

*Inhoudelijke handleiding **portaal** **SBR-wonen voor** **dPi 2024***



Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (prognose)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal 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). De dPi is een wettelijke gegevensuitvraag waarbij woningcorporaties worden geacht middels juiste en volledige rapportage aangaande alle gegevensindicatoren in de uitvraag te voldoen aan deze wettelijke verplichting.

Om het aanleveren van ‘de Prospectieve informatie’ (hierna: **dPi2024**) via het portaal van SBR-wonen zo makkelijk mogelijk te maken zijn er twee handleidingen ontwikkeld die in onze [kennisbank](#) zijn opgenomen:

- Deze inhoudelijke handleiding met een toelichting op de gevraagde informatie;
- Een handleiding over de werking van het portaal.

Alle wijzigingen ten opzichte van de handleiding 2023 zijn in deze handleiding (2024) als vetgedrukte tekst weergegeven. In onze kennisbank is het ‘overzicht wijzigingen dPi2024’ gepubliceerd. Dit overzicht geeft per hoofdstuk alle wijzigingen van de dPi2024 ten opzichte van de dPi2023 en een toelichting hierop.

Via het portaal van SBR-wonen dient u de gevraagde gegevens over de voorlopige uitkomsten van het verslagjaar **2024** (hierna te noemen het forecast verslagjaar) en de vijf prognosejaren **2025-2029** in. Dit zijn de gegevens zoals die in de meerjarenbegroting zijn goedgekeurd door het bevoegde toezichthoudende orgaan van de toegelaten instelling.

Afhankelijk van de keuze van het scheidingsregime dat voor uw woningcorporatie van toepassing is (verlicht regime, administratieve scheiding, hybride scheiding of juridische splitsing), krijgt u de bijbehorende hoofdstukken te zien.

Deze inhoudelijke handleiding gaat in op alle hoofdstukken en is dus opgezet vanuit het oogpunt van een corporatie die heeft gekozen voor een hybride scheiding. In [hoofdstuk Algemeen kopje ‘onderscheid regimes’](#) staat een overzicht van de hoofdstukken die van toepassing zijn op de verschillende scheidingsregimes.

Wilt u weten wat precies de definitie is van de informatie die wordt uitgevraagd voor de **dPi2024**? Kijk dan op [definitie.sbr-wonen.nl](#). Een toelichting op de structuur van de definities is opgenomen in [bijlage II](#) - ‘Gegevensdefinities’.

Disclaimer

Iedere aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade ten gevolge van het overdragen van gegevens die niet zijn uitgevraagd op basis van artikel 44a 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.

Aanleveren gegevens en stukken

Op grond van de woningwet (art. 44a) moet het databestand van de **dPi2024** en alle opgevraagde bijlage(n) vóór 15 december **2024** zijn aangeleverd bij de uitvragende partijen. De **dPi2024** dient u samen met de door uw toezichthoudend orgaan goedgekeurde meerjarenbegroting in. Sinds de dPi2023 is de bestuursverklaring geïntegreerd in de digitale informatie-opvraag.

De meerjarenbegroting is een verplichte bijlage die u via het portaal van SBR-wonen of system to system via uw softwareleverancier moet uploaden bij de **dPi2024**. Stuur deze documenten niet per post of e-mail: alleen bestanden die via het SBR-wonen portaal of system to system via uw softwareleverancier worden ingediend, worden in behandeling genomen.

Voor een goede verwerking van de documenten vragen wij u rekening te houden met het volgende:

- De bestandsnaam moet voldoen aan de naamconventie zoals aangegeven in onderstaande tabel.
- De bijlage(n) moeten per document in pdf-formaat worden geüpload in het portaal van SBR-wonen.

Hieronder staat een overzicht van de bijlagen en verplichte naamconventies. Bestanden met een afwijkende naamconventie kunnen niet worden verwerkt.

Bijlage	Verplichte naamconventie bestand
1. Meerjarenbegroting 2025*	Meerjarenbegroting (pdf)
2. Begroting 2025 (indien van toepassing)	begroting (pdf)

* De meerjarenbegroting is een **verplichte bijlage**, indien van toepassing kunt u ook de begroting uploaden.

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



Inhoudsopgave

1 Algemeen	6
2 Activiteiten	10
2.1 Activiteitenoverzicht	10
2.2 Projectenoverzicht nieuwbouw	14
2.3 Prognose ontwikkeling bezit	16
2.4 Prognose ontwikkeling energie-label woonruimte	17
2.5 Prognose ontwikkeling conditiescore	19
2.7 Toelichting waardering bezit	19
2.9 Prognose geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken	27
2.10 Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij	27
3 Financiële prognose	28
3.1 Prognose balans	28
3.3 Prognose kasstroomoverzicht	29
3.4 Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht	32
4 Treasury	34
Bijlage I - Validaties	37
Bijlage II - Gegevensdefinities	39

1 Algemeen

In dit hoofdstuk vult u algemene gegevens van de woningcorporatie in. Bij gebruik van een xbrl-bestand van uw softwareleverancier worden de gegevens van de corporatie automatisch ingevuld. Als u geen gebruik maakt van een import xbrl-bestand van uw softwareleverancier, vult u bij de invulvelden ‘Naam softwarepakket’ en ‘Versie softwarepakket’ n.v.t. in.

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 formuliertype (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 formuliertype 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 dPi 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.



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 **dPi2024** over maximaal 5 verschillende niveaus (DAEB TI, Niet-DAEB TI, enkelvoudig, Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen en geconsolideerd).

De volgende afkortingen zijn in dit overzicht gebruikt:

VR = Verlicht regime;

AS = Administratieve scheiding;

HS = Hybride scheiding;

JS = Juridische splitsing.

Afhankelijk van het regime en of er sprake is van consolidatie zijn bepaalde velden wel of niet van toepassing. Bij hybride scheiding en juridische splitsing is per definitie sprake van consolidatie. Velden die niet van toepassing zijn, worden op basis van de beantwoording van de selectievraag (keuze formuliertype bij creëren/importeren nieuwe rapportage) automatisch geblokkeerd. In onderstaand overzicht staat welke velden niet van toepassing zijn voor de verschillende regimes.

Corporaties met een verlicht regime maken ook onderscheid tussen uitgaven en ontvangsten (kasstroomoverzicht) van DAEB-activiteiten 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 voorwaarden¹ voldoet. Als u niet meer aan de voorwaarden 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 dPi gaat u uit van het regime dat op dit moment van toepassing is (zoals is beschikt in een besluit van de Aw), ook als u in een van de prognosejaren verwacht niet meer aan de voorwaarden voor het toepassen van het verlicht regime te voldoen. Neem in die situatie contact op met de inspecteur, bijvoorbeeld via het [Klantcontactcentrum \(KCC\)](#).

¹ Indien 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 [Klantcontactcenter](#).

Let op:

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 formuliertype rekening mee gehouden worden.

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.



Fusies

Is sprake van een fusie die voor 1 april van het eerste prognosejaar wordt gerealiseerd, dan is de dPi een gecombineerde opgave van de organisaties die met elkaar fuseren. Als gevolg hiervan moet u ook de verantwoordingsinformatie over het huidige verslagjaar (forecastjaar in de dPi) als één gefuseerde weergave in de dVi aanleveren. 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 prognoseinformatie (dPi) over het forecast verslagjaar en de prognosejaren als één gezamenlijke dPi van de nieuwe fusieorganisatie moet worden ingediend.

Daarnaast heeft het indienen van de geconsolideerde prognosegegevens (inclusief fusiepartner) na een fusie ook een praktische reden. Het Kamer van Koophandel 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. Na de uitschrijving uit het handelsregister van de KvK, is de oude bestuurder van de fusiepartner juridisch niet meer bevoegd om de bestuursverklaring namens een opgeheven corporatie te ondertekenen.

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

Let op:

- De term 'Huidig' komt in de headers van diverse tabellen, binnen diverse hoofdstukken, voor. Deze headers hebben geen functie en kunnen derhalve worden genegeerd.
- Alle invulvelden zijn verplicht (mits van toepassing voor uw corporatie) en daarom moet altijd een waarde zijn ingevuld. Indien een invulveld voor uw corporatie niet van toepassing is, dan vult u een 0 in.
- In de tabellen van de hoofdstukken 2.7, 3.4.1 en 4.1 worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen. 1% vult u dus als 1 in.

2 Activiteiten

2.1 Activiteitenoverzicht

In het onderdeel ‘Activiteitenoverzicht’ geeft u informatie over de activiteiten van de corporatie en haar eventuele verbinding(en) met oplevering in de perioden forecast verslagjaar **2024** en prognosejaren **2025** tot en met **2029**.

In het activiteitenoverzicht (2.1) en de financiële overzichten wordt verwacht dat alleen de realiseerbare investeringsbegroting is opgenomen. Het is van belang dat de meerjaren-begroting en dPi een zo realistisch mogelijke inschatting bevatten van het (investerings) programma, aansluitend op de interne besluitvormingsprocessen en de prestatieafspraken.

Vanaf dPi2023 is er een verdere opsplitsing gemaakt naar de haalbaarheid van de projectenportefeuille. In onderdeel 2.2 projectenoverzicht nieuwbouw moet een invulling worden gemaakt van de volledige projectenportefeuille nieuwbouw. Dit kunnen zowel harde als zachte projecten zijn. Via de statusvelden in dit hoofdstuk ontstaat per project een indicatie van de hardheid. Dit overzicht bevat naar alle waarschijnlijkheid meer projecten dan het activiteitenoverzicht (2.1), de prognose van ontwikkeling bezit (2.3) en de financiële overzichten (2.7 en 3). Voor die hoofdstukken is de verwachting dat een zo realistische mogelijke inschatting wordt ingevuld. Dit kan betekenen dat in de eerste jaren zachte projecten achterwege blijven en dat voor latere prognosejaren een realistische schatting van kasstromen, aantallen en waarde wordt gemaakt, ook als hier nog geen concrete activiteiten bekend zijn.

Het activiteitenoverzicht bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Nieuwbouw exclusief bestemming koop;
- B. Aankoop;
- C. Verkoop aan toekomstige bewoners;
- D. Verkoop aan overigen;
- E. Sloop;
- F. Verbetering bestaand bezit;
- G. Nieuwbouw met bestemming koop;
- H. Transacties van DAEB TI naar Niet-DAEB TI;
- I. Transacties van Niet-DAEB TI naar DAEB TI.

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

Let op:

- Voor het verlicht regime moeten eventuele transacties binnen de TI tussen DAEB en Niet-DAEB als activiteit(en) bij de onderdelen H en I (Transacties binnen TI) van hoofdstuk 2.1 ‘activiteitenoverzicht’ opgenomen worden.
- In het portaal wordt in het activiteitenoverzicht, onderdeel ‘2.1 B – Aankoop’ op de regel ‘Aankoopkosten’ de aankoopprijs, inclusief de bijkomende kosten ingevuld.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- **Aan H2.1A Nieuwbouw wordt een regel met de opvraag van het aantal woonruimte toegevoegd. De huidige opvraag biedt niet de mogelijkheid om een vergelijking van dit overzicht met het projectenoverzicht 2.2 en met de realisaties in de dVi te maken, omdat het aantal gewogen eenheden inclusief intramuraal en parkeerplekken wordt opgevraagd. Door een regel met aantal woonruimtes op te vragen is dit wel beter mogelijk.**

Onderscheid onderhoud en verbetering

Voor onderhoud en beheer is een gemeenschappelijke set definities voor woningcorporaties beschikbaar. Deze kunnen zij gebruiken voor de balans (beleidswaarde en marktwaarde op basis van waarderingshandboek), het kasstroomoverzicht en de winst-en-verliesrekening in de verantwoordingen. De definities zijn opgenomen in de [Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting](#). In de [Kennisbank](#) van SBR-wonen is een Q&A behorende bij de gewijzigde definities onderhoud & beheer opgenomen. Deze Q&A is ‘dynamisch’ en wordt indien nodig periodiek bijgewerkt op basis van vragen en voorbeelden vanuit de praktijk.

Evenals voorgaand jaar, geldt een integrale toepassing van de set van definities (onderhoud, verbeteringen en beheer) op de begroting over 2024 (**dPi2024**).

Realiseerbaarheid meerjarenbegroting

Aw & WSW vragen nogmaals aandacht voor het kader dat in deze handleiding is vastgelegd met betrekking tot het opstellen van de meerjarenbegroting. De op te nemen activiteiten moeten een zo realistisch mogelijke inschatting zijn van een haalbare transitie (in omvang en realisatieperiode) die aansluit op de portefeuillestrategie (zie [Q&A](#)). De Aw en WSW hebben daarnaast over dit vraagstuk een publicatie op de [website](#) geplaatst die in dit verband van belang is.

Clustermogelijkheid projecten (onderhoud/investering)

De memo onderhoud en beheer opgenomen in de RTIV geeft kaders voor verantwoording van onderhouds- en beheerkosten. Naar aanleiding van enkele praktijkvoorbeelden vragen Aw en WSW extra aandacht voor de clustermogelijkheid binnen het geldende kader (zie [Q&A](#)).

Beheer in vastgoedexploitatie en de norma leiding t.b.v. beleidswaarde

Het vraagstuk van toerekeningen roept in de praktijk nog vragen op. Daarom brengen we graag de eerder gepubliceerde Q&A's van [27 oktober 2020](#) en [20 maart 2023](#), die nadere duiding geven op dit onderwerp, extra onder de aandacht.

Voor elke activiteit worden de volgende onderdelen uitgevraagd:

- Het aantal eenheden;
- De kosten / opbrengsten;
- De (mutatie in de) marktwaarde;
- De (mutatie in de) beleidswaarde.

Let op:

Alle in te voeren aantallen en bedragen (dus ook de kosten) worden in dit hoofdstuk als positieve waarden ingevuld. Dit geldt uiteraard niet voor situaties waarbij wel sprake is van feitelijk negatieve waarden (bijvoorbeeld negatieve marktwaarde parkeervoorzieningen). In dit specifieke geval moet een negatieve waarde ook als zodanig (dus negatief) worden ingevuld. Het begrippenkader en de definities voor 'eenheden' in de gegevensuitvraag van de dPi wijken niet af van de gegevensuitvraag van de dVi.

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

Woonruimte (zelfstandig)	1,0
Woonruimte (onzelfstandig)	1,0
Intramuraal zorgvastgoed	1,0
Bedrijfsruimte (DAEB)	1,0
Bedrijfsruimte (Niet-DAEB)	1,0
Maatschappelijk vastgoed	2,0
Parkeergelegenheid	0,2
Overig bezit	0,2

Voor Intramuraal zorgvastgoed geldt dat de afzonderlijke verhuurbare eenheden (in plaats van 1 eenheid, het overkoepelende contract) verantwoord worden.

Vastgoed in de portefeuille van de corporatie dat naar aard en gebruik niet eenduidig bij een van de onderscheiden reguliere vastgoedtypen (woonruimte, bedrijfsruimte, parkeergelegenheid etc.) 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, etcetera. Ook daar waar huur- of gebruiksafspraken fundamenteel afwijken van een normale verhuring valt het bezit in deze categorie.

De kosten en opbrengsten zijn uw best mogelijke inschatting van de totale kosten en opbrengsten per jaar. Meer informatie over de op te nemen (mutatie in de) markt- en beleidswaarde, staat in paragraaf 2.7 van deze toelichting.

Bij een verlicht regime en administratieve of hybride scheiding, verantwoordt u transacties tussen DAEB TI en Niet-DAEB TI in onderdeel H en I. Deze transacties laat u voor onderdeel A tot en met G buiten beschouwing. Transacties met juridisch gescheiden Niet-DAEB verbindingen verwerkt u in onderdeel A tot en met G.

Indien de verbinding verhuureenheden realiseert voor de TI, dan dient u deze productie bij de TI als nieuwbouw exclusief bestemming koop te verantwoorden. Deze productie verantwoordt u dus niet als aankoop in de TI. Indien de TI enkel grond verkoopt/levert en verder niet betrokken is bij de ontwikkeling dan wel verkoop van de koopwoongelegenheden hoeft de verkoop niet opgenomen te worden. Stel dat er wel afspraken gemaakt worden over de verkoop door de TI, bijvoorbeeld een deel door de woningcorporatie verkocht wordt of met een terugkoopverplichting. In deze gevallen dienen de juiste aantallen en de daarbij behorende kosten en opbrengsten opgenomen worden.

2.2 Projectenoverzicht nieuwbouw

Dit overzicht wordt gebruikt om de plannen, voortgang en eventuele knelpunten in het kader van de NPA te monitoren. In dit overzicht wordt voor nieuwbouw woongelegenheden gerapporteerd over onder andere de huurprijsklasse, het postcodegebied, de status van de project-voortgang en de status van de grond. Informatie over stichtingskosten, mutatie vastgoedwaardering (beleidswaarde en marktwaarde) en kasstromen wordt niet opgevraagd.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- Om de plannen, de voortgang en eventuele knelpunten te kunnen monitoren van het nieuwbouwprogramma in het kader van de NPA is voorgaand jaar het projectenoverzicht nieuwbouw opgenomen in het model. Uit de datakwaliteitsanalyse bleek dat de statussen projectvoorgang niet afdoende waren, waardoor veel projecten werden aangeduid als status 'overig'. In de dPi2024 wordt derhalve de vraag opgesplitst in meerdere categorieën, zodat iets concreter kan worden aangegeven wat de status is van een nieuwbouwproject.

Softwareleveranciers van primaire systemen en prognosepakketten voor woningcorporaties hebben toegezegd dat de opgevraagde projectinformatie voor een belangrijk gedeelte kan worden geïmporteerd in het dPi-opvraagprogramma. U kunt met uw softwareleverancier overleggen wat er nodig is om dit mogelijk te maken.

Per project geeft u de volgende gegevens op:

- Naam project;
- Gemeente;
- Postcodegebied;
- Projectvoortgang;
- **Bestemmingsplan;**
- **Omgevingsvergunning;**
- **Status grond;**
- Sloop-Nieuwbouw;
- Aantal (naar soort verhuureenheden);
- Jaar oplevering.

Let op:

- Bij het invullen van de projecten mag u uitgaan van uw eigen projectindeling, zolang het hoofdonderscheid naar type bezit en tak maar kan worden gemaakt.
- Alle in te voeren velden (waarden en aantallen) worden in dit hoofdstuk als positieve waarden ingevuld.

Voor het aantal eenheden neemt u hier, in tegenstelling tot hoofdstuk 2.1 'Activiteitenoverzicht', de ongewogen eenheden op.

2.3 Prognose ontwikkeling bezit

In dit hoofdstuk worden de aantallen eenheden in exploitatie van de woningcorporatie opgevraagd. U neemt hier de fysieke aantallen op. De wegingsfactoren (met betrekking tot vastgoedeenheden) spelen hierbij geen rol. Het begrippenkader en de definities voor 'eenheden' in de gegevensuitvraag van de dPi wijken niet af van de gegevensuitvraag van de dVi.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- Om meer inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de verschillende huurniveaus, werd voorgaand jaar onder andere huurprijsklasse 'betaalbaar 2' (huurprijsgrens van € 575 (prijspeil 2023) uit wetsvoorstel huurverlaging toegevoegd. Ondertussen is duidelijk dat de afspraak uit de NPA (die loopt tot en met 2025) ruim gehaald gaat worden en is er derhalve geen behoefte meer aan monitoring vanuit de dPi. Als gevolg hiervan vervalt de splitsing van categorie 'betaalbaar 1' en 'betaalbaar 2' en wordt dit teruggebracht naar categorie 'betaalbaar'.

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

Voor de zelfstandige eenheden woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen de categorieën goedkoop, betaalbaar, duur tot huurtoeslaggrens, duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens en vanaf middenhuurgrens.

De te hanteren huur is de rekenhuur conform artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. Voor de prognosejaren moet u rekening houden met inflatie voor de huurgrenzen.

Let op:

Het opgegeven aantal verhuureenheden in hoofdstuk 2.3 moet overeenstemmen met hoofdstukken 2.4 (eenheden zelfstandige woonruimten), 2.5 (eenheden zelfstandige woonruimten) en 2.7 (totaal aantal eenheden). In bijlage II 'Validaties' wordt dit nader toegelicht.

2.4 Prognose ontwikkeling energielabel

In dit onderdeel deelt u de zelfstandige woonruimten (per tak) in naar de meest actuele Energielabel voor het forecast verslagjaar t/m het vijfde prognosejaar.

De NTA8800 is per 1 januari 2021 van kracht geworden. Verankering van deze standaard heeft geleid tot een aangepaste categorisering in de energie prestatie methode. Vanwege deze overgang naar deze standaard zijn de labelklassen (A++++ t/m G) geherintroduceerd. Voor eenheden waarvan het energielabel nog niet bekend is, maar waarvan wel een energie-index beschikbaar is, gebruikt u de volgende omreken tabel, waarbij het mogelijk is om het volledige bezit (zowel bezit met een 'oud' Energie-index als bezit met een 'nieuw' NTA-8800 label) aangaande woonegelegenheden eenduidig te rapporteren in dit onderdeel.

Label klasse	EP 2 Primair fosiel energieverbruik (kWh/m² jaar) ná 1-1-2021	Energie-index ná 1-1-2015	Energie-index vóór 1-1-2015	WWS punten	
				Eengezins	Meergezins
A++++	≤0,00	nvt	nvt	44	40
A+++	0,01 - 50,00	nvt	nvt	44	40
A++	50,01 - 75,00	≤ 0,60	≤ 0,50	44	40
A+	75,01 - 105,00	0,61 - 0,80	0,51 - 0,70	40	36
A	105,01 - 160,00	0,81 - 1,20	0,71 - 1,05	36	32
B	160,01 - 190,00	1,21 - 1,40	1,06 - 1,30	32	28
C	190,01 - 250,00	1,41 - 1,80	1,31 - 1,60	22	15
D	250,01 - 290,00	1,81 - 2,10	1,61 - 2,00	14	11
E	290,01 - 335,00	2,11 - 2,40	2,01 - 2,40	8	5
F	335,01 - 380,00	2,41 - 2,70	2,41 - 2,90	4	1
G	> 380,00	>2,70	>2,90	0	0

Het is van belang dat corporaties de energielabels op basis van bovenstaande conversietabel bepalen. Hierbij dient zo veel mogelijk aangesloten te worden op de definitieve (geregistreerde) labels. Uiteraard wil men ook inzicht verkrijgen in de tussentijdse investeringen waarbij één of meerdere labelsprongen zijn gerealiseerd. In dit geval kunnen de definitieve labels gecorrigeerd worden voor de woningen waarbij verbeterde labels, als gevolg van tussentijdse verbetering, tot stand zijn gekomen. Als zowel de voormalige energie-index als het energielabel niet bekend zijn, geeft u de eenheden zelfstandige woonruimten op in de categorie onbekend. Verwacht wordt dat op deze regel geen eenheden verantwoord zullen worden aangezien een energielabel verplicht is bij woongelegenheden die verkocht, verhuurd of nieuw opgeleverd worden (met uitzondering van oa monumentale panden, zie [totaaloverzicht](#)).

2.5 Prognose-ontwikkeling conditiescore

In dit onderdeel splitst u de zelfstandige woonruimten (per tak) uit naar conditiescores voor het forecast verslagjaar en het vijfde prognosejaar. Dit zijn de conditiescores conform NEN 2767. Hieronder is kort de betekenis omschreven van de conditiescores.

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

2.7 Toelichting waardering bezit

In onderdeel 2.7 van de dPi2023 geeft u een specificatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde voor het forecast verslagjaar en de prognosejaren op. Dit vult u in voor DAEB, Niet-DAEB en Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

Let op:

Het opgegeven totaal aantal eenheden in hoofdstuk 2.7 moet overeenstemmen met de opgave in hoofdstuk 2.3. Tevens moet de totale marktwaarde per tak in hoofdstuk 2.7 overeenstemmen met de balanswaarden (vastgoed in exploitatie) per tak in hoofdstuk 3.1. In [bijlage II](#) 'Validaties' wordt dit nader toegelicht.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- Omdat met de nieuwe beleidswaardebepaling de disconteringsvoet voor de beleidswaarde voor alle corporaties hetzelfde is, kan de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren vervallen in de opvraag. Aanvullend vervallen tevens de afslagen om van de marktwaarde de beleidswaarde te bepalen. Als gevolg hiervan zullen de tabellen met betrekking tot de forecastjaren worden samengevoegd met de tabellen van de prognosejaren. Ten behoeve van de verduidelijk zal naar aanleiding van deze wijziging ook de volgorde van de tabellen veranderen.

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

1. Een berekende waarde voor het forecastjaar via DCF (toepassing uitgangspunten [memo onderhoud en beheer](#) en [leidraad economische parameters dPi2024](#)
2. Een benaderde autonome waardeontwikkeling voor de prognosejaren;
3. Een berekende waarde met betrekking tot voorraadmutaties (sloop, verkoop, nieuwbouw, aankoop en verbetering bestaand bezit vanuit hoofdstuk 2.1 'Activiteitenoverzicht').

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

- Aantal eenheden woonruimte;
- Aantal eenheden exclusief woonruimte.

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 onderdeel 'Toelichting waardering bezit - Gegevens marktwaarde' geeft u de totale contract- en marktjaarhuur én de onderhouds- en beheerkosten op voor de eenheden woonruimte (eengezins- en meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale (zorg)eenheden). Het gaat om de totale contract- en markthuur op het moment van waarderen, zonder inflatie in het eerste rekenjaar ($t=0$). 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 ($t=1$). U verantwoordt dus de jaarbedragen (niet de contante waarde). In onderdeel 'Toelichting waardering bezit - Gegevens beleidswaarde' volgt u dezelfde methode. In onderdeel 2.7 'Toelichting waardering bezit' worden onder 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.

Voor de rapportage in ‘2.7 toelichting beleidswaarde’ is dit uiteraard niet relevant, en dient vanzelfsprekend het ‘doorexploitatie-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 erfpach.

Onderhoudskosten

De definitie van ‘onderhoud vanuit eigen beleid’ is 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 maalt mutatiegraad). Hierbij gaat het om de ingerekende kasstromen in de DCF-periode exclusief achterstallig onderhoud. Het [memo onderhoud en beheer](#) is hierbij leidend. Zie ook de [Q&A's](#) in de kennisbank van SBR-wonen.

Beheerkosten

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.

Het [memo onderhoud en beheer](#) is hierbij leidend. De gemiddelde disconteringsvoet geeft u alleen op voor de eenheden woonruimte (eengezins- en meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale (zorg)eenheden). Weging vindt plaats op basis van aantallen voor de eenheden woonruimte.

Let op: Alle in te voeren bedragen (dus ook de kosten) worden in dit onderdeel als positieve waarde ingevuld. De gemiddelde disconteringsvoet wordt in percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen (voorbeeld: 1% vult u dus als 1 in).

2.7.1 Berekening forecastjaar

Voor het forecastjaar (ultimo **2024**) wordt een DCF-berekening van de marktwaarde gevraagd. Uitgangspunt voor deze berekening is de basis of full waardering uit de jaarrekening **2023** (op basis van het handboek marktwaarde **2023**). Van daaruit wordt een geactualiseerde berekening gevraagd naar prijspeil **2024** met daarin geïndexeerde vastgoedgegevens (inputvariabelen). Dit zijn bijvoorbeeld de huur, WOZ-waarde en achterstallig onderhoud. Voor indexatie van de vastgoedgegevens kunt u de recent door Aw gepubliceerde ‘[leidraad economische parameters dPi2024](#)’ gebruiken. Vervolgens past u de economische parameters aan.

In paragraaf ‘Onderscheid onderhoud en verbetering’ (hoofdstuk 2.1) van deze handleiding wordt uitgelegd hoe de (aangescherpte) set van definities inzake Onderhoud, verbetering en beheer al volledig geïmplementeerd moet zijn en dus ook in de **dPi2024** volledig moet worden toegepast.

Uitgangspunten:

- Actuele contract jaarhuur: ontleend aan eigen administratie (schatting december huur **2024**);
- Actuele streef jaarhuur: eventueel bijgesteld beleid rekening houdend met inperking ruimte bij DAEB conform leidraad en [Q&A i.h.k.v. liberalisatiegrens DAEB-bezit](#));
- Totale beheerkosten: norm (mede op basis van memo onderhoud en beheer);
- Gemiddelde disconteringsvoet: ontleend aan de meest recente feitelijke waardering;
- Overige inputvariabelen: indexering van toepassing.

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

2.7.2 Benadering autonome waardeontwikkeling in prognosejaren

Voor het prognosticeren van de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde in de prognosejaren (**2025** tot en met **2029**) wordt volgens de gepubliceerde ‘[leidraad economische parameters dPi2024](#)’ in hoofdstuk 3 “overige onderwerpen” een benadering verwacht op basis van een procentuele waardeontwikkeling ten opzichte van de forecast (**2024**). In deze benadering wordt onderscheid gemaakt in het effect van de autonome waardeontwikkeling van het vastgoed en voorraadmutaties. De bepaling van de autonome waardeontwikkeling in de **dPi2024**

gebeurt op basis van een afgeleide voorgeschreven stijgingsfactor (tabel 6 in de leidraad). De afgeleide stijgingsfactoren en afslagen zijn als gevolg van de bijstellingen in het huurbeleid (uitvloeisel van de Nationale Prestatieafspraken) niet meer (voor de hele periode) gekoppeld aan de prijsinflatie. De afleiding is afhankelijk van de gehanteerde stijgingsfactoren (parameters) voor de huursom en de correctie hierop vanwege de beleidswaarde. De leidraad economische paramaters dPi2024 geeft handvatten maar ook enige ruimte voor invulling van het eigen beleid.

De afslag die hiermee in de beleidswaarde wordt ingerekend, is bedoeld om in te spelen op het effect van een verschillende ontwikkeling van de huren en de lasten en om ook een component voor veroudering van het bezit en aanvullende prudentie in te bouwen in de berekende waarde. Hiermee wordt rekening gehouden met de onzekerheden verbonden aan een dergelijke berekening van een toekomstige waarde.

Voor eenduidigheid in (de implementatie van) de beleidswaarde, is er ook bij de **dPi2024** voor gekozen om niet de mogelijkheid toe te staan om de marktwaarde en beleidswaarde vooruit te berekenen conform een contante waarde berekening van de kasstromen (verder: DCF) voor de prognosejaren **2025** tot en met **2029**.

2.7.3 Berekende waarde voorraadmutaties

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

- Sloop;
- Verkoop;
- Nieuwbouw;
- Aankoop;
- Verbetering bestaand bezit.

De als gevolg van verkoop en sloop wegvallende marktwaarde en beleidswaarde bepaalt u op basis van de waarde op moment van verkoop of sloop in de prognose en verantwoordt u in hoofdstuk 2.1 ‘Activiteitenoverzicht’. De toevoeging als gevolg van nieuwbouw of aankoop berekent u door voor deze eenheden afzonderlijk de marktwaarde in verhuurde staat en afgeleide beleidswaarde te bepalen via een DCF-berekening (conform dezelfde

uitgangspunten als in de forecast). De mutatie in de markt- en beleidswaarde als gevolg van een verbetering van bestaand bezit bepaalt u ook via een DCF-berekening. Mogelijk kan een verbetering van het bestaand bezit nog in beperkte mate van invloed zijn op de toekomstige raming van de onderhoudsuitgaven, immers na verbetering werkt het waarde-effect door in de primo-stand van het daaropvolgende prognosejaar. Hierbij geldt dat allereerst van belang is in hoeverre een verbetering als investering kan worden getypeerd. De eerder aangehaalde memo ‘Onderhoud verbetering en beheer’ is hierbij richtinggevend. daaropvolgende prognosejaar. Hierbij geldt dat allereerst van belang is in hoeverre een verbetering als investering kan worden getypeerd. De eerder aangehaalde memo ‘[Onderhoud verbetering en beheer](#)’ is hierbij richtinggevend.

Verwerking in portaal

De regel ‘Totale marktwaarde’ en de regel ‘Totale beleidswaarde (voor LTV/ solvabiliteit)’ zijn (automatische) optellingen:

Regel ‘Totale marktwaarde’ = regel ‘Marktwaarde eenheden woonruimte’ +
regel ‘Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte’

Regel ‘Totale beleidswaarde’= regel ‘Beleidswaarde eenheden woonruimte’ +
regel ‘Marktwaarde eenheden exclusief woonruimte’

Het verloop van de markt- en beleidswaarde op totaalniveau (niet per tak) komt tot stand door de volgende posten:

Waarde primo jaar

• Nieuwbouw (excl. bestemming koop)	+	} H2.1 Activiteitenoverzicht
• Aankoop	+	
• Verkoop aan toekomstige bewoners	-	
• Verkoop aan overigen	-	
• Sloop	-	
• Verbetering bestaand bezit	+	
• Autonome mutatie	+/-	

Waarde ultimo jaar



2.9 Prognose geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken

In het kader van het programma Wonen & Zorg voor ouderen wordt informatie over de geclusterde woonvormen en het aantal zorggeschikte woningen (geclusterde verpleegzorgplekken uit nieuwbouw of bestaande voorraad aan de opvraag uitgevraagd. De informatie wordt op geconsolideerd of op TI-niveau uitgevraagd voor de eerste vijf prognosejaren. De bijbehorende definities kunt u terugvinden in het [definitieportaal](#) en de veelgestelde vragen in de kennisbank.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- In het kader van het programma Wonen & Zorg voor ouderen is voorgaand jaar de informatiebehoefte over het aantal toe te voegen geclusterde woonvormen en het aantal zorggeschikte woningen aan de opvraag toegevoegd. De opvraag wordt opzichte van de dPi 2023 niet inhoudelijk aangepast. Wel zullen enkele tekstuele wijzigingen worden opgenomen om de specifieke voorwaarden voor opname van woonruimte in 2.9 duidelijker te maken. Dit betreft louter een tekstuele aanpassing van de naamomschrijving. Daarnaast zal de definitie op een aantal onderdelen worden verbeterd, door primair aandacht te vragen voor de fysieke kenmerken van het vastgoed en in mindere mate kenmerken als leeftijd of zorgbehoefte onderdeel te laten zijn van de definitie.

2.10 Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken woningen toekomstklaar en aardgasvrij te maken. In de opvraag wordt voor het monitoren van dit doel het aantal woningen gespecificeerd naar indeling isolatie en toekomstklaar enerzijds en aardgasvrij anderzijds uitgevraagd. De informatie wordt op geconsolideerd of TI-niveau uitgevraagd voor de eerste vijf prognosejaren. De bijbehorende definities kunt u terugvinden in het [definitieportaal](#) en de veelgestelde vragen in de kennisbank.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- In 2.10 - Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij zijn mede op verzoek van softwareleveranciers de volgende twee tekstuele wijzigingen doorgevoerd:
- Titel: 2.10 Aantal aan te passen woningen gespecificeerd naar indeling isolatie en toekomstklaar <GECONSOLIDEERD>;
- Veld: ‘Anders (excl. hybride warmtepompen)’.

Dit betreft louter een tekstuele aanpassing van de naamomschrijving, die de zelfstandige leesbaarheid van de rapportage verbetert.

3 Financiële prognose

In onderdeel 3 ‘Financiële prognose’ van **dPi2024** wordt gevraagd naar:

- De balans;
- Het kasstroomoverzicht.

Afhankelijk van het gekozen scheidingsregime en de activiteiten binnen een corporatie is sprake van de volgende niveaus waarop u de **dPi2024** invult:

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

Naast het onderscheid in niveaus, wordt op een aantal onderdelen ook (of in plaats hiervan) onderscheid gemaakt tussen eenvoudige en geconsolideerde gegevens van de woningcorporatie. In [hoofdstuk Algemeen kopje ‘onderscheid regimes’](#) van deze handleiding is gespecificeerd welke hoofdstukken voor welke regimes van toepassing zijn. Verder is toegelicht welke velden in de overzichten bewust zijn geblokkeerd. De inhoudelijke toelichting op de [gegevensdefinities](#) staat op SBR-wonen.nl.

3.1 Prognose balans

Informatie over de financiële positie wordt verkregen vanuit de balans. Om cijfers te kunnen vergelijken worden ook de financiële gegevens van de begrotingsjaren bij de balans gevraagd. De balans wordt opgesteld ná bestemming van het resultaat en ná dividenduitkering.

Let op:

- 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 deze in de balans opgenomen marktwaarde op de regel ‘Overige schulden’ van rubriek ‘Langlopende schulden’ te verantwoorden.
- Voor de balans geldt dat u alleen bij een hybride scheiding, in de Niet-DAEB tak de verbinding betreffende de woonvennootschap opneemt. Ook kan u alleen bij

een hybride scheiding een interne lening aan de dochteronderneming opnemen waarvan de Niet-DAEB tak eigenaar is.

- Als gevolg van het invullen van bedragen in euro’s (onafgerond) kunnen afrondingsverschillen ontstaan. Afrondingsverschillen ten aanzien van de balans worden verantwoord op de post ‘Vorderingen’ (kortlopend) of ‘Overlopende passiva’ (kortlopend).

3.3 Prognose kasstroomoverzicht

Voor een adequate risicobeheersing is inzicht in de kasstromen belangrijk. Vul hier per tak de (gerealiseerde) kasstromen voor het forecast verslagjaar en de begrotingsjaren in. De huren die u opgeeft, zijn de verwachte toekomstige **netto huren**. Bij de ‘ontvangen interest (betaalde interest)’ neemt u ook de ontvangen (betaalde) of verwachte ontvangen (uitgegeven) rente op de verstrekte interne lening vanuit de DAEB-tak aan de Niet-DAEB-tak of de woonvennootschap op. De in de Niet-DAEB-tak ontvangen of verwachte ontvangst van rente op de verstrekte interne (start)lening vanuit de Niet-DAEB-tak aan een verbinding verantwoordt u in het kasstroomoverzicht Niet-DAEB onder ‘ontvangen interest’. Of deze regels van toepassing zijn hangt af van het toegepaste regime, zie [hoofdstuk Algemeen kopje ‘onderscheid regimes’](#).

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.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- Om meer inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de kasstromen zijn de prognosejaren 6 t/m 10 in de dPi2024 toegevoegd.

Verantwoording scheiding DAEB en Niet-DAEB

Het gegevensmodel voor de **dPi2024** 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 en het kasstroomoverzicht moeten worden verwerkt in de **dPi2024**.

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 (en startlening bij juridische splitsing) 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'.

Let op:

Ook onderstaande opsomming is niet van toepassing op het verlicht regime.

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 Toelichtingen prognose balans en kasstroomoverzicht

In onderdeel 3.4 van de dPi 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.

In onderdeel 3.4.1 geeft u toelichting op het kasstroomoverzicht. Het gaat hierbij om de door de corporatie gehanteerde parameters voor het forecast verslagjaar en de tien prognosejaren. Aanbevolen wordt om kennis te nemen van de aangegeven parameters uit de [‘leidraad economische parameters dPi2024’](#) en de toelichting daarbij (zie 2.7.1). De parameters van deze leidraad vervullen een richtinggevende functie voor corporaties bij de actualisering van de marktwaaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo **2023** en de kasraming in de **dPi2023**. Als voor de **dPi2023** afwijkende stijgingspercentages voor de kasstroom worden gehanteerd, moet dit worden toegelicht in dit hoofdstuk.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de dPi2023 zijn:

- De rapportageperiode van het kasstroomoverzicht alsmede de bijbehorende toelichtingsparagraaf met de gehanteerde uitgangspunten en parameters wordt uitgebreid tot en met het 10e prognosejaar zodat het WSW - gelet op de toenemende volatiliteit in marktomstandigheden - op hoofdlijnen de lange termijn kasstroomontwikkelingen van corporaties kan blijven bezien in het licht van de borgbaarheid van langlopende lening-portefeuilles.

Let op:

- In de tabellen van onderdeel 3.4.1 worden percentages uitgevraagd. U dient hier de daadwerkelijke percentages in te vullen (voorbeeld: 1% vult u dus als 1 in).
- In onderdeel 3.4.2 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 onderhoud en leefbaarheid. U mag hier geen directe onderhoudsuitgaven en personeelsuitgaven (betalingen aan werknemers) toerekenen die u al eerder 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.

De toerekeningen van personeelsuitgaven (deel betalingen aan werknemers) en overige kasstromen aan onderhoud worden op één regel opgenomen. Dit geldt ook voor de toerekening aan leefbaarheid. Indien bijvoorbeeld de directe onderhoudsuitgaven (Hfdst. 3.3 post ‘Onderhoud’) 10 miljoen euro bedragen en de indirect toerekenbare onderhoudsuitgaven (hfdst 3.3 overige posten)) 1 miljoen euro, dan verantwoordt u in dit onderdeel (Hfdst 3.2.2) een bedrag van 1 miljoen euro. Wat betreft de personeelsuitgaven moeten deze uitgaven wel betrekking hebben op de exploitatie (dus geen onderhoud voor derde). In de ‘Specificatie van (netto) huurontvangsten’ bij onderdeel 3.4.3 vult u de netto huurontvangsten uit het kasstroomoverzicht in per vastgoedcategorie. Afhankelijk van het gekozen regime doet u dit per categorie voor de takken: DAEB TI, Niet-DAEB TI en Geconsolideerde verbindingen. Tot slot specificeert u per tak de reeds verantwoorde sectorspecifieke heffing(en) in het kasstroomoverzicht (Hoofdstuk 3.3). De post ‘Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’ in het kasstroomoverzicht wordt in de toelichting bij onderdeel 3.4.7 uitgesplitst naar afzonderlijke posten ‘Saneringsheffing’, ‘Obligohheffing’ en ‘Overige sectorspecifieke heffingen’. **De obligohheffing 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 obligohheffing alleen in de DAEB-tak wordt opgenomen. Op de website van WSW vindt u welk percentage obligohheffing WSW adviseert op te nemen in dPi. Meestal is dit 0,167% van de geborgde leningen ultimo voorgaand jaar. De saneringsheffing is de heffing die WSW ophaalt in het kader van de sanering van corporaties. Op de website van WSW vindt u welk percentage saneringsheffing WSW adviseert op te nemen in dPi. Meestal is dit 0. De overige sectorspecifieke heffingen betreft de Aw-bijdrageheffing. 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 wordt de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen en het aflossingsschema interne lening opgevraagd. Meer informatie over de [gegevensdefinities](#) voor treasury staat bij de gegevensdefinities op SBR-wonen.nl.

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.

Aflossingsschema interne lening

In onderdeel 4.3 van de dPi licht u de interne lening en startlening voor het forecast verslagjaar en de prognosejaren 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 aflossingsschema 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 restant looptijd en het rentepercentage vult u in voor het eerste prognosejaar (**2024**), dus de stand per 1 januari **2024**.
- De opgenomen bedragen in het aflossingsschema interne lening / startlening moeten aansluiten bij de verantwoording in het kasstroomoverzicht (3.3).
- Bij het rentepercentage van de interne lening/startlening dient u daadwerkelijke percentages in te vullen (voorbeeld: 1% vult u dus als 1 in).

Bijlage I - Validaties

Het portaal van SBR-wonen voor de **dPi2024** voert verschillende controles voor u uit. Deze controles worden met validaties aangeduid. In de **dPi2024** kunnen enkele foutmeldingen (errors) optreden. Deze foutmeldingen krijgt u als de ingevulde gegevens niet aan één of meerdere voorwaarden voldoen. U kunt de **dPi2024** alleen indienen als u alle foutmeldingen heeft opgelost.

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

Hieronder staat een overzicht van alle foutmeldingen op controleverbanden tussen verschillende hoofdstukken/onderdelen.

Hoofdstuk	Toelichting
Validatie 1 2.3 en 2.4/ 2.5	Scenario 1: Foutmelding indien tabel 2.3 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ <> Tabel 2.4 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ Scenario 2: Geen foutmelding indien tabel 2.3 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ = Tabel 2.4 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ Requirment 2: voor forecastjaar en vijfde prognosejaar (voor alle takken) Scenario 1: Foutmelding indien tabel 2.3 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ <> Tabel 2.5 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ Scenario 2: Geen foutmelding indien tabel 2.3 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ = Tabel 2.5 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’
Validatie 2 2.4 en 2.5	Scenario 1: Foutmelding indien tabel 2.4 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ <> Tabel 2.5 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ Scenario 2: Geen foutmelding indien tabel 2.4 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ = Tabel 2.5 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’
Validatie 3 2.3 en 2.7	Scenario 1: Foutmelding indien tabel 2.3 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ <> Tabel 2.7 ‘Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden Forecact verslagjaar’ Scenario 2: Geen foutmelding indien tabel 2.3 ‘Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte’ = Tabel 2.7 ‘Toelichting waardering bezit - Aantal eenheden Forecact verslagjaar’”

Hoofdstuk		Toelichting
Validatie 4	3.1 en 2.7	Scenario 1: Foutmelding indien ‘DAEB vastgoed in exploitatie’ <> Tabel ‘ 2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Forecast Verslagjaar - DAEB’, veld ‘Totaal Marktwaarde’. Idem voor prognosejaren.
		Scenario 2: Geen foutmelding indien ‘DAEB vastgoed in exploitatie’ = Tabel ‘ 2.7 Toelichting waardering bezit - Totale marktwaarde - Forecast Verslagjaar - DAEB’, veld ‘Totaal Marktwaarde’. Idem voor prognosejaren.
Validatie 5	3.1	Scenario 1: Toon foutmelding indien ‘Totaal van activa’ <> ‘Totaal van passiva’
		Scenario 2: Geen foutmelding indien ‘Totaal van activa’ = ‘Totaal van passiva’
Validatie 6	3.3 en 3.4.6	Scenario 1: Foutmelding indien 3.3 ‘huurontvangsten’ <> Tabel ‘3.4.3 - Specificatie van de netto huurontvangsten’, veld ‘Totaal van huurontvangsten’.
		Scenario 2: Geen foutmelding indien 3.3 ‘huurontvangsten’ = Tabel ‘3.4.3 - Specificatie van de netto huurontvangsten’, veld ‘Totaal van huurontvangsten’.
Validatie 7	3.3 en 3.4.7	Scenario 1: Foutmelding indien 3.3 ‘sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’ <> Tabel ‘3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’, veld ‘Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’.
		Scenario 2: Geen foutmelding indien 3.3 ‘sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’ = Tabel ‘3.4.7 - Specificatie van de sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’, veld ‘Totaal van sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat’.

Let op:

In het validatieoverzicht van het portaal worden de geactiveerde validaties getoond. Door op een validatie te klikken, klapt deze uit en ziet u de hoofdstukken en/of onderdelen waar de betreffende validatie betrekking op heeft.



Bijlage II - Gegevensdefinities

Wilt u weten wat precies de definitie is van de informatie die wordt uitgevraagd voor de **dPi2024**? Kijk dan op definities.sbr-wonen.nl.

De definities van SBR-wonen zijn geschreven volgens de sectorstandaard van CORA en VERA. Alle opvraagvelden in de dPi en de dVi worden beschreven als prestatie-indicator. Ieder van die indicatoren heeft een vaste opbouw.

Een prestatie-indicator (PI) bestaat uit één of meer kengetallen (KG). Een formule geeft aan hoe die kengetallen in de prestatie-indicator gebruikt worden.

Elk van de kengetallen bestaat uit een rekenregel (RR) en één of meer bedrijfsregels (BR). De rekenregel vertelt wat er berekend moet worden (bijvoorbeeld het aantal eenheden). De bedrijfsregels beschrijven onder welke voorwaarden de rekenregel uitgerekend moet worden (bijvoorbeeld alleen woningen of alleen eenheden in exploitatie). Dimensies (DI) geven aan op welke manier een prestatie-indicator kan worden uitgesplitst. Bijvoorbeeld naar DAEB/Niet-DAEB of naar soort eenheid. Om prestatie-indicatoren te groeperen worden ordeningen (OO) gebruikt.

Iedere element wordt op de portal eenmalig gedefinieerd. Daarna kan dat element in iedere definitie opnieuw gebruikt worden. Zo wordt de bedrijfsregel ‘De eenheid is een zelfstandige wooneenheid’ in heel veel indicatoren gebruikt en overal betekent de bedrijfsregel precies hetzelfde. Daarom heeft ieder element een eigen, uniek nummer.

Op het portaal van SBR-wonen kunt u de definities op de onderstaande manier zien en gebruiken:

OO03272 dVi 2018

- OO03273 2. Informatie over bezit - dVi 2018
 - OO03281 2.1 Opgave op niveau van eenheid - dVi 2018
 - OO03282 2.2 Verhuurgegevens verslagjaar - dVi 2018
 - PI00156 Huurderving leegstand
 - PI03307 Huurderving oninbaar
 - PI00969 Mutatiegraad**
 - KG01729 Aantal nieuwe huurovereenkomsten bestaande wooneenheden in de meetperiode
 - KG01730 Aantal wooneenheden in exploitatie einde meetperiode exclusief nieuw bezit
 - DI00350 Kadastrale gemeente
 - DI00087 Daeb - niet-Daeb
 - DI01905 Cluster financieel
- OO03283 2.3 Koopwoningen - dVi 2018
- OO03284 2.4 Aantal verhuureenheden in beheer - dVi 2018
- OO03285 2.5 Vereniging van Eigenaren - dVi 2018
- OO03286 2.6 Concentratie huurders
- OO03287 2.7 Toelichting waardering bezit - dVi 2018
- OO03288 2.8 Vastgoedtransacties tussen takken - dVi 2018
- OO03274 3. Financiële verantwoording - dVi 2018
- OO03275 4. Treasury - dVi 2018
- OO03276 5. Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording - dVi 2018

Terug **Rapport**

PI00969 **Mutatiegraad**

Eigenaar: SBR-wonen

Versie: 1.4 Openbaar Ja

Q Detail

Beschrijving: De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande eenheden (woonruimte) uit te drukken in een percentage van het totaal aantal eenheden (woonruimte) exclusief de in de verslagperiode nieuw gebouwde of aangekochte wooneenheden.

Formule: $KG03698 / KG01730 * 100$

Toelichting:

Commentaar(0)

Aan de linkerkant ziet u de boomstructuur van de definities

Klik op de grijze balk om een accordeon in of uit te klappen

Klik op het pijltje voor een element om het in of uit te klappen

Aan de rechterkant ziet u uitleg over het element dat aan de linkerkant geselecteerd is