



Handleiding Aedes-benchmark 2022

Toelichting op het proces van:

- **Onderdeel A:** Toelichting op de opbouw van de Aedes-benchmark 2022
- **Onderdeel B:** stappenplan voor indienen Aedes-benchmark



Inhoudsopgave

Onderdeel A: Toelichting op de opbouw van de Aedes-benchmark 2022	4
1. Algemene informatie	4
2. Onderhoudsreferentiebestand (.csv) (Onderhoud & Verbetering en Nieuwbouw)	8
2.1 Inleiding onderhoudsreferentiebestand (.csv)	8
2.2 Toegevoegde waarde voor uw corporatie	8
2.3 Hoe stelt u het onderhoudsreferentiebestand op?	14
2.4 Nadere toelichting opslaan csv-bestand	16
3. Rapportageformulier (Onderhoud & Verbetering en bedrijfslasten)	18
3.1 Wijzigingen ten opzichte van vorig jaar	18
3.2 Achtergrond en bijzonderheden rapportageformulier	20
3.3 Definitie en instructie per veld	22
4. Bijlage I: Scheidingstekens in csv-bestand	38
5. Bijlage II: Definitietabel voor onderhoudsreferentiebestand (.csv)	40
6. Bijlage III: Stappenplan B: Eerst formulier dan csv-bestand	46
Onderdeel B: Stappenplan voor indienen Aedes-benchmark	48
1. Inleiding	48
2. Stap 2. Valideer de Aedes-benchmark op sbr-wonen.nl	50
3. Stap 3. Dien de Aedes-benchmark in	56

ONDERDEEL A

TOELICHTING OP DE OPBOUW VAN DE AEDES-BENCHMARK 2022

1. Algemene informatie

Met ingang van verslagjaar 2021 is het mogelijk om de financiële gegevens van de Aedes-benchmark in te dienen via een eigen pagina in het SBR-wonen portaal. De Aedes-benchmark rapportage is facultatief en maakt daarmee geen onderdeel uit van wettelijke verantwoording.

- (1) Bedrijfslasten (via rapportage formulier)
- (2) Onderhoud en verbetering (via onderhoudsreferentiebestand .csv)
- (2) Verdieping nieuwbouw (alleen via onderhoudsreferentiebestand .csv)



Figuur 1: Onderdelen Aedes-benchmark

Om het aanleveren van de Aedes-benchmark 2022¹ via het SBR-wonen portaal zo makkelijk mogelijk te maken is er één handleiding ontwikkeld die u in onze kennisbank kunt vinden:

- **Dit onderdeel van deze handleiding (onderdeel A)** met toelichting op de uitvraag van de Aedes-benchmark;
- **Onderdeel B van deze handleiding** met het proces van indienen Aedes benchmark 2022.

Het proces van invullen, valideren en het indienen van de Aedes-benchmark is in onderstaande stappenplan geïllustreerd.

Deze handleiding beschrijft hoe u de Aedes-benchmark opbouwt en opslaat als csv- bestand (zie bovenstaand stappenplan) en de controles die u kunt doen met het sjabloon van de Aedes-benchmark.

Het aanleveren van de gegevens via het SBR-wonen portaal betekent dat u de gegevens voor de Aedes-benchmark kunt aanleveren vanaf moment dat SBR-wonen portaal geopend is. De deadline voor het aanleveren van de dVi2021 is uiterlijk 30 juni 2022. Na 30 juni blijft het SBR-wonen portaal open, maar alleen voor het aanleveren van de gegevens voor de facultatieve Aedes-benchmark. Het advies blijft van kracht om de Aedes-benchmark gegevens tegelijk met de dVi aan te leveren.

¹ Van oorsprong volgt het jaartal (2022) het jaar waarin de publicatie van de benchmark plaatsvindt. Voor het financiële gedeelte van de Aedes-benchmark 2022 betreft dit financiële informatie afkomstig uit verslagjaar 2021.

Stappenplan A

(eerst opstellen csv-bestand dan rapportageformulier)

1

U begint met het opstellen van het onderhoudsreferentiebestand (.csv) met behulp van sjabloon Aedes-benchmark;

⋮

2

Wanneer het csv.bestand volledig is gevuld, gaat u valideren op sbr-wonen.nl. Let er op dat alle fouten zijn opgelost;

⋮

3

Vervolgens kunt u het 'samengevoegde' xbrl-bestand downloaden en daarna uploaden via [SBR-wonen portaal](https://sbr-wonen.nl) om het rapportageformulier van de Aedes-benchmark in het SBR-wonen portaal na te kijken, verdere gegevens invullen en te verzenden.

Hulpmiddelen:

- Sjabloon Aedes-benchmark in kennisbank SBR-wonen;

Stap 4. Vul de Aedes-benchmark in het SBR-portaal

Hulpmiddelen:

- Deze [Handleiding](#) met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (onderdeel B)

Stap 5. Dien de Aedes-benchmark in

Hulpmiddelen:

- Deze [Handleiding](#) met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (Onderdeel B)

Stappenplan B

Geen csv. (geen benchlearning (O&V) en nieuwbouw)

1

U start met het handmatig invullen van het rapportageformulier Aedes-benchmark in het [SBR-wonen portaal](https://sbr-wonen.nl). Onder kopje 'een rapportage opstellen en verzenden' kunt u een titelnaam opgeven en dan kiezen voor 'creëer rapportage'. U kunt starten vanaf hoofdstuk 3 van deze handleiding (formulier)

⋮

2

Als u gegevens hebt ingevuld, kunt u door naar de validatiepagina en kiezen voor 'volgende' en daarna voor 'voltooien' en 'bevestigen';

⋮

3

De rapportage verschijnt onder kopje 'voltooide rapportages' en hier kunt u een xbrl-bestand downloaden

⋮

Stap 4. Valideer Aedes-benchmark op sbr-wonen.nl

Hulpmiddelen:

- Deze [Handleiding](#) met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (onderdeel B)

Stap 5. Dien de Aedes-benchmark in

Hulpmiddelen:

- Deze [Handleiding](#) met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (Onderdeel B)

Note: Om de Aedes-benchmark zo betrouwbaar mogelijk in te vullen adviseren wij u het stappenplan zoals hier opgenomen te volgen en te starten met het CSV bestand. Mocht u (los van de CSV) al willen starten met het invullen van de benchmark gegevens (via het rapportageformulier) dan kunt u het stappenplan volgen in bijlage III.

In de 'onderdeel B met proces indienen Aedes benchmark' van deze handleiding wordt aan de hand van schermafbeeldingen getoond welke stappen u moet doorlopen voor het indienen van de Aedes-benchmark.

2. Onderhoudsreferentiebestand (.csv) (Onderhoud & Verbetering en Nieuwbouw)

2.1 Inleiding onderhoudsreferentiebestand (.csv)

Het aanleveren van de gegevens voor het prestatieveld onderhoud & verbeteringen en verdieping nieuwbouw verloopt door het invullen van de onderhoudsreferentiebestand (.csv).

Let op: U heeft ook de optie om geen gebruik te maken van het csv-bestand en de onderhoudskosten op corporatieniveau handmatig in te vullen in het SBR-portaal. Indien u voor deze optie kiest, dan is er geen directe link te leggen met uw woningbezit in de WOZ-bezitstabel. Ook neemt u dan niet deel aan de verdieping nieuwbouw waarin de stichtingskosten inzichtelijk worden gemaakt. Tevens levert u geen gegevens aan voor benchlearning O&V.

Voor het inlezen van de gegevens is het belangrijk dat u het onderhoudsreferentiebestand (.csv) op de juiste wijze opbouwt, zodat de gegevens correct ingelezen kunnen worden. Wij adviseren u om gebruik te maken van het **sjabloon Aedes-benchmark 2022** die helpt bij het opstellen van .csv en het valideren van de Aedes-benchmark. Kies na het openen van het sjabloon voor ‘macro’s inschakelen’.

2.2 Toegevoegde waarde voor uw corporatie

Het doel van de aangeleverde onderhoudsbestanden is het opbouwen van een representatief sectorbeeld per bouwperiode en woningtype van de onderhoudskosten en de investeringen in woningverbetering. De instandhoudingsindex is opgebouwd uit de bedragen voor enerzijds investeringen woningverbetering en anderzijds de onderhoudskosten (planmatig-, mutatie- en reparatieonderhoud). Voor al deze onderhoudstypen zijn separate indexen opgesteld. Voor het bepalen van de omvang van uw onderhoudskosten houdt de index met andere woorden rekening met de bouwperiode en het woningtype van uw bestaande bezit (Toegelaten Instelling).

Het onderhoudsreferentiebestand (.csv) kan worden gekoppeld aan de SHAERE-database. Door het opnemen van de EP2 ontstaat er voor uw corporatie een waardevol vergelijkingsbestand dat inzicht geeft in enerzijds de eigen onderhoudsprestatie en technische prestatie van het bezit in vergelijking met collega-corporaties en anderzijds hoe zich dit verhoudt tot bijvoorbeeld uw instandhoudingsindex. Om dit te kunnen doen is een koppeling nodig om de gegevens uit het onderhoudsreferentiebestand (.csv) aan de energie-index uit SHAERE te relateren. Om deze koppeling tot stand te brengen, vragen wij u de gegevens aan te leveren op woning- c.q. objectniveau voorzien van postcode ook het huisnummer en eventuele huisnummertoevoeging.

Indien u dit bestand op woning/objectniveau aanlevert heeft u naast de indexen op portefeuilleniveau ook de mogelijkheid om in het Aedes-datacentrum op deelniveau per bouwperiode en woningtype inzicht te krijgen in de omvang van uw instandhouding en technische kwaliteit ten opzichte van andere deelnemers.

Aandachtspunten

- U dient de informatie in het onderhoudsreferentiebestand op eenheidsniveau (vhe) aan te leveren. Dit omdat een koppeling met de WOZ bezitstabel (dVi) op eenheidscode nodig is. Alleen als dit niet mogelijk is levert u de onderhoudskosten op complexniveau aan.
- Lever de nieuwbouwgegevens (kostprijs) ten alle tijde op eenheidsniveau aan. De verdieping op nieuwbouw is niet compleet indien een koppeling met de WOZ bezitstabel (op eenheidscode) niet te maken is. Het inlezen van deze kolomkoppen is hoofdlettergevoelig. Pas daarom niets aan in de kolomkoppen of in de volgorde van de kolommen in het sjabloon;
- Controleer in het invulscherf van de Aedes-benchmark of de post ‘Lasten onderhoudsactiviteiten conform W-V (3.2)’ exact gelijk is (op de euro) aan de totale lasten onderhoudsactiviteiten inclusief toegerekende organisatiekosten. U krijgt anders de foutmelding ‘Het opgegeven getal moet gelijk zijn aan het

berekende Totaal van Lasten onderhoudsactiviteiten inclusief toegerekende organisatiekosten.'

- Eventuele aansluitingsverschillen kunnen worden opgelost in de onderhoudsreferentiebestand (.csv). Dit kan door onderaan een rij met 'Aansluitregel' toe te voegen. Zie figuur 3 als voorbeeld.

In bijlage 1 staat beschreven uit welke kolommen (A t/m O) het onderhoudsreferentiebestand (csv) bestaat.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
Opslaan naar CSV														
Eenheidscod	Complex_id	Postcode NL	Huisnummer NL	Huisnummertoevoeging	Aantal woningen	Woningtype	Bouwjaar	Reparatieonderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud	Investeringen woningverbetering	Bouwkosten (nieuwbouw)	Grondkosten (nieuwbouw)	Overige kosten (nieuwbouw)
100001	200414	3511HE	2		1	EengezWon	2021	0	0	0	0	150000	25000	1500
100002	200414	3511HE	4		1	EengezWon	2021	0	0	0	0	150000	25000	1500
100003	200414	3511HE	6		1	EengezWon	2021	0	0	0	0	150000	25000	1500
100004	200414	3511HE	8		1	EengezWon	2021	0	0	0	0	150000	25000	1500
151610		1015AB	34		1	MeergezWon_Lift	1980	0	10000	0	0	0	0	0
151611		1015AB	36		1	MeergezWon_Lift	1980	0	0	25000	0	0	0	0
151612		1015AB	38		1	MeergezWon_Lift	1980	0	0	25000	0	0	0	0
	204201	1017AB	0	0	25	MeergezWon_ZndL	1970	0	0	0	625000	0	0	0
Aansluitregel	0	1234AB	0	0	0	Aansluitregel								

Note: In bijlage I treft u de definitietabel, behorende bij bovenstaande kolommen a t/m o aan. In de definitietabel vindt u een toelichting wat u in welke kolom moet invullen.

Figuur 3: Sjabloon Aedes-benchmark tabblad 'Abm input bedrijfslasten'

Totaaloverzicht 2.1

* controlegetal is gebaseerd op het geïmporteerde CSV bestand.

Controlegetal*

90xadcasdxcs4cfvdfcdxfv445478785fxvxcvfgsee878er

Hashtotal uit CSV-
bestand

Legenda

	Handmatige invulling in portaal
	Automatische invulling vanuit import CSV
	Automatische tellingen in validatieservice

Abm- Instandhouding - Laten onderhoudsactiviteiten <Enkelvoudig>

kolom 'Lasten en onderhoudsactiviteiten exclusief toegerekende kosten' zit niet in het portaal en taxonomie. Dit wordt via een CSV-bestand separaat aangeleverd. Indien geen CSV geüploadt wordt, dan dient 'Lasten onderhoudsactiviteiten exclusief toegerekende organisatiekosten' handmatig ingevuld te worden.

	Reparatie onderhoud	Mutatie onderhoud	Planmatig onderhoud	TOTAAL
Lasten onderhoudsactiviteiten exclusief toegerekende organisatiekosten (totalen .csv)	€ 18	€ 18	€ 18	€ 54
Toegerekende organisatiekosten		I	I	€ -
Lasten onderhoudsactiviteiten inclusief toegerekende organisatiekosten	€ 18	€ 18	€ 18	€ 54



LET OP: gerapporteerde totalen op
basis van tabblad ABM input

Abm- Instandhouding - Investerings <Enkelvoudig>

	Investerings woningverbeteringen
Investerings woningverbetering (totalen .csv)	€ 18



LET OP: gerapporteerde totalen op
basis van tabblad ABM input

Figuur 4: *Sjabloon Aedes-benchmark tabblad 'Totaaloverzicht Abm'*

Let op!

Met behulp van het controlegetal (hash) is Aedes in staat om bij de verwerking van Data (ook van aanleveringen na 30 juni) vast te stellen dat een corporatie gebruik heeft gemaakt van de validatieservice en het juiste onderhoudsreferentiebestand (.csv).

2.3 Hoe stelt u het onderhoudsreferentiebestand (.csv) op?

Voor het inlezen van de gegevens is het belangrijk dat u het onderhoudsreferentiebestand (.csv) op de juiste wijze opbouwt, zodat de gegevens correct ingelezen kunnen worden. Wij adviseren u om gebruik te maken van het sjabloon Aedes-benchmark 2022 die helpt bij het opstellen van .csv en het valideren van de Aedes-benchmark. Kies na het openen van het sjabloon voor ‘macro’s inschakelen’. De volgende zeven stappen lichten de door u verrichte werkzaamheden toe.

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

In het tabblad ‘Abm input bedrijfslasten’ vult u uw Aedes-benchmark gegevens in. Let erop dat u géén kolommen toevoegt, verplaatst of verwijdt. 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. Het format ‘aanmaak csv’ is zodanig opgezet dat u uw gegevens zowel op eenheidsniveau als complexgewijs kunt aanleveren. In het geval van een complexgewijze aanlevering laat u de kolom eenheidscode leeg en vult u in de kolom F ‘aantal woningen’ een meervoud aan woningen in.

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. Indien u in kolom I t/m O geen waarden heeft dan dient u de waarde 0 in te vullen.

Stap 3 - Exporteren naar csv-bestand

Op het moment dat u alles heeft ingevuld, gaat u het bestand exporteren als csv-bestand. Hiervoor gebruikt u de knop opslaan naar csv, hiermee wordt het bestand meteen in het juiste csv format 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’

Als tussenstap raden wij u aan om het zojuist opgeslagen csv-bestand te controleren. Het opgeslagen csv-bestand kunt u importeren in het tabblad ‘CSV controle’. In dit tabblad worden de belangrijkste controles uitgevoerd op basiseisen van de velden.

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 Abm’ controleren of totalen aansluiten op uw categorale onderhoudskosten. 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

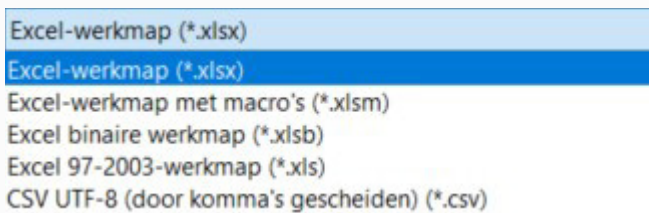
Als u in stap 5 geen foutmeldingen meer heeft, dan kunt u het bestand opslaan en het csv-bestand op de website valideren.

2.4 Nadere toelichting opslaan als csv-bestand

Voor het succesvol importeren van de Aedes-benchmark gegevens in tabblad 'CSV Controle' is van cruciaal belang dat:

- De gegevens allemaal op het eerste werkblad 'aanmaak csv' staan;
- Lege tussenregels niet voorkomen in het bestand;
- Elke bezitsregel exact 8 kolommen bevat (overige kolommen moeten leeg zijn);
- Het bestand wordt opgebouwd met de juiste kolomkoppen.
- De csv is van het juiste formaat: semicolon (;)-gescheiden.

Om het bestand met de Aedes-benchmark gegevens 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 I](#): csv-bestand scheidingsteken van punt naar puntkomma omzetten.

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 Aedes-benchmark is geschikt om te importeren voor validatie op sbr-wonen.nl. In [onderdeel B](#) van deze handleiding met proces van indienen Aedes-benchmark' wordt dit verder toegelicht.

3. Rapportageformulier (Onderhoud & Verbetering en bedrijfslasten)

In het rapportageformulier dient u nadere informatie omtrent bedrijfslasten en onderhoud en verbetering op te geven. In dit hoofdstuk leest u wat u moet weten om het rapportage formulier in te vullen.

3.1 Wijzigingen ten opzichte van vorig jaar

Het prestatieveld Bedrijfslasten vergelijkt corporaties op de kosten die zij maken voor de bedrijfsvoering (exclusief Onderhoudskosten). De benchmarkdata van het prestatieveld bedrijfslasten wordt overwegend afgeleid van de dVi2021. Het rapportageformulier van de Aedes-benchmark dient als specificatie en verdieping ten behoeve van benchlearning. Voor onderhoud en verbetering wordt u gevraagd om de toegerekende kosten, de aansluiting met de dVi en aanvullende kwalitatieve vragen in te vullen. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

Geen ruisfactoren meer

Sinds het begin van de Aedes-benchmark is voor de onderlinge vergelijkbaarheid gebruik gemaakt van ruisfactoren. Het aantal beschikbare en gebruikte ruisfactoren is de laatste jaren sterk afgebouwd. Dit kon doordat de verslaggevingsregels voor beter vergelijkbare basisinformatie zorgden. Dit jaar is de methodiek van ruisfactoren afgeschaft en is de laatste stap gezet naar een Aedes-benchmark die volledig is gebaseerd op de basisadministratie en aansluit op de dVi.

De volkshuisvestelijke bijdrage (o.a. leningruil Vestia) wordt uit de GBNB gehaald

Indien uw corporatie leningen heeft geruild met Vestia dan heeft u het verschil tussen de nominale- en marktwaarde van de geruilde lening(en) in de jaarrekening 2021 onder de Overige Organisatiekosten verwerkt. Mogelijk heeft u ook een andere volkshuisvestelijke bijdrage gedaan en in afstemming met uw accountant onder de overige organisatiekosten verantwoord.

Omdat de Overige Organisatiekosten in de Aedes-benchmark onderdeel zijn van de beïnvloedbare bedrijfslasten (GBNB), zouden, zonder correctie, de volkshuisvestelijke bijdrage als beïnvloedbaar kwalificeren. Dit zou onterecht zijn vanwaar wij de volkshuisvestelijke bijdrage als niet beïnvloedbaar gaan behandelen.

U dient de volkshuisvestelijke bijdrage te verantwoorden op de post ‘andere lasten’ in de tabel ‘overige bedrijfslasten’ in het rapportageformulier. Belangrijk is dat er op deze post geen andere kosten worden gerubriceerd. Zie toelichting in paragraaf 3.2 en de definitietabel in paragraaf 3.3.

Bijdrage obligoheffing wordt gecorrigeerd a.d.h.v. opgave in de dVi2021

In 2021 heeft het WSW een obligoheffing opgevraagd. Deze heffing wordt conform Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2021 eveneens verantwoord onder ‘Overige organisatiekosten’. U hoeft daarom de obligoheffing WSW niet op te geven in het rapportageformulier van de Aedes-benchmark en verwerkt u deze alstublieft ook niet onder de overige belastingen en heffingen bij de zogenaamde niet beïnvloedbare lasten. In de dVi heeft u deze obligoheffing (reeds) opgegeven in de specificatie sectorspecifieke heffing (3.4.7 dVi2021). Wij brengen in de berekening van de GBNB de in de dVi opgegeven obligoheffing in mindering op de door u opgegeven kosten. Het sjabloon Aedes-benchmark 2022 helpt om de obligoheffing en andere niet beïnvloedbare kosten juist te specificeren en te voorkomen dat deze mogelijk per abuis niet juist worden meegenomen.

AW heffing moet u zien als niet beïnvloedbare post

De beïnvloedbare bedrijfslasten (GBNB) wordt ook gecorrigeerd voor de betaalde heffing AW. U dient deze heffing te worden verantwoord op de post ‘overige belastingen en heffingen’ in de tabel ‘uitsplitsing niet-beïnvloedbare bedrijfslasten’. Zie definitietabel paragraaf 3.3.

3.2 Achtergrond en bijzonderheden rapportageformulier

Voor het invoeren van de benchmarkgegevens is het belangrijk dat u aansluiting houdt met de verantwoordingsinformatie (dVi2021). Wij adviseren u om gebruik te maken van het sjabloon Aedes-benchmark 2022. Dit sjabloon helpt bij het opstellen en het valideren van de gegevens voor de Aedes-benchmark en controleert uw ingevoerde gegevens en geeft direct een terugkoppeling van de resultaten. U kunt vervolgens de gegevens overnemen vanuit het sjabloon in het portaal.

Ten aanzien van de volgende tabellen willen wij een nadere toelichting meegeven om te zorgen voor een eenduidige invoer.

Tabel Aedes benchmark – uitsplitsing posten overige bedrijfslasten

In het rapportageformulier treft u de tabel ‘uitsplitsing posten overige bedrijfslasten’ aan. In deze tabel moet u een totaalbedrag specificeren. Afgelopen jaren werd dat totaalbedrag voor u berekend met behulp van een extra tabel, deze tabel is niet opgenomen in het rapportageformulier maar is nog steeds nodig voor een juiste invoer.

	Huidig
Reorganisatiekosten	
Incidentele kosten overige bedrijfslasten	
Vv&v-kosten	
Verkoopkosten	
Advieskosten	
Overige personeelskosten incl. opleidingskosten	
Inhuur resp. inleen van personeel	
Huisvestingskosten	
Communicatie- en publiciteitskosten	
ICT kosten	
Kosten van toelicht	
Verzekeringen	
Accountantsonoraria	
Algemene beheer & administratiekosten	
Overige exploitatiekosten	
Overige kantoorkosten	
Andere lasten	
Totaal van overige bedrijfskosten	

Figuur 5: Portal-invulformulier bedrijfslasten

Welke gegevens worden gevraagd?

Om de lijn van voorgaande jaren te volgen wordt u gevraagd om in de vorenstaande tabel uitsluitend de bedrijfslasten in te vullen die functioneel aan de GBNB posten zijn toe te rekenen. Heeft u € 200.000 advieskosten gemaakt waarvan € 75.000 toegerekend is aan onderhoud en/of projecten dan vult u hierboven bij advieskosten € 125.000 in. De GBNB-posten betreffen uitsluitend bedrijfslasten die functioneel aan de activiteiten ‘Lasten servicecontracten’, ‘Lasten verhuur- en beheeractiviteiten’, ‘Overige directe operationele lasten exploitatie bezit’, Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille, of Overige organisatiekosten zijn toegerekend.

Kan ik nog gebruik maken van de voorliggende hulptabel?

Ja, in het [sjabloon Aedes-benchmark 2022](#). treft u op het tabblad ‘dVi en Jaarrekening’ onderstaande tabel aan. Het totaal (rechtsonder) is het totaalbedrag dat ook het totaalbedrag in de Tabel Aedes benchmark – uitsplitsing posten overige bedrijfslasten (Overeenkomstig figuur x hiervoor) dient te zijn. In het [sjabloon Aedes-benchmark 2022](#) krijgt u als vergelijkend cijfer ook de invoer van boekjaar 2020 te zien. Dit kan u helpen om vast te stellen of u een consistente invoer toepast.

Neem de volgende gegevens over uit de kostenverdeelstaat van de jaarrekening.				
Berekening overige bedrijfslasten				
Net zoals in de voorgaande jaren wordt u gevraagd een specificatie op te geven van de overige bedrijfslasten die onderdeel zijn van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB). Omdat we alleen nog uitgaan van het functionele model van de w&v-rekening zijn deze overige bedrijfslasten niet rechtstreeks herleidbaar. In de tabel hieronder kunt u berekenen welk bedrag u moet specificeren.				
	Overige bedrijfslasten	Afschrijvingen mva	Rentelasten (eigen huisvesting en ICT)	Te specificeren of voorgaand jaar
Lasten servicecontracten	€ -	€ -	€ -	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ -	€ -	€ -	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -	€ -	€ -	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	€ -	€ -	€ -	-
Overige organisatiekosten	€ -	€ -	€ -	-
Totaal overige bedrijfslasten binnen GBNB	€ -	€ -	€ -	-

Tabel Aedes benchmark VPB

Ten aanzien van de specificatie van de VPB dient u rekenen te houden met het volgende:

- De vier bovenste posten dienen opgeteld aan te sluiten op de dVi 3.2 post ‘belastingen’. Let hierbij op dat u de debet en credit niet verwisseld.

- Ten aanzien van de twee laatste posten geeft u NIET het te verrekenen verlies op maar de belasting (VPB)effect van dit verlies. In het verleden is dit veelvuldig door corporaties anders ingevuld.

3.3 Definitie en instructie per veld

In navolgende tabel treft u per invoerveld uit het rapportageformulier een nadere toelichting aan. Deze toelichtingen zijn in beginsel conform de benchmark in voorgaande jaren en waar nodig in afstemming met de werkgroepen Bedrijfslasten en Onderhoud & verbetering herzien.

Toelichting op invulveld per kolom (SBR-portaal Aedes-benchmark)

Veld	Format veld	Definitie/instructie
<u>Gegevens corporatie</u>		
Registratienummer bij de KVK	Numeriek veld, te weten: 1. Verplicht in te vullen veld; 2. Wordt automatisch ingevuld in het portaal a.d.h.v. het eHerkenning KVK- nummer.	Het KvK-nummer van de Toegelaten instelling. Let op inloggen met eHerkenning van de corproatie.
Naam van de rechtspersoon	1. Verplicht in te vullen veld; 2. Wordt automatisch ingevuld in het portaal.	De naam van de Toegelaten instelling.
Vestigingsgemeente	1. Verplicht in te vullen veld; 2. Vestigingsgemeentelijst 2021 hanteren.	De naam van de gemeente waar de Toegelaten instelling is gevestigd.
Contactpersoon	Tekstveld. Verplicht in te vullen veld.	Indien er meerdere contactpersonen zijn graag meerdere namen invullen.
Geslachtsaanduiding	Keuzemenu. Verplicht in te vullen veld	
Functie contactpersoon	Tekstveld. Verplicht in te vullen veld.	
Telefoonnummer	Tekstveld. Verplicht in te vullen veld.	Het telefoonnummer van de hoofdcontactpersoon welke benaderd kan worden vanuit Aedes.
E-mailadres, volledig	Tekstveld. Verplicht in te vullen veld.	Het e-mailadres van de hoofdcontactpersoon welke benaderd kan worden vanuit Aedes voor vragen.

Veld	Format veld	Definitie/instructie
<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>		
Lasten onderhoudsactiviteiten conform W-V (3.2)		Alle direct aan onderhoud toerekenbare kosten. Dit betreffen de kosten aangaande werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.
		De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudcycli, zonodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).
		In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding (kwaliteit). Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. Het regulier onderhoud kan worden onderscheiden in mutatieonderhoud, (klachten) onderhoud of planmatig en/of grootonderhoud.
		Deze kosten worden niet betrokken bij de bepaling van de 'Geharmoniseerde Beïnvloedbare Netto Bedrijfslasten'.
Toegerekende organisatiekosten	Numeriek veld	De naam van de Toegelaten instelling.

Veld	Format veld	Definitie/instructie
<u>Personeelskosten</u>		
Personeelskosten lasten servicecontracten	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Lasten servicecontracten
Personeelskosten lasten verhuur en beheeractiviteiten	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Lasten verhuur/beheeractiviteiten
Personeelskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden Overige directe operationele lasten.
Personeelskosten lasten onderhoudsactiviteiten	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Lasten onderhoudsactiviteiten.
Toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	Numeriek veld	Onder 'toegerekende organisatiekosten' staan de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn toe te rekenen aan de verkochte vastgoedobjecten in ontwikkeling.
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	Numeriek veld	Dit betreffen voor zover aanwezig directe verkoopkosten zoals courtage makelaar, notaris- en transportkosten die bij verkopen vastgoedportefeuille in de toegerekende organisatiekosten zijn opgenomen in plaats van rechtstreeks in de verkoopopbrengst. Deze moeten in mindering worden gebracht op de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Numeriek veld	Totaal aan waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Personeelskosten overige activiteiten	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden aan overige activiteiten.
Personeelskosten overige organisatiekosten	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Overige organisatiekosten.
Personeelskosten leefbaarheid	Numeriek veld	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Leefbaarheid.

Veld	Format veld	Definitie/instructie
<u>Uitsplitsing niet-beïnvloedbare bedrijfslasten</u>		
Verhuurderheffing	Numeriek veld	Betaalde verhuurdersheffing voortvloeiend uit de wet Verhuurdersheffing.
Saneringsheffing	Numeriek veld	Betaalde saneringsheffing als financiële steun aan andere woningcorporaties
Onroerende zaakbelasting	Numeriek veld	Kosten inzake onroerende zaakbelasting, welke wordt geheven over onroerende zaken in eigendom.
Waterschapsbelasting	Numeriek veld	Waterschapsbelasting is een gemeentelijke belasting waar de gemeentelijke taken op het gebied van waterbeheer mee bekostigd worden.
Rioolheffing	Numeriek veld	Rioolheffing is een gemeentelijke belasting waar de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, de afvoer van regenwater en het beheer van het grondwaterpeil mee bekostigd worden.
Overige belastingen en heffingen	Numeriek veld	Overige belastingen en heffingen (inclusief AW-heffing) welke als niet-beïnvloedbare kosten worden beschouwd. Let op: U dient hier niet obligoheffing WSW te verantwoorden.
Erfpacht	Numeriek veld	De betaalde of toekomstige betaling van periodieke erfpachtcanon voortvloeiende uit afgesloten of nog af te sluiten erfpacht overeenkomst(en) voor DAEB en niet-DAEB-bezit.

Veld	Format veld	Definitie/instructie
<u>Uitsplitsing posten overige bedrijfslasten</u>		
Reorganisatiekosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op reorganisatiekosten. Te denken valt aan dotaties aan reorganisatievoorzieningen alsmede in het boekjaar verantwoorde kosten inzake outplacement, juridische kosten in het kader van reorganisatie.
Incidentele kosten overige bedrijfslasten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze incidenteel van aard zijn. Te denken valt aan dotaties aan voorzieningen (niet zijnde reorganisatievoorziening) en overige incidentele lasten zoals juridische kosten/claimkosten.
VvE-kosten	Numeriek veld	Kosten die uw corporatie maakt in het kader van VvE en zijn opgenomen onder overige bedrijfslasten (zowel voor de situatie waarin uw corporatie VvE-beheerder is als de situatie waarin uw corporatie geen VvE-beheerder is). Dit betreft alleen het deel van de VvE kosten dat betrekking heeft op het beheer.
Verkoopkosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de verkoopafdeling die zich bezighoudt met de verkoop van bestaand bezit.
Advieskosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de kosten inzake externe adviezen van allerhande adviseurs.
Overige personeelskosten incl opleidingskosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de overige kosten met betrekking tot personeel zoals opleidingskosten, reiskosten, km-vergoedingen, bijdrage ziektekostenverzekering, personeelsuitjes en excursies e.d.
Inhuur resp. inleen van personeel	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de kosten van inhuur en inleen van personeel (uitzendkrachten, ZZP-ers en overige tijdelijke inhuur).
Huisvestingskosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de kosten inzake huisvesting (huur, gas, water en energie, zakelijke lasten, verzekeringen e.d.).

Veld	Format veld	Definitie/instructie
Communicatie- en publiciteitskosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de kosten van PR , communicatie intern en extern en kosten van publiciteit e.d.
ICT kosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op de kosten van beheer & onderhoud, licenties, software, hardware en infrastructuur. Kosten specifiek voor ICT-advies moet onder 'Advieskosten' worden opgenomen.
Kosten van toezicht	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op kosten van RvC, RvT, RvB, bijdrage huurdersvereniging, huurdersvertegenwoordiging e.d.
Verzekeringen	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op kosten van verzekeringen.
Accountantshonoraria	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op accountantskosten. Kosten fiscale en juridische adviseurs e.d. dienen onder advieskosten verantwoord te worden.
Algemene beheer & administratiekosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op kosten van beheer, organisatiekosten en overige beheerskosten.
Overige exploitatiekosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op exploitatie woningen, diverse kosten projecten en kosten woonruimteverdeling en woningtoewijzing.
Overige kantoorkosten	Numeriek veld	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op contributies en abonnementen, contributie Aedes, drukwerk en portie, vervoermiddelen e.d.
Andere lasten	Numeriek veld	Indien u volkshuisvestelijke bijdragen heeft verricht in boekjaar 2021, waaronder leningruil Vestia conform RJ-uiting 2021-11 deze transitiekosten in de functionele indeling verwerkt onder de overige organisatiekosten. Om alleen de beïnvloedbare kosten in de benchmark mee te nemen verzoeken wij u de transitiekosten en alleen die kosten onder de ‘ander lasten’ op te nemen. Extracomptabel brengen wij de rubriek ‘andere lasten’ in mindering op de GBNB.

Veld	Format veld	Definitie/instructie
------	-------------	----------------------

Gegevens benchlearning Onderhoud & Verbetering

Eigen technische dienst klachtenonderhoud	keuzemenu Ja Nee <LEEG>	Eigen technische dienst inzake klachtenonderhoud.
Eigen technische dienst mutatieonderhoud	keuzemenu Ja Nee <LEEG>	Eigen technische dienst inzake mutatieonderhoud.
Eigen technische dienst planmatig onderhoud	keuzemenu Ja Nee <LEEG>	Eigen technische dienst inzake planmatig onderhoud.

Gegevens benchlearning Onderhoud & Verbetering

Belastingen uit huidig boekjaar	Numeriek veld	Belastingen uit huidig boekjaar
Belastingen uit voorgaande boekjaren	Numeriek veld	Belastingen uit voorgaande boekjaren
Mutatie actieve latenties	Numeriek veld	Mutatie in de financiële vaste activa (actieve belastinglatentie) welke leidt tot een in de toekomst te vorderen belastingbedrag op grond van de vennootschapsbelasting, vanwege verrekenbare tijdelijke verschillen.
Mutatie passieve latenties	Numeriek veld	Mutatie in de voorziening (passieve belastinglatentie) welke leidt tot een belastingschuld op grond van de vennootschapsbelasting, vanwege verrekenbare tijdelijke verschillen.
Voor welk belastingbedrag is sprake van verliesverrekening?	Numeriek veld	Voor welk belastingbedrag is sprake van verliesverrekening op grond van de vennootschapsbelasting.
Voor welk belastingbedrag is nog verliesverrekening mogelijk?	Numeriek veld	Voor welk belastingbedrag is nog verliesverrekening op grond van de vennootschapsbelasting mogelijk.



4. Bijlage I – 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!

1. Open het csv-bestand in Kladblok: open Kladblok, klik in het menu op Bestand en selecteer Openen. Selecteer vervolgens het csv-bestand;
2. 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.

4. Bijlage II – Definitietabel voor onderhoudsreferentiebestand (.csv)

Toelichting op invulveld per kolom (opbouwbestand Aedes-benchmark)

Tabel	Kolom	Header	Format veld	Definitie
<u>Verhuureenheidgegevens</u>				
Abm	A	Eenheidscode	Tekstveld	De unieke code van de eenheid in de administratie van de toegelaten instelling.
Abm	B	Complex_id	Tekstveld	De unieke code van de complexeenhed in de administratie van de toegelaten instelling.
Abm	C	Postcode NL	"1) Alfa-numeriek 2) Postcode bestaat totaal uit 6 karakters (eerst 4 cijfers achtereenvolgend 2 letters, waarbij eerste cijfer alleen 1 t/m 9 kan zijn (geen 0))"	
Abm	D	Huisnummer NL	Numeriek veld	
Abm	E	Huisnummertoevoeging	Tekstveld	
Abm	F	Aantal woningen	Numeriek veld	Aantal woongelegenheden waarop de betreffende regel betrekking heeft.
Abm	G	Woningtype	Tekstveld	Het woningtype zoals dat ook opgegeven wordt in de dVi.
Abm	H	Bouwjaar	Numeriek veld en moet in 4 cijfers worden opgegeven, JJJJ	Het betreft het oorspronkelijke bouwjaar of jaar van oplevering van de woning c.q het complex. Leidraad bij het invullen is het overzicht per bouwjaar zoals door u opgegeven onderliggend aan dVi-hoofdstuk '2.1A Opgave op niveau van eenheid in exploitatie' middels het WOZ-bestand.



Tabel	Kolom	Header	Format veld	Definitie
<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>				
Abm	I	Reparatieonderhoud	Numeriek veld	"Dit betreft de kosten voor onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten en/of reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers. Let op: Exclusief de toegerekende organisatiekosten."
Abm	J	Mutatieonderhoud	Numeriek veld	"Dit betreft de kosten voor onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken. Let op: Exclusief de toegerekende organisatiekosten."
Abm	K	Planmatig onderhoud	Numeriek veld	"Dit betreft de kosten voor onderhoud dat de corporatie in een meerjarenonderhoudsplanning heeft opgenomen, waaronder ook het 'groot onderhoud', waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplanning worden samengevoegd. Let op: Exclusief de toegerekende organisatiekosten."
<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>				
Abm	L	Investerings woningverbetering	Numeriek veld	<p>"Uitgaven aan werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.</p> <p>De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daar bij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.</p> <p>Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak; - De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen; - Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en - Een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna). <p>Deze uitgaven worden niet betrokken bij de bepaling van de 'Geharmoniseerde Beïnvloedbare Netto Bedrijfslasten'."</p>

Tabel	Kolom	Header	Format veld	Definitie
<u>Nieuwbouw</u>				
Abm	M	Bouwkosten (nieuwbouw)	Numeriek veld	Alle kosten, behorend tot het totaal van stichtingskosten, die nodig zijn om een bouwwerk, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en het bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien. Hieronder vallen ook eventuele bijkomende kosten van het complex waaronder vallen bijvoorbeeld directe kosten voor externe partijen zoals de leges, architect, constructeur en andere adviseurs en indirecte kosten zoals rente. Korting op de verhuurderheffing en andere subsidies dienen niet te worden meegenomen. Het gaat hier om de opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar. Ook als er kosten na oplevering worden gemaakt (nacaclulatie) moeten deze toegerekend worden aan de desbetreffende nieuwbouwprojecten. Gevraagd wordt om de grondkosten per eenheidscode van de eenheden welke in de WOZ-tabel zijn aangeduid als mutatie 'Nieuwbouw'.
Abm	N	Grondkosten (nieuwbouw)	Numeriek veld	Alle kosten, behorend tot het totaal van stichtingskosten, die gemaakt worden voor het verkrijgen en bouwrijp maken van een perceel om er een gebouw op te zetten, zoals verwervingskosten, kosten van infrastructurele voorzieningen en kosten voor het bouwrijp maken. Korting op de verhuurderheffing en andere subsidies, alsmede de kosten van afwaardering van de boekwaarde van gesloopt vastgoed dienen niet te worden meegenomen. Het gaat hier om de opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar. Ook als er kosten na oplevering worden gemaakt (nacaclulatie) moeten deze toegerekend worden aan de desbetreffende nieuwbouwprojecten. Gevraagd wordt om de grondkosten per eenheidscode van de eenheden welke in de WOZ-tabel zijn aangeduid als mutatie 'Nieuwbouw'.
Abm	O	Overige kosten (nieuwbouw)	Numeriek veld	Alle kosten, behorend tot het totaal van stichtingskosten, die niet onder de bouw- en grondkosten vallen maar wel gemaakt worden om nieuwbouw te realiseren. Het gaat hier om de opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar. Ook als er kosten na oplevering worden gemaakt (nacaclulatie) moeten deze toegerekend worden aan de desbetreffende nieuwbouwprojecten. Gevraagd wordt om de grondkosten per eenheidscode van de eenheden welke in de WOZ-tabel zijn aangeduid als mutatie 'Nieuwbouw'.

4. Bijlage III – Stappenplan B: Eerst formulier dan csv-bestand

Stappenplan C

(eerst invullen rapportageformulier dan opstellen csv-bestand)



ONDERDEEL B

3 stappen voor indienen Aedes-benchmark

Om de Aedes-benchmark in te dienen, volgt u de volgende 3 stappen:

Stap 1. Vul de Aedes-benchmark in

Hulpmiddelen:

- **Sjabloon** Aedes-benchmark in **kennisbank** SBR-wonen
- **Onderdeel A** met toelichting op de opbouw van de Aedes-benchmark (onderdeel A)

Stap 2. Valideer Aedes-bezitstabel op sbr-wonen.nl

Hulpmiddelen:

- Deze handleiding met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (onderdeel B)

Stap 3. Dien de Aedes-benchmark in

Nodig:

- eHerkenning niveau 2+ met dVi machtiging (SBR-wonen dvi)
- Gedownloade xbrl-bestand en gevalideerde csv-bestand (resultaat stap 2)

Hulpmiddelen:

- Deze handleiding met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (onderdeel B)

Handleiding valideren Aedes-benchmark en werking dVi-portaal

Met ingang van dit verslagjaar dient u de Aedes-benchmark (financiële paragrafen: Bedrijfslasten, Onderhoud & Verbeteringen en verdieping Nieuwbouw) ook via SBR-wonen aan te leveren. De Aedes-benchmark is geen onderdeel van de wettelijke gegevensuitvraag en kan desgewenst ook ná 30 juni ingediend worden. Om het aanleveren van de Aedes-benchmark via het SBR-wonen portaal zo makkelijk mogelijk te maken zijn er 2 handleidingen ontwikkeld die u in onze **kennisbank** vindt:

- Handleiding met toelichting op de opbouw van de Aedes-benchmark (**Onderdeel C**);
- Deze handleiding (**onderdeel B**): het proces van indienen van de Aedes-benchmark

De ‘Handleiding met toelichting op de opbouw van de Aedes-benchmark (onderdeel C)’ beschrijft hoe u de Aedes-benchmark opbouwt en opslaat als csv-bestand (**stap 1**). In deze handleiding laten we aan de hand van schermafbeeldingen zien welke stappen u moet doorlopen voor het valideren van de Aedes-benchmark (**stap 2**) en vervolgens voor het indienen van de Aedes-benchmark (**stap 3**).

Belangrijke aandachtspunten

Meer informatie over de Aedes-benchmark zie de **website** van Aedes. De meest opvallende veranderingen voor het SBR-wonen portaal zijn:

- Alle bedragen moeten in euro's worden ingevuld en niet in x 1.000 euro. Een bedrag van honderdduizend euro wordt dus als 100.000 opgenomen en niet als 100.
- Bij gebruik van een csv-bestand maximaal 2 decimalen aanhouden. De handmatige invoer van de Aedes-benchmark moet in duizendtallen.
- Gebruik geen F5 (vernieuwen), vorige pagina of volgende pagina in uw browser: de hele rapportage wordt hiermee ververs.
- Het portaal van SBR-wonen wordt ondersteund door 3 browsers. Gebruik (de meest recente versie van) Google Chrome, Firefox of Edge.

Stap 2. Valideer de Aedes-benchmark op sbr-wonen.nl

Stap 2. Valideer Aedes-benchmark op sbr-wonen.nl

Nodig:

- Inge vulde Aedes-benchmark als csv-bestand (**resultaat stap 1**)
- Of de optie voor handmatige invulling van de Aedes-benchmark gegevens (**zonder csv-bestand**)

Hulpmiddelen:

- Deze handleiding met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (onderdeel B)

In **stap 1** heeft u de ingevulde Aedes-benchmark als een csv-bestand (csv UTF-8) opgeslagen (zie ook [handleiding](#) met toelichting op de opbouw van de Aedes benchmark (onderdeel C).

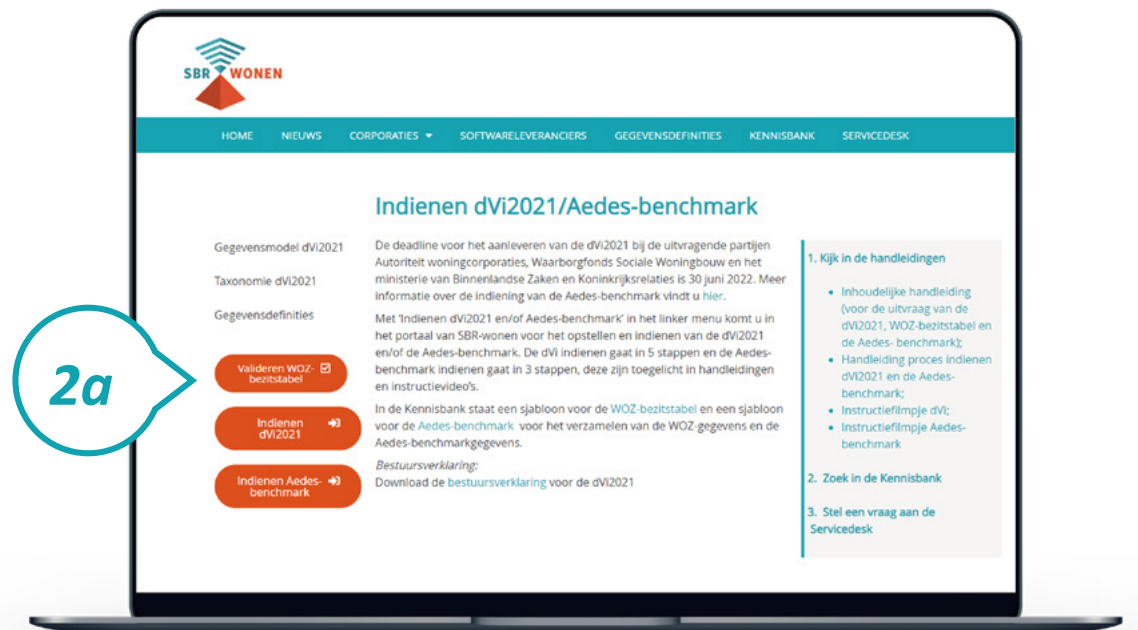
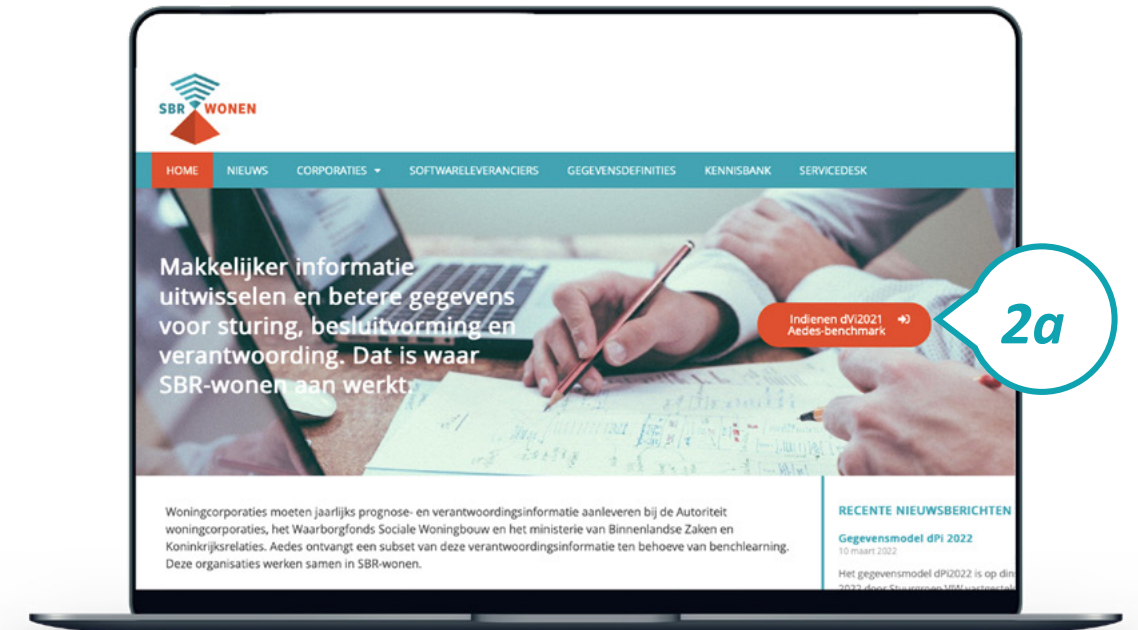
Nu komt u bij **stap 2**: het valideren van de Aedes-benchmark. In dit hoofdstuk staat een toelichting op deze stap aan de hand van een aantal schermafbeeldingen.

Er zijn 2 keuzemogelijkheden voor invulling van de Aedes-benchmark:

1. Handmatige invulling (volledig), hierbij vult u de Aedes-benchmark gegevens handmatig in. let er op dat er dan geen koppeling is naar uw woningbezit (WOZ-bezitstabel); of
2. Middels een gevulde csv-bestand (**stap 1**). Vervolgens kunt u de resterende gegevens handmatig invullen.

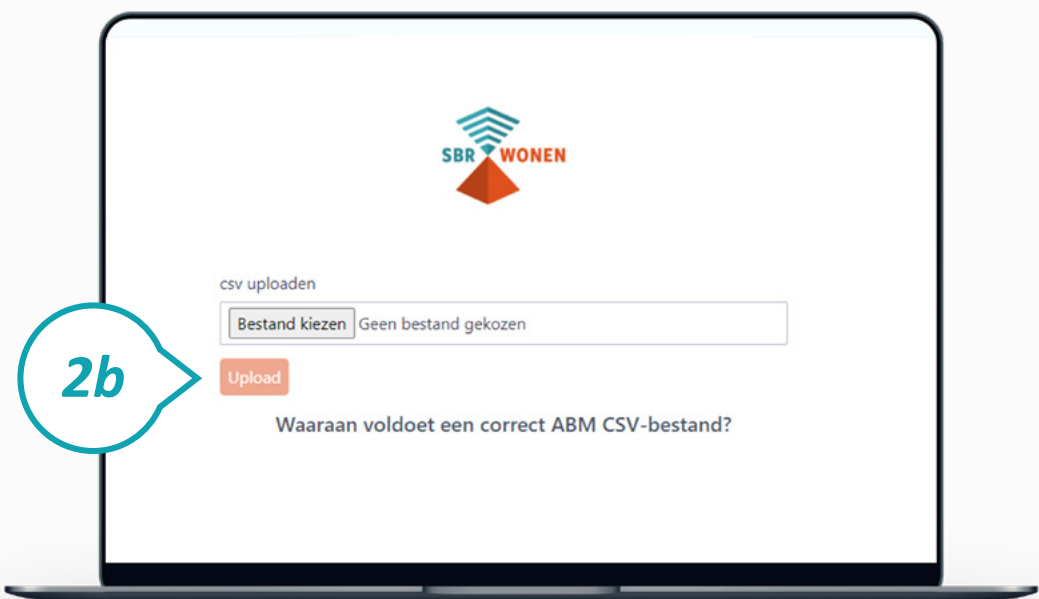
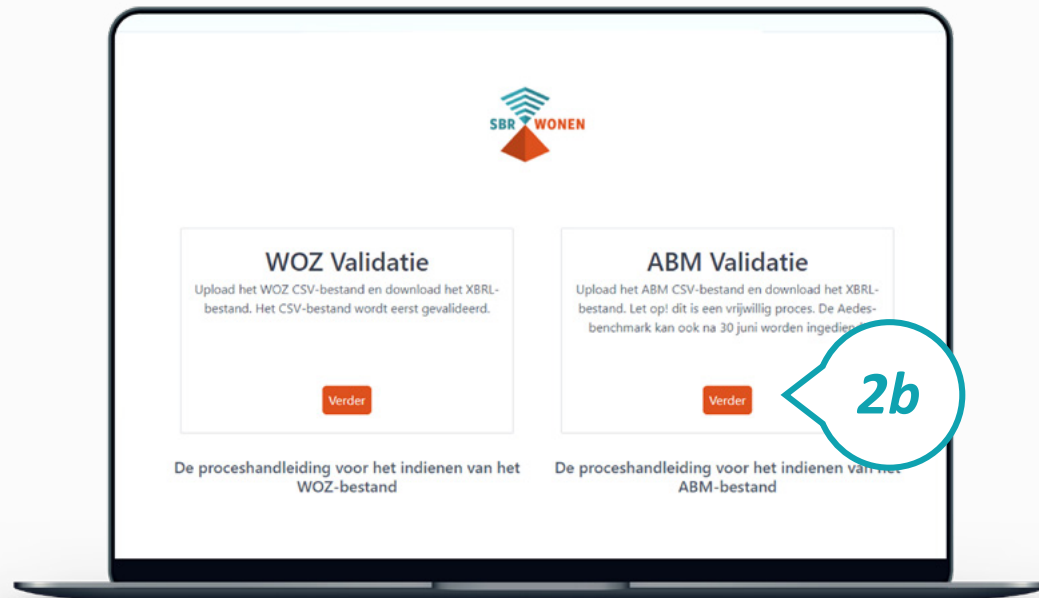
Stap 2a

Klik op de homepage van sbr-wonen.nl op 'Indienen Aedes-benchmark' en vervolgens op het volgende scherm in de linkerkolom op 'Valideren Aedes-benchmark'.



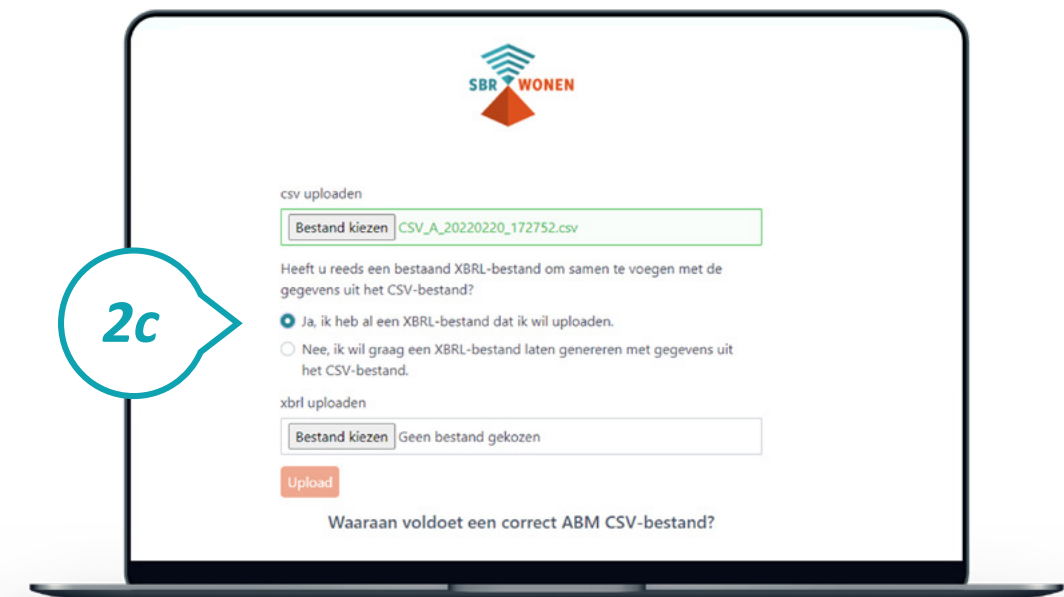
Stap 2b

Klik op de knop 'Verder' bij 'ABM validatie' en klik daarna op de knop 'bestand kiezen' om uw csv-bestand met Aedes-benchmarkgegevens te uploaden. Uw csv-bestand met Aedes-benchmarkgegevens wordt dan gecontroleerd op de juiste opbouw.



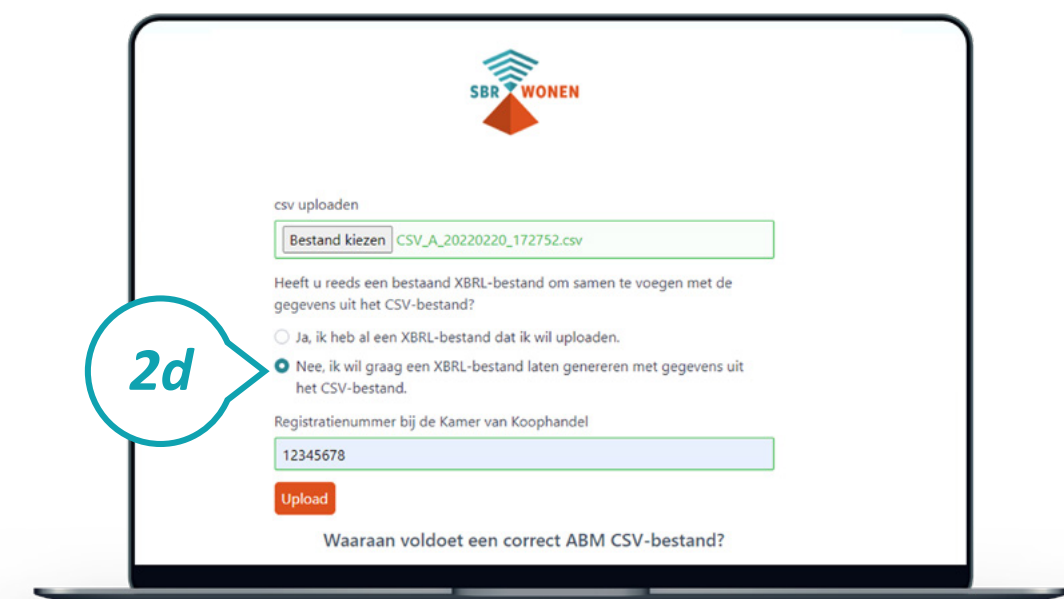
Stap 2c

U kunt maar 1 xbrl-bestand uploaden in het portaal van SBR-wonen. Heeft u ook een xbrl-bestand met (een deel van) de overige aan te leveren ABM-gegevens? Klik dan op 'Ja, ik heb al een xbrl-bestand dat ik wil uploaden' en upload ook dit bestand. Deze gegevens worden samengevoegd met de Aedes-benchmark gegevens tot 1 xbrl-bestand dat u in het SBR-wonen portaal kunt uploaden.



Stap 2d

Heeft u geen xbrl-bestand? Kies dan 'Nee, ik wil graag een XBRL-bestand laten genereren met gegevens uit het CSV-bestand'. Vul het KvK-nummer en van uw corporatie in. Klik daarna op 'Upload'.



Stap 2e

Wordt uw csv-bestand niet gevalideerd? Dan staat in de oranje balken welke regels van de Aedes-benchmark niet aan de voorwaarden voldoen. Als een fout op meer dan 50 regels voorkomt, worden alleen de eerste 50 regels getoond.

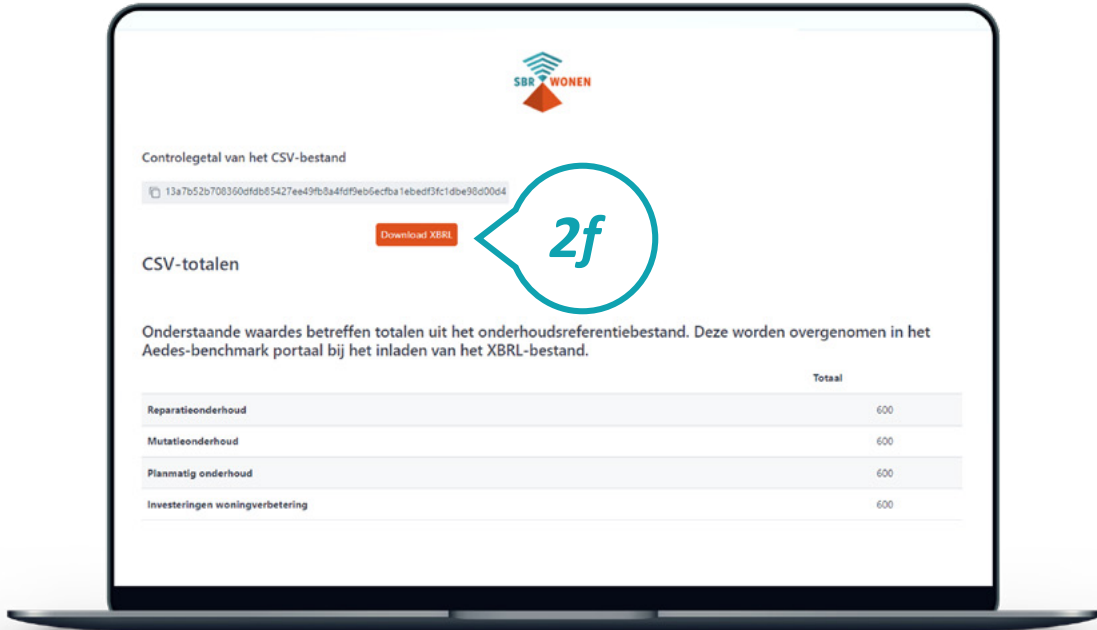
Klik onderaan na de oranje balken op ‘**Waarom voldoet een correcte ABM csv**’ voor meer informatie over de voorwaarden. U ziet dan waaraan het csv-bestand moet voldoen.

Deze **handleiding** met toelichting op de opbouw van de Aedes-benchmark (onderdeel B) helpt u bij het goed invullen van de Aedes-benchmark.

Klik vervolgens bovenaan op het logo van SBR-wonen om terug te gaan naar de pagina voor het valideren van de Aedes-benchmark.

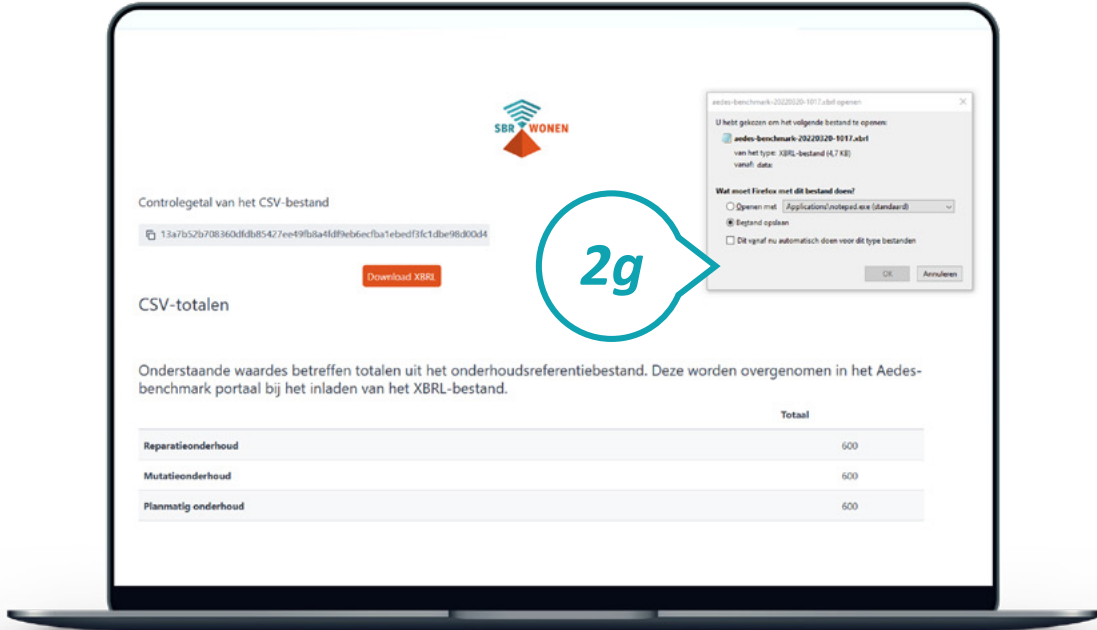
Stap 2f

Download het xbrl-bestand van de Aedes-benchmark.



Stap 2g

Klik op ‘Save as’ om het .xbrl-bestand van de Aedes-benchmark op uw computer op te slaan. U moet dit bestand bij stap 3d uploaden in het SBR-wonen portaal voor het verzenden van de Aedes-benchmark.



2e

2g



Stap 3. Dien de Aedes-benchmark in

Stap 3. Dien de Aedes-benchmark in

Nodig:

- eHerkenning niveau 2+ met Aedes-benchmark machtiging
- Gedownloade xbrl-bestand (resultaat stap 2)

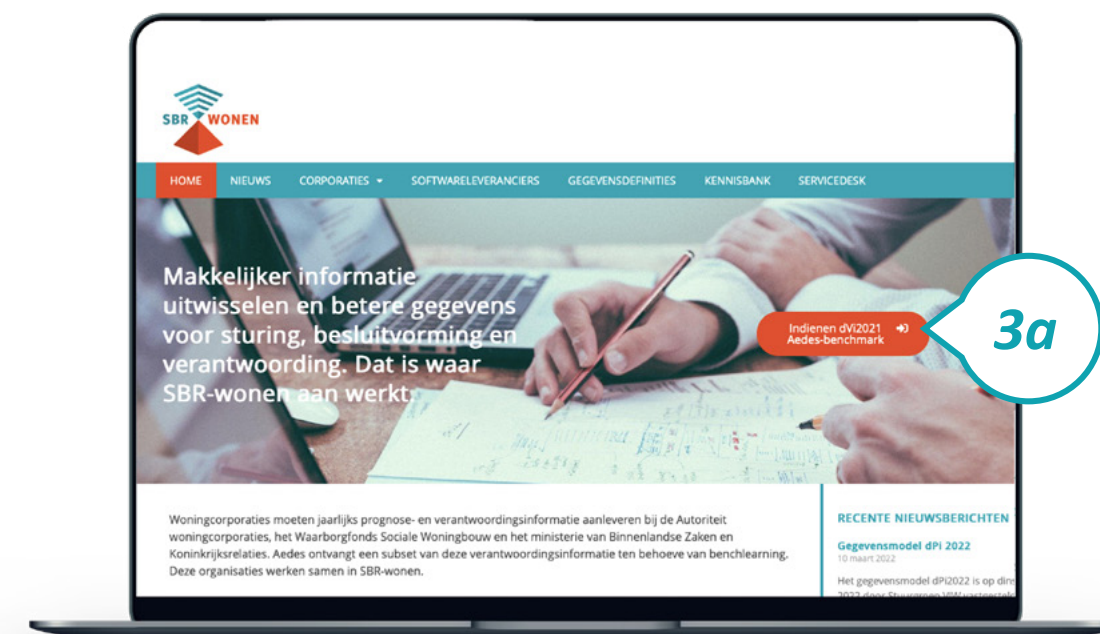
Hulpmiddelen:

- Deze handleiding met uitleg over het proces van indienen van de Aedes-benchmark (onderdeel B)

Nadat u de Aedes-benchmarkgegevens heeft gevalideerd, komt u bij stap 3: het uploaden van het xbrl-bestand van de Aedes-benchmarkgegevens in het portaal van SBR-wonen en het invullen van de andere gegevens die zijn uitgevraagd.

Stap 3a

Klik op de homepage van sbr-wonen.nl op 'Indienen Aedes-benchmark' en vervolgens op het volgende scherm in de linkerkolom op 'Indienen Aedes-benchmark'.

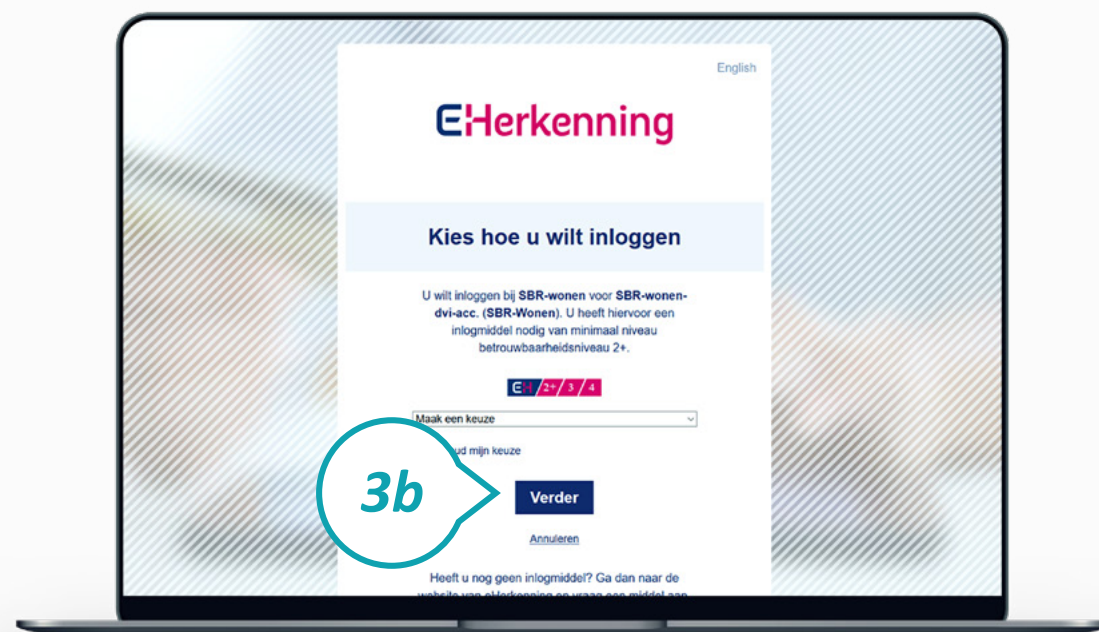


Stap 3b

Inloggen doet u met behulp van eHerkenning (betrouwbaarheidsniveau 2+) met machtiging voor SBR-wonen-Aedes-benchmark. Op deze pagina kiest u de aanbieder waarbij uw corporatie is aangesloten. Vervolgens klikt u op 'Verder' en logt u in via uw eigen aanbieder.

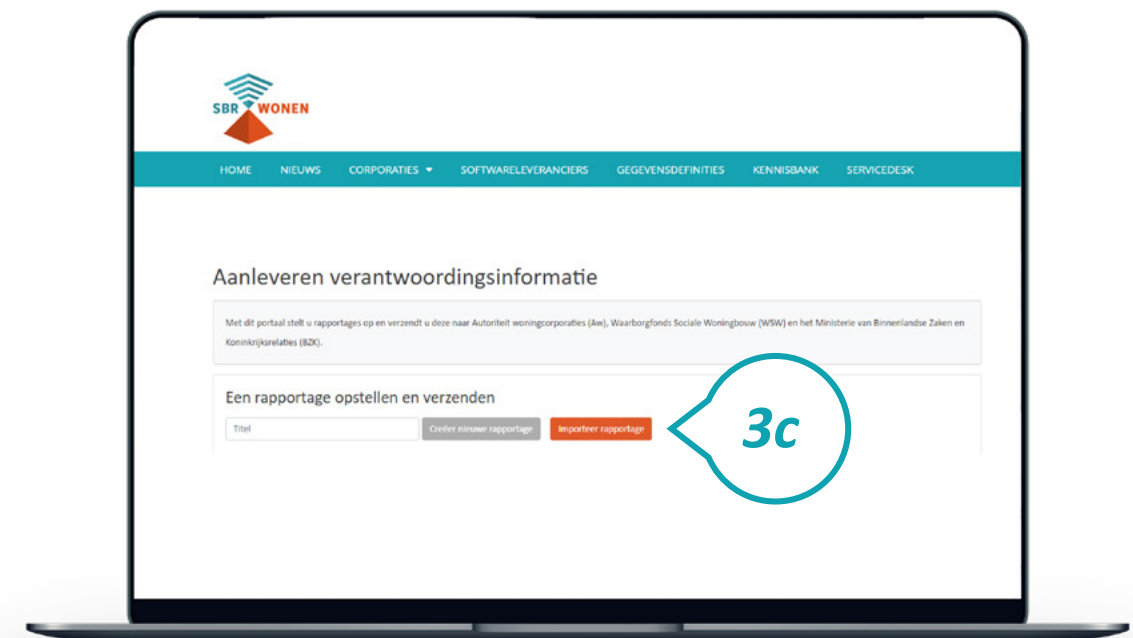
Let op! Niet gelijktijdig in portaal met collega's

Het is niet mogelijk om met verschillende medewerkers gelijktijdig aan de dVi in het portaal van SBR-wonen te werken. U krijgt geen melding als een collega inlogt of al ingelogd is. Als u met meerdere collega's samenwerkt aan de dVi in het portaal van SBR-wonen, is het belangrijk dit onderling goed af te stemmen. Inge vulde gegevens kunnen anders verloren gaan.



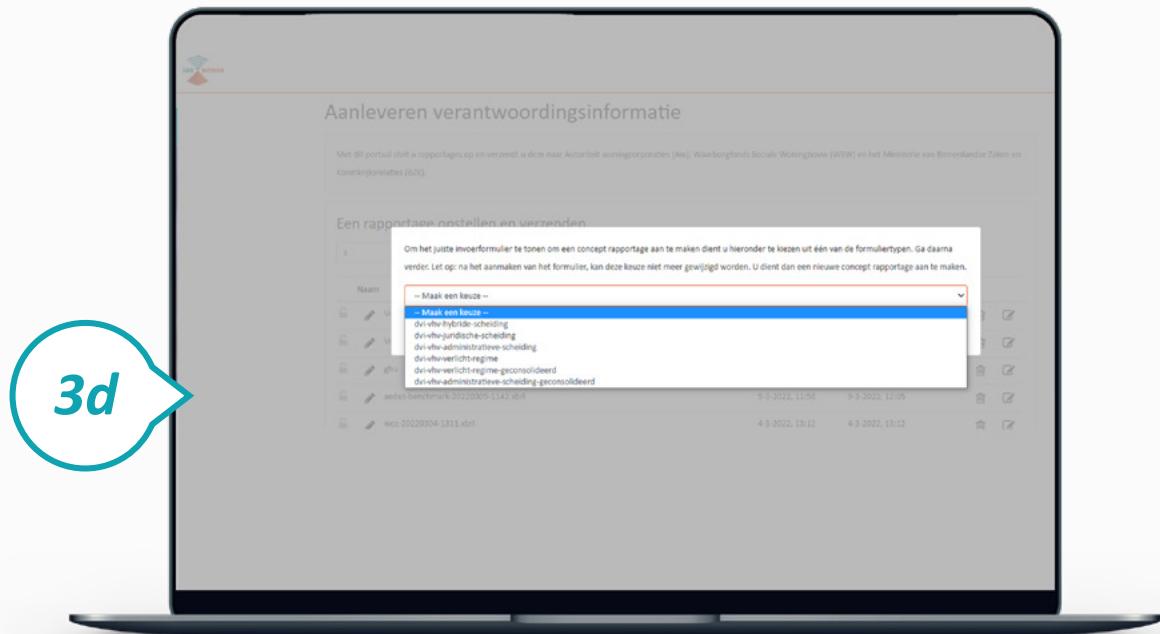
Stap 3c

Importeer voordat u begint met het invullen van de Aedes-benchmark eerst het xbrl-bestand dat u na het valideren van de Aedes-benchmark heeft gedownload.



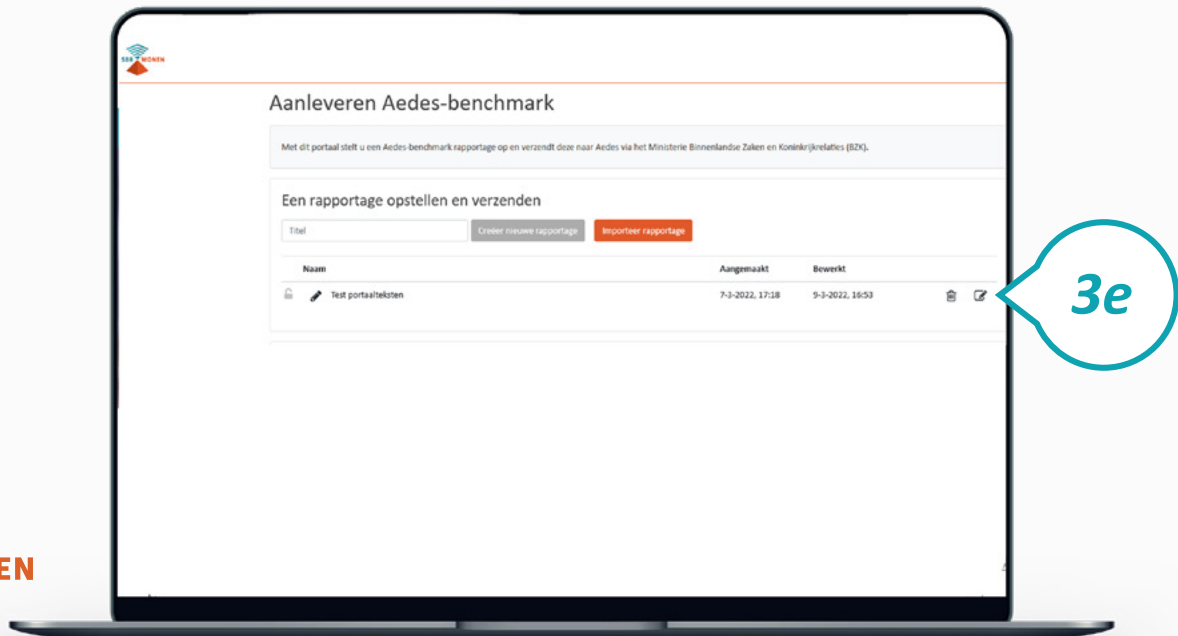
Stap 3d

Voordat u het xbrl-bestand importeert, verschijnt er een pop-up scherm. Maak hier de keuze voor het regime van uw corporatie. Klik daarna op ‘Doorgaan’.



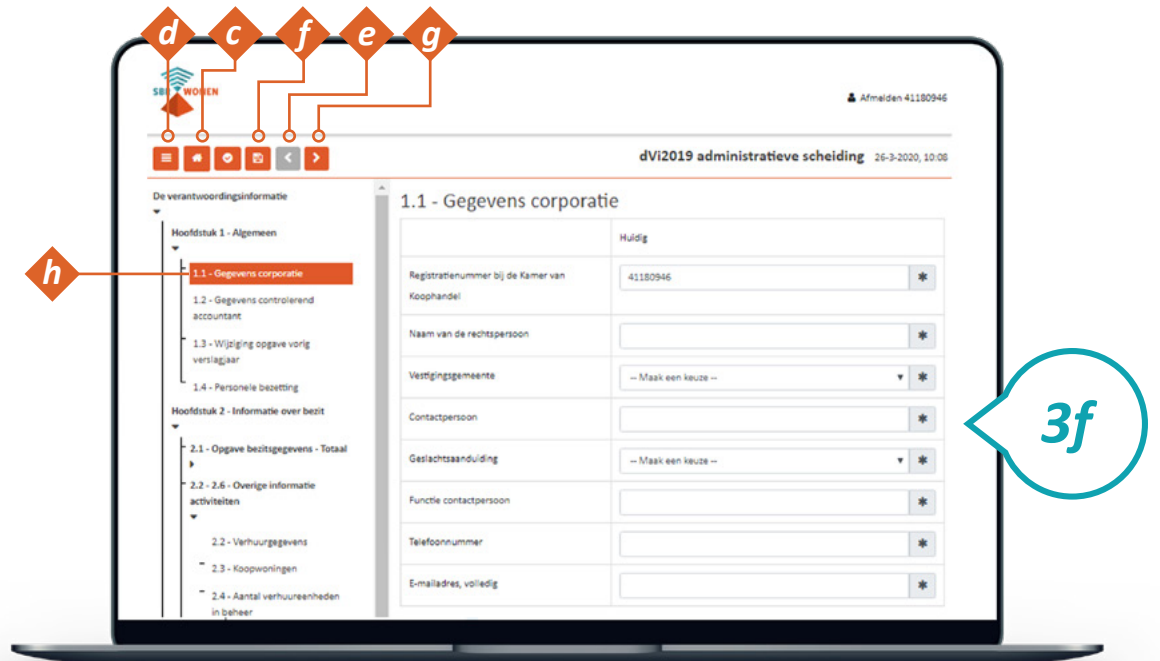
Stap 3e

Uw Aedes-benchmark-rapportage is na de vorige stappen deels ingevuld met de gegevens uit het xbrl-bestand. Klik op het icoontje ‘Bewerken’ achter het bestand om de overige gegevens in te vullen.



Stap 3f

Vul de ontbrekende gegevens in.

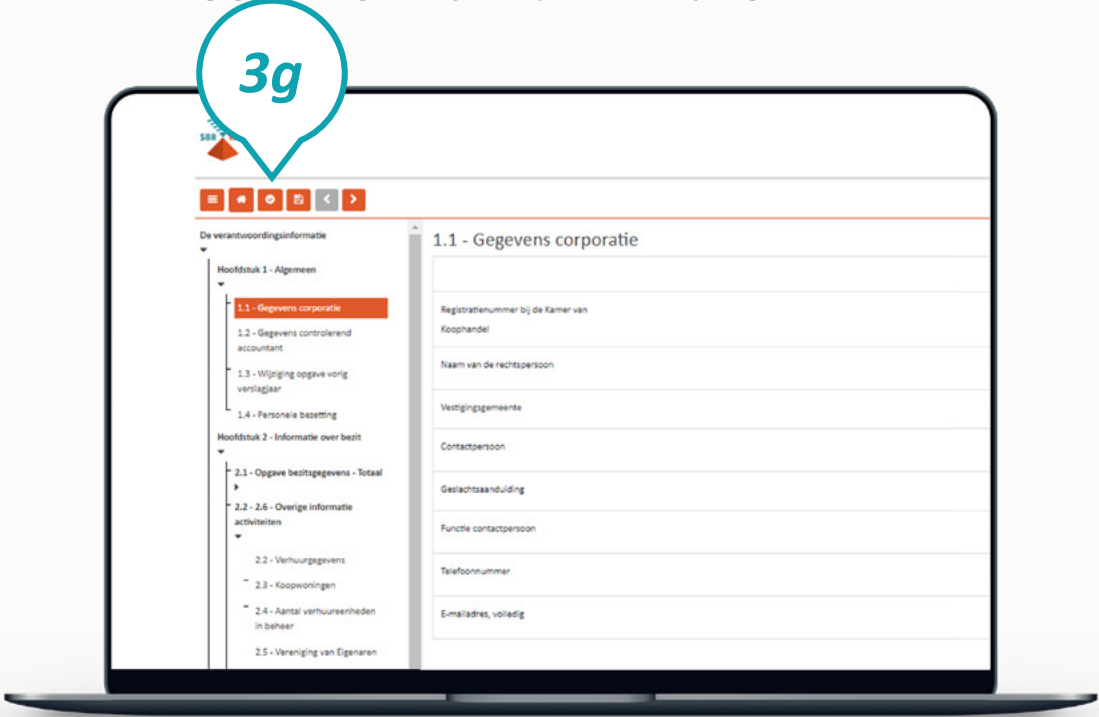


Toelichting

- c** Naar dashboard met de rapportages.
 - d** In- of uitklappen navigatiemenu (linkerkolom).
 - e** Naar de vorige pagina in de navigatiestructuur. Gegevens worden opgeslagen.
 - f** Slaat alle ingevulde gegevens op.
 - g** Naar de volgende pagina. Gegevens worden opgeslagen.
 - h** Door op een hoofdstuk(pagina) te klikken, komt u op die pagina. Informatie over de in te vullen gegevens, staat in de Inhoudelijke handleiding.
- * = Verplicht invulveld.

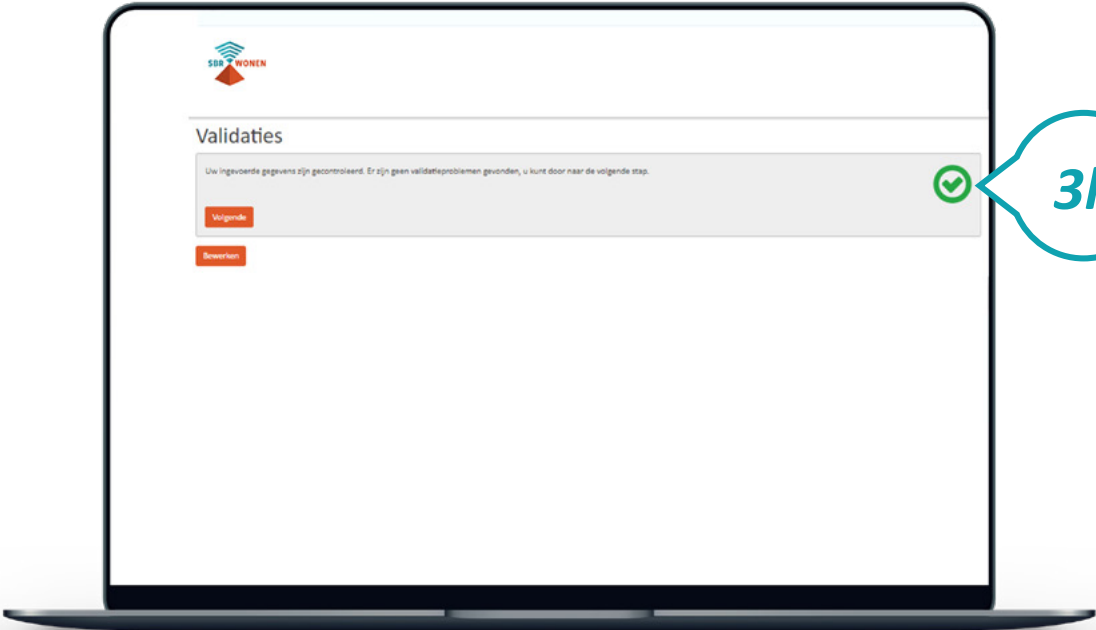
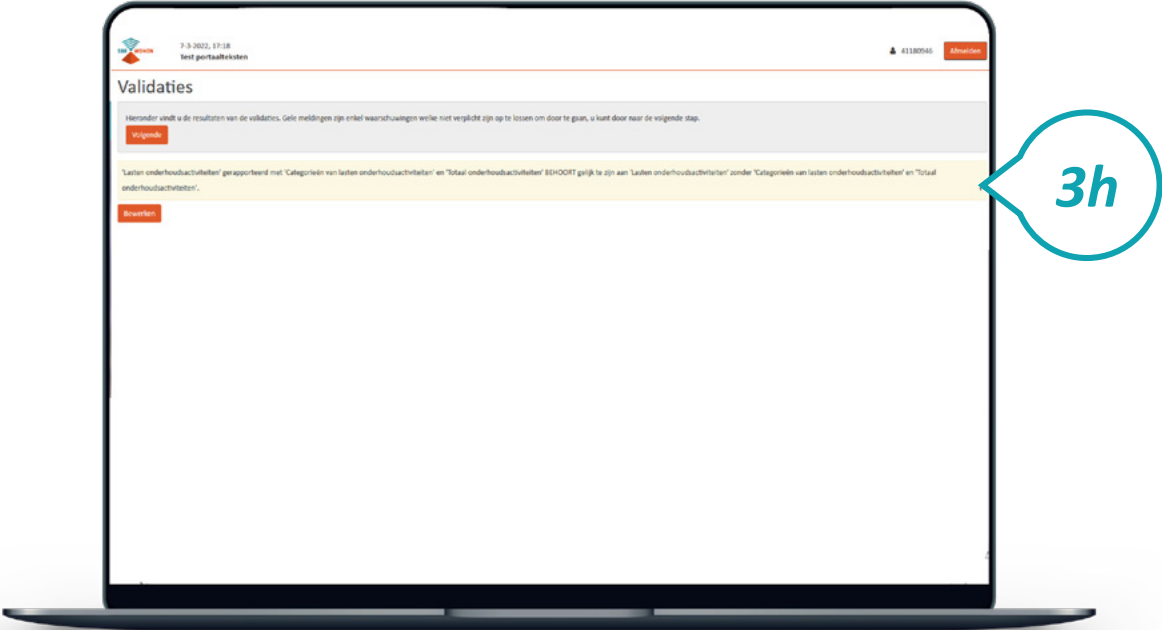
Stap 3g

Klik, als alle gegevens zijn ingevuld en opgeslagen, op 'Validatie overzicht'. Er wordt nu gecontroleerd of de gegevens volgens de juiste specificaties zijn ingevuld.



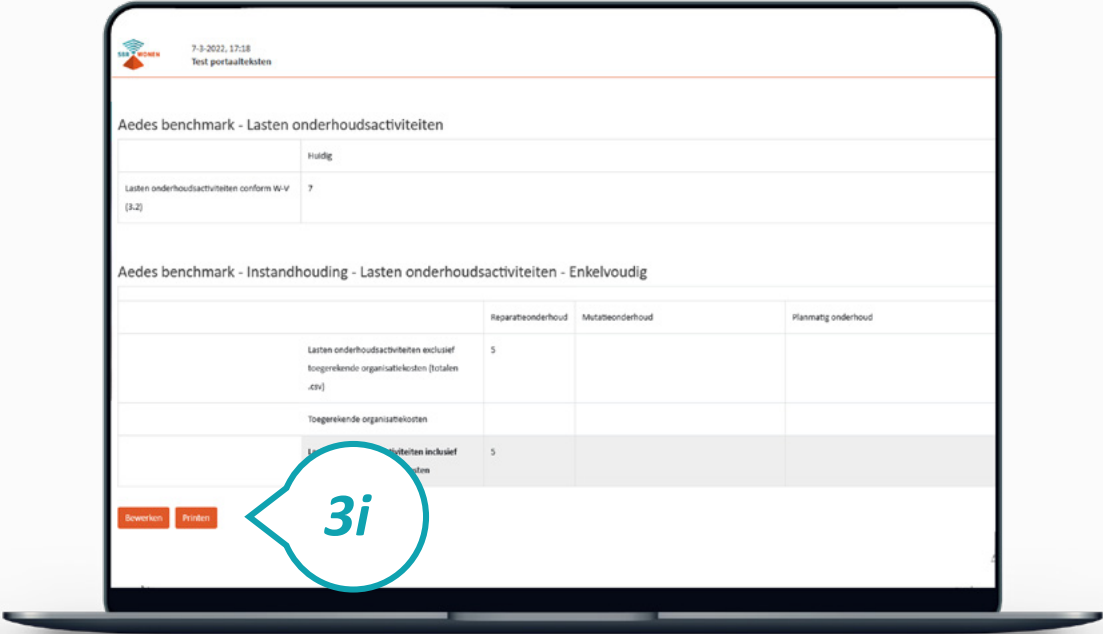
Stap 3h

Het resultaat van een validatie kan zijn dat er geen bevindingen zijn (groen vinkje) of er een melding komt van een error (geel). Een error geeft een foutmelding die moet worden opgelost voordat u verder gaat. Als de foutmeldingen zijn opgelost, klikt u op 'Volgende'.



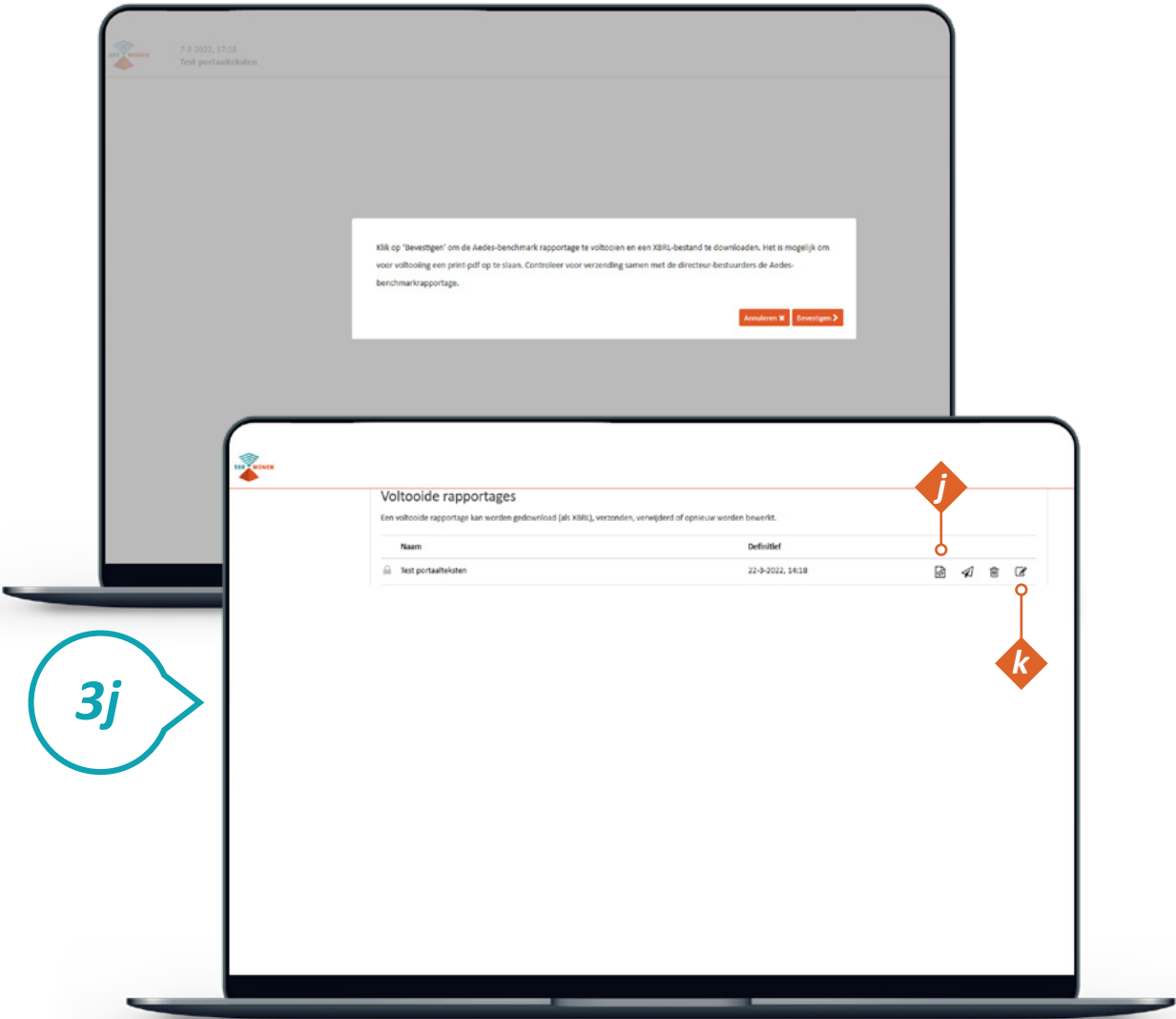
Stap 3i

U ziet nu de overzichtspagina. Controleer of alle gegevens juist en volledig zijn ingevuld. Tabellen of pagina's die niet zijn ingevuld, worden hier niet getoond. Als u niet zeker bent van de volledigheid van de rapportage, klik dan onderaan de overzichtspagina op 'Bewerken'. U gaat dan terug naar het dashboard. Open uw rapportage om de volledige uitvraag te bekijken. De lege velden kunt u nu alsnog invullen.



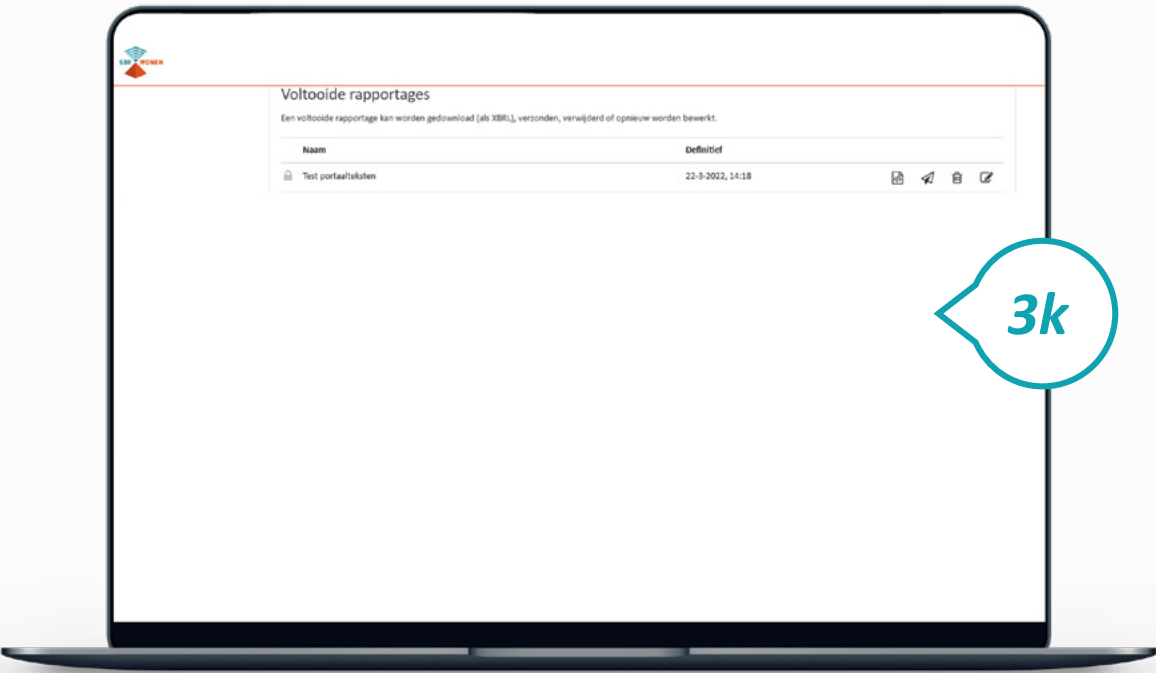
Stap 3j

Bij voltooide rapportages in het dashboard ziet u de rapportage van de Aedes-benchmark die u heeft gemaakt. Controleer of alle gegevens juist en volledig zijn ingevuld. **j** = downloaden xbrl-bestand . **k** = rapportage bewerken.



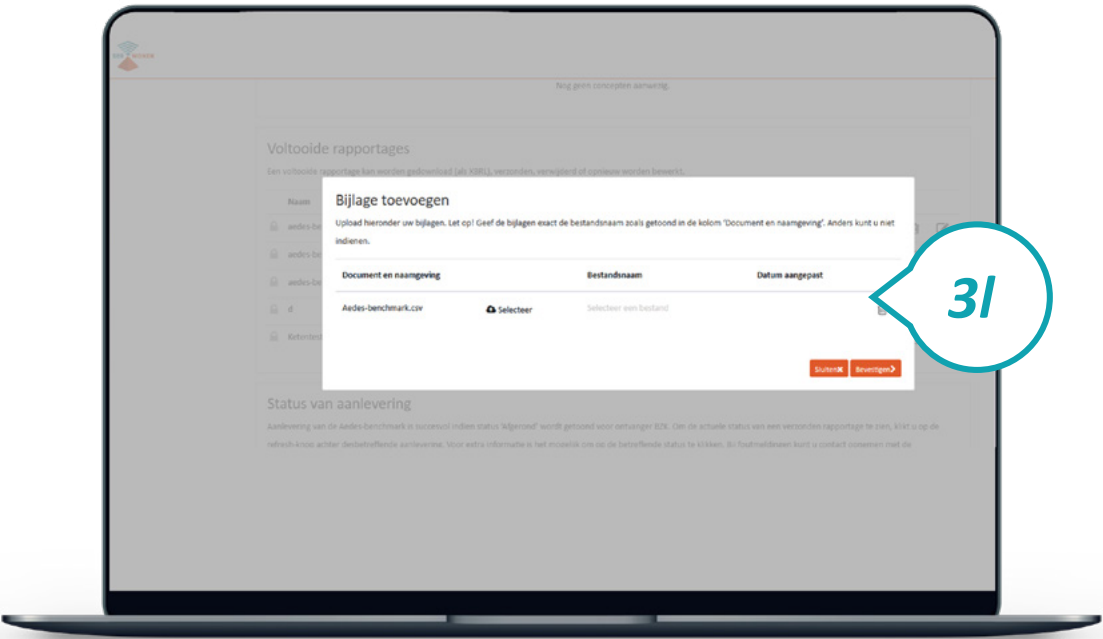
Stap 3k

Bij voltooide rapportages in het ‘Dashboard’ staat uw rapportage over de Aedes-benchmark. Voor u kunt verzenden, moet u nog een bijlage (.csv) toevoegen. Klik op ‘Rapportage verzenden’ achter de voltooide rapportage.



Stap 3l

U komt in het scherm voor het toevoegen van de bijlage. Indien u gebruikt hebt gemaakt van een onderhoudsreferentiebestand (.csv) kunt u dat hier uploaden. De naamgeving van de bijlage (.csv) moet voldoen aan de in het scherm aangegeven naamsconventie van ‘specifieke naam’ zoals aangegeven in het pop-up scherm. Controleer voor u het bestand uploadt of het de juiste naamsconventie heeft.



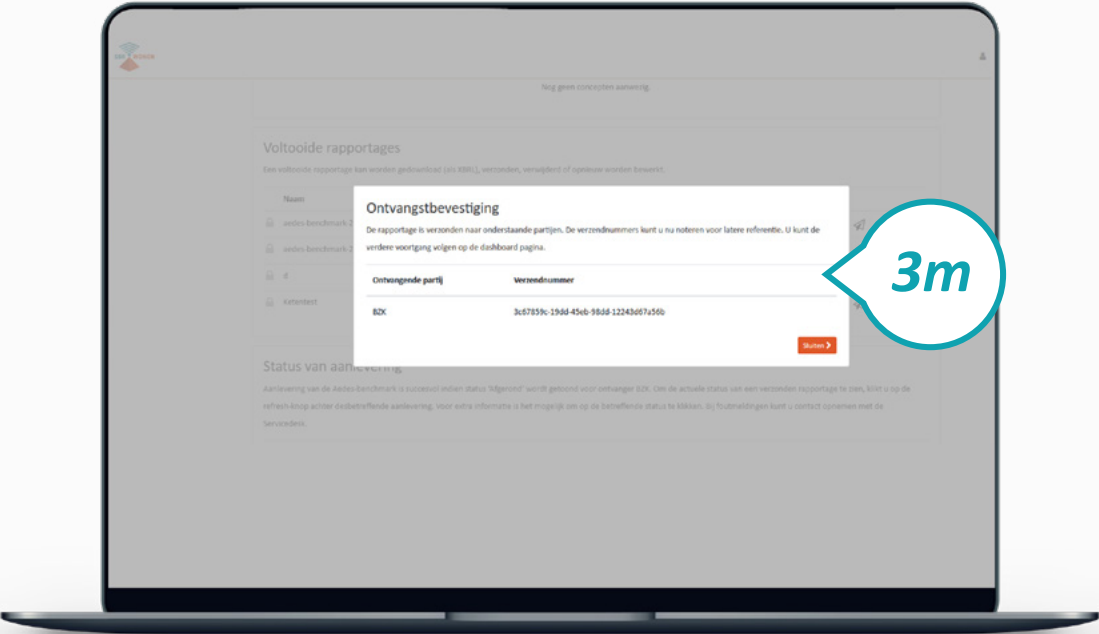
Let op:

Indien er een foutmelding wordt getoond bij het uploaden van de bijlage betekent dit dat de controlekenmerken van de betreffende bijlage (.CSV) niet overeenkomen met de controlekenmerken van het bericht. In dit geval moet u de juiste bijlage (.CSV) toevoegen.


Als bovenstaande bijlage met de juiste conventienaam is toegevoegd, klik dan op ‘Bevestigen’.

Stap 3m

Er verschijnt nu een bevestigingsscherm waarop staat dat de rapportage naar BZK is verzonden. Klik op ‘Sluiten’.



Stap 3n

Aanlevering van Aedes-benchmark is succesvol indien status ‘Afgerond’ wordt getoond voor ontvanger BZK. Om de actuele status van een verzonden rapportage te zien, klikt u op de refresh-knop  achter die betreffende aanlevering. Voor extra informatie is het mogelijk om op de betreffende status te klikken. Bij foutmeldingen kunt u contact opnemen met de [Servicedesk](#).

