

BAG-verblijfsobject-id

- **Vraag:** Is de invulling van de BAG-verblijfsobject-id uitsluitend voor toepassing bij woningen en bog of ook parkeergelegenheden/garageboxen?
Antwoord: Een verblijfsobject is samengevat elk object met een adres waarin potentieel kan worden verbleven (zoals wonen, bedrijvigheid, ontspanning). Onder andere woningen en BOG vallen hier onder. Parkeergelegenheden en garageboxen over het algemeen niet.
- **Vraag:** Wat doe je als je meerdere BAG verblijfsobject-id's hebt op 1 VHE?
Antwoord: Voor de eigen administratie verdient het de voorkeur om alle BAG-verblijfsobject-id's te registreren. Dit kan helpen bij het koppelen met andere registraties, bijvoorbeeld voor de WOZ-waarde. Indien er meerdere BAG-id's zijn op dezelfde VHE, dient de BAG-id die hoort bij het opgegeven adres opgenomen te worden.
- **Vraag:** Kun je de WOZ-bezitstabel wel uploaden als niet alle BAG-verblijfsobject-id's bekend zijn?
Antwoord: Sommige objecten hebben geen BAG-verblijfsobject-id, denk aan objecten zonder adres, ligplaatsen en standplaatsen. Als er geen BAG-verblijfsobject-id is laat deze regel dan a.u.b. leeg.

Heffingen

- **Vraag:** Valt de Aedes contributie ook onder de sectorspecifieke heffingen?
Antwoord: De meest voor de hand liggende regel lijkt 'overige sectorspecifieke heffingen'.
- **Vraag:** Waar valt verhuurdersbijdrage (bijdrage huurcommissie) onder?
Antwoord: De meest voor de hand liggende regel lijkt 'overige sectorspecifieke heffingen'.
- **Vraag:** Waar moet de compensatie nieuwbouw verhuurderheffing die nog in 2023 is uitgekeerd worden gerubriceerd?
Antwoord: Vooralsnog bestaat de regel 'verhuurderheffing' in dVi. Die kan worden gebruikt om de compensatie te verantwoorden.

Leningen

- **Vraag:** Waar kunnen wij de disconteringsvoet vinden die WSW gebruikt?
Antwoord: WSW gebruikt als disconteringsvoet een rentecurve. Dit is om precies te zijn de zero curve van €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg. Op basis van het contract met Bloomberg kan WSW deze curve helaas niet delen.

Soort Woonruimte

- **Vraag:** Is er ook een definitie van "flexwoning" welke categorieën vallen hieronder? tiny houses etc.
Antwoord: Definitie uit Handboek Marktwwaardering én dVi2022: Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie (veelal zonder woonbestemming) worden geplaatst.
- **Vraag:** We hebben flexwoningen gehuurd voor 15 jaar. Moeten deze ook verantwoord worden?
Antwoord: In de WOZ bezitstabel moeten eenheden opgenomen worden die in bezit van de corporatie zijn. Verder kunnen deze eenheden in hoofdstuk 2.4 eenheden in beheer opgenomen worden.

- **Vraag:** Is er ook een VERA-standaard voor soort woning?
Antwoord: Ze zijn niet 1-op-1 als een 'soort woning' te vinden maar je kan een eenheid dus wel duiden in deze categorieën door middel van (een combinatie) eenheid attributen en referentiedata.

Toewijzingen

- **Vraag:** Klopt het dat ouderen met een hoog vermogen in het totaal van 5.2.1 ABC moeten worden opgenomen en in 5.2.1 D? Zodat AW dit juist kan verwerken?
Antwoord: Klopt inderdaad, normaliter is de meest rechter kolom in onderdeel 5.2.1 A/B/C niet passend. Door deze of een deel van deze toewijzingen bij onderdeel 5.2.1D op te nemen zal bij het bepalen van de passendheidsnorm een correctie verwerkt worden zodat deze eenheden als passend gezien worden.

Staatssteunregeling

- Geen

Huursom

- **Vraag:** Moet het totaal aantal zelfstandige woningen (wel en niet in de huursom) aansluiten met een overzicht van aantallen in hoofdstuk 2?
Antwoord: In hoofdstuk 5.4 Huursom dient de eerste regel aantal zelfstandige eenheden aan te sluiten op de zelfstandige eenheden ultimo het jaar zoals opgenomen in WOZ-bezitstabel. Vervolgens kan rekening houdend met de nieuwe regel in de gegevensvraag waarbij de eenheden die buiten beschouwing gelaten moeten worden opgenomen moeten worden ook een aansluiting op TI niveau van alle zelfstandige woongelegenheden gerealiseerd worden.

Algemeen: BZK onderwerpen voor NPA monitoring

- Geen

Geclusterde woonvormen en zorggeschikt

- **Vraag:** Hoe wordt gekeken naar gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes? denk op Buurt/wijk/gebouw niveau?
Antwoord: De definitie is ietwat verruimd op dit punt. Ook ontmoetingsruimten op “loopafstand” tellen mee voor de definitie. Het is een subjectief begrip, want niet iedere bewoner heeft dezelfde reikwijdte qua loopafstand. Dus de vraag aan de corporatie is om hier een zo goed mogelijke inschatting van te maken. Binnen dezelfde straat of zelfs buurt zal al snel onder loopafstand vallen. Een ruimte aan de andere kant van de gemeente niet. Maar hier graag een redelijke inschatting van wat er acceptabel zal zijn voor de bewoners.
- **Vraag:** Hoe dient men om te gaan met complexen die met een relatief kleine ingreep omgebouwd kunnen worden tot geclusterde woonvormen?
Antwoord: Indien deze ingreep en ombouw daadwerkelijk plaats heeft gevonden in het verslagjaar 2023, dan kan dat hier worden opgenomen. Indien het nog plannen zijn, dan kan het in de eerstvolgende dPi worden opgenomen.
- **Vraag:** Klopt het dat enkel de toevoegingen worden gevraagd?
Antwoord: Ja dat klopt. De Nationale Prestatieafspraken gaan onder andere over het aantal toe te voegen geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

- **Vraag:** Hoe dient men om te gaan met kleinere badkamers. Is dat dan niet zorggeschikt?
Antwoord: De definitie van zorggeschikt is op een aantal punten aangepast om het meer te koppelen aan de fysieke kenmerken van de woning. Aanvullend op de definitie van geclusterde woonvorm gaat het dan om:
 - In nieuwbouwwoningen en getransformeerde gebouwen zijn de woonvorm en de wooneenheid rolstoeltoe- en doorgankelijk;
 - In gebouwen waarbij verbouwing of een kleine transformatie nodig is (<40.000 euro per woning) is de woonvorm rolstoelgeschikt en zijn de wooneenheden tenminste geschikt voor rollators;
 - De entree is minimaal 90 centimeter breed;
 - Alle deuren kunnen automatisch open;
 - Indien de zorggeschikte woningen niet op de begane grond zijn, dan zijn deze bereikbaar met een rolstoeltoegankelijke personenlift.
 - Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

Of er sprake is van een te kleine badkamer is in algemene zin dus niet te zeggen. Kijk a.j.b. in het geval daar vraagtekens over zijn goed naar de fysieke kenmerken van de badkamer in relatie tot bovenstaande opsomming.

- **Vraag:** Zijn deze definities inmiddels al opgenomen in de VERA standaard?
Antwoord: Er heeft afstemming met VERA over deze definities plaatsgevonden en dat heeft ook geleid tot een kleine aanpassing van de definities. Of deze nu ook direct zijn opgenomen in de VERA standaard is niet bekend. Dat is vermoedelijk wel de intentie.
- **Vraag:** Klopt het dat het uitsluitend om gerealiseerde toevoegingen in 2023 van dit soort eenheden gaat?
Antwoord: Dat klopt.
- **Vraag:** Klopt het dan aan alle criteria moet worden voldaan om te bepalen indien er sprake is van geclusterde woonvormen of zorggeschikt?
Antwoord: Dat klopt.
- **Vraag:** Klopt het dat een eenheid enkel 1 keer moeten worden ingevuld? Dus of al geclusterde woonvorm of zorggeschikt?
Antwoord: Dat klopt. Als een eenheid zorggeschikt is, dan graag onder zorggeschikt invullen maar vervolgens dezelfde eenheid niet ook onder geclusterd opnemen want dan telt die eenheid dubbel mee en dat is niet de bedoeling.

Toekomstklaar

- **Vraag:** Kunnen we verwachten dat dit in de toekomst wél over het hele bezit wordt uitgevraagd?
Antwoord: Daar zijn op dit moment geen plannen voor. De Nationale Prestatieafspraken bevatten aantallen over woningen die aangepast moeten worden, niet om het totale bezit. Dus de verwachting is dat dit niet aan de orde zal zijn.
- **Vraag:** Nieuwbouw mag hier toch niet meegenomen worden, omdat dit automatisch voldoet aan isolatiestandaard?
Antwoord: Dat is correct, het gaat om de aanpak van bestaand bezit.
- **Vraag:** Wat te doen bij sloop van bijvoorbeeld 80 woningen en herbouw van 120 woningen. Of omgekeerd. Hoe leg je dan sloop - nieuwbouw relatie vast?
Antwoord: De gesloopte woningen tel je mee, eventuele extra toevoegingen niet.

Immers de bestaande woningen die waren niet toekomstklaar en zijn dat nu wel. De nieuwbouw is extra en telt niet mee in de afspraak.

- **Vraag:** Wat te doen bij infrarood verwarming onder welke categorie valt dat ?
Antwoord: Dit is een lastig te beantwoorden vraag. Een kleine verkenning hiernaar doet vermoeden dat infrarood verwarming vooral effectief is bij een vergaand geïsoleerde woning. Het is in ieder geval gasvrij, maar in hoeverre dit al als vervanging van een laagtemperatuur of middentemperatuur warmtenet kan worden beschouwd, is lastig in te schatten. Het verzoek is om op basis van de specifieke situatie een zo goed mogelijk passend veld te vinden hiervoor.

Aardgas

- **Vraag:** Klopt het dat het aantal gerealiseerde woningen opgenomen dienen te worden?
Antwoord: Ja dat klopt, het gaat om de realisatie in 2023 en 2022
- **Vraag:** Verwijst de kolom 'huidig' in het gegevensmodel naar het jaar 2023 en 'voorgaand' naar het jaar 2022?
Antwoord: Dit is correct.

Prestatieafspraken nieuwbouw per gemeente

- **Vraag:** Wij hebben geen concrete prestatieafspraken over aantal nieuwbouw maar wel over aantal toe te voegen eenheden. Dit betreft echter een saldo van nieuwbouw+aankoop-verkoop+overheveling van niet-daeb naar daeb. Niets invullen dan? Wij hebben dus afspraken over aantal toe te voegen eenheden. Dit is niet gespecificeerd naar nieuwbouw/verkoop/aankoop. Wij kunnen hier dan toch niet iets invullen?
Antwoord: Indien er een manier is om een reële inschatting te maken van het aandeel nieuwbouw binnen de saldering, dan graag hier opnemen. Als dat niet mogelijk is, dan lijkt het logisch om niets op te nemen.
- **Vraag:** Gaat dit hoofdstuk ook over sloop-nieuwbouw?
Antwoord: het gaat over alle nieuw te bouwen woningen. Er hoeft bij sloop-nieuwbouw dus geen netto saldo van toevoegingen te worden opgegeven, maar het totaal aantal woningen dat wordt opgeleverd.
- **Vraag:** Dienen we te kijken naar de prestatie afspraken 2023 of 2024?
Antwoord: Het gaat om de prestatieafspraken die actief zijn op het moment van invullen van de dVi gegevens. Dat kan uit 2023 zijn, maar ook uit 2021 of 2024. Ook dit is geen controlepunt van de accountant.
- **Vraag:** Is middenhuur in deze sheet vrije sector?
Antwoord: Nee, vrije sector staat hier buiten. De Nationale Prestatieafspraken hebben ook alleen betrekking op sociale huur en middenhuur.
- **Vraag:** Valt deze opgave buiten het controleprotocol?
Antwoord: Ja, dit wordt niet gecontroleerd door de accountant.
- **Vraag:** Wat doe je als je afspraken maakt samen met andere corporaties en de gemeente en een gezamenlijke opgave hebt afgesproken, waarbij je nog geen verdeling per corporatie hebt aangegeven?
Antwoord: Het verzoek is dan om een zo reëel mogelijke inschatting te maken van het aandeel van jouw corporatie in het geheel. En indien mogelijk om dat ook af te stemmen met de andere corporaties. Dat hoeft niet op de woning of het percentage achter de komma nauwkeurig te zijn, maar we willen wel graag dubbele invoer voorkomen.

Solidariteit binnen de sector

- **Vraag:** Als de steun voor 2024 betreft, hoeft dit dan niet te worden gevuld?
Antwoord: Dit is geen controlepunt van de accountant dus er is ook ruimte om 2024 hier op te nemen. Hoewel de dVi terugkijkt naar 2023, is het daarom ook mogelijk om initiatieven die in de eerste helft van 2024 zijn gestart op te nemen Sterker nog, dat maakt ons beeld alleen maar completer, dus graag.
- **Vraag:** Gaat de collegiale steun om nieuwe vormen van steun of ook al bestaande zoals de Vestia Lening?
Antwoord: Het gaat om alles wat momenteel loopt, dus ook al bestaande zaken als de Vestia leningruil.
- **Vraag:** Gaat de collegiale steun om leningen die overgenomen zijn van woningstichtingen die nu niet meer bestaan?
Antwoord: Dergelijken vormen van collegiale steun zijn voor deze uitvraag minder relevant, dus dit hoeft niet opgegeven te worden.