

Voorstellen dPi 2024

Op 18 januari zijn voorstellen voor aanpassing van de dPi in de expertgroep besproken. Ondertussen zijn ook de resultaten vanuit de kwaliteitscontrole op de dPi 2023 beoordeeld en aanvullende gesprekken gevoerd. Deze notitie is de weerslag hiervan. Het bevat de huidige voorstellen voor waar de dPi wel en niet gaat wijzigen voor de komende dPi. Omdat nog enkele nieuwe of aangepaste voorstellen naar voren zijn gekomen, geven wij graag gelegenheid om hier nog op te reageren. Dit kan uiterlijk tot 21 februari via de [Servicedesk](#) van SBR-wonen.

Hoofdstuk 2.1 Activiteitenoverzicht

Aan H2.1A Nieuwbouw willen we een regel toevoegen met het aantal woonruimte. Nu wordt alleen het aantal gewogen eenheden gevraagd (inclusief intramurale eenheden en parkeerplaatsen bijvoorbeeld). Hierdoor is vergelijking van dit overzicht met het projectenoverzicht 2.2 en met de realisaties in de dVi niet een-op-een te maken. We gaan er van uit dat dit binnen de softwarepakketten van Ortec Finance en Aareon geautomatiseerd kan worden en voor corporaties die zonder deze software werken ook makkelijk gerealiseerd kan worden.

2.1 A - Nieuwbouw exclusief bestemming koop

	Forecast Verslagjaar	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Aantal gewogen vhe's	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl. grond)	€	€	€	€	€	€
Marktwaaarde	€	€	€	€	€	€
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Waarvan aantal woonruimte	#	#	#	#	#	#

Loskoppelen 2.2 - Prognose projectenoverzicht nieuwbouw enerzijds en 2.1 Activiteitenoverzicht en rest van de meerjarenbegroting anderzijds

Bij de dPi 2023 was het al de bedoeling dat de projecten in 2.2 - Prognose projectenoverzicht nieuwbouw losgekoppeld zou zijn van de meerjarenbegroting. Dit bleek echter in de automatiseringspakketten niet ondersteund te worden, waardoor bijna alle corporaties in de dPi 2023 precies dezelfde projecten/aantallen in H2.2 als in de rest van de meerjarenbegroting hebben opgenomen. Vanuit SBR Wonen is er overleg geweest met Ortec Finance en Aareon. Deze automatiseerders zullen voor de dPi 2024 wel faciliteren dat de overzichten losgekoppeld worden.

Waarom loskoppelen?

De Aw en WSW hebben de afgelopen jaren benadrukt dat de begroting een realistische inschatting van de te verwachten nieuwbouw (en andere investeringen) moet geven. Dit betekent dat bij het opstellen van de begroting goed gekeken moet worden naar de haalbaarheid van de begroting en bijvoorbeeld naar de slaagkansen en kansen op vertraging van projecten. Anderzijds is het ook mogelijk dat de corporatie verwacht in latere jaren wel woningen te realiseren, terwijl er nu geen concrete plannen zijn. Dit kan bijvoorbeeld bij het verwerven van turn-key projecten of bij tijdelijke woningen (flexwoningen).

Om meer inzicht te krijgen in de voortgang van de nieuwbouw wil BZK hiernaast inzicht in de individuele projecten. Hiermee kan gekeken worden wat er zit achter de aantallen in de begroting. Zijn er meer projecten dan opgenomen in de begroting, met dus een buffer voor uitval? En hoe is de voortgang van de projecten van jaar tot jaar?

Welke projecten moeten opgenomen worden in 2.2 - Prognose projectenoverzicht nieuwbouw?

In 2.2 dienen concrete projecten opgenomen te worden. Dus projecten waar al een locatie bekend is, en niet ambities waar nog een locatie voor gevonden moet worden. In gesprek met corporaties bleek dat deze graag nog meer duidelijkheid willen hebben wanneer een project opgenomen moet worden. Sommige corporaties hebben veel contacten met projectontwikkelaars, waarvan een deel nog heel erg onzeker zijn. Doordat projecten en situaties sterk van elkaar kunnen verschillen, is het niet goed mogelijk één criterium aan te geven wanneer een project wel of niet opgegeven wordt. We hebben wel een aantal criteria opgesteld die corporaties kunnen gebruiken bij de vraag een project wel of niet op te nemen:

- Er dient een reële kans te zijn dat de projecten binnen de dPi-periode van vijf jaar gerealiseerd worden.
- De corporatie is al bezig met voorbereidende werkzaamheden, zoals gesprekken met de gemeente, werkzaamheden voor een haalbaarheidsstudie, voorbereiding van interne besluitvorming, ...
- De kans dat het nieuwbouwproject gerealiseerd wordt is tenminste 25%.
- Het project weegt mee in de meerjarenbegroting. Dit hoeft niet voor 100% te zijn. Het kan ook met een slaagkans of als onderbouwing van een bepaald volume (de corporatie verwacht in de laatste jaren 100 woning per jaar te bouwen en dat moet komen uit deze projecten).

Graag horen we of deze criteria bruikbaar zijn en welke suggesties corporaties hebben voor aanpassing van deze criteria.

Postcode in H2.2 Prognose projectenoverzicht nieuwbouw

Enkele corporaties hadden in de dPi 2023 geen postcode voor een deel van de projecten. Wij gaan er van uit, dat dit niet meer speelt nu alleen concrete projecten opgegeven dienen te worden. Hiervoor zal altijd wel het viercijferig postcodegebied bekend zijn. De dPi wordt hier dus niet op aangepast.

Status projectvoortgang in H2.2 Prognose projectenoverzicht nieuwbouw

In de dPi 2023 is te zien dat de opties daarin voor de Status projectvoortgang niet voldoen. Veel projecten hebben de status 'overig'. In de dPi 2024 willen we ervoor zorgen dat corporaties voldoende hebben aan de benoemde categorieën. Daarvoor blijkt het noodzakelijk de vraag te splitsen in drie vragen:

Status Projectvoortgang	Status Bestemmingsplan	Status Omgevingsvergunning
Verkennde fase	Project past nog niet binnen bestemmingsplan, nog acties nodig.	Nog niet aangevraagd
Initiatiefase (haalbaarheid)	Bestemmingsplan is aangepast, maar nog niet definitief (bezwaar/beroep)	Aangevraagd
Definitiefase (programma van eisen)	Geen acties rond bestemmingsplan nodig, omgevingsvergunning kan aangevraagd worden.	Verstrekt (niet definitief)
Ontwerpfase (bestek)	Nog niet bekend of project past binnen bestemmingsplan.	Verstrekt (definitief)
Bouwvoorbereidingsfase (Aanbesteding)		
Realisatiefase (Bouw)		

Is deze nieuwe opvraag zo werkbaar? Is er nog verdere verduidelijking nodig?

2.3 - Prognose Ontwikkeling Bezit

In de expertgroep kwam naar voren dat de indeling betaalbaar 1 en betaalbaar 2 onduidelijk was en dat er behoefte was aan een naam voor de grens tussen deze twee huurklassen. De naam NPA-grens werd genoemd. In vervolg hierop is nog eens goed gekeken naar deze huurklassen en zijn we tot de conclusie gekomen dat bij nader inzien dit niet meer in de dPi opgenomen hoeft te worden. Ondertussen is duidelijk dat de afspraak uit de dPi (die loopt tot en met 2025) ruim gehaald gaat worden en er geen behoefte meer is aan monitoring vanuit de dPi. Wij gaan er van uit dat voor het overgrote deel van de corporaties dit via de automatisering opgelost wordt en praktisch geen werk oplevert.

2.7 Toelichting waardering bezit

Conform de voorstellen die aan de expertgroep zijn gepresenteerd:

- Omdat met de nieuwe beleidswaarbepaling de disconteringsvoet voor de beleidswaarde voor alle corporaties hetzelfde is, kan de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren vervallen in de opvraag.
- De opvraag van de afslagen om van marktwaarde naar beleidswaarde te komen vervalt.
- Hiermee kan het forecastjaar worden toegevoegd bij de tabellen van de prognosejaren (alleen andere presentatie).
- De volgorde van de tabellen wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen.

2.9 - Prognose geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken

In de expertgroep is een voorstel gepresenteerd om de opvraag in 2.9 uit te breiden met overig zorgvastgoed. Op basis van de feedback is dit voorstel ingetrokken. Het huidige voorstel voor 2.9 is om de opvraag ten opzichte van de dPi 2023 niet inhoudelijk aan te passen, maar wel door tekstuele wijzigingen de specifieke voorwaarden voor opname van woonruimte in 2.9 duidelijker te maken.

2.9 - Prognose zorgvastgoed: geclusterde zorggeschikte woningen, andere geclusterde woonvormen (beiden voornamelijk voor 55+) ~~en overig zorgvastgoed~~
2.9 Aantal toegevoegde geclusterde zorggeschikte woningen (voornamelijk voor 55+) uit nieuwbouw of bestaande voorraad
<GECONSOLIDEERD>

	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Geclusterde zorggeschikte woningen sociale huur	##	##	##	##	##
Geclusterde zorggeschikte woningen middenhuur	##	##	##	##	##
Totaal	SOM(B7:B8)	SOM(C7:C8)	SOM(D7:D8)	SOM(E7:E8)	SOM(F7:F8)

2.9 Aantal toegevoegde woonegelegenheden in andere geclusterde woonvormen (voornamelijk t.b.v. 55+) uit nieuwbouw of bestaande voorraad <GECONSOLIDEERD>

	Eerste Prognosejaar	Tweede prognosejaar	Derde Prognosejaar	Vierde Prognosejaar	Vijde Prognosejaar
Woonegelegenheden in geclusterde woonvormen sociale huur	##	##	##	##	##
Woonegelegenheden in geclusterde woonvormen middenhuur	##	##	##	##	##
Totaal	SOM(B13:B14)	SOM(C13:C14)	SOM(D13:D14)	SOM(E13:E14)	SOM(F13:F14)

Levert dit voorstel nog vragen op?

2.10 - Prognose aantal woningen isolatie en aardgasvrij

De opvraag rond isolatie en aardgasvrij zal niet wijzigen in de dPi 2024. Wel zal de opvraag verduidelijkt worden. Belangrijkste punten zijn hierbij:

- De opgave betreft aangepakte woningen in het jaar dat ze aangepakt worden. Enkele corporaties hebben opgegeven hoeveel woningen in de voorraad voldoen aan de criteria. Dat is niet de bedoeling.
- In de dPi 2024 dienen alleen aangepakte bestaande woningen opgegeven te worden. Nieuwbouw dient niet opgegeven te worden, ook niet als het sloop-nieuwbouw betreft. Nieuwbouw wordt elders in de dPi opgevraagd en is altijd aardgasvrij en zeer energiezuinig.
- Bij aardgasvrij dienen hybride warmtepompen niet opgegeven te worden. Alleen als de woning volledig van het aardgas wordt afgesloten, dient de woning opgegeven te worden.

Hiernaast zal met de automatiseerders overlegd worden hoe de opgave rond isolatie gefaciliteerd kan worden.

3.3 - Prognose kasstroomoverzicht en 3.4.1 - Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit <PER TAK>

Deze overzichten worden uitgebreid van vijf jaar naar tien jaar. Hiermee vervalt de aparte opvraag van WSW naar het kasstroomoverzicht voor het zesde tot en met tiende jaar.