Hybride scheiding (HS)

Tabel 3 - Welke modellen zijn van toepassing voor hybride scheiding?

Rapportage	Jaarrekening		Toel. JR		dVi	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
A DAEB	x	x	v	v	v	v
B Niet-DAEB	x	x	v	v	v	v
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	x	x	x	x	v	v
D Enkelvoudig	v	v	x	x	v	v
E Geconsolideerd	v	x	x	x	v	v

Juridische splitsing (JS)

Tabel 4 - Welke modellen zijn van toepassing voor juridische splitsing?

Rapportage	Jaarrekening		Toel. JR		dVi	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
A DAEB	x	x	x	x	x	x
B Niet-DAEB	x	x	x	x	x	x
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	x	x	x	x	v	v
D Enkelvoudig	v	v	x	x	v	v
E Geconsolideerd	v	x	x	x	v	v

NB Juridische gesplitse corporaties verantwoorden in de enkelvoudige modellen feitelijk de DAEB-situaties, waardoor DAEB en Niet-DAEB niet meer apart hoeven te worden gerapporteerd.



Bijlage II – Validaties

Het portaal van SBR-wonen voor de **dVi2023** voert op diverse onderdelen verschillende verbandscontroles voor u uit. Deze controles worden met validaties aangeduid. In de **dVi2023** kunt u enkele foutmeldingen krijgen. Deze foutmeldingen krijgt u als de ingevulde gegevens niet aan een of meerdere voorwaarden voldoen. U kunt de **dVi2023** alleen indienen als u alle foutmeldingen heeft opgelost.

In het validatieoverzicht staan alle (resterende) foutmeldingen. Door het aanklikken van een validatie, ziet u de onderdelen waar de validatie betrekking op heeft.

Hieronder staat een overzicht van alle foutmeldingen (verbandcontroles).

Hoofdstuk	Validaties	Toelichting
2.1 en 2.7	Aantal eenheden tussen de hoofdstukken Controle per tak. Aantal 2.1 en 2.7 sluiten niet aan	Controle per tak. Aantal eenheden tussen de hoofdstukken 2.1 en 2.7 voor DAEB, Niet-DAEB en Geconsolideerde Niet-DAEB verbindingen moeten aansluiten.
2.1A en 3.1	Marktwaarde van 2.1 (kolom W) sluit niet aan met marktwaarde op de balans (DAEB, niet-DAEB vastgoed in exploitatie en Geconsolideerde Niet-DAEB verbindingen)	Controle per tak. Marktwaaarde in de balans DAEB en Niet-DAEB en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen moet aansluiten op totaal opgegeven marktwaarde van het bezit wat in eigendom is.
3.1 en 3.1	Balans-evenwicht: Activa =Passiva	Controle per tak. Balans activa moet overeenkomen met balans passiva.
3.1 en 2.7	Specificatie marktwaarde in 2.7 moet aansluiten op de marktwaarde op de balans (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie) - Marktwaarde specificatie DAEB moet gelijk zijn aan element DAEB vastgoed in exploitatie in de balans DAEB - Marktwaarde specificatie Niet-DAEB moet gelijk zijn aan element Niet-DAEB vastgoed in exploitatie in de Balans Niet-DAEB - Marktwaarde specificatie Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen moet gelijk zijn aan element Niet-DAEB vastgoed in exploitatie in de Balans Geconsolideerde Niet-DAEB verbindingen	Controle per tak. Marktwaaarde in de balans DAEB, Niet-DAEB en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen moet aansluiten op specificatie marktwaarde in 2.7.

Hoofdstuk	Validaties	Toelichting
3.2 en 3.4.6	Specificatie van hoofdstuk 3.4.6 dient aan te sluiten op huuropbrengsten in hoofdstuk 3.2 (per tak)	Controle per tak. Hoofdstuk 3.2 moet aansluiten met hoofdstuk 3.4.6 DAEB, Niet-DAEB en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.
3.3 en 3.4.7	Sectorspecifieke heffing tussen de hoofdstukken 3.3 en 3.4.7 sluiten niet aan	Controle per tak. Sectorspecifieke heffing tussen de hoofdstukken 3.3 en 3.4.7 voor DAEB, Niet-DAEB en Geconsolideerde Niet-DAEB verbindingen moeten aansluiten.

Bijlage III – Scheidingstekens in csv-bestand

Als uw csv-bestand niet op de juiste manier de gegevens scheidt, kan dit problemen opleveren tijdens de import op sbr-wonen.nl. Onderstaande (of een soortgelijke) melding geeft aan dat dit het geval is:

“Rij 1 voldoet niet aan de validatie. Er worden 27 parameters verwacht. Er zijn er 1 verstrekt. Rij overgeslagen.”

Nederlandstalige programma’s gebruiken vaak puntkomma (semicolon) als scheidingstekens, omdat de komma als decimaalteken wordt gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij geldbedragen. Ook wordt er vaak bij Nederlandse programma’s geen gebruik gemaakt van dubbele aanhalingstekens.

Als dit op uw csv-bestand van toepassing is, dan is de makkelijkste oplossing om uw systeembeheerder te vragen om de landinstellingen en daarbij de scheidingstekens aan te passen in het configuratiescherm. Vervolgens kunt u een nieuw csv-bestand maken. Een andere oplossing is om via een editor, zoals Kladblok, het probleem op te lossen door de volgende stappen uit te voeren:

Let op!

Deze methode is foutgevoelig, dus heeft niet onze voorkeur!

- Open het csv-bestand in Kladblok: open Kladblok, klik in het menu op Bestand en selecteer Openen. Selecteer vervolgens het csv-bestand;
- Het aanpassen van de komma naar puntkomma (semicolon). Klik in het menu op Bewerken in de menubalk en selecteer vervolgens Vervangen. In het veld

Zoeken naar typt u “,” (zonder aanhalingstekens), u vult in het veld vervangen door “;”(zonder aanhalingstekens);

3. Het aanpassen van de punt naar komma bij geldbedragen. Klik in het menu op Bewerken in de menubalk en selecteer vervolgens Vervangen. In het veld Zoeken naar typt u “.” (zonder aanhalingstekens), u vult in het veld Vervangen door “;”(zonder aanhalingstekens);
4. Na de bewerkingen moet u het bestand opslaan door in het menu op Bestand te klikken en vervolgens op Opslaan;
5. Vervolgens kunt u een nieuw csv-bestand aanmaken;
6. Uw csv-bestand is nu gereed om te importeren op sbr-wonen.nl voor de validatie.