

Bijlage 4 bij de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 december 2015, nr. 2015-0000624698, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

ACCOUNTANTS-PROTOCOL REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 (VERSLAGJAAR 2015)

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	98
1.1.	Belangrijke wijzigingen	98
1.2.	Doelstelling	99
1.3.	Onderzoeksobjecten	99
1.4.	De accountantsproducten	99
1.5.	Procedures verslaggeving toegelaten instellingen	100
2.	Rubriek A: De controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag ..	101
2.1.	Doelstelling	101
2.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	101
2.3.	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)	101
2.4.	Controleverklaring	101
3.	Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)	102
3.1.	Doelstelling	102
3.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	102
3.3.	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	103
3.4.	Oordelen in het assurance-rapport	103
3.5.	Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving	103
4.	Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)	122
4.1.	Doelstelling	122
4.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	122
4.3.	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)	122
4.4.	Oordelen in het assurance-rapport	123
4.5.	Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording	124
5.	Rubriek D: het rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat 142	
5.1.	Doelstelling	142
5.2.	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving	142
5.3.	Verantwoordelijkheden	142
5.4.	Accountantsproduct	142
5.5.	Beschrijving van de te verrichten werkzaamheden	142
6.	Rubriek E: Modelteksten	145
6.1.	Model I	145
6.2.	Model II	147
6.3.	Model III	149
6.4.	Model IV	151

1. Algemeen

1.1. Belangrijke wijzigingen

Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet 2015 (hierna: de Woningwet), het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: de Regeling) in werking getreden.

Dit heeft tot gevolg dat het accountantsprotocol over verslagjaar 2015 op enkele onderdelen is gewijzigd ten opzichte van het accountantsprotocol dat van kracht was voor de accountantswerkzaamheden over verslagjaar 2014. Naast het toevoegen van het vanaf 1 juli 2015 van toepassing zijnde juridische kader dat relevant is voor enkele onderwerpen die reeds in eerdere accountantsprotocollen waren opgenomen, zoals met betrekking tot de regelgeving inzake de vervreemding van woongelegenheden, is er tevens een aantal nieuwe controleonderwerpen toegevoegd die volgen uit de nieuwe wetgeving.

Omdat het niet goed mogelijk is om gedurende een verslagjaar een nieuw regime toe te passen met betrekking tot de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoek van de accountant, is in artikel 126, tweede lid, van het BTIV bepaald dat de artikelen 35 t/m 38 van de Woningwet voor deze werkzaamheden gelden per verslagjaar 2016.

In artikel 127, tweede lid, van het BTIV is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015, waar dit protocol betrekking op heeft, het juridisch kader zoals dat volgt uit het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Voor enkele nieuwe onderwerpen van het overzicht met de Verantwoordingsinformatie (hierna: dVi) die voortkomen uit de per 1 juli 2015 van toepassing zijnde Woningwet, BTIV en de Regeling, geldt dat deze onderdeel zijn geworden van het accountantsonderzoek. Dit betreft met name onderwerpen die betrekking hebben op de naleving van de nieuwe wet- en regelgeving. Deze onderwerpen zijn, voor zover daar assurance-werkzaamheden van de accountant op worden uitgevoerd, verderop in dit protocol nader toegelicht.

In het accountantsprotocol 2015 is sprake van assurance-werkzaamheden die leiden tot een controleverklaring en twee assurance-rapporten met een redelijke mate van zekerheid alsmede een rapport van feitelijke bevindingen. Bij het opstellen van het protocol is gebruik gemaakt van de Schrijfwijzer Accountantsprotocollen van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (hierna: NBA).

De voorgeschreven werkzaamheden van de accountant hebben betrekking op de jaarrekening en het jaarverslag evenals de daarvoor aangewezen onderdelen van het overzicht van de dVi, maar ook over: de verkoop van woongelegenheden, de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed, de naleving van de beleidsregels inzake financiële derivaten, de naleving van de beleidsregels verantwoord beleggen en enkele nieuw toegevoegde onderwerpen die volgen uit Woningwet en de daar aan opgehangen regelgeving.

Al reeds is aangegeven dat voor een deel van het verslagjaar 2015 een nieuw wettelijk kader en een bijbehorend nieuw begrippen- en normenkader van toepassing is. Het nieuwe begrippen- en normenkader is ten behoeve van het vooraf verstrekken van guidance, waar dat mogelijk is, in dit accountantsprotocol zoveel mogelijk uitgewerkt en toegelicht. Voor onderwerpen waarvan in de praktijk blijkt dat dit accountantsprotocol nog niet voldoende inzicht geeft, is afgesproken dat hier vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, in afstemming met de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: Aw), direct een reactie op wordt gegeven en dat dit wordt vastgelegd in een Q&A inzake het accountantsprotocol 2015. Deze Q&A wordt vervolgens (in ieder geval) gepubliceerd op de websites: Woningwet2015.nl en Aedes.nl. Over de publicatie zal tevens worden gecommuniceerd met de NBA.

1.2. Doelstelling

Conform o.a. artikel 28 van het Bbsh dient een toegelaten instelling (artikel 19, eerste lid, van de Woningwet) een accountant als bedoeld in artikel 27 van het Bbsh, te laten onderzoeken, of:

- a. de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, het in artikel 362 lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) vereiste inzicht geeft en voldoet aan de overige krachtens artikel 26, eerste lid, van het Bbsh daarop van toepassing zijnde voorschriften;
- b. het jaarverslag, bedoeld in artikel 26, eerste lid, en het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Bbsh voor zover deze dat kan beoordelen, overeenkomstig die leden zijn opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar zijn, en
- c. het overzicht, bedoeld in artikel 26, derde lid, van het Bbsh (dVi), in overeenstemming is met de vastgestelde jaarrekening.

Conform artikel 37, vijfde lid, van de Woningwet, worden in bijlage 4 bij de Regeling nadere voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden van de accountants van de toegelaten instellingen. Dit accountantsprotocol is de invulling hiervan en heeft als doel nadere aanwijzingen te geven voor de werkzaamheden en rapportage van de accountant. Het accountantsprotocol beoogt echter geen onderzoeksplan voor te schrijven en is evenmin een (uitputtend) werkprogramma.

Het accountantsprotocol is getoetst op uitvoerbaarheid door de werkgroep Controleprotocollen (COPRO) van de NBA. COPRO heeft het oordeel: "Uitvoerbaar zonder opmerkingen" afgegeven.

In geval van fusie (in het verslagjaar) tussen toegelaten instellingen zal overleg plaatsvinden tussen de Aw, de betrokken toegelaten instellingen en de accountant over de toepassing van het accountantsprotocol en de tekst van de assurance-rapporten.

1.3. Onderzoeksubjecten

De onderzoeksubjecten voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen zijn:

- de jaarrekening en het jaarverslag;
- de verantwoordingsgegevens over het verslagjaar in de vorm van de dVi op het terrein van de naleving van specifieke wet- en regelgeving;
- de verantwoordingsgegevens over het verslagjaar in de vorm van de dVi op het terrein van de cijfermatige verantwoording;
- de verantwoordingsgegevens over het verslagjaar in de vorm van de dVi op het terrein van het waarden op marktwaarde in verhuurde staat.

Bovengenoemde onderzoeksubjecten en de daaraan gekoppelde accountantswerkzaamheden worden in dit accountantsprotocol achtereenvolgens behandeld in de rubrieken A, B, C en D. Hierbij zijn de nadere doelstellingen per onderdeel uitgewerkt en is de specifiek van toepassing zijnde regelgeving weergegeven. Verder zijn per onderdeel nadere aanwijzingen voor de werkzaamheden van de accountant benoemd. Zie hiervoor hoofdstuk 2 tot en met 5.

1.4. De accountantsproducten

De accountantswerkzaamheden met betrekking tot de hiervoor genoemde onderzoeksubjecten monden uit in een aantal accountantsrapportages zoals opgenomen in rubriek E. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

De accountant dient de volgende producten te leveren:

- A. De accountantscontrole op de jaarrekening en het jaarverslag mondt uit in een controleverklaring waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model I.

- B. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de verantwoording in de dVi op het terrein van de naleving van de specifieke wet- en regelgeving, zijn aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht overeenkomstig COS 3000, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model II.
- C. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de dVi op het terrein van de cijfermatige verantwoording over het verslagjaar, inclusief de verantwoording omtrent de woningtoewijzing uit hoofde van de EU beschikking respectievelijk (vanaf 1 juli 2015) de Woningwet, het BTIV en de Regeling, zijn eveneens aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht overeenkomstig COS 3000, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model III.
- D. De werkzaamheden van de accountant met betrekking tot de marktwaarde in verhuurde staat zoals opgegeven in de dVi zijn aan te merken als specifiek overeengekomen werkzaamheden conform COS 4400 en monden uit in een rapport van feitelijke bevindingen waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model IV;
- E. Het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW.

1.5. Procedures verslaggeving toegelaten instellingen

Conform artikel 30 van het Bbsh dient de toegelaten instelling jaarlijks voor 1 juli de jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de dVi over het voorafgaande verslagjaar, alsmede de bij die stukken behorende accountantsrapportages, in te dienen bij de minister voor Wonen en Rijksdienst (hierna: W&R), het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waar zij haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, en de Aw. Conform artikel 30, tweede lid, van het Bbsh zendt de toegelaten instelling jaarlijks het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW naar de minister voor W&R en de Aw.

2. Rubriek A: De controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag

2.1. Doelstelling

1. De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en onderdeel b, en 29 van het Bbsh hebben ten doel:
 - a. na te gaan of de jaarrekening, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat en ook overigens voldoet aan de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid, van het Bbsh;
 - b. na te gaan of het jaarverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, overeenkomstig de vereisten krachtens artikel 26, eerste lid, van het Bbsh is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is;
 - c. na te gaan of de gegevens, bedoeld in artikel 392 lid 1, onderdeel g, van Boek 2 van het BW zijn toegevoegd. Dit betreft de opgave van de gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor de rechtspersoon en de in zijn geconsolideerde jaarrekening betrokken maatschappijen tezamen, onder mededeling van de omvang van die gevolgen.
2. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek als bedoeld onder punt 1a en 1b weer in een controleverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en de overige bij of krachtens de wet gestelde eisen.
3. Voor de uitkomst van het onderzoek als bedoeld onder punt 1c mag de accountant volstaan met de vermelding van hem gebleken tekortkomingen in de paragraaf overige bij of krachtens de wet gestelde eisen in de controleverklaring.

2.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

- Bbsh;
- Titel 9 BW 2, RJ 645 en overige Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving;
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013) ten behoeve van het controleren op de naleving van RJ 290 (verwijzing in beleidsregels naar RJ 290). Deze beleidsregels blijven van toepassing tot het moment dat het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet is goedgekeurd door de Aw;
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT);
- Controleprotocol WNT.

2.3. Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Bij de controle dienen de algemene (voor de jaarrekeningcontrole geldende) betrouwbaarheids- en nauwkeurigheden te worden gehanteerd. Het is de verantwoordelijkheid van de accountant om deze te bepalen met inachtneming van hetgeen hierover in NV COS is opgenomen. Voor de werkzaamheden die volgen uit het Controleprotocol WNT, is de in dat protocol opgenomen materialiteit van toepassing.

2.4. Controleverklaring

Voor een goedkeurende controleverklaring dient de accountant de tekst te hanteren als opgenomen in het onder rubriek E opgenomen model I. Hieruit volgt dat niet uitsluitend een 'uitgebreide controleverklaring' mag worden afgegeven. Indien een accountant een andere dan een goedkeurende verklaring afgeeft, sluit hij aan bij de voorbeeldteksten zoals gepubliceerd op de website van de NBA.

3. Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)

3.1. Doelstelling

De werkzaamheden van de accountant die leiden tot een assurance-rapport hebben ten doel een redelijke mate van zekerheid te verschaffen over de juistheid van de opgave in onderdeel 5.7 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi die betrekking heeft op de naleving van de regelgeving inzake de melding respectievelijk (vanaf 1 juli 2015) de goedkeuring van de vervreemding van bezit, de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed, de naleving van de voorwaarden uit de betreffende beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij nieuwe derivatentransacties, de naleving van de voorwaarden uit de betreffende beleidsregels inzake beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting en enkele overige in paragraaf 3.5 benoemde onderwerpen inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Het zich juist verantwoorden over de rechtmatigheid van handelen in de dVi, is de verantwoordelijkheid van het bestuur van de toegelaten instelling. De accountant controleert of deze verantwoording op de in paragraaf 3.5 van dit protocol benoemde onderwerpen juist is. Dit houdt in dat de accountant toetst of aan de relevante onderdelen van de wet- en regelgeving is voldaan, om vast te kunnen stellen dat de verantwoording in de dVi juist is.

3.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

Voor de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol specifiek zijn benoemd) van toepassing zijn op de werkzaamheden van de accountant:

- Bbsh;
- Regeling vervreemdingen woongelegenheden;
- MG 2013-02;
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013);
- Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Q&A inzake de verkoopregels voor woningcorporaties (versie 15 oktober 2013);
- Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (versies 20 december 2012, 15 februari 2013, 14 mei 2013 en 17 december 2014);
- Q&A inzake de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 26 november 2012, 19 maart 2013, 19 juli 2013, 17 september 2013, 15 juli 2014 en 22 september 2014; Q&A inzake de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 3 augustus 2015.

Voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol specifiek zijn benoemd) van toepassing zijn op de werkzaamheden van de accountant:

- De Woningwet (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- BTIV (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- De Regeling (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (versie 5 september 2012 en versie 1 augustus 2013);
- Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting;

- Q&A inzake de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 26 november 2012, 19 maart 2013, 19 juli 2013, 17 september 2013, 15 juli 2014 en 22 september 2014;
- Q&A inzake de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (www.cfv.nl) van 3 augustus 2015;
- Q&A inzake nadere guidance accountantsprotocol 2015, zoals deze in de eerste helft van 2016 (bij behoefte) wordt gepubliceerd op Woningwet2015.nl en Aedes.nl.

3.3. Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Bij de controlewerkzaamheden inzake punten 1 t/m 7 en punten 10 t/m 13 alsmede punten 15, 17 en 18 van paragraaf 3.5 geldt een materialiteit van 0% in die zin dat de uitkomst goed (geen afwijking van regelgeving) of fout (wel afwijking van regelgeving) is. Voor punt 13 (goedkeuring niet-DAEB investeringen) geldt aanvullend dat uitsluitend niet-DAEB investeringen van € 250.000,- of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 16 (Beleidsregels verantwoord beleggen: nieuwe beleggingen) geldt een materialiteit van 1% over de nieuwe beleggingen.

Bij de controlewerkzaamheden inzake punt 8 van paragraaf 3.5 (melding/goedkeuring vervreemding woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden, voor woonegelegenheden niet zijnde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en toegelaten instellingen, voor maatschappelijk vastgoed niet zijnde aan huurders en toegelaten instellingen), punt 9 (vervreemding woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders) en punt 14 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) gelden de algemene voor de jaarrekeningcontrole geldende betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen. Voor punt 14 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) geldt aanvullend dat uitsluitend dienen te worden gecontroleerd de aanbestedingen boven het bedrag van € 300.000,- per aanbesteding voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en boven het bedrag van € 1.000.000,- per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed.

Voor alle onderdelen van paragraaf 3.5 geldt een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen toelicht in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('Overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel.

3.4. Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 18 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model II van rubriek E zo ingericht dat de accountant daarin alleen de niet-goedkeurende oordelen hoeft te vermelden. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende oordelen in het assurance-rapport omschrijven.

3.5. Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving

In deze paragraaf worden de controlewerkzaamheden beschreven met betrekking tot een aantal specifieke artikelen uit de vigerende regelgeving, waaronder enkele nieuwe onderwerpen die vanaf 1 juli 2015 uit hoofde van de Woningwet in werking zijn getreden. Het betreft bepalingen inzake:

1. Het aangaan van nieuwe verbindingen (artikel 21 lid 2 van de Woningwet);
2. Het verschaffen van vermogen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
3. Het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
4. Het aantrekken van middelen bij aangewezen instellingen (artikel 21c lid 1 van de Woningwet, artikel 13 lid 1 en 2 van het BTIV en de artikelen 3 en 4 van de Regeling)

- en tot een maximale omvang (artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het BTIV);
5. Aangetrokken middelen in relatie tot de WOZ-waarde (artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het BTIV);
 6. De vestiging van recht van pand of hypotheek (artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet);
 7. Het aanvragen van een zienswijze inzake de (her)benoeming van commissarissen en bestuurders (artikel 6 lid 1 van de Regeling);
 8. Melding/goedkeuring vervreemding woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden;
 9. Het vervreemden van woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders;
 10. Vervreemding van aandelen (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet);
 11. Overdracht of overgang van onderneming (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet);
 12. Juridische scheiding (artikel 55b van de Woningwet);
 13. Goedkeuring nieuwe niet-DAEB investeringen (artikel 44c lid 1 van de Woningwet);
 14. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting dan wel (vanaf 1 juli 2015) artikel 51 van de Woningwet);
 15. Het gebruik van financiële derivaten (Beleidsregels derivaten);
 16. Verantwoord beleggen inzake nieuwe beleggingen (Beleidsregels verantwoord beleggen);
 17. Verantwoord beleggen inzake bestaande beleggingen op 1 februari 2015 (Beleidsregels verantwoord beleggen);
 18. Het sluiten van overeenkomsten met derden inzake de huur of verhuur van woningen (artikel 58 BTIV).

Over de naleving van deze wettelijke bepalingen heeft de toegelaten instelling verantwoording afgelegd in onderdeel 5.7 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi.

Inzake de hierna genoemde elementen uit de dVi over het verslagjaar zal een oordeel afgegeven moeten worden. Hieronder wordt per onderdeel een nadere toelichting verstrekt:

1. Onderdeel dVi 5.7.1 (het aangaan van verbindingen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.1 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle verbindingen die vanaf 1 juli 2015 door de toegelaten instelling zijn aangegaan, vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 21 lid 2 van de Woningwet). De controle op de aanwezigheid van voorafgaande goedkeuring bij het aangaan van verbindingen heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21 lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen nieuwe verbindingen aangaan voordat dit is goedgekeurd door de minister (i.c. de Aw). De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.1 van de dVi juist is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat alle verbindingen als hierboven gedefinieerd die vanaf 1 juli 2015 zijn aangegaan, door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de verbinding (dit oordeel geeft de Aw). Voor het moment van 'aangaan' van de verbinding is het moment waarop de akte bij de notaris is gepasseerd bepalend.

Ten behoeve van het bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' kan het volgende kader worden gehanteerd dat volgt uit de Woningwet, de memorie van toelichting, het BW en de jurisprudentie. Er is sprake van een duurzame band wanneer:

- de toegelaten instelling stemrechten heeft in de algemene vergadering;
- en/of wanneer er sprake is van een bestuurlijke band of financiële band, met dien verstande dat het uitsluitend verstrekken van financiering niet voldoende is om van een duurzame band te kunnen spreken;
- en/of wanneer de duurzame band uit de statuten van de verbinding (bijvoorbeeld een dochterstichting) kan worden afgeleid;
- en/of wanneer er sprake is van een duurzame band als bedoeld in artikel 2:24c lid 1 BW. Uit de memorie van toelichting op dat artikel kan worden afgeleid dat er een oogmerk moet bestaan om duurzaam verbonden te zijn. Hiermee wordt e.e.a. afgebakend ten opzichte van de "eenvoudige belegging";
- en/of wanneer er sprake is exclusieve invloed op de benoeming van het bestuur van de verbinding;
- en/of wanneer er sprake is van bezit van 100% van de aandelen.

Onder duurzame band wordt niet verstaan uitsluitend het hebben van een langdurige contractuele relatie.

2. *Onderdeel dVi 5.7.2 (het verschaffen van vermogen aan verbindingen)*

De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.2 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen vanaf 1 juli 2015 door de toegelaten instelling geen ander vermogen is verschaft dan het vermogen dat zij tot dat tijdstip aan die onderneming heeft verschaft (artikel 21a lid 2 van de Woningwet) alsmede wanneer dit wel het geval is, dat er in dat geval ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. De controle op het verschaffen van vermogen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 geen aanvullend vermogen aan verbindingen verschaffen. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.2 van de dVi juist is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat er geen aanvullend vermogen aan verbindingen is verschaft. Indien er sprake is van een ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet kan de accountant een goedkeurend assurance-rapport afgeven. Onder verschaffen van vermogen wordt in dit verband verstaan het verschaffen van vermogen door middel van het storten van aandelenkapitaal dan wel door het verstrekken van een financiering. Anderszins vermogen verschaffen, zoals via verkapt vermogen, schenkingen, e.d. is per definitie niet toegestaan.

Ten behoeve van het bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' kan het kader dat in de toelichting bij punt 1 is geformuleerd worden gehanteerd.

3. *Onderdeel dVi 5.7.3 (het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen)*

De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.3 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen vanaf 1 juli 2015 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor die onderneming garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan (artikel 21a lid 2 van de Woningwet) alsmede wel wanneer dit wel het geval is, dat er in dat geval ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. De controle op het verschaffen van garantstellingen aan verbindingen, heeft betrekking op verbindingen als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij), b (deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW) en c (duurzame band) van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 geen aanvullende garantstellingen verstrekken. Voor reeds voor 1 juli 2015 verstrekte garantstellingen geldt dat deze uitsluitend mogen worden ingezet voor activiteiten die voor 1 juli 2015 zijn aangevangen dan wel voor activiteiten waarvan uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat de aanvang daarvan reeds voor 1 juli 2015 was beoogd. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.7.3 van de dVi juist is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat vanaf 1 juli 2015 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan. Indien er sprake is van een ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet kan de accountant een goedkeurend assurance-rapport afgeven. Onder garantstelling wordt hier verstaan elke verklaring dat de toegelaten instelling aansprakelijk is voor schulden van de verbonden onderneming, anders dan vermindering van de waarde van het gestorte aandelenkapitaal of de afgegeven lening.

Ten behoeve van het bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' kan het kader dat in de toelichting bij punt 1 is geformuleerd worden gehanteerd.

4. Onderdeel dVi 5.7.4 (het aantrekken van middelen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.4 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 1 van de Woningwet vanaf 1 juli 2015 uitsluitend middelen heeft aangetrokken bij instellingen die voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in artikel 13 lid 1 en 2 van het BTIV en de artikelen 3 en 4 van de Regeling.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21c lid 1 van de Woningwet en artikel 13 lid 1 en 2 van het BTIV mag de toegelaten instelling uitsluitend middelen aantrekken bij de volgende partijen:

- a. Nederlandse overheden;
- b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus;
- c. banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij de Regeling te noemen ratingbureaus;
- d. professionele beleggers als bedoeld in artikel 1:1, begripsomschrijving van professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het financieel toezicht.

De ratingbureaus, bedoeld in bovenstaande sub b en c zijn op grond van artikel 3 van de Regeling Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Op grond van artikel 4 van de Regeling mag de toegelaten instelling verder middelen aantrekken bij instellingen als bedoeld in bovenstaande sub b,c en d met ten minste een single B-rating afgegeven door ten minste twee van de bovengenoemde ratingbureaus. De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.4 van de dVi juist is, vast dat aan deze criteria is voldaan.

Het moment waarop de juridische verplichting is aangegaan, geldt als datum per welke de rating moet worden vastgesteld. Bovenstaande geldt uitsluitend voor middelen die vanaf 1 juli 2015 zijn aangetrokken.

5. Onderdeel dVi 5.7.5 (aangetrokken middelen in relatie tot WOZ waarde)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.5 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 2 van de Woningwet vanaf 1 juli 2015 geen middelen heeft aangetrokken indien daarmee het percentage zoals bedoeld in artikel 13 lid 3 van het BTIV wordt overschreden.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 3 van het BTIV mag de toegelaten instelling geen financiële middelen aantrekken indien het totaal van de aangetrokken financiële middelen hiermee hoger komt te liggen dan 50% van de WOZ-waarde. Ten behoeve van de controle van de accountant geldt dat de accountant, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.5 van de dVi juist is, de aangetrokken middelen per ultimo verslagjaar moet afzetten tegen de WOZ-waarde per ultimo verslagjaar zoals opgenomen in het dVi onderdeel 4.2.3.

6. Onderdeel dVi 5.7.6 (het vestigen van recht van pand of hypotheek in strijd met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.6 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 geen recht van pand of hypotheek heeft gevestigd dat strijdig is met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21d lid 1 van de Woningwet mag vanaf 1 juli 2015 op niet-DAEB bezit uitsluitend recht van pand of hypotheek worden gevestigd ten behoeve van de financier (niet ten behoeve van WSW of anderen). Op grond van artikel 21d lid 2 van de Woningwet mag op DAEB bezit uitsluitend recht van pand of hypotheek worden gevestigd ten behoeve van het WSW. De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.6 van de dVi juist is, vast dat hieraan is voldaan.

7. Onderdeel dVi 5.7.7 (zienswijze inzake (her)benoemingen commissarissen en bestuurders)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instellingen in onderdeel 5.7.7 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast of (her)benoemingen van commissarissen en bestuurders die hebben plaatsgevonden op of na 1 juli 2015 vooraf zijn gegaan door het afgeven van een zienswijze van de minister voor W&R (in casu: een brief van de Aw met wel/geen bezwaar). Omdat de procedure voor het aanvragen van de zienswijze eerst kort voor de inwerkingtreding van de Woningwet beschikbaar was, is door de minister voor W&R bepaald dat (her)benoemingen waartoe vóór juli 2015 reeds schriftelijk werd besloten, geen zienswijze vergen. In deze gevallen dient de accountant zich ervan te vergewissen dat het betreffend besluit kan worden overgelegd. Het betreft hier uitdrukkelijk een overgangssituatie. Benoemingsbesluiten die op of na 1 juli 2015 zijn of worden genomen vergen te allen tijde de zienswijze, afgegeven door de Aw.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 6 lid 1 van de Regeling dient de toegelaten instelling de minister in staat te stellen een zienswijze af te geven inzake de benoeming of herbenoeming van een commissaris of bestuurder. De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.7 van de dVi juist is, vast dat hieraan is voldaan.

8. Onderdeel dVi 5.7.8 (melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden, voor woongelegenheden niet zijnde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en toegelaten instellingen, voor maatschappelijk vastgoed niet zijnde aan huurders en toegelaten instellingen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die waren vastgelegd in 11d van het Bbsh, alsmede in MG 2013-02, de Regeling vervreemding woongelegenheden en de wijziging daarvan per 1 oktober 2013. Het gaat dan met name om de meldingsplicht. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 relevante regelgeving), dient de accountant:

- Vast te stellen dat de toegelaten instelling de bepalingen in artikel 11d van het Bbsh (de zogenaamde meldingsplicht) heeft nageleefd. Hierbij wordt de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d van het Bbsh en de Regeling vervreemding woongelegenheden vastgesteld. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper gelijk gesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning c.q. toegelaten instellingen maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden waarbij de accountant vaststelt dat aan de meldingsplicht is voldaan.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist is, vervolgens na te gaan of voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het BTIV), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het BTIV en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het verkoopcontract bepalend.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.8 van de dVi juist is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 relevante regelgeving), dient de accountant:

- Vast te stellen dat conform de bepalingen in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet en artikel 24 van het BTIV goedkeuring is verleend door de minister bij vervreemdingen van woongelegenheden aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of toegelaten instellingen, alsmede bij vervreemding van maatschappelijk vastgoed aan anderen dan de zittende huurder of een toegelaten instelling. Per 1 november 2011 zijn verkopen van woningen aan eerstegraads bloed- en aanverwanten (t.b.v. bewoning door deze bloed- en aanverwanten) van de koper gelijk gesteld aan verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Dit is per 1 juli 2015 overgegaan in artikel 25 van het BTIV. Een integrale gegevensgerichte controle op vervreemdingen aan andere dan

natuurlijke personen voor eigen bewoning c.q. toegelaten instellingen maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden waarbij de accountant vaststelt dat aan de voorafgaande goedkeuringsvereiste is voldaan.

9. *Onderdeel dVi 5.7.9 (vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders)*

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die waren vastgelegd in 11c van het Bbsh, alsmede in MG 2013-02, de Regeling vervreemding woongelegenheden en de wijziging daarvan per 1 oktober 2013. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 relevante regelgeving), dient de accountant:

1. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de bepalingen in artikel 11c van het Bbsh heeft nageleefd. Als verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft plaatsgevonden voor een prijs die lager is dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, dan dient er te worden nagegaan of er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in de Regeling vervreemding woongelegenheden per 1 oktober 2013. De voorwaarden voor ontheffing zijn afhankelijk van de hoogte van het kortingspercentage en in sommige gevallen is daarbij de hoogte van het huishoudinkomen van belang. Dit laatste punt dient de accountant bij de werkzaamheden te betrekken. Ook dient te worden nagegaan of de huishoudinkomenstoets juist is uitgevoerd. Dit houdt in dat de accountant toetst of de huishoudinkomenstoets is uitgevoerd conform de systematiek die geldt voor de huishoudinkomenstoets bij woningtoewijzingen. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden. De omvang van de deelwaarneming wordt overgelaten aan het 'professional judgement' van de accountant. Deze zal, mede op basis van risico-inschatting, een verantwoorde omvang van de deelwaarneming moeten bepalen waarmee, in samenhang met de overige werkzaamheden, tot een deugdelijke grondslag voor het oordeel wordt gekomen. De populatie waarbinnen de deelwaarneming moet worden uitgevoerd betreft alle vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.
2. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de regelgeving met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft nageleefd. Een gegevensgerichte deelwaarneming maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden. Bij verkoopovereenkomsten dient er gebruik te zijn gemaakt van een actueel **gevalideerd** taxatierapport, of de meest recente WOZ-beschikking. Ouder dan 6 maanden afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst is niet actueel. In alle gevallen mag het taxatierapport niet zijn opgesteld door de verkopende makelaar (onafhankelijkheidseis).

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist is, vervolgens na te gaan of voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet en bijlage 3 en 4 van het BTIV), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 26 van het BTIV en artikelen 9 t/m 12 van de Regeling. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van het transport van de onroerende zaak bij de notaris bepalend. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woongelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woongelegenheden.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist is (en derhalve of is voldaan aan de voor de periode van 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 relevante regelgeving), dient de accountant:

1. Vast te stellen dat wanneer verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft plaatsgevonden voor een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of meest actuele WOZ-waarde, er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in artikel 23 van het BTIV. Vervreemdingen waarbij goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet niet is vereist, zijn in het geval van vervreemdingen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning onder andere afhankelijk van de hoogte van het kortingspercentage en in sommige gevallen is daarbij de hoogte van het huishoudinkomen van belang. Dit laatste punt dient de accountant bij de werkzaamheden te betrekken. Ook dient te worden nagegaan of de huishoudinkomenstoets juist is uitgevoerd, zoals bepaald in artikel 11 van de Regeling. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of meest recente WOZ-waarde maakt deel uit van de werkzaamheden. De omvang van de deelwaarneming wordt overgelaten aan het 'professional judgement' van de accountant. Deze zal, mede op basis van risico-inschatting, een verantwoorde omvang van de deelwaarneming moeten bepalen waarmee, in samenhang met de overige werkzaamheden, tot een deugdelijke grondslag voor het oordeel wordt gekomen. De populatie waarbinnen de deelwaarneming moet worden uitgevoerd betreft alle vervreemdingen van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of meest actuele WOZ-waarde.
2. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de regelgeving (artikel 9 van de Regeling) met betrekking tot de bepaling van de waarde bij verkoop van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft nageleefd. Een gegevensgerichte deelwaarneming maakt onderdeel uit van deze werkzaamheden. Bij verkoopovereenkomsten dient er gebruik te zijn gemaakt van een actueel **gevalideerd** taxatierapport dat voldoet aan de vereisten zoals bepaald in artikel 9 van de Regeling, of de meest recente WOZ-beschikking. Ouder dan 6 maanden afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst is niet actueel. In alle gevallen mag het taxatierapport niet zijn opgesteld door de verkopende makelaar (onafhankelijkheidseis).
3. Vast te stellen dat indien vervreemding van maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde, deze minimaal de getaxeerde leegwaarde of de meest recente WOZ-waarde heeft betaald.
4. Vast te stellen dat indien vervreemding van maatschappelijk vastgoed heeft plaatsgevonden aan de huurder die direct voorafgaand aan de vervreemding het vastgoed huurde en deze

minimaal een prijs betaalt die tenminste gelijk is aan de getaxeerde leegwaarde of meest recente WOZ-waarde, de waardebepaling conform artikel 9 van de Regeling is geschied.

Nadere toelichting

In artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet is bepaald dat voor vervreemding van onroerende zaken voorafgaande goedkeuring van de minister vereist is behoudens bij AMvB bepaalde gevallen. In artikel 24 van het BTIV is zijn deze uitzonderingen bepaald. Voor wat betreft de vervreemding van woongelegenheden zijn de uitzonderingen op de goedkeuringsvereiste als volgt: de vervreemding aan een andere toegelaten instelling, de vervreemding aan een natuurlijke persoon tegen ten minste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de meest recente WOZ-waarde indien die persoon een bloed- of aanverwant in de eerste graad is van die persoon die hierin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben en vervreemding onder voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 23 van het BTIV. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.9 van de dVi juist is, vast te stellen of bij vervreemdingen van onroerende zaken waar geen voorafgaande goedkeuring is vereist, aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

Verkoop onder voorwaarden

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de jaarverslaggeving RJ-Uiting 2011-02: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' gepubliceerd. In deze Richtlijn wordt verkoop door de toegelaten instelling van een woning met een terugkoopplicht en verkoop met een terugkooprecht tegen een prijs die significant lager is dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment, niet gekwalificeerd als een verkooptransactie conform RJ 270 omdat de toegelaten instelling niet alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijkste risico's heeft overgedragen aan de koper. Het is van belang te vermelden dat dergelijke transacties in relatie tot de van toepassing zijnde regelgeving wel als verkooptransactie kwalificeren zodat de 'normale' bepalingen inzake de juiste toepassing van de kortingspercentages, melding van verkopen en de bepaling van de waarde bij vervreemdingen van toepassing zijn.

10. Onderdeel dVi 5.7.10 (het vervreemden van aandelen in dochtermaatschappijen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.10 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet).

Nadere toelichting

Op grond van artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aandelen in dochtermaatschappijen vervreemden voordat dit is goedgekeurd door de minister. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.10 van de dVi juist is, uitsluitend vast te stellen dat alle vervreemdingen vanaf 1 juli 2015 door de minister (i.c. de Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de vervreemding (dit oordeel geeft de Aw).

11. Onderdeel dVi 5.7.11 (overdracht of overgang van in stand gehouden ondernemingen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.11 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle gevallen van overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming vanaf 1 juli 2015 vooraf zijn goedgekeurd door de minister (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet).

Nadere toelichting

Op grond van artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet mag geen overdracht of overgang van door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming aan een derde plaatsvinden voordat dit is goedgekeurd door de minister (i.c. de Aw). De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.11 van de dVi juist is, uitsluitend vast te stellen dat alle gevallen van overdracht of overgang van onderneming vanaf 1 juli 2015 door de minister zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de overdracht of overgang van onderneming (dit oordeel geeft de Aw).

12. Onderdeel dVi 5.7.12 (juridische scheiding)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.12 van de dVi juist is.

Op grond van artikel 50b van de Woningwet dienen toegelaten instellingen voorafgaand aan de juridische scheiding als bedoeld in artikel 50a van de Woningwet hiervoor goedkeuring te verkrijgen van de minister (i.c. de Aw). De accountant toetst ten behoeve van het vaststellen of de verantwoording in onderdeel 5.7.12 van de dVi juist is, of hieraan is voldaan.

Nadere toelichting

Een juridische scheiding houdt in dat de toegelaten instelling alle activiteiten die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, onderbrengt in een of meer woningvennootschappen. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van artikel 50b van de Woningwet dient een juridische scheiding voorafgegaan te worden door goedkeuring van de minister (i.c. de Aw). De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.12 van de dVi juist is, uitsluitend vast te stellen dat wanneer er sprake is van een juridische scheiding, deze vooraf is door de minister (i.c. de Aw) is goedgekeurd. Dit betekent dat de accountant de volledigheid dient te onderzoeken in de zin dat moet worden vastgesteld of er sprake is van een juridische scheiding in het verslagjaar, alvorens te kunnen vaststellen of deze scheiding vooraf is goedgekeurd.

13. Onderdeel dVi 5.7.13 (goedkeuring niet-DAEB investeringen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.13 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle niet-DAEB investeringen die vanaf 1 juli 2015 door de toegelaten instelling zijn aangegaan met een bedrag van € 250.000,- of hoger, vooraf zijn goedgekeurd door de minister (i.c. de Aw) (artikel 44c lid 1 van de Woningwet). Dit drempelbedrag ziet alleen op de controle door de accountant, voor de toegelaten instellingen gelden de normale wettelijke bepalingen.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 44c lid 1 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen nieuwe niet-DAEB investeringen aangaan voordat dit is goedgekeurd door de minister. Het DAEB-begrip is bij wet ingevuld. Alle overige investeringen dan DAEB, zijn daarmee per definitie niet-DAEB investeringen. Voor het bepalen van het type investering (DAEB dan wel niet-DAEB) wanneer bovenstaande geen uitkomst biedt, is vervolgens het doel van de investering van belang. Indien de investering er bijvoorbeeld op is gericht om niet-DAEB vastgoed te transformeren naar DAEB-woningen, is er sprake van een DAEB-investering die niet vooraf dient te worden goedgekeurd door de minister.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.13 van de dVi juist is, uitsluitend vast te stellen dat alle niet-DAEB investeringen die vanaf 1 juli 2015 zijn aangegaan

(het sluiten van een contract waarmee een financiële verplichting wordt aangegaan) vooraf door de minister (i.c. de Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de niet-DAEB investering (dit oordeel geeft de Aw). De accountant dient wel specifieke aandacht te hebben voor het overgangsrecht dat hierbij geldt. Dat houdt in dat op grond van artikel 5 van de Regeling sprake is van reeds aangevragen werkzaamheden als er voor 1-7-2015 voor betreffende werkzaamheden aan een omgevingsvergunning is aangevraagd en/of verleend (blijkend uit de datum van een ontvangstbevestiging van de gemeente van de aanvraag minus 7 werkdagen), dan wel dat er sprake is van een schriftelijke overeenkomst (contract) waaruit blijkt dat voor 1-7-2017 een aanvang met de werkzaamheden zal worden gemaakt.

14. Onderdeel dVi 5.7.14 (aanbesteding maatschappelijk vastgoed)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.14 van de dVi juist is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of de wet- en regelgeving is nageleefd inzake de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting dan wel (vanaf 1 juli 2015) uit hoofde van artikel 51 van de Woningwet. Met ingang van 2011 heeft de toegelaten instelling uit hoofde van deze tijdelijke regeling een aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed. Deze aanbestedingsplicht is per 1 juli 2015 opgenomen in de Woningwet. Er bestaat inzake de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed een eis van meervoudige aanbesteding hetgeen inhoudt dat er minimaal twee partijen meedingen. De toegelaten instelling is vrij in de keuze van de aanbestedingsvorm (Europees, openbaar of onderhands). De tijdelijke regeling en de Woningwet stellen hieromtrent geen nadere regels. Uitsluitend de aanbestedingen boven het bedrag van € 300.000,- per aanbesteding voor het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en boven het bedrag van € 1.000.000,- per aanbesteding voor het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed, dienen te worden gecontroleerd.

15. Onderdeel dVi 5.7.15 (beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.15 van de dVi juist is.

Op 5 september 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting gepubliceerd (verder: 'beleidsregels derivaten'). Deze beleidsregels zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden. Met ingang van die datum mogen er door toegelaten instellingen uitsluitend nog derivatencontracten worden afgesloten die voldoen aan de voorwaarden in de artikelen 1 tot en met 7 van die beleidsregels. Op 1 augustus 2013 zijn de gewijzigde beleidsregels derivaten in de Staatscourant gepubliceerd en op 1 september 2013 zijn deze in werking getreden. De wijzigingen betreffen het weer toestaan van basisrenteleningen indien dat een bijdrage levert aan het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 (2%-punt norm) en artikel 10 (eliminieren toezichtsbelemmerende bepalingen) van de beleidsregels derivaten. Verder zijn leningen met embedded derivaten niet meer toegestaan. Met deze wijziging van de beleidsregels derivaten zijn verder de modelovereenkomsten gepubliceerd zoals die gehanteerd dienen te worden bij het afsluiten van nieuwe derivatentransacties. In artikel 45, derde lid, van de Regeling is bepaald dat de Beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting hun kracht behouden tot het moment dat de Aw het reglement inzake het financieel beleid en beheer heeft goedgekeurd. Op grond van het overgangsrecht (Hoofdstuk II, artikel II, tweede lid van de Woningwet) hebben toegelaten instellingen tot 1 januari 2017 de gelegenheid om dit reglement op te stellen.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.15 van de dVi juist is, na te gaan of de derivatentransacties in verslagjaar 2015 zijn toegestaan conform de beleidsregels en, voor zover van toepassing, of is gehandeld conform het reglement inzake het financieel beleid

en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikelen 105, 106 en 107 van het BTIV. De accountant stelt vast dat:

1. Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen (artikel 4, eerste lid en artikel 7, eerste lid, van de beleidsregels derivaten). Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna (artikel 7, tweede lid, van de beleidsregels derivaten). Voor de rentecaps geldt de algemene bepaling dat de looptijd van het derivaat die van te hedgen variabele lening niet overtreft (toelichting bij artikel 7 van de beleidsregels derivaten);
2. Financiële derivaten uitsluitend zijn aangetrokken in euro's, en van financiële instellingen met minimaal een single A rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. De minimale rating van tegenpartijen was op het moment van afsluiten van het derivaat single A (artikel 4, tweede lid van de beleidsregels derivaten);
3. De toegelaten instelling uitsluitend financiële derivaten heeft aangetrokken van een financiële instelling, als zij door deze instelling in het kader van de zorgplichtregels van de Wet op het financieel toezicht, in het bijzonder artikel 4:90, als "niet professionele belegger" is beschouwd (artikel 6, eerste lid, van de beleidsregels derivaten);
4. Er in of ten aanzien van de aangetrokken derivatencontracten geen clausules zijn gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren (artikel 5, eerste lid, van de beleidsregels derivaten);
5. De modelovereenkomst en raamovereenkomst uit de bijlagen I en II bij de beleidsregels zijn gehanteerd (artikel 5, tweede lid, en artikel 6, tweede lid, van de beleidsregels derivaten).
6. Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten anders dan basisrenteleningen indien deze een bijdrage leveren aan het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 (2%-punt norm) en artikel 10 (eliminieren toezichtsbelemmerende bepalingen) van de beleidsregels derivaten.

De accountant betreft bij zijn onderzoek van bovenstaande punten ook de 'Q&A' inzake de beleidsregels derivaten zoals de Aw/het CFV die op zijn website heeft gepubliceerd. Er is in 2014 twee keer een nieuwe versie van de Q&A op de website van het CFV gepubliceerd (15 juli en 22 september). Voor dit accountantsprotocol zijn uitsluitend relevant de wijzigingen die met deze Q&A's zijn doorgevoerd op de toegestane uitzonderingen op de hoofdregel dat alle aanpassingen in bestaande contracten als nieuwe transacties kwalificeren (waarmee aan alle vereisten uit de beleidsregels derivaten voldaan zou moeten worden). De toegestane uitzonderingen zijn in de Q&A opgenomen onder artikel 7 van de beleidsregels derivaten (opgenomen in onderstaande opsomming).

De accountant stelt vast dat aan de volgende punten uit de Q&A is voldaan:

- a. Artikel 1a, lid 2 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Naar welke onderdelen van financiële contracten wordt verwezen en wat zijn de criteria waaraan zij dienen te voldoen? Antwoord: Indien er in andere contracten onderdelen zijn opgenomen die voldoen aan de definitie onder artikel 1a lid 2 (dus onderdelen waarbij de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs), vallen deze onder de definitie van financiële derivaten in de zin van de beleidsregels. Oftewel 'embedded derivatives' vallen ook onder de beleidsregels. Op grond van de gewijzigde beleidsregels derivaten zijn leningen met embedded derivaten in het geheel niet meer toegestaan, met uitzondering van basisrenteleningen indien dit een bijdrage levert aan het voldoen van de verplichtingen uit hoofde van artikel 8 of artikel 10 van de beleidsregels derivaten.
- b. Artikel 2, derde lid, van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat wordt bedoeld met 'het sluiten' van derivaatposities? Antwoord: Met het sluiten van derivatenposities wordt het

ondubbelzinnig unwinden (en verrekenen van de marktwaarde) van de betreffende derivaten bedoeld. In aanvulling daarop: Indien er sprake is van herstructurering van derivaten geldt dat het nieuwe (of omgevormde) derivaat aan alle spelregels van de beleidsregels dient te voldoen. Indien een toegelaten instelling gestructureerde derivaten bijvoorbeeld wil omzetten in plain vanilla payer swaps geldt er een maximale looptijd van tien jaar, dient de payer swap gekoppeld te kunnen worden aan een bestaande variabele lening en gelden ook de andere spelregels conform de beleidsregels inzake onder meer rating tegenpartijen, zorgplicht, toezichtbelemmerende bepalingen en model overeenkomsten. Ten aanzien van deze hoofdlijn worden enkele uitzonderingen gemaakt die zijn opgenomen bij artikel 7 in de Q&A (zie onderstaand bij de een na laatste hoofdbullet).

- c. Artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat is de consequentie als na afsluiten de rating onder de norm komt? Antwoord: Het ratingvereiste in artikel 4, tweede lid, van de beleidsregels geldt op het moment van aangaan van de derivatencontracten. Indien de rating van de tegenpartij daarna lager wordt dan single A is de toegelaten instelling niet verplicht deze derivaten af te stoten.
- d. Artikel 5 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Wat wordt verstaan onder toezichtbelemmerende bepalingen? Antwoord: Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen toezichtsbelemmerende bepalingen bij bestaande derivatencontracten en bij nieuwe derivatentransacties. In relatie tot bestaande derivatencontracten is in de gewijzigde beleidsregels derivaten aangegeven dat alleen de bepalingen in de derivatencontracten die in directe zin de externe toezichthouders hinderen, als toezichtsbelemmerend kwalificeren. Als toezichtsbelemmerend worden daarmee uitsluitend gezien de bepalingen in de derivatencontracten die rechtstreeks verwijzen naar artikel 41 en/of 43 van het Bbsh en/of artikel 70d t/m 70i van de Woningwet 2009. Bij nieuwe derivatentransacties zijn de modelovereenkomsten zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 2 van de beleidsregels derivaten leidend.
- e. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Is de looptijd van caps slechts beperkt door de looptijd van de onderliggende variabele leningen? Antwoord: Ja. De bepalingen in artikel 7, tweede lid, zien alleen op payer swaps. Voor caps geldt de algemene bepaling in artikel 7, eerste lid dat de looptijd van het derivaat die van de te hedgen variabele lening niet mag overtreffen.
- f. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Klopt het dat een payer swap die ingaat op 1 januari een looptijd heeft van maximaal tien jaar en een payer swap die op 31 december ingaat maximaal negen jaar? Antwoord: Ja.
- g. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Klopt het dat er geen payer swaps mogen worden afgesloten met een ingangsdatum na het lopende kalenderjaar ('forwards')? Antwoord: Ja.
- h. Artikel 7 van de beleidsregels derivaten: Vraag: Worden aanpassingen in bestaande contracten die op verschillende wijzen het liquiditeitsrisico kunnen beperken ook beoordeeld als 'nieuwe' contracten? Antwoord: Hoofdlijn is dat alle wijzigingen in bestaande derivatencontracten na 1 oktober 2012 als een nieuwe derivatentransactie zijn te kwalificeren, waardoor aan alle spelregels conform de nieuwe beleidsregels voldaan dient te worden. Uitzonderingen (mits alle overige modaliteiten van het derivaat ongewijzigd blijven) zijn:
 - o Het naar achteren schuiven van breakclauses in bestaande derivatencontracten, ook indien mutual breakclauses daarbij worden gewijzigd in een mandatory breakclause;
 - o Looptijdverkorting van bestaande derivatencontracten;
 - o Het in ruil voor bijvoorbeeld een hogere threshold, afkoop CSA, of verwijderen toezichtbelemmerende bepalingen, aanpassen van de couponrente van het derivaat;

- Het schrappen van toezichtbelemmerende clausules;
 - Contractwijzigingen die verplicht zijn op grond van de EMIR. Het is hierbij van belang dat de toegelaten instelling vaststelt dat de wijzigingen uitsluitend zien op de verplichtingen vanuit de EMIR en er geen andere contractuele wijzigingen worden doorgevoerd.
- i. Het met een bank overeenkomen van een CAP op de margin call verplichting , waarmee een verplichte tussentijdse bijstorting bij een voor de toegelaten instelling negatieve marktwaarde wordt begrensd tot het maximum. In die gevallen is het ook toegestaan als het bedrag aan threshold wordt aangepast.
- j. Uitoefening van swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten: Vraag: Is het toegestaan om swapcontracten aan te gaan die voortvloeien uit swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten, indien de aan te gane swapcontracten niet aan alle bepalingen in de beleidsregels derivaten (zoals ten aanzien van de looptijd van swapcontracten) voldoen? Antwoord: Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen verkochte (geschreven) swaptions en gekochte swaptions. Verkochte (geschreven) swaptions: Bij verkochte (geschreven) swaptions is er sprake van een bestaande contractuele verplichting. Indien de bank er op de expiratiedatum voor kiest om het swapcontract aan te gaan is de toegelaten instelling gehouden om de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen. Om die reden wordt een swapcontract dat niet aan alle bepalingen in de beleidsregels derivaten voldoet, maar dat voortvloeit uit een verkochte (geschreven) swaption die vóór 1 oktober 2012 is afgesloten, niet als onrechtmatig beschouwd. Gekochte swaptions: Bij een gekochte swaption geldt dat de toegelaten instelling de vrije keuze heeft om deze op de expiratiedatum om te zetten in een swapcontract. Het aangaan van swapcontracten die voortvloeien uit gekochte swaptions die vóór 1 oktober 2012 zijn afgesloten is niet in strijd met de beleidsregels derivaten indien:
- met inbegrip van de effecten van de aan te gane swapcontracten, wordt voldaan aan de vereisten van artikel 8 lid 1 van de beleidsregels derivaten. Dit betekent dat de toegelaten instelling op de ingangsdatum van de aan te gane swapcontracten, met inbegrip van de effecten van deze swapcontracten, over een buffer dient te beschikken die tenminste groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen;
 - de aan te gane swapcontracten effectief zijn in het beperken van opwaartse renterisico's van bestaande variabele leningen;
 - er in de aan te gane swapcontracten geen toezichtsbelemmerende clausules zijn opgenomen. De aan te gane swapcontracten dienen afgesloten te worden onder het regime van de modelovereenkomsten als bedoeld in de artikelen 5 lid 2 en 6 lid 2.

16. Onderdeel dVi 5.7.16 (beleidsregels verantwoord beleggen: nieuwe beleggingen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.16 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat indien er sprake is van nieuwe beleggingen die vanaf 1 februari 2015 zijn aangegaan in het verslagjaar 2015, hierbij de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn nageleefd.

Toelichting:

Op 30 januari 2015 heeft de minister voor W&R de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Deze beleidsregels zijn op 1 februari 2015 in werking getreden. Op 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het BTIV en de Regeling in werking getreden. In het derde lid van artikel 46 van de Regeling is een overgangsrecht opgenomen. Dit

overgangsrecht houdt in dat de artikelen 1 tot en met 10 van de beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht blijven tot het tijdstip waarop de toegelaten instelling een door de Aw goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer heeft (de uiterste termijn hiervoor is 1 januari 2017). Buiten dit overgangsrecht moeten toegelaten instellingen uiteraard wel voldoen aan de wettelijke verplichtingen uit de Woningwet.

Met ingang van 1 februari 2015 mogen er door toegelaten instellingen uitsluitend nog beleggingen worden aangegaan die voldoen aan de voorwaarden in de artikelen 1 tot en met 10 van die beleidsregels.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.7.16 van de dVi juist is, na te gaan of de aangegane beleggingstransacties in het verslagjaar 2015 zijn toegestaan conform de beleidsregels verantwoord beleggen.

De accountant stelt hiertoe vast dat:

1. de vanaf 1 februari 2015 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de artikelen 5 tot en met 7 van de Beleidsregels verantwoord beleggen. Dit betekent dat de accountant voor het verslagjaar 2015 nagaat dat op het moment van aangaan van een beleggingstransactie aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. dat middelen slechts uitgezet mogen worden bij financiële ondernemingen met tenminste een A-rating én in een lidstaat zijn gevestigd met een AA-rating;
 - b. dat op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
 - c. dat de toegelaten instelling uitsluitend heeft belegd in euro's;
 - d. dat de looptijd van de beleggingen niet langer dan 5 jaar is;
 - e. dat niet is belegd in aandelen en achtergestelde papieren;
 - f. dat in de contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen zijn opgenomen.
Toezichtbelemmerende bepalingen betekent dat geen clausules in beleggingen worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren;
 - g. dat de toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken zich hieromtrent op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoorden in hun jaarverslag zoals beschreven in artikel 7 van de Beleidsregels verantwoord beleggen.
2. de vanaf 1 februari 2015 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de volgende vereisten uit de Q&A van de beleidsregels verantwoord beleggen:
 - a. Artikel 1: Vraag: Wat zijn beleggingen? Antwoord: Onder beleggen wordt verstaan het tijdelijk uitzetten van middelen die niet voor lopende betalingen benodigd zijn. Alle andere tegoeden voor zover deze niet genoemd zijn bij de uitzonderingen, genoemd hieronder in artikelen c t/m w, vallen daarmee onder de beleidsregels. Producten die vergelijkbaar zijn met aandelen, achtergesteld papier of dusdanige risico's meebrengen waardoor zij niet solide zijn, zijn uitgesloten. Beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie op einddatum. Leningen u/g in de vorm van interne financiering worden niet als belegging beschouwd, maar leningen u/g bij een financiële onderneming zijn beleggingen. Het is ook niet toegestaan te bankieren, waaronder wordt verstaan: het door de toegelaten instelling of de verbinding aantrekken van geldelijke middelen, speciaal met het doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Ook is het niet toegestaan uit de eigen bedrijfsreserve vrijgemaakte- of vrij te maken middelen met het speciale doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Lenen aan verbindingen en/ of andere toegelaten instellingen is onder de huidige wet- en regelgeving toegestaan aan nieuwe verbindingen bij oprichting.
 - b. Artikel 1: Vraag: Wat wordt met tijdelijk bedoeld bij de niet benodigde middelen (artikel 1 lid k)? Antwoord: Het uitgangspunt van de Beleidsregels verantwoord beleggen is om alle tegoeden onder de werking van de beleidsregels te laten vallen.

- c. Artikel 1: Vraag: Welke van de hieronder aangegeven typen beleggingen vallen onder de nieuwe beleidsregels?
- Intern financieren (afkoop lening en investeringen). Antwoord: Nee, dit is intern en valt buiten de beleidsregels.
 - Interne rekening-courant van de toegelaten instelling. Antwoord: Nee, dit is intern en valt buiten de beleidsregels.
 - Spaarrekeningen bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit is extern en valt daarom binnen de beleidsregels.
 - (Termijn)deposito's bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
 - Call- en Kasgeld u/g bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
 - Onderhandse beleggingen u/g bij financiële ondernemingen. Antwoord: Ja, dit valt binnen de beleidsregels.
- d. Artikel 1: Vraag: De regeling vermeldt dat uitgezette middelen ten behoeve van financiële derivaten zijn uitgezonderd van de regeling; wordt hiermee bedoeld de verplicht (CSA) aan te houden liquiditeitsbuffer op basis van het 2%-rentedalingscenario? Antwoord: Nee, de 2% buffer die een toegelaten instelling aanhoudt, valt wel onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. De feitelijk gestorte collateral/ onderpand echter niet, aangezien de toegelaten instelling contractueel gehouden is die te voldoen en er dan weinig aan kan doen indien de derivatenbank op enig moment tijdens de looptijd van het derivaat bijvoorbeeld niet aan een bepaalde rating voldoet.
- e. Artikel 1: Vraag: Vallen dochtermaatschappijen en minderheidsdeelnemingen die beleggen onder de beleidsregels? Antwoord:
- Zowel meerderheids- als minderheidsdeelnemingen mogen alleen beleggen volgens de Beleidsregels verantwoord beleggen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar:
 - Daar waar de toegelaten instelling een 100 % belang heeft in een dochter zijn de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht;
 - Ook daar waar sprake is dat een of meerdere toegelaten instellingen gezamenlijk een 100 % of meerderheidsbelang ($\geq 50\%$) hebben in een dochter zijn de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht;
 - Daar waar sprake is van een meerderheids- alsook een minderheidsbelang in een dochter dan wel deelneming, vallen beleggingen onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. Een toegelaten instelling heeft de verplichting om deze beleggingen, via het uitoefenen van haar invloed, op een redelijke termijn (5 jaar) in lijn te brengen met de Beleidsregels verantwoord beleggen via een opgesteld plan van aanpak tot afbouw voor 1 juli 2015 als de belegging materieel is. Materieel is in deze het deelnemingspercentage. Dit mag een integraal plan van aanpak zijn waarin zowel toegelaten instelling, meerderheids-, en minderheidsbelangen zijn opgenomen. Tegelijkertijd moet het beleggingsstatuut van de toegelaten instelling worden toegestuurd. Bij een minderheidsbelang moet ook door de toegelaten instelling geleverde inspanning zichtbaar zijn in het plan van aanpak.
- f. Artikel 1: Vraag: In een belegging ('kleindochter') heeft de dochter 50% belang in een verbinding met een derde: 50% of meer valt niet onder de beleidsregel? Is dit juist? Antwoord: Dit is niet juist en valt wel onder beleidsregels....
- g. Artikel 1: Vraag: Een (100%) kleindochter van een toegelaten instelling participeert voor 50% in een VOF. De 'kleindochter' heeft een financiering (tegen marktconforme voorwaarden) verstrekt aan de VOF. Past dit binnen de Beleidsregels Verantwoord

- Beleggen en de Nieuwe Woningwet? Antwoord: de toegelaten instelling dient een plan van aanpak op te stellen;
- h. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt via een dochter voor 50% deel (vennoot) in een VOF (andere 50% is in handen van een bouwer), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van woningen, appartementen voor de koop- en huursector, etc. Antwoord: de toegelaten instelling dient een plan van aanpak op te stellen.
- i. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling heeft een financieel belang middels preferente aandelen ter voldoening van een door de minister in 2013 gestelde voorwaarde voor goedkeuring voor afsplitsing DAEB en niet-DAEB bezit. Is het juist, dat deze belegging niet als onrechtmatig wordt gezien en dat geen plan van aanpak geschreven moet worden vanwege de in 2013 verleende goedkeuring door de minister in deze specifieke casus? Antwoord: Een toegelaten instelling neemt voor 1/3 deel (stille vennoot) aan een C.V. (andere 2/3 in handen van twee andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft het ontwikkelen en doen realiseren van studentenwoningen.
- j. Artikel 1: Vraag: In deze situatie is sprake van interne verbindingen tussen collega toegelaten instellingen. Antwoord: Daarom zijn de beleidsregels niet van toepassing voor de financiering van de C.V. De C.V. dient zichzelf wel aan de beleidsregels te houden.
- k. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling neemt voor 1/4 deel in een stichting (andere deel samen met drie andere toegelaten instellingen), die tot doel heeft de exploitatie en het beheer van woonwag(en)locaties). Antwoord: Ook in deze situatie is sprake van interne verbindingen tussen collega toegelaten instellingen. Daarom zijn de beleidsregels niet van toepassing voor de financiering van de stichting.
- l. Artikel 1: Vraag: Vallen leningen u/g, betrekking hebbende op financiering van een lease depot onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Een financial lease depot is geen belegging zoals bedoeld binnen de beleidsregels.
- m. Artikel 1: Vraag: Vallen leningen u/g, betrekking hebbende op Woonbench onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Woonbench is geen belegging zoals bedoeld binnen de beleidsregels.
- n. Artikel 1: Een toegelaten instelling heeft in 2007 een achtergestelde lening vertrekt aan een collega toegelaten instelling. Kan deze lening gezien worden als een collegiale financiering, waardoor geen plan van aanpak opgesteld hoeft te worden? Antwoord: Ja.
- o. Artikel 1: Vraag: Een toegelaten instelling heeft aandelen in Woningnet t.b.v. van de BTW vrijstelling. Aandelen is een vorm van beleggen. Voldoet deze belegging aan de voorwaarden beschreven in de beleidsregels? Antwoord: De aandelen zijn aandelen om het bezit te verdelen (immers Woningnet is een samenwerkingsverband van enkele toegelaten instellingen) en niet om er geld aan te verdienen. Daarom kwalificeren deze aandelen niet als beleggingen conform de beleidsregels.
- p. Artikel 1: Vraag: Vallen Rabobank ledencertificaten onder de werking van genoemde beleidsregels? Antwoord: Ja.
- q. Artikel 1: Vraag: Kunt u aangeven of diverse koopconstructies (koopgarant, koopcomfort, koop-startersregeling e.d.) onder de beleidsregel verantwoord beleggen vallen? Antwoord: Daar dit allen regelingen zijn die onder bepaalde voorwaarden huurders faciliteren, vallen deze regelingen niet onder de Beleidsregels verantwoord beleggen. De vorderingen c.q. reserves die een toegelaten instelling eventueel moet aanhouden voor de terugkoopplicht/recht valt wel onder de beleidsregels.
- r. Artikel 1: Vraag: Sommige toegelaten instellingen hebben WIF-leningen, WIF-certificaten. Kunt u aangeven of u duidelijkheid kunt verschaffen over deze

- 'beleggingen'? Antwoord: Het WIF is een toegelaten instelling. De WIF-certificaten en collegiale leningen hoeven niet te voldoen aan deze beleidsregels.
- s. Artikel 1: Vraag: Een paar van onze klanten hebben DIGH-garanties in haar portefeuille. Kunt u duidelijkheid verschaffen of DIGH onder de beleidsregels valt? Antwoord: Het DIGH valt niet onder de beleidsregels.
- t. Artikel 1: Vraag: Vallen afgegeven garanties onder de beleidsregels? Antwoord: Nee, afgegeven garanties vallen niet onder de beleidsregels.
- u. Artikel 1: Vraag: Zijn contingent convertibles toegestaan bij toegelaten instellingen? Antwoord: Uit de beleidsregels vloeit voort dat contingent convertibles niet zijn toegestaan bij toegelaten instellingen.
- v. Artikel 4: Vraag: Artikel 4 lid 2 (van de beleidsregels) geeft aan dat toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken in het bezit moeten zijn van een beleggingsstatuut. Dit beleggingsstatuut kan volgens de toelichting op artikel 4 onderdeel zijn van het treasurystatuut. Is het correct dat een toegelaten instelling, die in haar treasurystatuut vastlegt niet te beleggen, maar uitsluitend dagelijks opvraagbare saldi bij haar bankiers (met een minimale rating van A) aanhoudt, geen verdere uitwerking aan het beleggingsstatuut behoeft te geven? Antwoord: Nee, een toegelaten instelling kan de inhoudelijke bepalingen uit de Beleidsregels verantwoord beleggen of letterlijk overnemen in het beleggingsstatuut, of kort aangeven in het beleggingsstatuut dat de beleidsregels het kader zijn en vervolgens deze opnemen in een bijlage bij het statuut. Een toegelaten instelling kan er ook voor kiezen om in haar treasurystatuut inderdaad op te nemen dat zij conform de Beleidsregels verantwoord beleggen niet belegt en de beleidsregels beleggen in een bijlage opnemen, dan is een apart beleggingsstatuut naast het treasurystatuut niet noodzakelijk. Verder geeft artikel 4 lid 2 en ook de toelichting op dit artikel aan dat: "De toegelaten instellingen die beleggingen gebruiken dienen een beleggingsstatuut te hebben". In dit beleggingsstatuut dient de bepaling opgenomen te zijn dat near banking activiteiten, zijnde het aantrekken van middelen met als specifiek doel deze uit te zetten bij een andere partij, niet zijn geoorloofd. De ILT ziet toe op de aanwezigheid van deze bepaling in het beleggingsstatuut. Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur en het intern toezichthoudend orgaan van de toegelaten instelling om er op toe te zien dat near banking activiteiten niet plaatsvinden.
- w. Artikel 5; Vraag: Indien een financiële onderneming uit meerdere onderdelen bestaat waarop geldt dan de rating? Antwoord: In de toelichting op de beleidsregels staat opgenomen dat het uitzetten van middelen bij financiële ondernemingen met een bepaalde minimumrating betrekking heeft op de partij waar de middelen daadwerkelijk worden uitgezet en niet op een eventuele tussenpersoon. Deze eisen gelden voor een bank in zijn totaliteit, niet voor elk filiaal afzonderlijk. Beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als er sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie op de einddatum. Daarentegen staat in de toelichting op de beleidsregels ook opgenomen dat de onderliggende ratings ook van belang zijn. Om verwarring te voorkomen heeft de rating uit deze beleidsregels betrekking op de bank, dan wel het onderdeel van de bank waar de middelen daadwerkelijk worden uitgezet.
- x. Artikel 5: Vraag: In de beleidsregels staat dat beleggingen in fondsen alleen zijn toegestaan als er sprake is van een inleggarantie op de einddatum. Hoe kan dit worden geïnterpreteerd? Antwoord: De zin 'beleggingen in fondsen zijn alleen toegestaan als er sprake is van een inleggarantie op de einddatum' is abusievelijk in de toelichting van artikel 5 opgenomen. Deze zin wordt verwijderd bij een eerste wijziging van de beleidsregels. Als er geen einddatum is (en de onderliggende beleggingen voldoen aan de regeling), dan is fondsbeleggen wel toegestaan.
- y. Artikel 5: Vraag: Zijn de toegestane beleggingen inderdaad beperkt tot waardepapieren met expliciete hoofdsomgarantie bij financiële ondernemingen? Zo nee, welke typen/

soorten beleggingen zijn dan naast waardepapieren ook toegestaan? Antwoord: De beleidsregels bevatten geen uitputtende lijst van beleggingen die niet voldoen. Het doel van de beleidsregels is om risicovolle beleggingen en beleggingen met toezichtbelemmerende bepalingen te voorkomen, zodat solide beleggingen resteren. Maar een spaartegoed of kaskrediet met een bank vallen ook onder de definitie van beleggen als bedoeld in de beleidsregels.

Ter toelichting op het begrip 'toezichtbelemmerende bepalingen': hiervoor geldt dat uitsluitend de bepalingen in de contracten die rechtstreeks verwijzen naar artikel 41 en/of 43 van het Bbsh en/of artikel 70d t/m 70i van de Woningwet 2009 worden bedoeld, zoals dit ook geldt voor derivatencontracten.

- z. Artikel 5: Vraag: Wordt met 'hoofdsomgarantie' bedoeld binnen de beleidsregels dat (1) de hoofdsom van de belegging op einddatum niet afhankelijk mag zijn van een koers (aandeel), of (2) dat de hoofdsom te allen tijde (gedurende de hele looptijd) is gegarandeerd ook bij een eventueel faillissement? Antwoord: In de toelichting op de beleidsregels is opgenomen wat onder risicomijdend beleggen wordt verstaan. Te weten: dat iedere belegging waarbij de terugbetaling van de inleg of de hoofdsom op einddatum is gegarandeerd door een financiële instelling. Ook geeft de toelichting aan dat het wenselijk is om met de tegenpartij afspraken te maken waarin tussentijds directe opeisbaarheid van de uitgezette middelen in die situatie wordt geregeld zonder een boeteclausule. Het geval van een faillissement is een bijzondere situatie. De beleidsregels geven aan dat de hoofdsomgarantie op ieder moment opeisbaar moet zijn en zonder boeteclausule. In geval van een faillissement verwachten wij dan ook dat de hoofdsomgarantie opeisbaar is.

17. Onderdeel dVi 5.7.17 (beleidsregels verantwoord beleggen: bestaande beleggingen)

De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.7.17 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de beleggingen die op 1 februari 2015 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Nadere toelichting:

De op 1 februari 2015 bestaande beleggingen dienen te voldoen aan de voorwaarden genoemd in lid 1 en aan de vereisten van lid 2, zoals hierboven benoemd in de toelichting bij onderdeel 16 van Rubriek B. Indien de beleggingen op 1 februari 2015 niet voldoen, dan stelt de accountant vast dat de toegelaten instelling een plan van aanpak tot afbouw heeft toegestuurd naar de Aw en dat de Aw dit plan van aanpak tot afbouw heeft goedgekeurd. De accountant controleert ook of de bestuursverklaring juist is ingevuld door de toegelaten instelling. Dat betekent dat de accountant controleert of de toegelaten instelling op de juiste wijze heeft aangegeven of zij wel of niet voldoet aan de beleidsregels.

18. Onderdeel dVi 5.7.18 (Verhuur van woongelegenheden via derden)

De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.7.18 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast of er in het verslagjaar nieuwe overeenkomsten zijn gesloten inzake verhuur van woongelegenheden via derden (intermediaire verhuur) en zo ja, of in deze overeenkomsten de toegankelijkheid van de verhuuradministratie van deze derde partij zodanig is geregeld dat de juistheid en volledigheid van de verhuringen kan worden vastgesteld, zoals bepaald in artikel 58 van het BTIV.

4. Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)

4.1. Doelstelling

De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 28, aanhef en lid c, van het Bbsh die leiden tot een assurance-rapport hebben ten doel een redelijke mate van zekerheid te verlenen omtrent de juiste en volledige weergave van een specifiek aantal onderdelen uit het overzicht van de dVi over het verslagjaar, inclusief verantwoording omtrent woningtoewijzingen.

4.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

Voor de periode vanaf 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol zijn opgenomen) van toepassing zijn voor de werkzaamheden van de accountant:

- Woningwet 2009 (artikel 70 e.v.);
- Bbsh;
- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2015, zoals gepubliceerd op de website van CorpoData;
- Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (artikel 5);
- Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (versies 20 december 2012, 15 februari 2013, 14 mei 2013 en 17 december 2014);
- Q&A inzake Staatssteun woningcorporaties (versie 16 oktober 2014).
- Brief van de minister voor W&R van 24 september 2014, met kenmerk 2014-0000501179, aan de besturen van de toegelaten instellingen inzake "Toepassing artikel 4 tijdelijke staatssteunregeling en wijziging van inkomensformulieren van de Belastingdienst";
- Brief van de minister voor W&R van 15 oktober 2014, met kenmerk 2014-0000533517, aan de besturen van de toegelaten instellingen inzake "Tijdelijke staatssteunregeling; rectificatie berichtgeving over inkomensverklaringen Belastingdienst".

Voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 geldt dat de hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol zijn opgenomen) van toepassing zijn voor de werkzaamheden van de accountant:

- Woningwet (artikel 36a sub 4 inzake het verstrekken van het dVi overzicht, artikel 49 inzake de inrichting van de administratie);
- BTIV (artikelen 57 en 58 en bijlage 5);
- De Regeling (artikel 11 inzake de toetsing van het huishoudinkomen, artikel 22 inzake de woningtoewijzing, Bijlage 3 inzake het dVi gegevensmodel);
- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2015, zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

4.3. Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Voor een 24-tal onderdelen van de dVi (zie verder paragraaf: Onderdelen assurance-rapport) wordt per onderdeel een oordeel van de accountant gevraagd. Voor al deze onderdelen geldt een betrouwbaarheidsnorm van 95% en een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen toelicht in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('Overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel. Aanpassingen in de cijfers, zoals deze zijn gecommuniceerd vanuit CorpoData aan de toegelaten instelling, die samenhangen met de aanpassingen door CorpoData over het verslagjaar 2014 hoeven niet vermeld te worden in het assurance-rapport.

De norm ten aanzien van de nauwkeurigheid (materialiteit) is voor de dVi-onderdelen 1 tot en met 22 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 23 en 24 dient de accountant een deelwaarneming uit te voeren die mede als basis geldt om een oordeel te formuleren. In de tabel "Vertaling naar oordeel" hierna is aangegeven op welke wijze met de bevindingen moet worden omgegaan in relatie tot het te formuleren oordeel over het betreffende dVi-onderdelen 23 en 24. De percentages hebben bij onderdeel 23 betrekking op geld (financiële omvang) en bij het onderdeel 24 betrekking op aantallen (toewijzingen).

Tabel: Vertaling naar oordeel

	Goedkeurend	Met beperking	Oordeelonthouding	Afkeurend
Fouten in de verantwoording (% fout op onderdeel)	≤ 1%	> 1% en ≤ 3%	Nvt	> 3%
Onzekerheden in de controle	≤ 3%	> 3% en ≤ 10%	> 10%	Nvt

Genoemde percentages zijn ontleend aan het Handboek Auditing Rijksoverheid (HARo).

In de benadering van de onzekerheid wordt de weging op basis van professional judgment bepaald. De toepassing van de tabel "Vertaling naar oordeel" is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 23 en 24).

Fout- en onzekerheidsdefinities

Bij deze tabel worden de volgende fout- en onzekerheidsdefinities gehanteerd. Van een fout in de verantwoording is sprake indien naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat een (gedeelte van een) post niet in overeenstemming is met één of meer aspecten van de wet- en regelgeving. Fouten worden in absolute zin opgevat, saldering van fouten is daarom niet toegestaan.

Van een onzekerheid in het onderzoek is sprake als er onvoldoende (controle-) informatie beschikbaar is om een (gedeelte van een) post als goed of fout aan te merken. Kortom als onzekerheid bestaat over het wel of niet voldoen aan de wet- en regelgeving. Bij fouten in de verantwoording kan onderscheid gemaakt worden in incidentele en structurele fouten. Van een incidentele (geïsoleerde) fout is sprake als het een toevallige fout betreft. Kenmerkend voor incidentele fouten is dat in principe geen herhaling optreedt van de geconstateerde fout. Hierbij dient de accountant de bepaling uit NBA Standaard 530.13 (Het gebruikmaken van steekproeven bij een controle) in acht te nemen. Van een structurele fout is sprake als de oorzaak van de fout is gelegen in (onderdelen van) het systeem van uitvoering, waardoor fouten met een (zeker) herhalingskarakter (kunnen) optreden. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing op onzekerheden in de controles. Voor een adequate onderbouwing van het oordeel is het noodzakelijk dat de accountant fouten en onzekerheden zoveel mogelijk kwantificeert.

4.4. Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 24 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. Uit praktisch oogpunt is Model III van rubriek E zo ingericht dat de accountant daarin alleen de niet-goedkeurende oordelen hoeft te vermelden. De accountant moet de onderbouwing van deze afwijkende oordelen in het assurance-rapport omschrijven.

4.5. Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording

Inzake de hierna genoemde elementen uit de dVi over het verslagjaar, inclusief verantwoording omtrent woningtoewijzingen, zal een oordeel afgegeven moeten worden. Hieronder wordt per onderdeel een nadere toelichting verstrekt waarbij tevens wordt ingegaan op de nauwkeurigheid van de uit te voeren werkzaamheden:

1. *Onderdeel dVi 2.1 – Ontwikkeling vastgoedportefeuille*

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de aantallen woonegelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 2.1 (met uitzondering van de huurwoonegelegenheden die in het verslagjaar nieuw zijn ontstaan uit transformatie van kantoorgebouwen en overige gebouwen zonder woonfunctie) van de dVi;
- b. De juiste rubricering van de woonegelegenheden conform de toelichting bij onderdeel 2.1 van de dVi zoals opgenomen in "Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2015".

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van het totaal aantal woonegelegenheden, met een ondergrens van 10 woonegelegenheden. De regel 'verbeteringen > € 20.000' is uitgezonderd van de controle door de accountant.

Nadere toelichting:

Punt a: De controle richt zich uitsluitend op het totaaloverzicht (en dus niet per gemeente). Als omvangsbasis voor de materialiteit geldt het totaal aantal woonegelegenheden ultimo het verslagjaar. Van deze controle en rapportering in het assurance-rapport zijn uitgesloten de uitsplitsing van huurwoningen die in het verslagjaar zijn ontstaan als gevolg van transformatie van gebouwen zonder woonfunctie. Deze aantallen zijn reeds opgenomen in het totaaloverzicht.

Punt b: De controle op de juiste rubricering richt zich zowel op de horizontale als de verticale verdeling binnen overzicht 2.1.

De ondergrens qua materialiteit van 10 woonegelegenheden geldt indien het toepassen van de genoemde percentages zou leiden tot een lager aantal woonegelegenheden dan 10. De materialiteit wordt (bij kleinere toegelaten instellingen) dus nooit lager dan 10 woonegelegenheden.

2. *Onderdeel dVi 2.2A - Kenmerken vastgoedportefeuille - Samenstelling bezit verslagjaar toegelaten instelling*

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de aantallen woonegelegenheden en niet woonegelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 2.2A van de dVi;
- b. De juiste rubricering van de woonegelegenheden en niet woonegelegenheden conform de toelichting bij onderdeel 2.2A van de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpaData.
- c. De juistheid van de aantallen m2 niet woonegelegenheden.

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van het totaal aantal verhuureenheden (woonegelegenheden en niet woonegelegenheden), met een ondergrens van 10 verhuureenheden. Bij de controle van onderdeel c geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 10% en 15% van het totale aantal m2 ultimo het verslagjaar, met een ondergrens van 100 m2. Bij de controle van het aantal

m2 kan de accountant aansluiting zoeken bij het kadaster, koopakten, taxatierapporten of bij door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties.

Nadere toelichting:

Punt a: De controle richt zich op de gegevens van het gehele overzicht. Als omvangsbasis voor de materialiteit geldt het totaal aantal verhuureenheden ultimo het verslagjaar.

Punt b: De controle op de juiste rubricering richt zich zowel op de horizontale als de verticale verdeling binnen overzicht 2.2A.

Punt c: De controle inzake de m2 is op voldoende wijze ingevuld indien de accountant de aansluiting heeft kunnen vaststellen tussen het opgevoerde aantal m2 en de genoemde bronnen (kadaster, koopakten, taxatierapporten of door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties). Voor garages en overige parkeerplaatsen geldt dat de toegelaten instelling kan volstaan met een schatting van het aantal m2.

3. *Onderdeel dVi 2.2B – Kenmerken vastgoedportefeuille – Verhuurgegevens verslagjaar toegelaten instelling*

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de cijfers zoals verantwoord op de regel "Huursom verslagjaar (in € 1.000)" in onderdeel 2.2B van de dVi;
- b. De juiste rubricering van de cijfers zoals verantwoord op de regel "Huursom verslagjaar (in € 1.000)" in onderdeel 2.2B van de dVi.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van het totaal van de verantwoorde huursom.

Nadere toelichting:

Als omvangsbasis voor de materialiteit geldt het totaal van de verantwoorde huursom. Het aantal verhuureenheden is bekend en gecontroleerd (zie de punten 1 en 2 inzake de controle van de dVi-onderdelen 2.1 en 2.2A). De accountant stelt vast dat alle eenheden zijn betrokken in de opgave van de huursom.

4. *Onderdeel dVi 3.1.1 – Balans en Winst- en Verliesrekening enkelvoudig*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de enkelvoudige balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het functionele model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd: Dat de cijfers in het functionele model van de enkelvoudige winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de enkelvoudige jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- c. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het categoriale model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd: Dat de verantwoording van de cijfers in het functionele model van de enkelvoudige winst- en verliesrekening in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in het functionele model van de winst- en verliesrekening indien deze in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen zou zijn geweest (zie sub b).

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij onderdeel c geldt als materialiteit voor de controle van de cijfers in de dVi de materialiteit zoals

die bij de controle van de jaarrekening zou zijn gehanteerd indien het functionele model van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening opgenomen zou zijn geweest.

Nadere toelichting:

Punt c: Het CFV sluit in de dVi over verslagjaar 2015 volledig aan bij het format van de functionele indeling conform RJ 645. Er wordt daarnaast geen andere informatie, uitsplitsing of toelichting gevraagd of nadere eisen gesteld aan de wijze van toerekening. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening heeft gekozen voor het categoriale model van de winst en verliesrekening is de aansluiting zoals bedoeld onder punt b niet mogelijk. In dat geval dient de accountant de controle van het functionele model in onderdeel 3.1.1 van de dVi te benaderen als ware het de controle van het functionele model in de jaarrekening. Bij deze controle geldt dan ook de materialiteit zoals die bij de controle van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening is gehanteerd.

5. *Onderdeel dVi 3.1.2 - Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerd*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de geconsolideerde balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het functionele model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd: Dat de cijfers in het functionele model van de geconsolideerde winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.1.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de geconsolideerde jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- c. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening het categoriale model van de winst- en verliesrekening heeft gehanteerd: Dat de verantwoording van de cijfers in het functionele model van de geconsolideerde winst- en verliesrekening in onderdeel 3.1.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in het functionele model van de winst- en verliesrekening indien deze in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen zou zijn geweest (zie sub b).

Bij de controle van de onderdelen a en b geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij onderdeel c geldt als materialiteit voor de controle van de cijfers in de dVi de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening zou zijn gehanteerd indien het functionele model van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening opgenomen zou zijn geweest.

Nadere toelichting:

Zie bij punt 4.

6. *Onderdeel dVi 3.1.3 – Kasstroomoverzicht*

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de ingaande en uitgaande kasstromen zoals verantwoord in onderdeel 3.1.3 van de dVi;
- b. De juiste rubricering van de kasstromen conform de toelichting bij onderdeel 3.1.3 van de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

Bovengenoemde controlewerkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op de kolom 'Verslagjaar' in onderdeel 3.1.3 van de dVi. Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten is uitgesloten van controle door de accountant. Bij de controle van dit onderdeel geldt de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening is gehanteerd.

Inzake de kolom 'Vorig verslagjaar' stelt de accountant uitsluitend vast dat de bedragen overeenkomen met de verantwoording in onderdeel 3.1.3 van de dVi over verslagjaar 2014. Hierbij geldt een materialiteit van 0%. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Bedoeld is dat de materialiteit zoals die is gehanteerd bij de controle van het kasstroomoverzicht in de jaarrekening, gehanteerd mag worden bij de controle van het kasstroomoverzicht in overzicht 3.1.3 van de dVi. Het gaat hierbij niet om aansluiting (is niet mogelijk aangezien format van overzicht 3.1.3 in veel gevallen niet in de jaarrekening gehanteerd zal zijn), maar om een afzonderlijke controle op de cijfers die door de toegelaten instelling worden gerapporteerd volgens het voorgeschreven format voor onderdeel 3.1.3 van de dVi. De controle richt zich op postniveau, waarbij zoals is aangegeven het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten is uitgesloten van controle door de accountant. Inzake de kolom vorig verslagjaar hoeft de accountant uitsluitend vast te stellen dat de bedragen overeenkomen met de verantwoording in onderdeel 3.1.3 van de dVi over verslagjaar 2014.

7. *Onderdeel dVi 3.2.3 Waardering*

De accountant stelt vast:

- a. Dat in onderdeel 3.2.3 van de dVi juist is verantwoord hoe het sociaal en commercieel vastgoed is gewaardeerd.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening (waarderingsgrondslag). In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Het gaat er bij de controle van dit onderdeel uitsluitend om vast te stellen dat de juiste waarderingsgrondslag is ingevuld.

8. *Onderdeel dVi 3.2.4 - Toelichting onrendabele investeringen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de opgenomen cijfers inzake de reeds verantwoorde onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen zoals verantwoord in onderdeel 3.2.4 van de dVi aansluiten met de actuele waarde berekening welke is gebruikt bij de waardering van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- b. De juiste rubricering van de cijfers inzake de reeds verantwoorde onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen conform de toelichting bij onderdeel 3.2.4 van de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de onderliggende specificaties die gebruikt zijn bij de jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen kunnen op een aantal manieren, binnen de richtlijnen van de RJ, bedragen zijn voorzien voor onrendabele investeringen waarvoor ultimo het verslagjaar het vermogen al is belast. De toegelaten instelling wordt gevraagd om zowel de verwachte onrendabele investeringen

waarvoor een voorziening is opgenomen, als die welke in mindering zijn gebracht op de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, op te nemen.

De accountant dient vast te stellen dat de opgenomen cijfers inzake de reeds verantwoorde onrendabele investeringen vanwege na het verslagjaar op te leveren nieuwbouw en woningverbeteringsinvesteringen aansluiten met de actuele waarde berekening welke is gebruikt bij de waardering van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

9. *Onderdeel dVi 3.2.5 - Toelichting resultaat verkoop*

De accountant stelt vast:

- a. Dat het resultaat verkoop binnen de toegelaten instelling zoals verantwoord in onderdeel 3.2.5 van de dVi aansluit bij het resultaat verkoop zoals dat in de jaarrekening is verantwoord dan wel de berekening die hieraan ten grondslag ligt.
- b. Dat het resultaat verkoop in verbindingen van de toegelaten instelling zoals verantwoord in onderdeel 3.2.5 van de dVi aansluit bij de cijfers inzake het resultaat verkoop zoals dat in de jaarrekening is verantwoord dan wel de berekening die hieraan ten grondslag ligt.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening (dan wel onderliggende berekening). In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

In onderdeel 3.2.5 van de dVi dient het reeds genomen resultaat verkoop inzake verkoopprojecten die na balansdatum opgeleverd worden verantwoord te worden. Dit hoeft niet één op één aan te sluiten met het resultaat verkoop zoals dat in de jaarrekening verantwoord is, maar maakt daar altijd wel onderdeel van uit. Om die reden is aangegeven dat het gaat om de aansluiting van de dVi-informatie met de jaarrekening, dan wel de berekening die hieraan ten grondslag ligt.

10. *Onderdeel dVi 3.2.7 - Latente Belastingvorderingen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de waarde in de balans van de latente belastingvorderingen zoals verantwoord in onderdeel 3.2.7a van de dVi overeenkomt met de waarde in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening dan wel de onderliggende specificatie. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Latente belastingvorderingen kunnen in de jaarrekening gesaldeerd zijn met latente belastingverplichtingen (indien de toegelaten instelling een wettelijk afdwingbaar recht heeft de bedragen te verrekenen en het stellige voornemen heeft deze gelijktijdig af te wikkelen). Om deze reden wordt in overzicht 3.2.7 van de dVi een afzonderlijke uitvraag gedaan naar de latente belastingvorderingen. De accountant dient vast te stellen dat de ongesaldeerde belastingvordering in overzicht 3.2.7 van de dVi is opgenomen.

11. *Onderdeel dVi 3.3.1 – Verbindingen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat alle verbindingen die in de jaarrekening zijn opgenomen ook zijn verantwoord in onderdeel 3.3.1 van de dVi;

- b. Dat andere samenwerkingsverbanden (met uitzondering van verbindingen die de toegelaten instelling heeft ten gevolge van financiële of bestuurlijke banden met verenigingen van eigenaren) die op grond van artikel 2a van het Bbsh respectievelijk (vanaf 1 juli 2015) artikel 21, lid 2, van de Woningwet als verbinding kwalificeren juist en volledig zijn verantwoord in onderdeel 3.3.1 van de dVi;
- c. Dat de financiële gegevens over verbindingen zoals deze in onderdeel 3.3.1 van de dVi zijn opgenomen overeenkomen met de vergelijkbare financiële gegevens in de jaarrekening van de toegelaten instelling waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

Bij de controle van de onderdelen a en c geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening van de toegelaten instelling. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij de controle van onderdeel b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 10% en 15% van het totale balanstotaal van de verantwoorde verbindingen, met een ondergrens van € 10.000.

Nadere toelichting:

Punt a ziet op het vergelijkenderwijs vaststellen dat de verbindingen die in de jaarrekening zijn genoemd ook verantwoord zijn in onderdeel 3.3.1 van de dVi.

Punt b ziet er op dat ook andere samenwerkingsverbanden (zie definitie artikel 2a van het Bbsh respectievelijk artikel 21, tweede lid, van de Woningwet) die op grond van titel 9 BW 2 en RJ niet in de jaarrekening zijn opgenomen, verantwoord zijn in onderdeel 3.3.1 van de dVi. Toegelaten instellingen hoeven verenigingen van eigenaren (VvE's) niet te verantwoorden (zie toelichting bij de dVi) zodat deze buiten de scope van controle door de accountant vallen.

Punt c: Het gaat om de financiële gegevens zoals die uitgevraagd worden in de onderdelen B en C van overzicht 3.3.1. Indien deze gegevens niet in de jaarrekening van de toegelaten instelling zijn opgenomen dient de accountant dit te melden in het assurance-rapport.

Ten aanzien van bepaling materialiteit: Er dient geen correctie voor intercompany transacties of verschillen in grondslagen gehanteerd te worden. Als omvangsbasis voor de tolerantie geldt het totale balanstotaal van de verantwoorde verbindingen. Dit is dus het totaal van de tweede regel in onderdeel B sub a van overzicht 3.3.1.

12. Onderdeel dVi 3.3.11 - Ontwikkeling totale actuele waarde verbindingen

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de actuele waarde van de woongelegenheden en niet woongelegenheden binnen de verbindingen zoals verantwoord in onderdeel 3.3.11 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekeningen over verslagjaar 2015 van de verbindingen;
- b. Dat de waarde van het vastgoed in exploitatie die door de toegelaten instelling is gebruikt bij de vaststelling van de nettovermogenswaarde van de verbinding juist is weergegeven in onderdeel 3.3.11 van de dVi. Het gaat daarbij dus om de waarde van het vastgoed in exploitatie binnen de verbindingen volgens de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om de aansluiting van de informatie in onderdeel 3.3.11 van de dVi met de waarde in de jaarrekening van de verbindingen (a) en om de aansluiting van de informatie in onderdeel 3.3.11 van de dVi met de waarde die is gebruikt bij de vaststelling van de nettovermogenswaarde van de verbinding (b). In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Punt a: In de jaarrekening van de verbinding zal in de balans in de meeste gevallen de actuele waarde conform RJ 213 opgenomen zijn. Indien er in de jaarrekening van de verbinding in de

balans een andere actuele waarde (bijvoorbeeld RJ 212) is opgenomen dient die in overzicht 3.3.11 verantwoord te worden. Indien de verbinding tegen kostprijs waardeert zal de actuele waarde wel in de toelichting van de jaarrekening van de verbinding zijn opgenomen zodat die aansluiting gemaakt kan worden. Indien er geen definitieve jaarrekening over verslagjaar 2015 van de verbinding beschikbaar is zal de actuele waarde niet zijn opgenomen in onderdeel 3.3.11 van de dVi en dient de accountant dit te melden in het assurance-rapport.

Punt b: Indien de waardering van de deelneming tegen kostprijs plaatsvindt: Dit zal naar verwachting niet vaak voorkomen (meestal wel invloed van betekenis), maar mocht dit zo zijn dan dient de accountant dit te melden in het assurance-rapport.

13. Onderdeel dVi 3.4.1B – Grondposities

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar 2015 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de waarde van de grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de cijfers inzake de waarde van de off balance opgenomen grondposities ultimo verslagjaar 2015 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.1 B van de dVi overeenkomen met de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant en controleverklaring is afgegeven;
- c. Dat de uitsplitsing naar voorraad- en waardemutaties aansluit op de onderliggende specificaties die zijn gebruikt bij de jaarrekening;
- d. De juistheid van de aantallen m2 grondposities ultimo verslagjaar.

Bij de controle van de onderdelen a, b en c geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening dan wel de onderliggende specificaties. Bij onderdeel d geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 10% en 15% van het totale aantal m2 ultimo het verslagjaar, met een ondergrens van 100 m2. Verder is bij onderdeel d de uitsplitsing naar 'bouwbestemming' en 'geen bouwbestemming' uitgesloten van de controle door de accountant. Bij de controle van het aantal m2 kan de accountant aansluiting zoeken bij het kadaster, koopakten, taxatierapporten of bij door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties.

Nadere toelichting:

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2015 in de balans is opgenomen. Punt b ziet de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening. Voor beide punten geldt een materialiteit van 0% aangezien het gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de jaarrekening.

Punt c: de informatie over de voorraad- en waardemutaties zal in veel gevallen niet in de jaarrekening zijn opgenomen. Daar kan in het accountantsprotocol dus geen aansluiting met de jaarrekening worden voorgeschreven. Bij dit onderdeel dient de accountant de uitsplitsing naar de voorraad- en waardemutaties aan te sluiten de onderliggende specificaties die zijn gebruikt bij de jaarrekening.

Punt d: de controle inzake de m2 is op voldoende wijze ingevuld indien de accountant de aansluiting heeft kunnen vaststellen tussen het opgevoerde aantal m2 en de genoemde bronnen (kadaster, koopakten, taxatierapporten of door de toegelaten instelling uitgevoerde inventarisaties).

14. Onderdeel dVi 3.4.3 - Niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden

De accountant stelt vast:

- a. Dat de waarde van de niet verkochte nieuwbouw koopwoongelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 3.4.3 van de dVi overeenkomt met de waarde van deze woongelegenheden in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. De juistheid en volledigheid van de aantallen niet verkochte nieuwbouw koopwoongelegenheden zoals verantwoord in onderdeel 3.4.3 van de dVi.

Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. Bij de controle van onderdeel b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 1% en 3% van het totale aantal niet verkochte nieuwbouw koopwoongelegenheden, met een ondergrens van 10 koopwoongelegenheden.

Nadere toelichting:

Punt a: In overzicht 3.4.3 wordt van de toegelaten instelling gevraagd om de balanswaarde van de niet verkochte (nieuwbouw) koopwoningen (gesplitst over drie categorieën) op te nemen. Van de accountant wordt gevraagd de verantwoorde waarde aan te sluiten met de jaarrekening (dan wel onderliggende berekening).

Punt b: Het gaat hier om de juistheid en volledigheid van de opgave van de aantallen niet verkochte (nieuwbouw) koopwoongelegenheden (gesplitst over drie categorieën).

15. Onderdeel dVi 3.4.5 specificatie bezoldiging topfunctionarissen en overige medewerkers (voor zover de WNT dit vereist) verslagjaar

De accountant stelt vast dat de bezoldigungsgegevens en motivering zoals verantwoord in onderdeel 3.4.5 overeenstemmen met de in de jaarrekening verantwoorde gegevens.

Bij de controle geldt een materialiteit van 0% omdat het gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening.

16. Onderdeel dVi 4.1.1 – Specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden Daeb

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.1 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (hetzij in de balans, hetzij in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de bedrijfswaardeberekening in het kader van de jaarrekening, dan wel het vaststellen van de interne consistentie van gegevens binnen de dVi. In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Inzake de deelportefeuilles zoals uitgevraagd bij de overzichten 4.1.1 t/m 4.1.4 (punten 16 t/m 19 in het accountantsprotocol) geldt dat de accountant dient vast te stellen dat de specificatie van de bedrijfswaarde in deze overzichten aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Bedoeld is dus niet dat de accountant voor deze deelportefeuilles de aansluiting met de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de jaarrekening moet maken. Dit laatste zal niet altijd mogelijk zijn aangezien toegelaten instellingen de uitsplitsing over de deelportefeuilles niet zo in de jaarrekening

opgenomen zullen hebben. Het gaat uitsluitend om aansluiting met de bedrijfswaardeberekening.

17. Onderdeel dVi 4.1.2 – Woongelegenheden Daeb met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.2 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (hetzij in de balans, hetzij in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de bedrijfswaardeberekening in het kader van de jaarrekening, dan wel het vaststellen van de interne consistentie van gegevens binnen de dVi. In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:
Zie bij punt 16.

18. Onderdeel dVi 4.1.3 – Specificatie bedrijfswaarde niet woongelegenheden Daeb

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.3 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (hetzij in de balans, hetzij in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de bedrijfswaardeberekening in het kader van de jaarrekening, dan wel het vaststellen van de interne consistentie van gegevens binnen de dVi. In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:
Zie bij punt 16.

19. Onderdeel dVi 4.1.4 – Specificatie bedrijfswaarde o.b.v. verhuurexploitatie verhuureenheden niet Daeb

De accountant stelt vast:

- a. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.4 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- b. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de bedrijfswaardeberekening in het kader van de jaarrekening, dan wel het vaststellen van de interne consistentie van gegevens binnen de dVi. In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Zie bij punt 16. Verder specifiek ten aanzien van punt 19 inzake de verkoopportefeuille niet-Daeb: Zie de guidance die is opgenomen in de toelichting bij de dVi. Daar is aangegeven dat het bij overzicht 4.1.4 van de dVi gaat om de bedrijfswaarde op basis van een voortgezette verhuurexploitatie. Indien de bedrijfswaarde in (de toelichting bij) de jaarrekening niet op basis van voortgezette verhuurexploitatie is opgesteld en de toegelaten instelling dit zelf heeft toegelicht in de daarvoor bestemde regel in de dVi, dient dit onder de overige aangelegenheden in het assurance-rapport verwerkt te worden (zonder consequenties voor het oordeel).

20. *Onderdeel dVi 4.1.5 – Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de in onderdeel 4.1.5 opgenomen bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde welke is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening van de toegelaten instelling (zie RJ 645.515);
- b. Dat de specificatie bedrijfswaarde zoals verantwoord in onderdeel 4.1.5 van de dVi aansluit met de bedrijfswaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de bedrijfswaarde in de jaarrekening (in de toelichting bij de jaarrekening op grond van RJ 645.515);
- c. Dat mogelijke afwijkingen tussen de in hoofdstuk 4 opgenomen bedrijfswaarde en die in de (geconsolideerde) jaarrekening zijn toegelicht. Het gaat er hierbij dus uitsluitend om dat de accountant vaststelt dat er bij eventuele verschillen een toelichting is opgenomen in het dVi-opvraagprogramma;
- d. Dat de bedrijfswaardeberekening is opgesteld op basis van de voor de toegelaten instelling geldende veronderstellingen en parameters in onderdeel 4.2.1 van de dVi.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0% aangezien het hierbij gaat om het vaststellen van de aansluiting van de dVi-informatie met de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening, dan wel het vaststellen van de interne consistentie van gegevens binnen de dVi. In beide gevallen is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Zie bij punt 16. Verder specifiek ten aanzien van punt 19 inzicht 4.1.5 'Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling'. Hierbij dient de accountant vast te stellen dat het totaal van de bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde zoals die (op grond van RJ 645.515) is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. Wanneer de kasstromen die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed ten behoeve van de bepaling van de bedrijfswaarde voor de jaarrekening niet aansluiten met de op de exploitatie van het vastgoed betrekking hebbende operationele kasstromen in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3.1 van de dPi 2015, mag dit als opmerking in het assurance-rapport verwerkt worden (zonder consequenties voor het oordeel) mits de toegelaten instelling dit zelf heeft toegelicht in de daarvoor bestemde regel in de dVi en de accountant dat ook vaststelt.

21. *Onderdeel dVi 4.1.6 – Rentabiliteitswaardecorrectie en marktwaarde leningen*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de berekening van de rentabiliteitswaardecorrectie zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit bij hetgeen daarover is opgenomen in de toelichting bij de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData;
- b. Dat de berekening van de marktwaarde van de leningen zoals verantwoord in onderdeel 4.1.6 van de dVi aansluit bij hetgeen daarover is opgenomen in de toelichting bij de dVi zoals gepubliceerd op de website van CorpoData.

Bij de controle van onderdeel a geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde rentabiliteitswaardecorrectie. Bij de controle van onderdeel b geldt een materialiteit voor fouten en onzekerheden van respectievelijk 5% en 10% van de verantwoorde marktwaarde van de leningen.

Nadere toelichting:

Het gaat bij punt a en b uitsluitend om de berekeningen van respectievelijk de RWC en de marktwaarde van de leningen. De accountant hoeft niet (aanvullend) afzonderlijk renteherzieningsdata te controleren aan de hand van de leningsovereenkomsten.

22. *Onderdeel dVi 4.2.1 – Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde*

De accountant stelt vast:

- a. Voor zover in de bedrijfswaarde geschatte verkoopopbrengsten van voor verkoop aangewezen huurwoningen zijn opgenomen: Dat deze verkoopopbrengsten maximaal voor een periode van vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening zijn betrokken;
- b. Dat de toegepaste parameters voor huurstijging voor de eerste vijf prognosejaren in de bedrijfswaarde vermeld in hoofdstuk 4.1, gebaseerd zijn op het beleid van de toegelaten instelling. Voor de huurstijging na het vijfde prognosejaar stelt de accountant vast dat deze is gebaseerd op sectorbreed gebruikelijke parameters (zoals jaarlijks vastgesteld door de Aw/het WSW). Voor de overige indexeringen van kosten en opbrengsten en de gehanteerde disconteringsvoet stelt de accountant vast of deze de generieke, sectorbreed gebruikelijke parameters volgen (zoals jaarlijks vastgesteld door de Aw/het WSW);
- c. Dat de restwaarde bij het einde van de economische exploitatie in de bedrijfswaarde, vermeld in hoofdstuk 4.1, de resultante is van de contante waarde van de op kasstromen gebaseerde waarde van de grond, gegeven de verwachte bestemming (uitgangspunt is sociale huurbestemming, tenzij bestemmingswijziging) aan het eind van de levensduur, gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten en kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken;
- d. de toerekening van de indirecte kosten aan het vastgoed ten behoeve van de bedrijfswaardeberekening is gebaseerd op de meest recente, door het bestuur goedgekeurde budgetten;
- e. de feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening vermeld in hoofdstuk 4.1, zijn verwerkt voor zover deze betrekking hebben op toekomstige herstructureringen. Ten aanzien van overige toekomstige investeringen (woningverbetering, na-investeringen) worden geen niet in rechte afdwingbare verplichtingen in de bedrijfswaardeberekening verwerkt.

Bij de controle van dit onderdeel geldt een materialiteit van 0%. Indien bovenstaande uitgangspunten zijn toegepast is de uitkomst goed (geen afwijking) of fout (wel afwijking).

Nadere toelichting:

Procedure is dat de Aw jaarlijks advies aan het WSW geeft ten aanzien van de hoogte van de parameters. De aangepaste parameters worden daarnaast voorgelegd aan de Deelnemersraad en Aedes en goedgekeurd door de achtervangers van het WSW. De parameters voor verslagjaar 2015 zijn in september 2015 gepubliceerd op de website van het WSW. Indien de toegepaste parameters afwijken van de vastgestelde en gepubliceerde parameters dient de accountant dit tot uitdrukking te laten komen in het oordeel in het assurance-rapport.

23. *Onderdeel dVi 4.2.3 – Overige waardebepalingen ultimo verslagjaar*

De accountant stelt vast:

- a. Dat de in onderdeel 4.2.3 van de dVi opgenomen WOZ-waarden van de verhuureenheden die de toegelaten instelling ultimo van het (betreffende) verslagjaar in

- eigendom had en die betrekking hebben op de waardepeildatum 1 januari van het betreffende verslagjaar, zijn ontleend aan de meest recente WOZ-beschikkingen;
- b. De juiste rubricering van de cijfers inzake de WOZ-waarden conform de toelichting bij onderdeel 4.2.3 van de dVi zoals opgenomen in "Toelichting op de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2015".

Bij de controle van dit onderdeel van de dVi is de tabel 'Vertaling naar oordeel' van toepassing. De percentages in die tabel hebben voor dit onderdeel betrekking op euro's.

Nadere toelichting:

De toegelaten instelling dient voor de verhuureenheden in bezit per 31 december 2015 de WOZ-waarden, ontleend aan de meest recente WOZ-beschikkingen in te vullen. De accountant dient vast te stellen dat alle verhuureenheden zijn opgenomen (zie de punten 1 en 2 inzake de controle van de dVi-onderdelen 2.1 en 2.2A) en voert een deelwaarneming uit om vast te stellen dat de verantwoorde waarde inderdaad aansluit bij de meest recente WOZ-beschikking. De materialiteit bij de controle van dit onderdeel is opgenomen in de tabel 'Vertaling naar oordeel'.

24. *Onderdeel dVi 5.8 punt 5 - Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 710,68 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 dan wel € 38.950 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis:*

Voor geheel 2015 geldt dat toegelaten instellingen minimaal 80% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 710,68 moeten toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen van € 34.911 en tevens maximaal 10% van deze woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf € 34.911 tot en met € 38.950. Maximaal 10% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode zijn toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf € 38.950.

In de dVi wordt door de toegelaten instelling voor het gehele verslagjaar 2015 verantwoording afgelegd over het aantal aangegane huurovereenkomsten tot en met de grens van een gezamenlijk verzamelinkomen van € 34.911, vanaf € 34.911 tot en met € 38.950 en boven € 38.950, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de Regeling tot de doelgroep doet behoren. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt in de twee jaarhalften in de dVi.

De werkzaamheden van de accountant zijn erop gericht om vast te stellen of de verantwoording onder 5.8.5. juist en volledig is. Dit dient te leiden tot één (1) en niet meer dan 1 oordeel dat betrekking heeft op 5.8.5 als geheel.

A. Aspect Volledigheid

De werkzaamheden van de accountant zijn gericht op alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling, dus ongeacht of de toegelaten instelling deze zelf verhuurt of door een derde laat verhuren (intermediaire verhuur). De accountant stelt op basis van de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) **de volledigheid** vast van de aantallen aangegane huurovereenkomsten in het verslagjaar die zijn opgenomen in onderdeel 5.8.5, zowel voor wat betreft het totaal van de huurovereenkomsten met betrekking tot de woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan € 710,68, als voor wat betreft de drie (inkomens-)groepen. Als de huuradministratie (inclusief de intermediaire verhuur) daarvoor onvoldoende zicht biedt, dan wordt dat vertaald naar een oordeel. De tabel "Vertaling naar oordeel" is hierop van toepassing.

Een voorbeeld van onvoldoende inzicht in de huuradministratie naar de volledigheid van de aantallen huurovereenkomsten is, indien een deel van de woongelegenheden (ontoegankelijk) is

vastgelegd in de administratie van een intermediaire verhuurder of omdat er geen registratie is van de hoogte van de huurprijs.

Het kan zijn dat het aspect van **intermediaire verhuur** de accountant verhindert om de volledigheid van de verantwoording onder 5.8.5 vast te stellen. Het zal de toegelaten instelling niet in alle gevallen door het extern toezicht worden aangerekend dat het oordeel 'volledigheid' ontbreekt en daarom is het van belang dat de accountant in voorkomende gevallen zichtbaar maakt waarom het oordeel 'volledigheid' achterwege is gebleven. **Het is met name van belang om aan te geven of ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder van doorslaggevende betekenis is geweest voor het niet kunnen vaststellen van de volledigheid en dat de volledigheid van de verantwoording op dit punt wel had kunnen worden vastgesteld als het aspect van intermediaire verhuur buiten beschouwing was gebleven.**

Het beoordelen van het aspect van een door de toegelaten instelling te plegen maximale inspanning (in het geval van nieuwe contracten die niet de gewenste afspraken bevatten) zoals opgenomen in de tijdelijke regeling valt buiten de werkzaamheden van de accountant.

Als **kader** voor de werkzaamheden bij het aspect **volledigheid** van de accountant geldt dat:

Het woningbezit moet zijn ingedeeld in woningbezit met een maandhuur tot en met € 710,68 en dat daarboven.

De toegelaten instelling een totaalaansluiting dient te kunnen overleggen waarin de totale toewijzing in het verslagjaar wordt onderverdeeld tot en met € 710,68 en daarboven.

In het geval er sprake is van intermediaire verhuur, kan de controlerend accountant van de toegelaten instelling gebruik maken van de werkzaamheden van de accountant van de intermediair ten behoeve van het vaststellen van de volledigheid van de huuradministratie en de aan de toegelaten instelling in het verslagjaar verantwoorde toewijzingen. De controlerend accountant van de toegelaten instelling dient dan alle relevante bepalingen uit COS 600 toe te passen. .

B. Aspect Juistheid

De accountant dient een oordeel uit te spreken over **de juistheid** van de verantwoording van het aantal aangegane huurovereenkomsten (voor wat betreft de woningen met een huur van € 710,68 of lager) aan de doelgroep (huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 per jaar, huishoudens met verzamelinkomens vanaf € 34.911 tot en met € 38.950, dan wel huishoudens anderszins toerekenbaar aan de doelgroep).

De accountant dient bij de vaststelling van de juistheid van de verantwoording na te gaan of **de toegelaten instelling het inkomen heeft vastgesteld conform de Regeling**. Uitgangspunt daarbij zijn door de Belastingdienst vastgestelde en/of verstrekte inkomensgegevens, te weten een definitieve of voorlopige aanslag voor de inkomstenbelasting, ofwel een verklaring omtrent het inkomen. Deze verklaringen, die tot medio 2013 werden verstrekt onder de noemer IB60, zijn de afgelopen periode met diverse kenmerken verstrekt. Zie hiervoor de toelichting in het kader hieronder. Aan de hand van de in bijlage 5 van het BTIV opgenomen indices dienen inkomens uit 2013 en 2014 te zijn geactualiseerd. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de definitieve toekenning van de zorgtoeslag die dezelfde inkomensgegevens bevat als het IBRI formulier (hierbij wordt erop gewezen dat de Belastingdienst per 2012 de inkomensgegevens niet standaard meer op de definitieve zorgtoeslag toekenning vermeldt. Op verzoek van betrokkenen kan de Belastingdienst echter wel een beschikking verstrekken waarop het inkomen wel wordt vermeld, de toekenning over 2013 kan ook nog worden gebruikt bij de inkomensstoets voor de toewijzingen in 2015) of de definitieve toekenning van de huurtoeslag.

Toelichting op de inkomensverklaringen en het gebruik bij de inkomstenstoets:

Vanaf het inkomensjaar 2013 gebruikte de Belastingdienst geen IB60 formulieren meer en maakte in plaats daarvan gebruik van IBRI-formulieren. De formulieren die tot 28 september 2014 zijn afgegeven zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

IBRI-A: Geen aangifte gedaan, gegevens wel binnen maar nog niet beschikbaar/verwerkt;
IBRI-B: Geen aangifte gedaan, wel aangifte verplichting;
IBRI-C: Geen aangifte gedaan, geen aangifte verplichting, geen inkomsten bekend;
IBRI-D: Geen aangifte gedaan, geen aangifte verplichting, wel inkomsten bekend;
IBRI-E: Voorlopig verzamelinkomen naar aanleiding van aangifte
IBRI-F: Definitief verzamelinkomen.

Toegelaten instellingen dienen als volgt met deze IBRI-verklaringen om te gaan:

In geval van een verklaring met sub A, sub B of sub C is er geen aangifte gedaan en is het inkomen niet bij de Belastingdienst bekend ofwel verwerkt. Toegelaten instellingen mogen met deze verklaringen dan ook geen genoegen nemen, maar dienen het inkomen nader vast te stellen a.d.h.v. het toetsingsschema B van de (tijdelijke) Regeling, d.w.z. via een werkgeversverklaring, loon- of uitkeringsstrookje, o.i.d. Dit geldt ook bij een terugval in het actuele inkomen.

In de gevallen van de verklaringen met sub D, sub E en sub F kan de toegelaten instelling de inkomensgegevens die de Belastingdienst daarmee verstrekt als uitgangspunt en bewijsvoering bij de toewijzing hanteren. Ook als op het IBRI-formulier staat: voorlopig en het op het IBRI-formulier vermelde verzamelinkomen in totaal staat vermeld zonder splitsing naar de boxen.

Vanaf 28 september 2014 hanteerde de Belastingdienst de volgende indeling:

IBRI-D: Het inkomen is definitief vastgesteld
IBRI-O: Het inkomen van de aanvrager is niet bekend of nog niet verwerkt
IBRI-V: Het inkomen is voorlopig vastgesteld

Toegelaten instelling dienen als volgt met deze IBRI-verklaringen om te gaan:

Bij een IBRI met de codering "O" moet het inkomen nader worden getoetst a.d.h.v. het toetsingsschema B van de tijdelijke regeling (vanaf 1 juli 2015 schema B van bijlage 5 BTIV), d.w.z. via een werkgeversverklaring, loon- of uitkeringsstrookje, o.i.d. Dit geldt ook bij een terugval in het actuele inkomen. Bij de twee andere codes ("D" en "V") kan worden uitgegaan van het in de verklaring vermelde (voorlopige) inkomen.

In de praktijk betekent dit dat IBRI-D in beide vormen (zowel van voor als na 28 september 2014) als uitgangspunt en bewijsvoering bij de toewijzing kan worden gehanteerd. Voor de overige categorieën geldt dat deze slechts één verschijningsvorm kennen, waarmee conform bovenstaande schema dient te worden omgegaan.

De Belastingdienst heeft per 1 september 2015 de kenmerkaanduidingen op de inkomensverklaringen zoals die kunnen worden gehanteerd bij de inkomstenstoetsing bij woningtoewijzing (voor de staatssteun en per 1 januari 2016 ook voor de passendheid huurtoeslag) opnieuw gewijzigd. Tot 1 september bevatte de verklaring zoals hierboven vermeld het kenmerk IBRI, met als toevoeging O (inkomen onbekend), V (voorlopig vastgesteld of D (definitief vastgesteld inkomen).

Per 1 september 2015 hanteert de Belastingdienst niet langer de IBRI indeling. Vanaf dat moment zijn verklaringen met de volgende coderingen/kenmerken bruikbaar voor de toetsing van het inkomen:

- V-E: voorlopig vastgesteld inkomen (V) na indienen aangifte (E);
 - V-F: voorlopig vastgesteld inkomen (V) na (andere) voorlopige aanslag (F);
 - D-G: definitief vastgesteld inkomen (D) na definitieve aanslag (G);
 - D-H: definitief vastgesteld inkomen (D) na navorderingsaanslag (H);
 - D-I: definitief vastgesteld inkomen (D) na loon bij niet-beschreven belastingplichtige (I);
 - D-K: definitief vastgesteld inkomen (D) na uitspraak bezwaar (K).
-
- OB-C: geen inkomen geregistreerd (O) van een beschreven (B) belastingplichtige;
 - ONB-C: geen inkomen geregistreerd (O) van een niet-beschreven (NB) belastingplichtige.

Net als in de praktijk tot 1 september 2015, zijn alleen de inkomensverklaringen waarin het voorlopig dan wel definitief inkomen is vermeld bruikbaar voor de inkomensstoets. Bij een onbekend, niet geregistreerd inkomen dient langs andere weg het inkomen van betrokkene te worden vastgesteld (bijv. a.d.h.v. salaris- of uitkeringsstrookjes)

Incidenteel blijken er ook verklaringen zonder IBRI-kenmerk of andere codering te zijn verstrekt door de Belastingdienst. In die gevallen geldt eveneens dat indien de verklaring het (voorlopig) inkomen vermeldt, deze mag worden gehanteerd. Vermeldt de Belastingdienst dat het inkomen onbekend is, dan uiteraard niet.

Inkomenstoetsing door de toegelaten instelling kan achterwege blijven als er sprake is van een zorgindicatie zoals genoemd in artikel 57, onderdeel a. van het BTIV (zie ook de nadere toelichting hierna).

Inkomenstoetsing kan ook achterwege blijven bij toewijzing aan buitenlandse studenten. Met deze wijziging is een eerdere wijziging van 15 februari 2013 komen te vervallen. Voor de bepaling van de juistheid van de toewijzing dient de toegelaten instelling een verklaring te overleggen van een universiteit/hogeschool die inhoudt dat de student uit het buitenland komt om in Nederland een studie te volgen en daartoe bij die universiteit/hogeschool is ingeschreven.

Inkomenstoetsing kan verder achterwege blijven als er sprake is van statushouders (op basis van een verklaring van het COA) en studenten (op basis van een bewijs van studiefinanciering). Aan de hand van betreffende documenten kan de accountant de juistheid van dergelijke toewijzingen vaststellen.

Ter verdere toelichting hierbij:

In bijlage 1 bij de Regeling is limitatief opgenomen in welke situaties inkomenstoetsing achterwege kan blijven voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015. Het gaat daarbij om de volgende situaties:

(i) statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);

(ii) woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van studiefinanciering of een bewijs van inschrijving aan de

onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);

(iii) uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);

(iv) woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel a, van het BTIV en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 34.911 recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden voor deze periode zijn:

(i) woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst,

(ii) woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke grens is komen te liggen.

Als **kader** voor de werkzaamheden van de accountant bij het aspect **juistheid** geldt dat:

- Het alle huurovereenkomsten betreft met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2015. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2015 die voor 1 januari 2015 zijn ondertekend;
- De toegelaten instelling over een woningtoewijzingsprocedure dient te beschikken waarin de toetsing van inkomensgegevens is opgenomen, bijvoorbeeld een afgeleide van de hiervoor genoemde bijlage 2 van de tijdelijke regeling, thans bijlage 5 van het BTIV;
- De bescheiden die worden gebruikt bij de inkomenstoetsing bewaard dienen te worden en controleerbaar dienen te zijn;
- De toegelaten instelling in staat moet zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken (< € 34.911, €34.911 tot en met € 38.950 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.

C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden Inkomenstoets

In het BTIV en de daarbij behorende bijlage 5 is limitatief opgenomen voor welke gevallen de accountant zich bij de oordeelsvorming (enkel) zal moeten baseren op een verklaring van de woningzoekende(n)/toegelaten instelling (zie verder). Als verificatie-mogelijkheden op basis van onafhankelijke bronnen ontbreken, brengt dat een risico met zich mee op het punt van betrouwbaarheid van informatie. Dat risico is in bepaalde situaties echter onontkoombaar en het zou niet redelijk zijn om dat (standaard) uit te laten monden de oordeelsvorming van de accountant (bijvoorbeeld een oordeelonthouding). Aan de andere kant is het ook onredelijk om een accountant te laten verklaren dat de verantwoording op dit onderdeel juist is met voorbijgaan aan dit onontkoombare risico. Dit wordt ondervangen door in het assurance-rapport op te nemen dat een eventuele conclusie op het punt van juistheid en volledigheid mede is gebaseerd op de gegevens die door de woningzoekende zijn aangeleverd (inclusief een eventuele verklaring).

- De uitgangspunten in de (tijdelijke) Regeling zijn als volgt: Het vaststellen van het huishoudinkomen door de toegelaten instelling, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in de betreffende regeling zich voordoen;
- Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens uit het jaar 2014 resp. 2013 geïndexeerd met index I1 (=1,0067) resp. index I2 (=1,0199). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2014, resp. in 2013;
- Een ondertekende verklaring van de huurder over de samenstelling van het huishouden;
- Een verklaring van de toegelaten instelling dat haar geen informatie bekend is die erop duidt dat de verklaring(en) van de huurder onjuist is/zijn. In voorkomende gevallen een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn;
- Indien het inkomen van de woningzoekende wezenlijk (wezenlijk in de zin dat woningzoekende alsnog tot de doelgroep kan worden gerekend) is veranderd, dient door hem hiervoor een inkomensverklaring te worden overlegd. Bijvoorbeeld in het geval dat de woningzoekende aangeeft dat er sprake is van een negatieve inkomensontwikkeling door toekomstige aftrekposten in het belastbaar inkomen of in het geval men aangeeft minder uren te zullen gaan werken. Aanvullende maatregelen die de kwaliteit van de documentatie verhogen zijn:
 - De huurder tekent voor een juiste en volledige opgave van inkomen en situatie; De toegelaten instelling voert een interne controle uit op documentatie en berekeningen.
- Er kan worden volstaan met dossiers van toegelaten instellingen waarin sprake is van kopieën van documenten (dit omvat ook digitale scans van documenten).

D. Uitgangspunten steekproef Inkomenstoets

De accountant voert een a-selecte steekproef uit op de deelgroep "Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 en € 38.950 per jaar is (...)" waarbij 10% van het aantal aangegane huurovereenkomsten wordt beoordeeld met een minimumaantal van 25 en een maximumaantal van 50. Middels het uitvoeren van deze steekproef stelt de accountant vast dat de verantwoording die op dit punt is afgelegd in de dVi **juist** is.

Indien uit de steekproef **fouten** in de verantwoording blijken, worden deze fouten vertaald naar de massa van de genoemde deelgroep en gaat de accountant na wat de impact is van deze fouten op de totale hoeveelheid aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 dan wel € 38.950 per jaar is, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de (tijdelijke) Regeling tot de doelgroep doet behoren. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende steekproef.

De rapporteringstolerantie bedraagt 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde fouten/onzekerheden dient toe te lichten in een aparte paragraaf in het assurance-rapport ('overige aangelegenheden'), ook als dit geen invloed heeft op het afgegeven oordeel. De tabel "Vertaling naar oordeel" is hierop van toepassing.

Bij de hiervoor beschreven steekproef op de woningtoewijzing dient door de toegelaten instelling te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Aansluiting tussen totale woningtoewijzing uit het verhuursysteem (inclusief intermediaire verhuur) met verdeling naar woningbezit < € 710,68;
- Aansluiting van woningtoewijzing < € 710,68 met totaallijst van aangegane huurovereenkomsten in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 34.911 en € 38.950 per jaar is, dan wel gevallen waarbij op basis van andere kenmerken het huishouden volgens de tijdelijke regeling tot de doelgroep wordt gerekend, welke de basis is van de steekproef.;

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Selectielijst op basis van het huishoudinkomen en overige gronden op basis waarvan een huishouden tot de doelgroep wordt gerekend. |
|--|

Naast de hierboven beschreven waarschijnlijkheidstoetsen dient de accountant tevens als volgt aandacht te besteden aan getoetste inkomens die **net onder de grens** van € 34.911 1 januari tot 1 juli 2015 en die, voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015, net onder de grens van € 38.950 liggen. De accountant voert, afhankelijk van de omvang, een gegevensgerichte deelwaarneming uit. De omvang van deze deelwaarneming dient de accountant te baseren op basis van "professional judgement".

De accountant voert **geen** werkzaamheden uit met betrekking tot de verantwoording over toewijzing aan de andere deelgroep in de dVi onder 5.8.5:

Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen in de periode van 1 januari 2015 tot 1 juli 2015 hoger dan € 34.911 per jaar is en in de periode vanaf 1 juli tot en met 31 december 2015 hoger dan € 38.950 is.

5. Rubriek D: het rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat

5.1. Doelstelling

In de nieuwe Woningwet is in artikel 35 lid 2 opgenomen dat toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening dienen te waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze verplichting ten aanzien van de verantwoording in de jaarrekening geldt met ingang van boekjaar 2016. In de dVi over het boekjaar 2015 zal de toegelaten instelling de marktwaarde in verhuurde staat verantwoorden naar de peildatum 31 december 2015.

Invoering van de marktwaarde in verhuurde staat is voor veel toegelaten instellingen ingrijpend en vergt een omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd en de wijze van verantwoorden in de jaarrekening en de dVi. De dVi is ingericht op basis van de marktwaarde zoals bepaald in de Woningwet, waardoor hierop de classificatie van DAEB en niet-DAEB zoals deze is bepaald in de Woningwet van toepassing is. Er is voor gekozen om de accountant over verslagjaar 2015 op basis van Standaard 4400 "opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie, specifieke werkzaamheden te laten uitvoeren, met als eindproduct een rapport van feitelijke bevindingen. De specifieke werkzaamheden zijn beschreven in paragraaf 5.5.

5.2. Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

- Bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (het waarderingshandboek);
- Bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (de dVi).

5.3. Verantwoordelijkheden

De toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat en de verantwoording daarover in de dVi in overeenstemming met het waarderingshandboek zoals opgenomen in bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5.4. Accountantsproduct

De werkzaamheden zoals beschreven in paragraaf 5.5 leiden tot een rapport van feitelijke bevindingen conform Standaard 4400.

5.5. Beschrijving van de te verrichten werkzaamheden

- a. De accountant stelt vast of bij het rekenmodel dat door de toegelaten instelling is gehanteerd bij het berekenen van de marktwaarde voor de dVi, een assurance-rapportage is afgegeven conform COS 3000/3402. Indien er in het certificeringsrapport bevindingen zijn opgenomen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel dan wel indien deze certificering nog ontbreekt maakt de accountant hier melding van in het rapport van bevindingen. Indien er sprake is van een ander type certificering dan conform COS 3000/3402 maakt de accountant hier eveneens melding van in het rapport van bevindingen;
- b. De accountant stelt vast dat de in de dVi verantwoorde waarde gelijk is aan de waarde van het rekenmodel;

- c. Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening 2015 RJ 213 (actuele waarde) toepast stelt de accountant vast dat de verantwoording in de dVi¹⁶ aansluit met de goedgekeurde jaarrekening;
- d. Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast stelt de accountant vast dat de verantwoording in de dVi over de toepassing van de vrijheidsgraden overeenkomt met de in het verslag van de externe taxateur vermelde door de toegelaten instelling toegepaste vrijheidsgraden;
- e. Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast stelt de accountant vast dat de in de dVi verantwoorde waarde op totaalniveau aansluit met de waarde zoals door de externe taxateur vermeld in het taxatieverslag;
- f. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, stelt de accountant vast dat er een verslag van de externe taxateur aanwezig is dat betrekking heeft op dit type vastgoed;
- g. De accountant stelt vast dat de externe taxateur zoals bedoeld in punt d, e en f op de datum van afgifte van het taxatierapport is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Over de bevindingen die uit het onderzoek naar voren komen wordt gerapporteerd in het rapport van feitelijke bevindingen zoals opgenomen in hoofdstuk 6 / rubriek E model IV van dit accountantsprotocol.

Nadere toelichting:

Punt a:

Certificering van het door de toegelaten instelling gehanteerde rekenmodel is op grond van het waarderingshandboek (bijlage 2 bij de Regeling) niet verplicht voor verslagjaar 2015. Er bestaat bij de Aw wel behoefte om te weten of corporaties over verslagjaar 2015 gebruik hebben gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Hierover zal ook een vraag worden opgenomen in de dVi. De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat bij het rekenmodel dat door de toegelaten instelling is gehanteerd bij het berekenen van de marktwaarde voor de dVi, een assurance-rapportage is afgegeven conform COS 3000/3402. Indien er in het certificeringsrapport bevindingen zijn opgenomen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel dan wel indien deze certificering nog ontbreekt maakt de accountant hier melding van in het rapport van bevindingen. Indien er sprake is van een ander type certificering dan conform COS 3000/3402 maakt de accountant hier eveneens melding van in het rapport van bevindingen.

Punt b:

Het gaat hierbij om de waarden die in de dVi zijn opgenomen op de regels: "Netto Marktwaarde", "Marktwaarde o.b.v. 100% doorexplotatie" en "Marktwaarde o.b.v. 100% uitpondscenario". In onderstaande tabel is nader toegelicht wat op deze regels in de dVi verantwoord moet worden:

	100% doorexplotatie	100% Uitponden	Totaal jaarrekening
Complex A	100	60	100
Complex B	100	125	125
Totaal	200	185	225
Regel in de dVi	"Marktwaarde o.b.v. 100% doorexplotatie"	"Marktwaarde o.b.v. 100% uitponden"	"Netto marktwaarde"

Bovenstaande drie regels worden in de dVi afzonderlijk uitgevraagd voor DAEB en niet DAEB.

¹⁶ In de dVi wordt de marktwaarde voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk uitgevraagd.

Punt c:

Voor toegelaten instellingen die in de jaarrekening RJ 213 actuele waarde hebben toegepast wordt in de dVi een vraag toegevoegd waarbij de toegelaten instelling moet aangeven of de waarde op de regel "Netto marktwaarde" aansluit met de waarde in de jaarrekening. De accountant stelt vast of de beantwoording van deze JA/NEE vraag in de dVi juist is.

Punt d:

Het gaat hierbij om de JA/NEE vragen in de dVi met de verantwoording over de toepassing van de vrijheidsgraden.

Punt e:

De eisen die aan het verslag van de externe taxateur worden gesteld zijn nader uitgewerkt in het waarderingshandboek (versie december 2015 van bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

Punt f:

Als bij een afzonderlijke tak de huursom, zoals gedefinieerd in de toelichting van het dVi onderdeel 2.2B, van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed meer dan 5% is, stelt de accountant vast dat er een verslag van de externe taxateur aanwezig is. De achterliggende reden is dat elke tak afzonderlijk financieel beoordeeld wordt.

Punt g:

De registratie in het NRVT is per 1 oktober 2015 gestart. De accountant stelt vast dat de externe taxateur zoals bedoeld in punt d, e en f is ingeschreven in het NRVT.

6. Rubriek E: Modelteksten

6.1. Model I

Goedkeurende controleverklaring als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag

(enkelvoudig/geconsolideerd¹⁷)

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Opdrachtgever

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport/verslag opgenomen¹⁸) jaarrekening XXXX van ... (naam toegelaten instelling) te ... (statutaire vestigingsplaats) gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per ... XXXX en de winst-en-verliesrekening over XXXX met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen

¹⁷ Indien de jaarrekening alleen bestaat uit een enkelvoudige jaarrekening, derhalve als geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld behoeft te worden, dient het woord 'enkelvoudige' in de gehele verklaring niet te worden opgenomen. In alle overige gevallen dienen, afhankelijk van de feitelijke situatie, de woorden 'geconsolideerde jaarrekening' of 'enkelvoudige jaarrekening' of 'enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening' in de gehele verklaring gebruikt te worden.

¹⁸ Verwijzing kan geschieden met behulp van paginanummers.

en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel¹⁹

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ... (naam entiteit) per ... XXXX en van het resultaat over XXXX in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

¹⁹ Indien niet is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens o.g.v. artikel 4.1 van de WNT, vervalt de optie van een goedkeurend getrouwheidsoordeel en dient de accountant de ontbrekende informatie in zijn verklaring op te nemen.

6.2. Model II

Assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE-RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] over verslagjaar 2015 juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het bestuur van ... [naam toegelaten instelling] is verantwoordelijk voor het in het overzicht van de dVi juist en volledig weergeven van de assurance-onderdelen 1 tot en met 18 zoals vermeld in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport omtrent deze assurance-onderdelen in de dVi te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het accountantsprotocol in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, zoals vastgelegd in Rubriek B van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die zijn opgenomen in de dVi geen afwijkingen van materieel belang bevatten..

Ten aanzien van dVi onderdelen 5.7.8 en 5.7.9 is dat oordeel mede gebaseerd op de aangeleverde gegevens van de woningzoekende(n) (inclusief eventueel afgegeven verklaring of verklaringen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht).

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel zijn de in de dVi opgenomen assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, welke onder "Opdracht en verantwoordelijkheden" zijn benoemd van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergegeven.

(Indien op één van de 18 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht²⁰).

²⁰ Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 18 assurance-onderdelen. Indien aan één of meerdere onderdelen niet is voldaan, dan moet daarvoor een aangepast oordeel gevormd worden, inclusief de daarbij behorende onderbouwing van het oordeel vóór de paragraaf 'oordeel'. Voor deze onderbouwing dient de volgende kop opgenomen te worden: Onderbouwing van het oordeel met beperking/het afkeurend oordeel/de oordeelonthouding ten aanzien van voorwaarde ...'. Ingeval van een oordeelonthouding zal ook de tekst van de paragrafen 'Opdracht en verantwoordelijkheden' en 'Werkzaamheden' navenant anders komen te luiden. De kop 'Oordeel' zal in deze situatie wijzigen in 'Oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'. De kop van het aangepaste oordeel zal dan luiden: Oordeel met beperking/Oordeelonthouding/Afkeurend oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.

Optioneel:

Overige aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, merken wij nog het volgende op:

...

...

Als de toegelaten instelling in het verslagjaar geen activiteiten heeft verricht op de zestien assurance-onderdelen, dan dient dat hier te worden vermeld.

(Deze paragraaf is bedoeld voor het rapporteren van geconstateerde afwijkingen in het kader van de 0 % rapporteringstolerantie)

Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Ons assurance-rapport is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van ... (naam toegelaten instelling) ter verantwoording aan de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

6.3. Model III

Assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)

Aan: Opdrachtgever

ASSURANCE-RAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of het overzicht van de dVi, met checksum XXXX, de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] over verslagjaar 2015 juist weergeeft in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het bestuur van ... [naam toegelaten instelling] is verantwoordelijk voor het in het overzicht van de dVi juist en volledig weergeven van de assurance-onderdelen 1 tot en met 24 zoals vermeld in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport omtrent deze assurance-onderdelen in de dVi te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie' en het accountantsprotocol in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, zoals vastgelegd in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die zijn opgenomen in de dVi geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Ten aanzien van het dVi onderdeel 5.8 punt 5 is dat oordeel mede gebaseerd op de aangeleverde gegevens van de woningzoekende(n) (inclusief eventueel afgegeven verklaring of verklaringen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht).

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel zijn de in de dVi opgenomen assurance-onderdelen uit het accountantsprotocol, welke onder "Opdracht en verantwoordelijkheden" zijn benoemd van ... [naam toegelaten instelling] te ... [statutaire vestigingsplaats] in alle van materieel belang zijnde aspecten weergegeven in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in Rubriek C van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

(Indien op één van de 24 assurance-onderdelen sprake is van een niet-goedkeurend oordeel dan wordt dit afzonderlijk toegelicht²¹).

²¹ Dit oordeel gaat uit van een goedkeurend oordeel over alle 24 assurance-onderdelen. Indien aan één of meerdere onderdelen niet is voldaan, dan moet daarvoor een aangepast oordeel gevormd worden, inclusief de daarbij behorende onderbouwing van het oordeel vóór de paragraaf 'oordeel'. Voor deze onderbouwing dient de volgende kop opgenomen te worden: Onderbouwing van het oordeel met beperking/het afkeurend oordeel/de oordeelonthouding ten aanzien van voorwaarde ...'. Ingeval van een oordeelonthouding zal ook de tekst van de paragrafen 'Opdracht en verantwoordelijkheden' en 'Werkzaamheden' navenant anders komen te luiden. De kop 'Oordeel' zal in deze situatie wijzigen in 'Oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'. De kop van het aangepaste oordeel zal dan luiden: Oordeel met beperking/Oordeelonthouding/Afkeurend oordeel ten aanzien van assurance-onderdeel ...'.

Optioneel:

Overige aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, merken wij nog het volgende op:

...

(Deze paragraaf is bedoeld voor het rapporteren van geconstateerde afwijkingen in het kader van de 0 % rapporteringstolerantie)

Overige aspecten- beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Ons assurance-rapport is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van ... (naam toegelaten instelling) ter verantwoording aan de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)

6.4. Model IV

Rapport van feitelijke bevindingen inzake de marktwaarde in verhuurde staat

Aan: opdrachtgever

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot de bepalingen in het waarderingshandboek (Bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de verantwoording daarover in de dVi 2015 (paragraaf 4.2.4) van [Naam toegelaten instelling] te [statutaire vestigingsplaats].

Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen zouden zijn geconstateerd die voor rapportering in aanmerking zouden zijn gekomen

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 4400, "Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie" en het accountantsprotocol (bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), specifiek hoofdstuk 5.

Het doel van deze opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met ... [Naam Toegelaten Instelling] zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op de in paragraaf 4.2.4 van de dVi opgenomen marktwaarde in verhuurde staat geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in de dVi opgenomen marktwaarde in verhuurde staat.

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht;

Vastgesteld of bij het rekenmodel dat door de toegelaten instelling is gehanteerd bij het berekenen van de marktwaarde voor de dVi, een assurance-rapportage is afgegeven conform COS 3000/3402. Bevindingen ten aanzien van het ontbreken van een dergelijke certificering, in het assurancerapport bij het rekenmodel opgenomen bevindingen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel en het aantreffen van een ander type certificering zijn gemeld in de paragraaf 'Uitkomsten verrichte werkzaamheden';

Vastgesteld dat de in de dVi verantwoorde waarde gelijk is aan de waarde van het rekenmodel;

Indien de toegelaten instelling in de jaarrekening 2015 RJ 213 (actuele waarde) toepast vastgesteld dat de verantwoording in de dVi aansluit met de goedgekeurde jaarrekening .

Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast vastgesteld dat de verantwoording in de dVi over de toepassing van de vrijheidsgraden aansluit bij het verslag van de externe taxateur;

Indien de full versie van het waarderingshandboek is toegepast vastgesteld dat de in de dVi verantwoorde waarde aansluit bij het verslag van de externe taxateur;

Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet DAEB tak afzonderlijk, vastgesteld dat er een verslag van de externe taxateur aanwezig is;

Vastgesteld dat de externe taxateur zoals bedoeld in punt d, e en f is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Uitkomsten verrichte werkzaamheden

Naar aanleiding van de verrichte werkzaamheden onder de punten a tot en met f rapporteren wij als volgt:

....

....

....

Beperking in verspreidingskring

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor [Naam Toegelaten Instelling] en de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen bevoegde instanties (i.c. de Autoriteit Woningcorporaties) aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij verzoeken u derhalve de rapportage niet aan anderen te verstrekken zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Plaats, datum

... (naam accountantsorganisatie)

... (naam accountant)