



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 10 oktober 2018, nr. 2018-0000799225, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het actualiseren van het accountantsprotocol en het wijzigen van de voorschriften omtrent de inrichting van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op artikel 37, vijfde lid, en artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet;

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage 4 wordt vervangen door bijlage 4 die is opgenomen in bijlage I bij deze regeling.

B

Bijlage 5 wordt vervangen door bijlage 5 die is opgenomen in bijlage II bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



BIJLAGE I BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 10 OKTOBER 2018, NR. 2018-0000799225, TER VERVANGING VAN BIJLAGE 4 BIJ DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Bijlage 4. bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018)

Inhoudsopgave

1	Algemeen
2	Rubriek A: de controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag
2.1	Doelstelling
2.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving
2.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)
2.4	Controleverklaring
3	Rubriek B: het assurance-rapport inzake de dVl over het verslagjaar (naleving van specifieke wet- en regelgeving)
3.1	Doelstelling
3.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving
3.3	Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)
3.4	Oordelen in het assurance-rapport
3.5	Onderdelen assurance-rapport naleving specifieke wet- en regelgeving
4	Rubriek C: het assurance-rapport inzake de dVl over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)
4.1	Doelstelling
4.2	Specifiek van toepassing zijnde regelgeving
4.3	Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)
4.4	Oordelen in het assurance-rapport
4.5	Onderdelen assurance-rapport cijfermatige verantwoording

1 Algemeen

Belangrijke wijzigingen

Uitgangspunt bij het accountantsprotocol over verslagjaar 2018 is dat kritisch bezien is in hoeverre de administratieve lasten voor toegelaten instellingen verder beperkt kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van de effectiviteit van het toezicht. In het accountantsprotocol 2017 waren al verlichtingen in de controlewerkzaamheden doorgevoerd ten opzichte van het accountantsprotocol over verslagjaar 2016. In het accountantsprotocol 2018 zijn verdere verlichtingen doorgevoerd. Zo is het aantal onderdelen in rubriek B waarbij Assurance wordt gevraagd teruggebracht van 21 over verslagjaar 2017 naar 12 over verslagjaar 2018. In rubriek C is het aantal onderdelen waarbij Assurance wordt gevraagd teruggebracht van 17 over verslagjaar 2017 naar 11 over verslagjaar 2018. Het accountant-sprotocol over verslagjaar 2018 is verder nog eerder gepubliceerd dan in voorgaande jaren. Onderstaand worden de belangrijkste wijzigingen in het accountantsprotocol over verslagjaar 2018 toegelicht.

Rubriek A inzake de controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag

Zolang toegelaten instellingen nog geen Organisatie van Openbaar Belang (OOB) zijn blijft ook in het accountantsprotocol 2018 de lijn dat de uitgebreide controleverklaring niet verplicht is. In het accountantsprotocol over verslagjaar 2017 was wel de optie voor toegelaten instellingen opgenomen om de uitgebreide controleverklaring toe te passen. Ook die lijn is gehandhaafd. Over verslagjaar 2017 waren de modelteksten voor de controleverklaring en de Assurance-rapporten voor de eerste keer niet meer in het accountantsprotocol opgenomen, maar zijn deze opgenomen op de website van de NBA. Deze werkwijze wordt voortgezet bij het accountantsprotocol over verslagjaar 2018.

Rubriek B inzake het Assurance-rapport over de naleving van specifieke wet- en regelgeving

In rubriek B zijn vervallen ten opzichte van verslagjaar 2017:

- De controle op het aangaan van nieuwe verbindingen (artikel 21 lid 2 van de Woningwet);
- De controle op de aangetrokken middelen in relatie tot de WOZ-waarde (artikel 21 c lid 2 van de Woningwet en artikel 13 lid 4 van BTIV);
- De controle op de vestiging van recht van pand of hypotheek (artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningwet);
- De controle op het aanvragen van een zienswijze inzake de (her)benoeming van bestuurders en commissarissen (artikelen 25 lid 2 en 30 lid 3 van de Woningwet en artikel 6 lid 1 van RTIV);
- De controle op de overdracht of overgang van onderneming (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningwet);



- De controle op de juridische scheiding (artikel 50b van de Woningwet);
- De controle op de Assurance rapportage bij het rekenmodel marktwaarde;
- De controle op het verslag van de externe taxateur.

De toegelaten instelling dient uiteraard nog steeds te voldoen aan deze wettelijke bepalingen. Het gaat slechts om het vervallen van de rol van de accountant.

Rubriek C inzake het Assurance-rapport over de cijfermatige informatie in de dVi

De belangrijkste inhoudelijke wijziging in rubriek C betreft het vervangen van de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming voor de beleidswaarde. Verder geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht met ingang van verslagjaar 2018 in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden. De accountant dient in dit kader vast te stellen dat de gescheiden overzichten in de dVi aansluiten met de toelichting bij de gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. Ook in rubriek C zijn controleonderdelen vervallen:

- De controle op het oude dVi overzicht 2.1 met de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- De controle op het oude dVi overzicht 2.2 met de kenmerken van de vastgoedportefeuille;
- De controle op de voorraad- en waardemutaties en het aantal m² bij de grondposities;
- De controle op het oude dVi overzicht 3.2.7 met de opgave van de latente belastingvorderingen;
- De controle op het oude dVi overzicht 3.3.1 met de opgave inzake de verbindingen;
- De controle op alle overzichten in de oude dVi inzake de bedrijfswaarde.

Inzake de controle op de toewijzingsgegevens is de werking van de bestuursverklaring breder getrokken: ook bij ingebruikgeving van sociale huurwoningen door leegstandbeheerders als antikraak op basis van een bruikleenovereenkomst is geen sprake van (ver)huur en gelden de wettelijke eisen voor toetsing en verantwoording niet. Corporaties mogen ook in die gevallen met de intermediair/beheerder afspreken dat deze de mutaties in het gebruik van deze woningen verantwoordt via een bestuursverklaring.

In de nummering van de overzichten in de dVi over verslagjaar 2018 zijn veel wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de dVi over verslagjaar 2017. In voorliggend accountantsprotocol over verslagjaar 2018 wordt aangesloten bij de nieuwe nummering in de dVi.

Doelstelling

Conform artikel 37 van de Woningwet dient een toegelaten instelling een registeraccountant of een accountant-administratieconsulent een opdracht tot onderzoek te geven van de jaarrekening bedoeld in artikel 35 van de Woningwet, het bestuursverslag bedoeld in artikel 36 van de Woningwet en het overzicht bedoeld in artikel 36a vierde lid. Deze opdracht omvat het opstellen van:

- a. een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, welke verklaring tevens conform Nadere voorschriften controle- en overige standaarden (NV COS) 720 een oordeel bevat over de verenigbaarheid van dat bestuursverslag met die jaarrekening;
- b. een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag¹ en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid;
- c. een verslag omtrent het onderzoek, bedoeld in artikel 37 eerste lid van de Woningwet, uit te brengen aan het bestuur en de raad van commissarissen, waarbij de accountant ten minste melding maakt van zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverstrekking.

Conform artikel 37, vijfde lid, van de Woningwet, worden in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 onderzoeksaanpak 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" afgegeven.

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

¹ In dit accountantsprotocol wordt geen afzonderlijk assurance-rapport gevraagd inzake het volkshuisvestingsverslag. Indien het volkshuisvestingsverslag is opgenomen in het bestuursverslag loopt dit wel mee in de toets zoals bedoeld onder a. (hiervoor).



Onderzoeksobjecten

De onderzoeksobjecten voor de accountantswerkzaamheden bij toegelaten instellingen zijn:

- de jaarrekening en het bestuursverslag;
- 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;

Bovengenoemde onderzoeksobjecten en de daaraan gekoppelde accountantswerkzaamheden worden in dit accountantsprotocol achtereenvolgens behandeld in de rubrieken A, B en C. 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 4.

De accountantsproducten

De accountantswerkzaamheden met betrekking tot de hiervoor genoemde onderzoeksobjecten monden uit in een aantal accountantsrapportages zoals opgenomen op de website van de NBA

De accountant dient de volgende producten te leveren:

- A. De accountantscontrole op de jaarrekening mondt uit in een controleverklaring waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen op de website van de NBA.
- 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 met een redelijke mate van zekerheid overeenkomstig COS 3000A, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen op de website van de NBA.
- 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 de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, zijn eveneens aan te merken als het uitvoeren van een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid overeenkomstig COS 3000A, leidend tot een assurance-rapport waarvoor de accountant de tekst dient te hanteren zoals opgenomen op de website van de NBA.
- D. Het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW.

Procedures verslaggeving toegelaten instellingen

Conform de Woningwet dient de toegelaten instelling voor 1 juli de jaarrekening en het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de dVi over verslagjaar 2018, alsmede de bij die stukken behorende accountantsrapportages, in te dienen bij de verantwoordelijk Minister, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waar zij haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, en ILT-Aw. Conform artikel 38, tweede lid sub b, van de Woningwet zendt de toegelaten instelling jaarlijks het accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 lid 4 van Boek 2 van het BW naar de verantwoordelijk Minister en ILT-Aw.

2 Rubriek A: de controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening en het bestuursverslag

2.1 Doelstelling

1. De werkzaamheden van de accountant, bedoeld in artikel 37 van de Woningwet hebben ten doel:
 - a. na te gaan of de jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de Woningwet, een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat en ook overigens voldoet aan de vereisten krachtens artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting;
 - b. na te gaan of het bestuursverslag, voor zover de accountant dat kan beoordelen, overeenkomstig de vereisten krachtens artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat (cf. NV COS 720);
 - c. na te gaan of in de toelichting bij de jaarrekening de gebeurtenissen na balansdatum zijn vermeld.
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

- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Titel 9 BW 2, RJ 645 en overige Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving;
- Wet normering topinkomens (hierna: WNT);
- Controleprotocol WNT;

Werkzaamheden inzake de in artikel 37 lid 3 onderdeel a gevraagde vermelding van eventuele tekortkomingen in het bestuursverslag en tevens een oordeel over de verenigbaarheid van het bestuursverslag met de jaarrekening bestaan uit:

- de accountant gaat na of het bestuursverslag overeenkomstig de bepalingen van artikel 391 BW2 zijn opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is;
- en of het bestuursverslag in het licht van de tijdens het onderzoek van de jaarrekening verkregen kennis en begrip omtrent de rechtspersoon en zijn omgeving materiële onjuistheden bevat en
- of de in artikel 392 lid 1 van Boek 2 van het BW, onderdelen b tot en met f vereiste gegevens zijn toegevoegd.

2.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Bij de controle dienen de algemene (voor de jaarrekeningcontrole geldende) betrouwbaarheids- en nauwkeurighedsnormen 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 op de website van de NBA (Home/ Tools en voorbeelden/ Voorbeeldteksten en -verklaringen). 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 en volledigheid van de opgave in onderdeel 5.1 (Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen) van de dVi die betrekking heeft op de naleving van de regelgeving inzake de melding respectievelijk de goedkeuring van de vervreemding van bezit, de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed, de naleving van de voorwaarden inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij nieuwe derivatentransacties, de naleving van de voorwaarden 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 en volledig 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 en volledig 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 en volledig is.

3.2 Specifiek van toepassing zijnde regelgeving

De hieronder opgesomde regelgeving en toelichtingen daarop (voor zover deze niet reeds in de betreffende paragraaf van dit protocol specifiek zijn benoemd) zijn van toepassing op de werkzaamheden van de accountant:

- De Woningwet (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);



- De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (meerdere artikelen, zie toelichting per onderwerp in paragraaf 3.5);
- Q&A inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2017/05/10/vragen-en-antwoorden-regelgeving-derivaten>) van 10 mei 2017;
- Q&A inzake verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting (<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2017/2/28/qena-regelgeving-omtrent-beleggen-20170301>) van 1 maart 2017;

3.3 Materialiteit (betrouwbaarheid, nauwkeurigheid en rapporteringstolerantie)

Bij de controlewerkzaamheden inzake punten 1 (onderdeel verschaffen van vermogen aan verbindingen), 2, 5, 6, 8 en punten 10 t/m 12 van paragraaf 3.5 geldt een materialiteit van 0% in die zin dat de uitkomst goed (geen afwijking van regelgeving), fout (wel afwijking van regelgeving) of onzeker (onzekerheid over de afwijking van de regelgeving) is. Bij de controlewerkzaamheden inzake punt 1 (onderdeel verstrekken garantstellingen aan verbindingen) van paragraaf 3.5 geldt voor de controle van het volledigheidaspect de materialiteit zoals gehanteerd bij de jaarrekeningcontrole. Voor punt 9 (nieuwe beleggingen) geldt een materialiteit van 1% over de nieuwe beleggingen. Bij de controlewerkzaamheden inzake punt 3 van paragraaf 3.5 (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), punt 4 (vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders) en punt 7 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) gelden de algemene voor de jaarrekeningcontrole geldende betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsnormen.

Voor punt 6 (goedkeuring niet-DAEB investeringen) geldt dat uitsluitend niet-DAEB investeringen van € 250.000,- of hoger dienen te worden gecontroleerd. Voor punt 7 van paragraaf 3.5 (de aanbesteding maatschappelijk vastgoed) geldt 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.

Indien de accountant zowel fouten als onzekerheden aantreft dan weegt hij deze fouten en onzekerheden bij zijn oordeelsvorming altijd in onderlinge samenhang.

Voor de onderdelen 3, 4 en 7 van paragraaf 3.5 geldt een rapporteringstolerantie van 0%. Dit betekent dat de accountant alle geconstateerde afwijkingen bij deze onderdelen 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 12 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren. De accountant moet de onderbouwing van een afwijkend oordeel 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. Het betreft bepalingen inzake:

1. Het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen (21a lid 2 van de Woningwet);
2. Transacties bij aangewezen instellingen (artikel 21c lid 1 van de Woningwet, artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
3. Melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan derden (Woningwet art. 27, lid 1a en Btiv art.24);
4. Het vervreemden van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders (Btiv art. 23, Rtiv, artikel 10 en 11);
5. Vervreemding van aandelen (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningwet);
6. Goedkeuring nieuwe niet-DAEB investeringen (artikel 44c lid 1 van de Woningwet);
7. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed (artikel 51 van de Woningwet);
8. Het gebruik van financiële derivaten (reglementen financieel beleid en beheer en artikelen 106 tot en met 108 Btiv);



9. Verantwoord beleggen inzake nieuwe beleggingen (reglementen financieel beleid en beheer en artikel 41 lid 1 Rtv);
10. Verantwoord beleggen inzake rating beleggingen op 31 december 2018 (reglementen financieel beleid en beheer en artikel 41 lid 1 sub e van de Rtv.);
11. Het sluiten van overeenkomsten met derden inzake de huur of verhuur van woningen (artikel 58 Btv);
12. Werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders (artikel 45a van de Woningwet);

Over de naleving van deze wettelijke bepalingen heeft de toegelaten instelling verantwoording afgelegd in onderdeel 5.1 (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 5.1.1 (het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.1 van de dVi juist en volledig is.

Verschaffen van vermogen aan verbindingen

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen in verslagjaar 2018 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.

De accountant stelt qua volledigheid van het verschaffen van vermogen vast dat voor alle vermogensverschaffingen van € 250.000,- of hoger door de toegelaten instelling in verslagjaar 2018, de op grond van de Woningwet vereiste ontheffing is verleend zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de Woningwet. Dit drempelbedrag ziet alleen op de controle en conclusie door de accountant, voor de toegelaten instellingen gelden de normale wettelijke bepalingen.

Nadere toelichting

Op grond van artikel 21a lid 2 van de Woningwet mag de toegelaten instelling geen aanvullend vermogen aan verbindingen verschaffen. De accountant dient vast te stellen dat de verantwoording in onderdeel 5.1.1 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat er geen aanvullend vermogen aan verbindingen is verschaft. 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 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 van 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.

Een VVE is op grond van artikel 1 van de Woningwet geen verbonden onderneming.

Verstrekken van garantstellingen aan verbindingen

De accountant stelt hiertoe vast dat aan verbindingen in verslagjaar 2018 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 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 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 5.1.1 van de dVi juist en volledig is, hetgeen inhoudt dat de accountant vaststelt dat in verslagjaar 2018 de toegelaten instelling zich niet anderszins voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan. 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 'Verschaffen van vermogen aan verbindingen' is geformuleerd worden gehanteerd.

2. Onderdeel dVi 5.1.2 (Transacties met aangewezen instellingen)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.2 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de toegelaten instelling ingevolge artikel 21c lid 1 van de Woningwet in verslagjaar 2018 uitsluitend transacties is aangegaan bij instellingen die voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in artikel 13 lid 1 en 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de artikelen 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Nadere toelichting

Vanaf 1 juli 2016 gelden de volgende eisen conform artikel 13 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting:

Artikel 13

1. De categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet, zijn:

- Nederlandse overheden;
- Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus;
- 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 B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus, en
- 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.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen b en c, zijn de categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet:

- banken als bedoeld in de onderdelen c en d 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, indien de transacties betrekking hebben op beleggingen of financiële derivaten;
- banken als bedoeld in de onderdelen c en d met een lagere dan single B-rating of zonder rating indien de transacties uitsluitend betrekking hebben op het aantrekken van leningen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen andere daarbij te bepalen categorieën van instellingen worden aangewezen, indien zonder die aanwijzing het aangaan van financiële transacties door toegelaten instellingen op een wijze zou worden belemmerd die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting.

5. De eisen ten aanzien van de rating, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en c, en het tweede lid, onderdelen a en b, zijn niet van toepassing voor een bank die een volledige dochtermaatschappij is van een bank die aan die eisen voldoet en ten aanzien waarvan die bank een schriftelijk verklaring als bedoeld in artikel 403 lid 1 onder f van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft afgegeven.

Met het nieuwe vijfde lid wordt het mogelijk om transacties aan te gaan met banken die zelf geen rating hebben, maar die een 100% dochter zijn van banken die wel aan de ratingvereisten en overige voor banken gestelde vereisten voldoen, in die gevallen dat de moeder zich aansprakelijk heeft verklaard voor de schulden van de dochter. Daarnaast zijn met deze wijzigingen de regels van artikel 13 en 107 en artikel 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 meer gestroomlijnd door deze bijna geheel op te nemen in artikel 13. Hierbij is de algemene regel dat toegelaten instellingen transacties kunnen aangaan met banken met een B-rating. De eisen zijn echter strenger, namelijk A, als deze transacties (mede) betrekking hebben op derivaten en/of beleggingen. Als het gaat om transacties die uitsluitend het aantrekken van leningen betreffen zijn er geen ratingvereisten.

De accountant stelt, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.2 van de dVi juist en volledig is, vast dat aan deze criteria is voldaan.

3. Onderdeel dVi 5.1.3 (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 5.1.3 van de dVi juist en volledig is.



De accountant dient hiertoe na te gaan of er in het verslagjaar 2018 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die zijn vastgelegd in de woningwet en lagere regelgeving (hieronder nader gespecificeerd). Het gaat dan met name om de meldingsplicht. Voor de werkzaamheden in deze paragraaf geldt dat er geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen vervreemding van bestaande woonegelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woonegelegenheden.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.3 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of in het verslagjaar 2018 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woonegelegenheden 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 27 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 11 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Om te bepalen of een vervreemding valt in deze periode, is de datum van indiening van het verzoek om goedkeuring bepalend.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.1.3 van de dVi juist en volledig is, 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting goedkeuring is verleend door de Minister bij vervreemdingen van woonegelegenheden 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 (zie ook definitie in artikel 1 lid 1 van het Besluit). 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.

4. Onderdeel dVi 5.1.4 (vervreemding woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of er in het verslagjaar 2018 voldaan is aan de verkoopregels, zoals die waren vastgelegd in de Woningwet en lagere regelgeving. 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 woonegelegenheden en de vervreemding van nieuwbouw woonegelegenheden.

De accountant dient om vast te stellen dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of in 2018 voldaan is aan de regelgeving omtrent het vervreemden van woonegelegenheden 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), zoals die zijn vastgelegd in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, artikelen 22 t/m 27 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikelen 9 t/m 11 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Om na te gaan of de verantwoording in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig is, dient de accountant:

1. Vast te stellen dat wanneer verkoop van woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning heeft plaatsgevonden voor een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of meest actuele WOZ-waarde, er voldaan is aan hetgeen hierover is vastgelegd in artikel 23 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. 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 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Een gegevensgerichte deelwaarneming op vervreemdingen van woonegelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen een prijs lager dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik 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 marktwaarde vrij van huur en gebruik of meest actuele WOZ-waarde.
2. Vast te stellen dat de toegelaten instelling de regelgeving (artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting) 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 toegelaten instellingen volkshuisvesting, of de meest recente WOZ-beschikking. Ouder dan 6 maanden afgezet tegen de datum van de verkoopovereenkomst is niet actueel, tenzij niet ouder dan 2 jaar, en aangevuld met een 'markttechnische update' van maximaal 3 maanden oud. 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 marktwaarde vrij van huur en gebruik 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 marktwaarde vrij van huur en gebruik of meest recente WOZ-waarde, de waardebepaling conform artikel 24 sub d nummer 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 marktwaarde vrij van huur en gebruik 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 Besluit. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.4 van de dVi juist en volledig 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

In Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving 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.

5. Onderdeel dVi 5.1.5 (het vervreemden van aandelen in dochtermaatschappijen)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.5 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling in verslagjaar 2018 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 5.1.5 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle vervreemdingen in verslagjaar 2018 door de Minister (i.c. ILT-Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de vervreemding (dit oordeel geeft ILT-Aw).



6. Onderdeel dVi 5.1.6 (goedkeuring niet-DAEB investeringen)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording door de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.6 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat alle niet-DAEB investeringen die in verslagjaar 2018 door de toegelaten instelling zijn aangegaan met een bedrag van € 250.000,- of hoger, vooraf zijn goedgekeurd door de Minister (i.c. ILT-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 5.1.6 van de dVi juist en volledig is, uitsluitend vast te stellen dat alle niet-DAEB investeringen die in verslagjaar 2018 zijn aangegaan (het sluiten van een contract waarmee een financiële verplichting wordt aangegaan) vooraf door de Minister (i.c. ILT-Aw) zijn goedgekeurd. Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de niet-DAEB investering (dit oordeel geeft ILT-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 toegelaten instellingen volkshuisvesting sprake is van reeds aangevangen werkzaamheden als er voor 1-7-2015 voor betreffende werkzaamheden 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 een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd.

7. Onderdeel dVi 5.1.7 (aanbesteding maatschappelijk vastgoed)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.7 van de dVi juist en volledig is.

De accountant dient hiertoe na te gaan of de wet- en regelgeving is nageleefd inzake de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed uit hoofde van artikel 51 van 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 Woningwet stelt 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.

8. Onderdeel dVi 5.1.8 (reglementen financieel beleid en beheer en artikelen 106 tot en met 108 Btiv)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.8 van de dVi juist en volledig is.

De reglementen financieel beleid en beheer zijn per 1 januari 2017 goedgekeurd door Onze Minister conform artikel 103 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit betekent dat de beleidsregels derivaten en beleidsregels verantwoord beleggen per dezelfde datum zijn vervallen. Vanaf 1 januari 2017 gelden ten aanzien van derivaten de bepalingen die daaromtrent zijn opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer. Hiervan heeft de Aw reeds vastgesteld dat deze in overeenstemming zijn met het gestelde in de artikelen 106 tot en met 108 Btiv.

Op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (artikel 104 t/m 108) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 41 en 43) gelden de bepalingen inzake derivaten en beleggingen per 1 januari 2017 zowel voor toegelaten instellingen als dochtermaatschappijen. In de wijzigingen die met ingang van 1 juli 2017 in het BTIV zijn doorgevoerd is deze regelgeving vanaf 1 juli 2017 ook van toepassing op verbonden ondernemingen waarvan de toegelaten instelling, al dan niet samen met één van haar verbonden ondernemingen, meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen en ontslaan. De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.8 van de dVi juist en volledig is na te gaan of de aangegane derivatentransacties in het verslagjaar 2018 zijn toegestaan 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De accountant stelt vast dat:



- a. Er geen andere derivaten zijn afgesloten dan rentecaps en payer swaps, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen. Voor de payer swaps geldt dat de looptijd niet langer is dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna (artikel 107 lid 1 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), 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 13 lid 2 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting); 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 107 lid 2 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- b. 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 106 lid 2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- c. De modelovereenkomst en raamovereenkomst uit de bijlagen I en II bij de beleidsregels zijn gehanteerd (artikel 107 lid 2 sub b en c Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting);
- d. Er geen leningen met embedded derivaten zijn afgesloten anders dan basisrenteleningen indien hiermee sprake is van het elimineren van toezichtsbelemmerende bepalingen en het plan van aanpak dat daarvoor is opgesteld is goedgekeurd door ILT-Aw (artikel 107 lid 1 sub b Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting).

De accountant betreft bij zijn onderzoek van bovenstaande punten ook de 'Q&A' inzake derivaten zoals ILT-Aw die op haar website heeft gepubliceerd. Dit is de versie van 10 mei 2017.

9. Onderdeel dVi 5.1.9 (nieuwe beleggingen)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.9 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat indien er sprake is van nieuwe beleggingen die in verslagjaar 2018 zijn aangegaan, hierbij is gehandeld conform het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikel 41 van de RTIV.

Toelichting:

Per 1 januari 2017 zijn de reglementen financieel beleid en beheer in werking getreden. Dit betekent dat de beleidsregels derivaten en beleidsregels verantwoord beleggen per dezelfde datum zijn vervallen. Vanaf 1 januari 2017 gelden ten aanzien van beleggingen de bepalingen die daaromtrent zijn opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer. Hiervan heeft de Aw reeds vastgesteld dat deze in overeenstemming zijn met het gestelde in artikel 41 van de RTIV.

Op grond van de Wet (artikel 55a) en de RTIV (artikel 41) gelden de bepalingen inzake derivaten en beleggingen per 1 januari 2017 zowel voor toegelaten instellingen als hun dochtermaatschappijen. In de wijzigingen die met ingang van 1 juli 2017 in het BTIV zijn doorgevoerd is deze regelgeving vanaf 1 juli 2017 ook van toepassing op verbonden ondernemingen waarvan de toegelaten instelling, al dan niet samen met één van zijn verbonden ondernemingen, meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen en ontslaan.

De accountant dient, om te bepalen of de verantwoording in onderdeel 5.1.9 van de dVi juist en volledig is, na te gaan of de aangegane beleggingstransacties in het verslagjaar 2018 zijn toegestaan conform het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikel 41 van de RTIV.

De accountant stelt hiertoe vast dat:

1. Ten aanzien van de in verslagjaar 2018 aangegane beleggingstransacties is gehandeld conform het daartoe gestelde in het reglement inzake het financieel beleid en beheer als bedoeld in artikelen 55 en 55a van de Woningwet en artikel 41 van de RTIV. Dit betekent dat de accountant voor het verslagjaar 2018 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 die voor hen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren beschikken over tenminste een A-rating én in een lidstaat zijn gevestigd met een AA-rating (artikel 41 lid 1 sub e regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting);
 - b. dat op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven (artikel 41 lid 1 sub f RTIV);
 - c. dat de toegelaten instelling uitsluitend heeft belegd in euro's (artikel 41 lid 1 sub g RTIV);
 - d. dat de looptijd van de beleggingen niet langer dan 5 jaar is (artikel 41 lid 1 sub i RTIV);
 - e. dat niet is belegd in aandelen en achtergestelde papieren (artikel 41 lid 1 sub h RTIV);
 - f. dat in de contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen zijn opgenomen.



- Dit betekent dat geen clausules in beleggingen worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren (artikel 41 lid 1 sub I RTIV);
- g. de in verslagjaar 2018 aangegane beleggingstransacties voldoen aan de vereisten uit de Q&A (laatste versie van 1 maart 2017) bij de regelgeving omtrent beleggen.

10. Onderdeel dVi 5.1.10 (artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV: rating beleggingen op 31 december 2018)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording van de toegelaten instelling in onderdeel 5.1.10 van de dVi juist en volledig is.

De accountant stelt hiertoe vast dat de beleggingen die op 31 december 2018 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de minimale ratingvereisten conform artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV.

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen dat de beleggingen die op 31 december 2018 aanwezig waren bij de toegelaten instelling, voldeden aan de minimale ratingvereisten conform artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV.

11. Onderdeel dVi 5.1.11 (Verhuur van woongelegenheden via derden)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.11 van de dVi juist en volledig 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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

12. Onderdeel dVi 5.1.12 (Werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders)

- De accountant stelt vast dat de verantwoording in onderdeel 5.1.12 van de dVi juist is.

De accountant stelt hiertoe vast dat werkzaamheden als bedoeld in artikel 45a van de Woningwet die in verslagjaar 2018 hebben plaatsgevonden vooraf zijn goedgekeurd door de Minister (i.c. de ILT-Aw).

Nadere toelichting:

Artikel 45a van de Woningwet maakt het gedurende 10 jaar mogelijk vergunninghouders te huisvesten in gebouwen die toegelaten instellingen niet in eigendom hebben. Toegelaten instellingen dienen hiervoor vooraf goedkeuring te verkrijgen van de Minister, die deze taak heeft gemandateerd aan ILT-Aw. De accountant dient uitsluitend vast te stellen dat werkzaamheden als bedoeld in artikel 45a van de Woningwet vooraf zijn goedgekeurd door de Minister (i.c. de ILT-Aw). Van de accountant wordt dus niet gevraagd een inhoudelijk oordeel te hebben over de voorwaarden voor goedkeuring (dit oordeel geeft de ILT-Aw).

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 37 van de Woningwet 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 verslagjaar 2018 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 RTIV (artikel 11 inzake de toetsing van het huishoudinkomen, artikel 22 inzake de woningtoewijzing, Bijlage 1 en Bijlage 3 inzake het dVi gegevensmodel);



- De Toelichting op de dVi verslagjaar 2018, zoals gepubliceerd door SBR Wonen;
- Brief Aw inzake de beleidswaarde d.d. 6 juni 2018.

4.3 Materialiteit (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)

Voor een 11-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%. Aanpassingen in de cijfers, zoals deze zijn gecommuniceerd vanuit CorpoData aan de toegelaten instelling, die samenhangen met de aanpassingen door CorpoData over het verslagjaar 2017 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 8 en 11 (per onderdeel) weergegeven in de paragraaf 'Onderdelen assurance-rapport'.

Bij de dVi-onderdelen 9 en 10 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 9 en 10. De percentages hebben bij beide onderdelen 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 judgement bepaald. De toepassing van de tabel "Vertaling naar oordeel" is per onderdeel aangegeven (zie onderdelen 9 en 10).

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. Voor een adequate onderbouwing van het oordeel is het noodzakelijk dat de accountant fouten en onzekerheden zoveel mogelijk kwantificeert. Indien de accountant zowel fouten als onzekerheden aantreft dan weegt hij deze fouten en onzekerheden bij zijn oordeelsvorming altijd in onderlinge samenhang.

4.4 Oordelen in het assurance-rapport

Het assurance-rapport strekt zich uit over de genoemde 11 onderdelen; de accountant moet per onderdeel een afzonderlijk oordeel formuleren.

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 – Opgave verhuureenheden

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar;
- b. De juistheid van de categorisering in de kolom "Tak ultimo verslagjaar";

Bij de controle van dit onderdeel geldt de materialiteit van de jaarrekeningcontrole.



Nadere toelichting:

Punt a: De controle ziet op de juistheid en volledigheid van het aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar. Iedere verhuureenheid heeft ook een waarde in het overzicht (kolom 'Marktwaarde ultimo verslagjaar') zodat het mogelijk is om de materialiteit van de jaarrekeningcontrole te hanteren.

Punt b: De controle richt zich op de juistheid van de categorisering in de kolom 'Tak ultimo verslagjaar' in onderdeel 2.1 van de dVi. De corporatie dient in die kolom aan te geven of de betreffende verhuureenheid behoort tot de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak of de geconsolideerde niet-DAEB verbindingen.

2. Onderdeel dVi 2.1 en 3.4.2 – Grondposities

De accountant stelt vast:

- Dat de cijfers inzake de waarde van de grondposities ultimo verslagjaar 2018 zoals verantwoord in onderdeel 2.1 van de dVi overeenkomen met de waarde van de grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- Dat de cijfers inzake de waarde van de off balance opgenomen grondposities ultimo verslagjaar 2018 zoals verantwoord in onderdeel 3.4.2 van de dVi overeenkomen met de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;

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 jaarrekening dan wel de onderliggende specificaties.

Nadere toelichting:

Punt a ziet op de waarde van de grondposities zoals die ultimo 2018 in de balans is opgenomen. Punt b ziet de waarde van de off balance opgenomen grondposities in de jaarrekening.

3. Onderdeel dVi 2.7 – Marktwaarde in verhuurde staat en Beleidswaarde

De accountant stelt vast:

- Dat de in onderdeel 2.7 van de dVi opgenomen gegevens aansluiten bij de marktwaardeberekening (31-12-2018) die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening;
- Dat de berekening van de beleidswaarde zoals verantwoord in onderdeel 2.7 van de dVi (31-12-2018) heeft plaatsgevonden op basis van doorexplotatie;
- Dat bij de berekening van de beleidswaarde zoals verantwoord in onderdeel 2.7 van de dVi de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur is ingevoerd in de berekening;
- Dat bij de berekening van de beleidswaarde zoals verantwoord in onderdeel 2.7 van de dVi de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening van de marktwaarde vervangen zijn door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm;
- Dat bij de berekening van de beleidswaarde de beheerskosten uit de DCF-berekening vervangen zijn voor een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode;
- Dat de beleidswaarde die uit de berekening is gekomen is opgenomen in onderdeel 2.7 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 marktwaardeberekening in het kader van de jaarrekening. Hierbij is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil). Bij de controle van onderdeel b geldt eveneens een materialiteit van 0% (het betreft een instelling in de berekeningssystematiek die goed of fout is). Bij de controle van de onderdelen c, d en e geldt de materialiteit zoals die bij de controle van de jaarrekening is gehanteerd. Bij de controle van onderdeel f geldt een materialiteit van 0% (betreft vaststellen aansluiting). Hierbij is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Marktwaarde

In de Woningwet is in artikel 35 lid 2 bepaald 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. De accountant dient vast te stellen dat de gegevens in onderdeel 2.7 van de dVi aansluiten met de marktwaardeberekening die is gebruikt voor de verantwoording over de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

Beleidswaarde

De wijze waarop de beleidswaarde bepaald dient te worden is vastgelegd in de brief die Aw en WSW op 6 juni 2018 naar alle corporaties hebben verstuurd, zie <https://www.ilent.nl/sectoren/autoriteit-woningcorporaties/documenten/brieven/2018/06/06/bestuurlijke-brief-verticaal-toezicht-aw-wsw>



Nadere toelichting onderdeel b: Zoals in de brief van 6 juni 2018 is vermeld gaat het om de methodiek zoals deze is beschreven in paragraaf 5.2.18.3 van het waarderingshandboek.

Nadere toelichting onderdeel c: Zoals in de brief van 6 juni 2018 is vermeld betreft de streefhuur (ook wel beleidshuur) de huur die bij mutatie van de huurder wordt vastgesteld conform het beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving.

Nadere toelichting onderdeel d: Zoals in de brief van 6 juni 2018 is vermeld is de definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Nadere toelichting onderdeel e: Zoals in de brief van 6 juni 2018 is vermeld is de definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing en erfpachtcanon.

4. Onderdeel dVi 3.1 – Balans

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de naar DAEB en nietDAEB gescheiden balans zoals verantwoord in onderdeel 3.1 van de dVi overeenkomt met de naar DAEB en nietDAEB gescheiden balans zoals deze op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over verslagjaar 2018.

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 (toelichting bij de) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen met ingang van verslagjaar 2016 het model voor de balans en de winst- en verliesrekening te hanteren zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.

5. Onderdeel dVi 3.2 Winst- en Verliesrekening

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in de winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi overeenkomen met de cijfers in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening zoals verantwoord in onderdeel 3.2 van de dVi overeenkomt met de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening zoals deze op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over verslagjaar 2018.

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 (toelichting bij de) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen met ingang van verslagjaar 2016 het model voor de balans en de winst- en verliesrekening te hanteren zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.

6. Onderdeel dVi 3.3 – Kasstroomoverzicht

De accountant stelt vast:

- a. Dat de cijfers in het kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi aansluiten met de cijfers in de jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven;
- b. Dat het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht zoals verantwoord in onderdeel 3.3 van de dVi overeenkomt met het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht zoals dit op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisves-



ting is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening over verslagjaar 2018.

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 (toelichting bij de) gecontroleerde en gecertificeerde jaarrekening. In dat geval is de uitkomst goed (geen verschil) of fout (wel verschil).

Nadere toelichting:

Artikel 15 lid 1 van de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting luidt: "De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling". Het model van de balans (enkelvoudig en geconsolideerd) en winst- en verliesrekening (functioneel model) dat in de jaarrekening opgenomen dient te worden is één op één gelijk aan het model zoals dit in bijlage 3 is opgenomen. Bij de presentatie van het kasstroomoverzicht in de jaarrekening is ten opzichte van het model in bijlage 3 een indikking in de specificatie toegestaan, in de zin dat de operationele- en de (des)investeringskasstroom zonder uitsplitsing naar DAEB en niet-DAEB mogen worden opgenomen. De indeling en de posten van het model van het kasstroomoverzicht in de jaarrekening dienen echter volledig aan te sluiten bij het model van het kasstroomoverzicht in bijlage 3. Indien het enkelvoudige kasstroomoverzicht ontbreekt bij een geconsolideerde jaarrekening kan en hoeft dit niet aangesloten te worden.

Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.

7. Onderdeel dVi 3.5 specificatie bezoldiging topfunctionarissen en overige medewerkers (voor zover de WNT dit vereist) verslagjaar

De accountant stelt vast dat de bezoldigingsgegevens en motivering zoals verantwoord in onderdeel 3.5 overeenstemmen met de in de jaarrekening verantwoorde gegevens, voor zover het gegevens betreft die op grond van de WNT en het bijhorende verantwoordingsmodel 2018 verplicht in de jaarrekening dienen te worden verantwoord.

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.

8. Onderdeel dVi 4.1 – Actuele waarde embedded derivaten

De accountant stelt vast:

- a. Dat de opgave van de actuele waarde van de embedded derivaten zoals verantwoord in onderdeel 4.1 van de dVi aansluit met de cijfers in de (toelichting bij de) jaarrekening waarbij door de accountant een controleverklaring is afgegeven.

Bij de controle van de dVi over verslagjaar 2018 is aangegeven wat bij onderdeel 4.1 wordt bedoeld met de actuele waarde van de embedded derivaten.

Nadere toelichting:

In de toelichting bij de dVi over verslagjaar 2018 is aangegeven wat bij onderdeel 4.1 wordt bedoeld met de actuele waarde van de embedded derivaten.

9. Onderdeel dVi 5.2.1 – 95% passendheidsnorm

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en de volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.2.1 a/b/c.

De accountant voert een deelwaarneming uit op het overzicht van 5.2.1a, 1b en 1c waarbij 10% van het aantal toewijzingen wordt beoordeeld met een minimaal aantal van 25 en een maximaal aantal van 50. De accountant draagt bij de selectie van de posten zorg voor een redelijke spreiding van de selectie over de aspecten huurgrenzen, huishoudsamenstelling (een-, twee-, of drie en meer persoons huishoudens) en betreffende inkomensgrenzen. De kolom > € 710,68 is niet meer in dit overzicht opgenomen, omdat voor huren boven de liberalisatiegrens geen recht op huurtoeslag bestaat. Daarnaast is er aan de linkerkant een nieuwe kolom opgenomen, waar toewijzingen kunnen worden verantwoord met een huur die lager is dan de basishuur. Ook voor deze toewijzingen geldt dat huishoudens geen recht hebben op huurtoeslag. Verder is van belang dat huurders van onzelfstandige wooneenheden in de regel geen recht hebben op huurtoeslag. Het is van belang dat deze toewijzingen **NIET** worden verantwoord onder 5.2.1. Anders treedt er in voorkomende gevallen vervuiling op bij de berekening van de norm. Uitzondering op deze regel betreft onzelfstandige wooneenheden waarvoor geldt dat een verzoek van de toegelaten instelling/intermediaire verhuurder aan de Belastingdienst is gehonoreerd om deze woningen voor begeleid wonen (bijvoorbeeld Thomashuizen) of groepswonen voor ouderen te laten aanwijzen, zodat bewoners wel in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat geldt ook voor studentenwoningen die in het verleden door de Belastingdienst in dit kader zijn aangewezen. De toewijzingen in de aangewezen complexen dienen **WEL** onder 5.2.1 te worden



verantwoord, omdat ze ook meetellen voor de passendheidsnorm.

Middels het uitvoeren van deze deelwaarneming stelt de accountant vast dat de verantwoording die op dit punt is afgelegd in de dVi juist is.

Indien uit de deelwaarneming 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 woningtoewijzingen. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende deelwaarneming.

Bij de hiervoor beschreven deelwaarneming 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 huurprijsklassen;
- Aansluiting van woningtoewijzing per huurprijsklasse met totaalijst van aangegane huurovereenkomsten per genoemd type huishouden;
- Selectielijst op basis van het huishoudinkomen, huishoudsamenstelling en huurprijsgrenzen.

Nadere toelichting:

Dit overzicht ligt ten grondslag aan de vaststelling of er is voldaan aan de zogenaamde 95%-norm. Die houdt in dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens (in 2018 € 597,30 voor een en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor huishoudens van drie of meer personen).

Van belang is dat het gaat om huishoudens die recht hebben op een huurtoeslag. Ze hoeven de huurtoeslag niet daadwerkelijk te ontvangen.

Voor de werkzaamheden kan in belangrijke mate worden aangesloten bij de werkzaamheden in het kader van de staatssteunnorm (80-10-10, dVi 5.2.2).

Aan de hand van de deelwaarneming dient vastgesteld te worden of huishoudens daadwerkelijk beschikken over een inkomen zoals is verantwoord onder 5.2.1 a/b/c. De wijze van vaststelling van inkomens is identiek aan de methodiek in het kader van de staatssteunnorm. Met dien verstande dat ook zorggeïndiceerden aan de hand van het inkomen worden beoordeeld (dus niet op basis van een indicatie).

Verder is van belang dat huishoudens voor deze norm ook gebruik mogen maken van schema B van bijlage 5 van het BTIV (dus geen gegevens van de Belastingdienst) als er sprake is van een actuele inkomensstijging (of -daling), ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen in een van de twee jaren voorafgaande aan het jaar van toewijzing dat het inmiddels onder c.q. boven de voor hen toepasselijke grens is komen te liggen.

10. Onderdeel dVi 5.2.2 – Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs tot en met € 710,68 in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 36.798 dan wel € 41.056 per jaar is, dan wel op een andere toegestane basis:

Voor 2018 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 tot € 36.798. Maximaal 10% van deze woningen mogen zij vrij toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen dat hoger ligt dan € 41.056. De daartussen resterende 10% van de woningen tot aan deze huurprijsgrens mag in deze periode zijn toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tussen € 36.798 en € 41.056. Toegelaten instellingen mogen er zo nodig ook voor kiezen zowel deze 10% als de 10% vrije ruimte toe te wijzen aan deze laatste inkomenscategorie, zolang zij de 80% voor de primaire doelgroep maar halen.

De werkzaamheden van de accountant zijn erop gericht om vast te stellen of de verantwoording onder 5.2.2 juist en volledig is. Dit dient te leiden tot één (1) en niet meer dan 1 oordeel dat betrekking heeft op 5.2.2 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 5.2.2, 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 5.2.2 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.**

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 indien nodig 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.

Van belang is de in 2016 geïntroduceerde bestuursverklaring van de intermediaire verhuurder waar de accountant zich op mag baseren om de volledigheid van de verantwoording over de toewijzing van de betreffende woongelegenheden vast te stellen. Met ingang van verslagjaar 2017 is hier nog aan toegevoegd dat de accountant zich voor dit doel (vaststelling volledigheid) ook mag baseren op contracten die corporaties met intermediaire verhuurders hebben afgesloten waarin is vastgelegd dat de intermediaire verhuurders onderliggende woningen niet mogen verhuren en enkel ter beschikking mogen stellen voor zorg met verblijf (op basis van zorgindicatie zoals genoemd in artikel 57, onderdeel b. en d. van het BTIV).

Uitbreiding 2018: Leegstandbeheer: anti-kraak

Ook bij ingebruikgeving van sociale huurwoningen door leegstandbeheerders als antikraak op basis van een bruikleenovereenkomst is geen sprake van (ver)huur en gelden de wettelijke eisen voor toetsing en verantwoording niet. Toegelaten instellingen mogen ook in die gevallen met de intermediair/beheerder afspreken dat deze de mutaties in het gebruik van deze woningen verantwoordt via een bestuursverklaring. Hiertoe is de model-verklaring uitgebreid, zie <http://www.woningwet2015.nl/model-bestuursverklaring-verantwoording-bij-intermediaire-verhuur>

Bij verhuur door intermediaire verhuurders bleven en blijven de eisen voor inkomensvoetsing en verantwoording onverkort van kracht. Toegelaten instellingen moeten met hen hierover (contractuele) afspraken maken. Het onderscheid tussen gebruik en verhuur is in de toelichting op de modelverklaring nader uiteengezet.

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 € 36.798 per jaar, huishoudens met verzamelinkomens vanaf € 36.798 tot en met € 41.056, 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 regelgeving (bijlage 1, RTIV)**. 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. Aan de hand van de in bijlage 1 van de RTIV opgenomen indices dienen inkomens uit 2016 en 2017 te zijn geactualiseerd.

Indien de Belastingdienst in de inkomensverklaring aangeeft dat het inkomen onbekend is, dan is deze verklaring niet bruikbaar voor de inkomensvoetsing. In dat geval dient inkomensvoetsing plaats te vinden aan de hand van (actuele) inkomensbescheiden, zoals vermeld in schema B van bijlage 1 van de RTIV.

Het is voor (aspirant)huurders ook mogelijk om de inkomensgegevens aan de toegelaten instelling te



verstrekken via een Pdf of printscreen van de betreffende gegevens, zoals deze zijn opgenomen in MijnOverheid.nl of MijnBelastingdienst.nl.

In bijlage 1 bij de RTIV is limitatief opgenomen in welke situaties inkomenstoetsing door de toegelaten instelling achterwege kan blijven en de accountant de juistheid van de toewijzing aan de daarbij genoemde documenten kan vaststellen. 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 b., c. en d. van het BTIV en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 41.056 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).
- (v) Woningzoekenden met algemene bijstandsuitkering (bijstandsverklaring volstaat).

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

- (i) woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijken een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst,
- (ii) woningzoekenden van wie het actuele inkomen, dat wil zeggen het inkomen in het jaar van toewijzing, dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen in een van de twee jaren voorafgaande aan het jaar van toewijzing dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke grens is komen te liggen.

In het BTIV is bepaald dat bij toewijzing aan arbeidsmigranten via (intermediaire) rechtspersonen die beschikken over een keurmerk van de Stichting keurmerk internationale arbeidsbemiddeling of van de Stichting normering flexwonen (vooraf) geen inkomenstoetsing aan de hand van een verklaring van de Belastingdienst is vereist. De rechtspersoon toetst het inkomen aan de hand van gegevens waaruit het huishoudinkomen van de huurder blijkt of zo nauwkeurig en redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat. Het besluit bevat tevens eisen over de verantwoording die de rechtspersoon eens per kwartaal aan de toegelaten instelling moet afleggen. Deze verantwoording dient de naam, het toegewezen adres, gegevens over de samenstelling van het huishouden en het inkomen te bevatten, het laatste te onderbouwen met een of meerdere salarisstroken. De accountant stelt vast dat: de rechtspersoon per (ieder) kwartaal verantwoording heeft afgelegd over de toewijzingen door middel van een verantwoording die voldoet aan de eisen van artikel 56, lid 9 van het BTIV.

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

- Het alle huurovereenkomsten betreft met een ingangsdatum vanaf 1 januari 2018. De gegevens dienen dus ook beschikbaar te zijn voor overeenkomsten met ingangsdatum op of na 1 januari 2018 die voor 1 januari 2018 zijn ondertekend; Net als onder 5.8.1 dienen onder 5.8.3 ook de huurovereenkomsten te worden verantwoord die onderdeel uitmaken van een integrale overeenkomst waarin bijvoorbeeld ook zorg is overeengekomen. Tenzij de betreffende overeenkomst volgens de rechter als zorgovereenkomst kwalificeert, is dit ook het geval als de zorg overheerst (dan kan het bijvoorbeeld gaan om Thomashuizen/Herbergiers);
- De toegelaten instelling over een woningtoewijzingsprocedure dient te beschikken waarin de toetsing van inkomensgegevens is opgenomen, bijvoorbeeld een afgeleide van de hiervoor genoemde bijlage 1 van de RTIV;
- De bescheiden die worden gebruikt bij de inkomenstoetsing bewaard dienen te worden (tot na de controle van de verantwoording over het verslagjaar door de accountant) en controleerbaar dienen te zijn;
- De toegelaten instelling in staat moet zijn informatie te genereren om het onderscheid te kunnen maken (< € 36.798, € 36.798 tot en met € 41.056 en daarboven). Voor de verantwoording over de toewijzing moet worden vastgesteld dat dit betrouwbaar is.

Van belang voor het verslagjaar 2018 is de in 2016 geïntroduceerde bestuursverklaring van de intermediaire verhuurder waar de accountant zich op mag baseren om de volledigheid van de verantwoording over de toewijzing van de betreffende woongelegenheden vast te stellen. Waar het gaat om opvang of leegstandsbeheer in combinatie met bruikleenovereenkomsten is toetsing op juistheid niet aan de orde, waar sprake is geweest van (tijdelijke) verhuringen, kan de juistheid op reguliere wijze worden getoetst. De accountant hoeft de juistheid van de verklaring zelf niet na te gaan. Hiervoor wordt verwezen naar: <http://woningwet2015.nl/nieuws/model-bestuursverklaring-verantwoording-intermediaire-verhuur>



C. Uitgangspunten accountantswerkzaamheden Inkomenstoets

In de RTIV en de daarbij behorende bijlage 1 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 verificatiemogelijkheden 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 RTIV 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 2017 resp. 2016 geïndexeerd met index I1 (=1,0175) resp. index I2 (=1,0296). Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging in 2017, resp. in 2016;
- 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 ten opzichte van het bij de Belastingdienst bekende inkomen over een van de twee voorafgaande jaren, 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, of de eerder genoemde Pdf's of printscreens).

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 € 36.798 en € 41.056 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 € 36.798 dan wel € 41.056 per jaar is, alsmede op basis van andere kenmerken die een huishouden volgens de Regeling tot de doelgroep doet behoren. Dit leidt mogelijk tot een aanvullende steekproef.

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 € 36.798 en € 41.056 per jaar is, dan wel gevallen waarbij op basis van andere kenmerken het huishouden volgens de Regeling tot de doelgroep wordt gerekend, welke de basis is van de steekproef;
- 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 € 36.798 en € 41.056 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 5.2.2:



- Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 41.056 is.

11. Onderdeel dVi 5.4 – Huursombenadering

De accountant stelt vast:

- a. De juistheid en volledigheid van de verantwoording in onderdeel 5.4 van de dVi.

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

Nadere toelichting:

De accountant dient vast te stellen of de verantwoording onder 5.4 juist is. Aan de hand van de huurprijs op 1 januari 2018 en die van 1 januari 2019 kan door de Aw worden vastgesteld of is voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursom. Van belang is dat de huurprijzen van de volgende categorieën daarbij buiten beschouwing blijven (zie MG 2018-01):

- de woningen die op 1 januari 2018 of 1 januari 2019 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die op 1 januari 2018 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die in de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt);
- woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan 3,9%) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- De maximale huursomstijging geldt niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen.

De accountant dient de juistheid van de huurprijs vast te stellen (is berekening goed uitgevoerd) en de volledigheid van het aantal in de berekening meegenomen woningen. Inzake de volledigheid van deze woningen moet een controle gericht op de juistheid van de 'uitgesloten' categorieën worden uitgevoerd.



BIJLAGE II BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 10 OKTOBER 2018, NR. 2018-0000799225, TER VERVANGING VAN BIJLAGE 5 BIJ DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Bijlage 5 bij artikel 19 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

1.1 Toelichting

1.2 Algemene gegevens

1.2 A Gegevens corporatie

1. Instellingsnummer (L-nummer)
2. Naam van de rechtspersoon
3. Vestigingsgemeente
4. Registratienummer bij de Kamer van Koophandel
5. Contactpersoon
6. Geslachtsaanduiding
7. Functie contactpersoon
8. Telefoonnummer
9. E-mailadres, volledig
10. WSW-deelnemer
11. NRV-nummer
12. Soort scheiding
13. Is de omvang van de totale uitgaande investeringskasstroom in de eerste 3 prognosejaren meer dan 12% van het balanstotaal?

#
tekst
tekst
#
tekst
de heer/mevrouw
tekst
#
tekst
#
#
#
j/n

1.2 B Verbindingen

1. Is er sprake van verbindingen/deelnemingen vastgoedexploitatie of projectontwikkeling met productie in de gevraagde periode tot en met het vijfde prognosejaar
(Als B1 = ja;) 1.1 Aantal verbindingen/deelnemingen zoals hiervoor bedoeld in de gevraagde periode

j/n
#

(Aantal bij B1 = aantal invoerregel;) 1.2 Aanvullende informatie verbindingen:

a. omschrijving/naam verbinding	b. Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel	c. Percentage deelneming van de Toegelaten instelling in de verbinding.	Is verbinding een WOM?
tekst	#	%	j/n
tekst	#	%	j/n
tekst	#	%	j/n

- b. Is er sprake van consolidatie jaarstukken zoals bedoeld in artikel 405 lid 1 van Titel 9 Boek 2 BW

j/n

1.2 C Bezitsgemeente(n)

1. Selecteer de gemeente(n) waar de corporatie (toegelaten instelling en haar verbindingen) bezit heeft of voorziet.

Checkboxes

1.2 D Gemeentelijk woonbeleid en prestatieafspraken

1. Kies de gemeente waarvan u de gegevens gaat invullen:
(Kont de betreffende gemeente niet in de lijst voor? Dan bij hoofdstuk 1C Bezitsgemeente opgeven, om hier zichtbaar te maken.)

Gemeente
Dropdown n (afh. 1.2 C 1)

2. Aantal huurdersorganisaties die betrokken zijn bij het maken van de prestatieafspraken?

#

3. Aanvullende informatie huurdersorganisaties (Aantal bij 2 = aantal invoerregels):

a. Naam huurdersorganisatie	b. Contactpersoon van de huurdersorganisatie	c. Telefoonnummer contactpersoon	d. Email-adres contactpersoon
tekst	tekst	#	tekst
tekst	tekst	#	tekst

1.2 E Kredietfaciliteit

- a. Is er sprake van een kredietfaciliteit?
(bijvoorbeeld in de vorm van een bankkrediet en/of rekeningen-courant, kasgeldleningen)
Zo ja; Tot w elk bedrag kan van dit krediet gebruik w orden gemaakt
Wat is per ultimo forecast verslagjaar maximaal aan kredietfaciliteit opgenomen?

j/n
€
€

HOOFDSTUK 2. ACTIVITEITEN

Uitleg overzicht: ieder onderdeel bevat 3 niveaus: DAEB TI, niet-DAEB-TI en niet-DAEB verbindingen. Alleen indien in een blok er waarden voorkomen moet het getoond worden. Dit geldt dan wel gelijk voor het hele blok DAEB, niet-DAEB of verbindingen.



2.1 Activiteitenoverzicht

A. Nieuwbouw	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl. grond)	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						
B. Aankoop	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						
C. Verkoop	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verkoopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Verkoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						
D. Verkoop (complexgewijs)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verkoopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Verkoopkosten	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						



E. Sloop 2018 2019 2020 2021 2022 2023

DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Sloopkosten	€	€	€	€	€	€
Sloopopbrengst	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

F. Verbetering bestaand bezit 2018 2019 2020 2021 2022 2023

DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Verbeterkosten	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde mutatie	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde mutatie	€	€	€	€	€	€
Niet-DAEB TI						
... idem						
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

G. Nieuwbouw koop 2018 2019 2020 2021 2022 2023

DAEB TI						
...kan niet voorkomen, niet modelleren						
Niet-DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Stichtingskosten (incl grond en verkoopkosten)	€	€	€	€	€	€
Opbrengst	€	€	€	€	€	€
Geconsolideerde niet-DAEB verbindingen						
... idem						

H. Transacties van DAEB TI naar niet-DAEB TI 2018 2019 2020 2021 2022 2023

DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€

I. Transacties van niet-DAEB TI naar DAEB TI 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Niet-DAEB TI						
Aantal	#	#	#	#	#	#
Aankoopprijs	€	€	€	€	€	€
Marktw aarde	€	€	€	€	€	€
Beleidsw aarde	€	€	€	€	€	€



2.1 Activiteitenoverzicht (detail)

Naam project	Categorie investering	Type bezit	Aantal	Jaar oplevering
Project X	Nieuwbouw	Zelfstandige huurwoning	#	
Project Y	Aankoop	Onzelfstandige woongelegenheid		
	Sloop	Intramuraal zorgvastgoed		
	Verbetering	Parkeervoorzieningen		
	Nieuwbouw koop	Maatschappelijke onroerend goed		
			Bedrijfsmatig onroerend goed	

(vervolg horizontaal):

Totale stichtingskosten	Marktwaaarde (mutatie)	Beleidswaarde (mutatie)	Totale ingaande kasstroom in prognosejaar 1-3	Totale uitgaande kasstroom in prognosejaar 1-3
€	€	€	€	€

2.3 Prognose ontwikkeling bezit (opgave Ti incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

2.3 A2. Overzicht aantallen DAEB in Ti van huurwoonegelegenheden en niet-woonegelegenheden per jaar

Aantallen bezit DAEB Ti	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal huurw oonegelegenheden goedkoop (grens 2018 € 417,34)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden betaalbaar (grens 2018 € 640,14)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur tot huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur vanaf huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal huurwoonegelegenheden DAEB in Ti per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#
Aantal intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; maatschappelijk vastgoed (MOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; bedrijfsruimten/w inkels (BOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; Parkeervoorzieningen	#	#	#	#	#	#
Totaal bezit verhuureenheden DAEB in Ti per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#

2.3 A3. Overzicht aantallen niet DAEB in Ti van huurwoonegelegenheden en niet-woonegelegenheden per jaar

Aantallen bezit niet-Daeb Ti	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal huurw oonegelegenheden goedkoop (grens 2018 € 417,34)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden betaalbaar (grens 2018 € 640,14)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur tot huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur vanaf huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal huurwoonegelegenheden niet-DAEB in Ti per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#
Aantal intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; maatschappelijk vastgoed (MOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; bedrijfsruimten/w inkels (BOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; Parkeervoorzieningen	#	#	#	#	#	#
Totaal bezit verhuureenheden niet-DAEB in Ti per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#

2.3 A4. Overzicht aantallen in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen huurwoonegelegenheden en niet-woonegelegenheden per jaar

Aantallen bezit in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal huurw oonegelegenheden goedkoop (grens 2018 € 417,34)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden betaalbaar (grens 2018 € 640,14)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur tot huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur vanaf huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal huurwoonegelegenheden in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen	#	#	#	#	#	#
Aantal intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; maatschappelijk vastgoed (MOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; bedrijfsruimten/w inkels (BOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; Parkeervoorzieningen	#	#	#	#	#	#
Totaal bezit verhuureenheden in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen per	#	#	#	#	#	#

2.3 B1. Overzicht aantallen huurwoonegelegenheden en niet-woonegelegenheden op Gemeenteniveau per jaar

Aantallen bezit	Forecast verslagjaar	Prognosejaren				
		Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
Aantal huurw oonegelegenheden goedkoop (grens 2018 € 417,34)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden betaalbaar (grens 2018 € 640,14)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur tot huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Aantal huurw oonegelegenheden duur vanaf huurtoeslaggrens (grens 2018 € 710,68)	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#
Aantal intramuraal zorgvastgoed	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; maatschappelijk vastgoed (MOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; bedrijfsruimten/w inkels (BOG)	#	#	#	#	#	#
Aantal niet-w oonegelegenheden; Parkeervoorzieningen	#	#	#	#	#	#
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#

2.4 Prognose ontwikkeling energielabel huurwoonegelegenheden (opgave TI incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

2.4 A3 Gemeente

2.4 A4 Aantallen huurwoonegelegenheden gespecificeerd naar indeling van de energieindex op gemeenteniveau per jaar

Aantallen huurwoonegelegenheden naar indeling energieindex	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
EI ≤ 0,6	#	#	#	#	#	#
0,6 < EI ≤ 0,8	#	#	#	#	#	#
0,8 < EI ≤ 1,2	#	#	#	#	#	#
1,2 < EI ≤ 1,4	#	#	#	#	#	#
1,4 < EI ≤ 1,8	#	#	#	#	#	#
1,8 < EI ≤ 2,1	#	#	#	#	#	#
2,1 < EI ≤ 2,4	#	#	#	#	#	#
2,4 < EI ≤ 2,7	#	#	#	#	#	#
EI > 2,7	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal naar energieindex TI + geconsolideerde niet-DAEB verbindingen per	#	#	#	#	#	#

2.4 B1 Aantallen huurwoonegelegenheden gespecificeerd naar indeling van de energieindex Daeb per jaar

Aantallen huurwoonegelegenheden naar indeling energieindex	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
EI ≤ 0,6	#	#	#	#	#	#
0,6 < EI ≤ 0,8	#	#	#	#	#	#
0,8 < EI ≤ 1,2	#	#	#	#	#	#
1,2 < EI ≤ 1,4	#	#	#	#	#	#
1,4 < EI ≤ 1,8	#	#	#	#	#	#
1,8 < EI ≤ 2,1	#	#	#	#	#	#
2,1 < EI ≤ 2,4	#	#	#	#	#	#
2,4 < EI ≤ 2,7	#	#	#	#	#	#
EI > 2,7	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal naar energieindex Daeb in TI per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#

2.4 B2 Aantallen huurwoonegelegenheden gespecificeerd naar indeling van de energieindex niet Daeb per jaar (opgave TI incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

Aantallen huurwoonegelegenheden naar indeling energieindex	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
EI ≤ 0,6	#	#	#	#	#	#
0,6 < EI ≤ 0,8	#	#	#	#	#	#
0,8 < EI ≤ 1,2	#	#	#	#	#	#
1,2 < EI ≤ 1,4	#	#	#	#	#	#
1,4 < EI ≤ 1,8	#	#	#	#	#	#
1,8 < EI ≤ 2,1	#	#	#	#	#	#
2,1 < EI ≤ 2,4	#	#	#	#	#	#
2,4 < EI ≤ 2,7	#	#	#	#	#	#
EI > 2,7	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal naar energieindex niet Daeb in TI + geconsolideerde niet-DAEB per	#	#	#	#	#	#

2.4 C1 Aantallen huurwoonegelegenheden gespecificeerd naar indeling van de conditiescore Daeb per jaar

Aantallen huurwoonegelegenheden naar conditiescore	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
1	#	#	#	#	#	#
2	#	#	#	#	#	#
3	#	#	#	#	#	#
4	#	#	#	#	#	#
5	#	#	#	#	#	#
6	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal naar conditiescore DAEB in Ti per (prognose)jaar	#	#	#	#	#	#

2.4 C2 Aantallen huurwoonegelegenheden gespecificeerd naar indeling van de conditiescore niet Daeb per jaar (opgave TI incl. geconsolideerde niet-DAEB verbindingen, indien van toepassing)

Aantallen huurwoonegelegenheden naar conditiescore	Forecast	Prognosejaren				
	Verslagjaar	Eerste	Tweede	Derde	Vierde	Vijfde
1	#	#	#	#	#	#
2	#	#	#	#	#	#
3	#	#	#	#	#	#
4	#	#	#	#	#	#
5	#	#	#	#	#	#
6	#	#	#	#	#	#
Onbekend	#	#	#	#	#	#
Totaal aantal naar conditiescore niet DAEB in Ti + geconsolideerde niet-DAEB	#	#	#	#	#	#



HOOFDSTUK 3. FINANCIËLE PROGNOSE

3.1 Kasstroomoverzicht DAEB activiteiten in Ti

3.1.1 Kasstroomoverzicht Daeb Tak in Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
1.	Operationele activiteiten						
	Ontvangsten:						
1.1	Huuropbrengsten	0	0	0	0	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.3	Onzelfstandig overige w ooneenheden Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.4	Overige niet w ooneenheden Daeb	€	€	€	€	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€	€	€	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):	0	0	0	0	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (excl. interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven:						
1.6	Erfpacht	€	€	€	€	€	€
1.7	Betalingen aan w erknemers:	€	€	€	€	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€	€	€	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€	€	€	€	€
1.10	Betaalde interest:	0	0	0	0	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (excl. interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€	€	€	€	€
1.11 b.	Verhuurdersheffing	€	€	€	€	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€	€	€	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	0	0	0	0	0	0
2.	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten						
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB activiteiten						
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ooneenheden	€	€	€	€	€	€
2.2 A	Verkoopontvangsten w ooneenheden (VOV) na inkoop in dP periode	€	€	€	€	€	€
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
	<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB activiteiten						
2.6 A	Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ooneenheden	€	€	€	€	€	€
2.7 A	Woningverbetering, w oon- en niet w ooneenheden	€	€	€	€	€	€
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€
2.9 A	Aankoop, w oon- en niet w ooneenheden	€	€	€	€	€	€
2.11 A	Aankoop w ooneenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
2.12 A	Sloopuitgaven, w oon- en niet w ooneenheden	€	€	€	€	€	€
2.13 A	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€
2.14 A	Investerings overig	€	€	€	€	€	€
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€
	<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	0	0	0	0	0	0



FVA						
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€	€	€	€
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	€	€	€	€	€
2.17.4	Dividend vanuit niet-Daeb	€	€	€	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€	€	€	€
2.18.3	Verstrekken interne leningen	€	€	€	€	€
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0
	Kasstroom uit (des)investeringen	0	0	0	0	0
3. Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
3.1.1	Nieuw e te borgen leningen	€	€	€	€	€
3.1.2	Nieuw e ongeborgde leningen	€	€	€	€	€
Uitgaand						
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€	€	€	€	€
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€	€	€	€	€
	Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0	0	0	0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	0	0	0	0	0
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€	€	€	€	€
5.1	Geldmiddelen aan het begin van de periode	€	0	0	0	0
5.2	Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	0	0	0	0



3.1.2 Kasstroomoverzicht niet-DAEB activiteiten in Ti

3.1.2 Kasstroomoverzicht niet-Daeb in Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
1.	Operationele activiteiten						
	Ontvangsten:						
1.1	Huuropbrengsten	0	0	0	0	0	0
1.1.2	Zelfstandige huur oningen en onzelfstandige w ooneenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.5	Overige niet w oongelegenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€	€	€	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):	0	0	0	0	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (excl. interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven:						
1.6	Erfpacht	€	€	€	€	€	€
1.7	Betalingen aan w erknemers:	€	€	€	€	€	€
1.8	Onderhouds uitgaven	€	€	€	€	€	€
1.9	Overige bedrijfs uitgaven	€	€	€	€	€	€
1.10	Betaalde interest:	0	0	0	0	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (excl. interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.10 b	Renteuitgaven interne lening	€	€	€	€	€	€
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€	€	€	€	€
1.11 b	Verhuurdersheffing	€	€	€	€	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€	€	€	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	0	0	0	0	0	0
2.	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten						
	MVA ingaande kasstroom B. niet DAEB activiteiten						
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.2 B	Verkoopontvangsten w oongelegenheden (VOV) na inkoop in dR periode	€	€	€	€	€	€
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuw bouw, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
2.5 B	(Des) investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
	<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
	MVA uitgaande kasstroom B. niet DAEB activiteiten						
2.6 B	Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.7 B	Woningverbetering, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€
2.9 B	Aankoop, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.10 B	Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.11 B	Aankoop w oongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
2.12 B	Sloopuitgaven, w oon- en niet w oongelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.13 B	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€
2.14 B	Investeringen overig	€	€	€	€	€	€
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€
	<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	0	0	0	0	0	0



FVA							
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	€	€	€	€	€	€
2.17.4	Dividend vanuit niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€	€	€	€	€
2.18.3	Verstreken interne leningen	€	€	€	€	€	€
2.18.4	Uitgaven dividend	€	€	€	€	€	€
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
	Kasstroom uit (des)investeringen	0	0	0	0	0	0
3. Financieringsactiviteiten							
Ingaand							
3.1.2	Nieuw e ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
3.1.4	Ontvangen interne leningen	€	€	€	€	€	€
Uitgaand							
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
3.2.4	Aflossing interne lening	€	€	€	€	€	€
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€	€	€	€	€	€
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0	0	0	0	0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	0	0	0	0	0	0
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€	€	€	€	€	€
5.1	Geldmiddelen aan het begin van de periode	€	0	0	0	0	0
5.2	Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	0	0	0	0	0



3.1.3 Kasstroomoverzicht geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

3.1.3 Kasstroomoverzicht in geconsolideerde verbindingen		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
1.	Operationele activiteiten						
	Ontvangsten:						
1.1	Huuropbrengsten	0	0	0	0	0	0
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.5	Overige niet w oongelegheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€	€	€	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):	0	0	0	0	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (excl. Interne lening)	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven:						
1.6	Erfpacht	€	€	€	€	€	€
1.7	Betalingen aan werknemers:	€	€	€	€	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€	€	€	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€	€	€	€	€
1.10	Betaalde interest:	0	0	0	0	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (excl. Interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.10 b	Renteuitgaven interne lening	€	€	€	€	€	€
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€	€	€	€	€
1.11 b.	Verhuurdersheffing	€	€	€	€	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€	€	€	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	0	0	0	0	0	0
2.	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten						
	MVA ingaande kasstroom B. niet DAEB activiteiten						
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.2 B	Verkoopontvangsten w oongelegheden (VOV) na inkoop in dR periode	€	€	€	€	€	€
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuw bouw, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
	<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
	MVA uitgaande kasstroom B. niet DAEB activiteiten						
2.6 B	Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.7 B	Woningverbetering, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€
2.9 B	Aankoop, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.10 B	Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.11 B	Aankoop w oongelegheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
2.12 B	Sloopuitgaven, w oon- en niet w oongelegheden	€	€	€	€	€	€
2.13 B	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€
2.14 B	Investerings overig	€	€	€	€	€	€
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€
	<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	0	0	0	0	0	0



FVA							
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€	€	€	€	€
2.18.4	Uitgaven dividend	€	€	€	€	€	€
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen		0	0	0	0	0	0
3. Financieringsactiviteiten							
Ingaand							
3.1.2	Nieuw e ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
3.1.4	Ontvangen interne leningen	€	€	€	€	€	€
Uitgaand							
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
3.2.4	Aflossing interne lening	€	€	€	€	€	€
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€	€	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		0	0	0	0	0	0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	0	0	0	0	0	0
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€	€	€	€	€	€
		€	€	€	€	€	€
5.1	Geldmiddelen aan het begin van de periode	€	0	0	0	0	0
5.2	Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	0	0	0	0	0

3.1 A Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (DAEB en niet-DAEB)

3.1 A Kasstroomoverzicht TI enkelvoudig (Daeb en niet Daeb)		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	
1.	Operationele activiteiten						
	Ontvangsten:						
1.1	Huuropbrengsten	0	0	0	0	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige w.o. eenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.3	Onzelfstandig overige w.o. eenheden Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.4	Overige niet w.o. gelegenheden Daeb	€	€	€	€	€	€
1.1.5	Overige niet w.o. gelegenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€	€	€	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):	0	0	0	0	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (excl. Interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven:						
1.6	Erfpacht	€	€	€	€	€	€
1.7	Betalingen aan werknemers:	€	€	€	€	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€	€	€	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€	€	€	€	€
1.10	Betaalde interest:	0	0	0	0	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (excl. Interne lening)	€	€	€	€	€	€
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€	€	€	€	€
1.11 b.	Verhuurdersheffing	€	€	€	€	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€	€	€	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	0	0	0	0	0	0
2.	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten						
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten						
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.2 A	Verkoopontvangsten w.o. gelegenheden (VOV) na inkoop in dP periode	€	€	€	€	€	€
2.2 B	Verkoopontvangsten w.o. gelegenheden (VOV) na inkoop in dP periode	€	€	€	€	€	€
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuw bouw, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
	<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten						
2.6 A	Nieuw bouw huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.6 B	Nieuw bouw huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.7 A	Woningverbetering, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.7 B	Woningverbetering, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€
2.9 A	Aankoop, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.9 B	Aankoop, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.10 B	Nieuw bouw verkoop, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.11 A	Aankoop w.o. gelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
2.11 B	Aankoop w.o. gelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€
2.12 A	Sloopuitgaven, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.12 B	Sloopuitgaven, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€
2.13 A	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€
2.13 B	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€
2.14 A	Investerings overig	€	€	€	€	€	€
2.14 B	Investerings overig	€	€	€	€	€	€
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€
	<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	0	0	0	0	0	0



FVA						
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€	€	€	€
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	€	€	€	€	€
2.17.4	Dividend vanuit niet-Daeb	€	€	€	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€	€	€	€
2.18.3	Verstrekken interne leningen	€	€	€	€	€
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen		0	0	0	0	0
3. Financieringsactiviteiten						
3.1.1	Nieuw e te borgen leningen	€	€	€	€	€
3.1.2	Nieuw e ongeborgde leningen	€	€	€	€	€
3.1.4	Ontvangen interne leningen	€	€	€	€	€
Uitgaand						
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€	€	€	€	€
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€	€	€	€	€
3.2.4	Aflossing interne lening	€	€	€	€	€
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		0	0	0	0	0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	0	0	0	0	0
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€	€	€	€	€
		€	€	€	€	€
5.1	Geldmiddelen aan het begin van de periode	€	0	0	0	0
5.2	Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	0	0	0	0



3.1 B Kasstroomoverzicht geconsolideerd (DAEB en niet-DAEB)

3.1 B Kasstroomoverzicht geconsolideerd (Daeb en niet-Daeb)		Forecast variabeljaar verslagjaar	Prognosejaren					
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	
1.	Operationele activiteiten							
	Ontvangsten:							
1.1	Huuropbrengsten	0	0	0	0	0	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	€	€	€	€	€	€	€
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige w.o. eenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€	€
1.1.3	Onzelfstandig overige w.o. eenheden Daeb	€	€	€	€	€	€	€
1.1.4	Overige niet w.o. gelegenheden Daeb	€	€	€	€	€	€	€
1.1.5	Overige niet w.o. gelegenheden niet-Daeb	€	€	€	€	€	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€	€	€	€	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€	€	€	€	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€	€	€	€	€	€
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):	0	0	0	0	0	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (excl. Interne lening)	€	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven:							
1.6	Erfpacht	€	€	€	€	€	€	€
1.7	Betalingen aan werknemers:	€	€	€	€	€	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€	€	€	€	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€	€	€	€	€	€
1.10	Betaalde interest:	0	0	0	0	0	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (excl. Interne lening)	€	€	€	€	€	€	€
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing afhankelijk van resultaat	€	€	€	€	€	€	€
1.11 b.	Verhuurdersheffing	€	€	€	€	€	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€	€	€	€	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€	€	€	€	€	€
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	0	0	0	0	0	0	0
2.	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten							
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten							
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.2 A	Verkoopontvangsten w.o. gelegenheden (VOV) na inkoop in dF periode	€	€	€	€	€	€	€
2.2 B	Verkoopontvangsten w.o. gelegenheden (VOV) na inkoop in dF periode	€	€	€	€	€	€	€
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuw bouw, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€	€
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	€	€	€	€	€	€	€
2.5 A	(Des) Investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€	€
2.5 B	(Des) Investeringsontvangsten overig	€	€	€	€	€	€	€
	<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0	0
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten							
2.6 A	Nieuw bouw huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.6 B	Nieuw bouw huur, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.7 A	Woningverbetering, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.7 B	Woningverbetering, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€	€
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€	€	€	€	€	€
2.9 A	Aankoop, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.9 B	Aankoop, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.10 B	Nieuw bouw verkoop, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.11 A	Aankoop w.o. gelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€	€
2.11 B	Aankoop w.o. gelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€	€	€	€	€	€
2.12 A	Sloopuitgaven, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.12 B	Sloopuitgaven, w.o. en niet w.o. gelegenheden	€	€	€	€	€	€	€
2.13 A	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€	€
2.13 B	Aankoop grond	€	€	€	€	€	€	€
2.14 A	Investerings overig	€	€	€	€	€	€	€
2.14 B	Investerings overig	€	€	€	€	€	€	€
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€	€
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€	€	€	€	€	€	€
	<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	0	0	0	0	0	0	0
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	0	0	0	0	0	0	0



FVA							
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€	€	€	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€	€	€	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€	€	€	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€	€	€	€	€
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen		0	0	0	0	0	0
3. Financieringsactiviteiten							
Ingaand							
3.1.1	Nieuw e te borgen leningen	€	€	€	€	€	€
3.1.2	Nieuw e ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
Uitgaand							
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€	€	€	€	€	€
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€	€	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		0	0	0	0	0	0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	0	0	0	0	0	0
4.2	Wijziging kortgeldmutaties						
		€	€	€	€	€	€
	Geldmiddelen aan het begin van de periode	€	0	0	0	0	0
	Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	0	0	0	0	0



3.2 Toelichtingen kasstroomoverzicht

3.2.1 A1 Toelichting kasstroomoverzicht Daeb in Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	renteuitgaven toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw, aankoop en w oningverbetering)	€	€	€	€	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven w at betrekking heeft op onderhoud	€	€	€	€	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€	€	€	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€	€	€	€	€

3.2.1 A2 Toelichting kasstroomoverzicht niet-Daeb in Ti		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	renteuitgaven toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw, aankoop en w oningverbetering)	€	€	€	€	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven w at betrekking heeft op onderhoud	€	€	€	€	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€	€	€	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€	€	€	€	€

3.2.1 A3 Toelichting kasstroomoverzicht in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	renteuitgaven toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw, aankoop en w oningverbetering)	€	€	€	€	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven w at betrekking heeft op onderhoud	€	€	€	€	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€	€	€	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€	€	€	€	€

3.2.1 A. Toelichting kasstroomoverzicht Ti enkelvoudig		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	renteuitgaven toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw, aankoop en w oningverbetering)	€	€	€	€	€	€

3.2.1 B. Toelichting kasstroomoverzicht geconsolideerd		forecast verslagjaar	Prognosejaren				
			eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
a.	renteuitgaven toegerekend aan investeringen door de corporatie	€	€	€	€	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw, aankoop en w oningverbetering)	€	€	€	€	€	€



3.2.3 Toelichtingen kasstroomoverzicht

3.2.3 A Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor bezit in TI en Verbindingen

Prijsstijging variabele lasten
 Prijsstijging onderhoudslasten
 Totaal prognose huurderiving is overname uit 3.2.3 A1 Daeb in TI

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

3.2.3 A1 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig voor het Daeb bezit

(prijsstijging variabele lasten en onderhoudslasten is in 3.2.3 A w eergegeven)

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
 Verwachte huurverhoging zelfstandige huurwoningen in procenten per 1 juli van het 1ste prognosejaar
 Huurstijging als gevolg van harmonisatie
 Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
 Huurderiving

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

Rentepercentage nieuw e leningen

%	%	%	%	%
---	---	---	---	---

3.2.3 A2 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose TI enkelvoudig voor het niet-Daeb bezit

(prijsstijging variabele lasten en onderhoudslasten is in 3.2.3 A w eergegeven)

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
 Verwachte huurverhoging zelfstandige huurwoningen in procenten per 1 juli van het 1ste prognosejaar
 Huurstijging als gevolg van harmonisatie
 Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
 Huurderiving

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

Rentepercentage nieuw e leningen

%	%	%	%	%
---	---	---	---	---

3.2.3 A3 Uitgangspunten en parameters kasstroomprognose voor het bezit geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

(prijsstijging variabele lasten en onderhoudslasten is in 3.2.3 A w eergegeven)

Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)
 Verwachte huurverhoging zelfstandige huurwoningen in procenten per 1 juli van het 1ste prognosejaar
 Huurstijging als gevolg van harmonisatie
 Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)
 Huurderiving

forecast verslagjaar	Prognosejaren				
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%
%	%	%	%	%	%

Rentepercentage nieuw e leningen

%	%	%	%	%
---	---	---	---	---

Toelichting:

Saldo langlopende leningen TI enkelvoudig aan het begin van het eerste prognosejaar

door WSW geborgde en gestorte leningen 1/1 eerste prognosejaar
 niet door WSW geborgde leningen voor DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar
 niet door WSW geborgde leningen voor niet DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar
 Totaal saldo langlopende leningen aan het begin van het eerste prognosejaar

€
€
€
€

Toelichting:



3.3.1.3 Balans en Winst- en Verliesrekening niet-DAEB in geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

A1. BALANS ACTIVA

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

1. Bouw claims

2. Goodwill

Totaal van immateriële vaste activa

forecast verslagjaar	eerste prognosejaar	tweede prognosejaar	derde prognosejaar	vierde prognosejaar	vijfde prognosejaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

II Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal van vastgoedbeleggingen

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

III Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal van materiële vaste activa

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

IV Financiële vaste activa

1. Deelnemingen

2. Netto vermogensw aarde niet-DAEB

3. Interne lening

4. Leningen u/g

5. Latente belastingvorderingen

6. Overige financiële vaste activa

Totaal van financiële vaste activa

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

Totaal van vaste activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

II Onderhanden projecten

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

III Vorderingen

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

IV Effecten

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

V Liquide middelen

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

Som der vlottende activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

Totaal van activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

3.3.1.1 Balans en Winst- en Verliesrekening DAEB in de Toegelaten instelling

A1. BALANS ACTIVA

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

1. Bouw claims
2. Goodwill

Totaal van immateriële vaste activa

II Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal van vastgoedbeleggingen

III Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal van materiële vaste activa

IV Financiële vaste activa

1. Deelnemingen
2. Netto vermogensw aarde niet-DAEB
3. Interne lening
4. Leningen u/g
5. Latente belastingvorderingen
6. Overige financiële vaste activa

Totaal van financiële vaste activa

Totaal van vaste activa

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

II Onderhanden projecten

III Vorderingen

IV Effecten

V Liquide middelen

Totaal van vlottende activa

Totaal van activa

	forecast verslagjaar	eerste prognosejaar	tweede prognosejaar	derde prognosejaar	vierde prognosejaar	vijfde prognosejaar
A. VASTE ACTIVA						
I Immateriële vaste activa						
1. Bouw claims	€	€	€	€	€	€
2. Goodwill	€	€	€	€	€	€
Totaal van immateriële vaste activa	€	€	€	€	€	€
II Vastgoedbeleggingen						
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie						
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€	€	€	€	€
Totaal van vastgoedbeleggingen	€	€	€	€	€	€
III Materiële vaste activa						
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€	€	€	€	€
Totaal van materiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
IV Financiële vaste activa						
1. Deelnemingen	€	€	€	€	€	€
2. Netto vermogensw aarde niet-DAEB	€	€	€	€	€	€
3. Interne lening	€	€	€	€	€	€
4. Leningen u/g	€	€	€	€	€	€
5. Latente belastingvorderingen	€	€	€	€	€	€
6. Overige financiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Totaal van vaste activa	€	€	€	€	€	€
B. VLOTTENDE ACTIVA						
I Voorraden	€	€	€	€	€	€
II Onderhanden projecten						
III Vorderingen	€	€	€	€	€	€
IV Effecten	€	€	€	€	€	€
V Liquide middelen	€	€	€	€	€	€
Totaal van vlottende activa	€	€	€	€	€	€
Totaal van activa	€	€	€	€	€	€



3.3.1 A1 Balans en Winst- en Verliesrekening (enkelvoudig toegelaten instelling)

A1. BALANS ACTIVA

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

1. Bouw claims
2. Goodw ill

Totaal van immateriële vaste activa

II Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden
4. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal van vastgoedbeleggingen

III Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal van materiële vaste activa

IV Financiële vaste activa

1. Deelnemingen
4. Leningen u/g
5. Latente belastingvorderingen
6. Overige financiële vaste activa

Totaal van financiële vaste activa

Totaal van vaste activa

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

II Onderhanden projecten

III Vorderingen

IV Effecten

V Liquide middelen

Totaal van vlottende activa

Totaal van activa

	forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
A. VASTE ACTIVA						
I Immateriële vaste activa						
1. Bouw claims	€	€	€	€	€	€
2. Goodw ill	€	€	€	€	€	€
Totaal van immateriële vaste activa	€	€	€	€	€	€
II Vastgoedbeleggingen						
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€	€	€	€	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
4. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€	€	€	€	€
Totaal van vastgoedbeleggingen	€	€	€	€	€	€
III Materiële vaste activa						
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€	€	€	€	€
Totaal van materiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
IV Financiële vaste activa						
1. Deelnemingen	€	€	€	€	€	€
4. Leningen u/g	€	€	€	€	€	€
5. Latente belastingvorderingen	€	€	€	€	€	€
6. Overige financiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële vaste activa	€	€	€	€	€	€
Totaal van vaste activa	€	€	€	€	€	€
B. VLOTTENDE ACTIVA						
I Voorraden	€	€	€	€	€	€
II Onderhanden projecten	€	€	€	€	€	€
III Vorderingen	€	€	€	€	€	€
IV Effecten	€	€	€	€	€	€
V Liquide middelen	€	€	€	€	€	€
Totaal van vlottende activa	€	€	€	€	€	€
Totaal van activa	€	€	€	€	€	€



3.3.1.2 Balans en Winst- en Verliesrekening niet-DAEB in de Toegelaten instelling

A1. BALANS ACTIVA

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

1. Bouw claims

2. Goodwill

Totaal van immateriële vaste activa

forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

II Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal van vastgoedbeleggingen

forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

III Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal van materiële vaste activa

forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

IV Financiële vaste activa

1. Deelnemingen

2. Netto vermogensw aarde niet-DAEB

3. Interne lening

4. Leningen u/g

5. Latente belastingvorderingen

6. Overige financiële vaste activa

Totaal van financiële vaste activa

forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

Totaal van vaste activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

II Onderhanden projecten

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

III Vorderingen

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

IV Effecten

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

V Liquide middelen

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

Totaal van vlottende activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

Totaal van activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---



3.3.1 B1 Balans en Winst- en Verliesrekening (geconsolideerd)

A1. BALANS ACTIVA

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

1. Bouw claims

2. Goodwill

Totaal van immateriële vaste activa

forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

II Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal van vastgoedbeleggingen

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

III Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal van materiële vaste activa

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

IV Financiële vaste activa

1. Deelnemingen

4. Leningen u/g

5. Latente belastingvorderingen

6. Overige financiële vaste activa

Totaal van financiële vaste activa

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

Totaal van vaste activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

II Onderhanden projecten

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

III Vorderingen

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

IV Effecten

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

V Liquide middelen

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

Totaal van vlottende activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

Totaal van activa

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---



3.3.1 A2 Balans en Winst- en Verliesrekening niet-DAEB in verbindingen

A2. BALANS PASSIVA

C. GROEPSVERMOGEN

5. Eigen vermogen

6. Aandeel van derden

Totaal van groepsvermogen

forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

D. EGALISATIEREKENING

E. Voorzieningen

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid

2. Schulden aan kredietinstellingen

3. Schulden aan groepsmaatschappijen

4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen

5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorw aarden

6. Overige schulden

7. Interne lening

Totaal van langlopende schulden

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid

2. Schulden aan kredietinstellingen

3. Schulden aan leveranciers

4. Schulden aan groepsmaatschappijen

5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen

6. Belastingen en premies sociale verzekeringen

7. Schulden ter zake van pensioenen

8. Overige schulden

9. Overlopende passiva

Totaal van kortlopende schulden

€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€
€	€	€	€	€	€

Totaal van passiva

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---



3.3.1 A2 Balans en Winst- en Verliesrekening (enkelvoudig toegelaten instelling)

A2. BALANS PASSIVA

	forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
C. EIGEN VERMOGEN						
1. Herw aardingsreserves	€	€	€	€	€	€
2. Wettelijke en statutaire reserves	€	€	€	€	€	€
3. Overige reserves	€	€	€	€	€	€
4. Resultaat van het boekjaar	€	€	€	€	€	€
Totaal van eigen vermogen	€	€	€	€	€	€
D. EGALISATIEREKENING	€	€	€	€	€	€
E Voorzieningen	€	€	€	€	€	€
F. LANGLOPENDE SCHULDEN						
1. Schulden aan overheid	€	€	€	€	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€	€	€	€	€
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€	€	€	€	€	€
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
6. Overige schulden	€	€	€	€	€	€
Totaal van langlopende schulden	€	€	€	€	€	€
G. KORTLOPENDE SCHULDEN						
1. Schulden aan overheid	€	€	€	€	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€	€	€	€	€
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€	€	€	€	€	€
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€	€	€	€	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€	€	€	€	€
7. Schulden ter zake van pensioenen	€	€	€	€	€	€
8. Overige schulden	€	€	€	€	€	€
9. Overlopende passiva	€	€	€	€	€	€
Totaal van kortlopende schulden	€	€	€	€	€	€
Totaal van passiva	€	€	€	€	€	€

3.3.1 B2 Balans en Winst- en Verliesrekening (Geconsolideerd)

B2. BALANS PASSIVA

	forecast verslagjaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
C. GROEPSVERMOGEN						
1. Eigen vermogen	€	€	€	€	€	€
2. Aandeel van derden	€	€	€	€	€	€
Totaal van groepsvermogen	€	€	€	€	€	€
D. EGALISATIEREKENING	€	€	€	€	€	€
E Voorzieningen	€	€	€	€	€	€
F. LANGLOPENDE SCHULDEN						
1. Schulden aan overheid	€	€	€	€	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€	€	€	€	€
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€	€	€	€	€	€
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
6. Overige schulden	€	€	€	€	€	€
Totaal van langlopende schulden	€	€	€	€	€	€
G. KORTLOPENDE SCHULDEN						
1. Schulden aan overheid	€	€	€	€	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€	€	€	€	€
3. Schulden aan leveranciers	€	€	€	€	€	€
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€	€	€	€	€
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€	€	€	€	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€	€	€	€	€
7. Schulden ter zake van pensioenen	€	€	€	€	€	€
8. Overige schulden	€	€	€	€	€	€
9. Overlopende passiva	€	€	€	€	€	€
Totaal van kortlopende schulden	€	€	€	€	€	€
Totaal van passiva	€	€	€	€	€	€



3.3.1 F1 Balans en Winst- en Verliesrekening DAEB in Toegelaten instelling

WINST- EN VERLIESREKENING functionele model

	Forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
Huuropbrengsten	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Lasten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Overheidsbijdragen	€	€	€	€	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€	€	€	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling						
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling						
Toegerekende organisatiekosten						
Toegerekende financieringskosten						
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Boekw waarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Overige w waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Overige organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€	€	€	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€	€	€	€	€
Rentebaten interne lening	€	€	€	€	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€	€	€	€	€
Rentelasten interne lening	€	€	€	€	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële baten en lasten	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat voor belastingen	€	€	€	€	€	€
Belastingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat uit deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat niet-DAEB tak	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat na belastingen	€	€	€	€	€	€



3.3.1 F2 Balans en Winst- en Verliesrekening niet-DAEB in Toegelaten instelling

WINST- EN VERLIESREKENING functionele model

	Forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
Huuropbrengsten	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Lasten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Overheidsbijdragen	€	€	€	€	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€	€	€	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Overige w aardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Overige organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€	€	€	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€	€	€	€	€
Rentebaten interne lening	€	€	€	€	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€	€	€	€	€
Rentelasten interne lening	€	€	€	€	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële baten en lasten	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat voor belastingen	€	€	€	€	€	€
Belastingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat uit deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat niet-DAEB tak	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat na belastingen	€	€	€	€	€	€



3.3.1 F3 Balans en Winst- en Verliesrekening geconsolideerde niet-DAEB verbindingen

WINST- EN VERLIESREKENING functionele model

	Forecast verslagjaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
Huuropbrengsten	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Lasten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Overheidsbijdragen	€	€	€	€	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€	€	€	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Overige w waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Overige organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€	€	€	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€	€	€	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€	€	€	€	€
Rentelasten interne lening	€	€	€	€	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële baten en lasten	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat voor belastingen	€	€	€	€	€	€
Belastingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat uit deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat na belastingen	€	€	€	€	€	€



3.3.1 FA Balans en Winst- en Verliesrekening Toegelaten instelling (enkelvoudig)

3 A WINST- EN VERLIESREKENING functionele model

	forecast verslag- jaar	eerste prognose- jaar	tweede prognose- jaar	derde prognose- jaar	vierde prognose- jaar	vijfde prognose- jaar
Huuropbrengsten	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Lasten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Overheidsbijdragen	€	€	€	€	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€	€	€	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Overige w waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Overige organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€	€	€	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€	€	€	€	€
Rentebaten interne lening	€	€	€	€	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€	€	€	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële baten en lasten	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat voor belastingen	€	€	€	€	€	€
Belastingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat uit deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat na belastingen	€	€	€	€	€	€



3.3.1 FB Balans en Winst- en Verliesrekening Toegelaten instelling (geconsolideerd)

WINST- EN VERLIESREKENING functionele model

	forecast verslag-jaar	eerste prognose-jaar	tweede prognose-jaar	derde prognose-jaar	vierde prognose-jaar	vijfde prognose-jaar
Huuropbrengsten	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Lasten servicecontracten	€	€	€	€	€	€
Overheidsbijdragen	€	€	€	€	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€	€	€	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€	€	€	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€	€	€	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Overige w aardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden	€	€	€	€	€	€
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	€	€	€	€
Opbrengsten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	€	€	€	€	€	€
Overige organisatiekosten	€	€	€	€	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid	€	€	€	€	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€	€	€	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€	€	€	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€	€	€	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€	€	€	€	€
Totaal van financiële baten en lasten	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat voor belastingen	€	€	€	€	€	€
Belastingen	€	€	€	€	€	€
Resultaat uit deelnemingen	€	€	€	€	€	€
Totaal van resultaat na belastingen	€	€	€	€	€	€

3.4 Specificatie beleidswaarde

	Forecast Prognosejaren					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal woongelegenheden (excl. intramuraal)	#	#	#	#	#	#
Marktwaaarde woongelegenheden (excl. intramuraal)	€	€	€	€	€	€
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	€					
Afslag betaalbaarheid (huur)	€					
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€					
Afslag beheer (beheerkosten)	€					
Beleidswaarde woongelegenheden (excl. intramuraal)	€	€	€	€	€	€
Aantal overige eenheden (incl. intramuraal)	#	#	#	#	#	#
Marktwaaarde overige eenheden	€	€	€	€	€	€
Totale marktwaaarde	€	€	€	€	€	€
Totale beleidswaarde (voor LTV/solvabiliteit)	€	€	€	€	€	€
Autonome mutatie (exclusief voorraadmutaties)						
Beleidswaarde	€	€	€	€	€	€
Marktwaaarde	€	€	€	€	€	€



TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Met deze regeling zijn bijlage 4 en bijlage 5 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) vervangen door een nieuwe bijlage.

2. Wijzigingen bijlagen 4 en 5

Bijlage 4

Deze bijlage betreft het accountantsprotocol. Met deze regeling is bijlage 4 bij de RTIV vervangen door een nieuwe bijlage (artikel I, onderdeel A). Het accountantsprotocol wordt jaarlijks geactualiseerd. De voorliggende jaarlijkse wijziging voor het verslagjaar 2018 volgt uit wijzigingen in de verantwoordingsinformatie van de woningcorporaties (hierna: dVi) en na overleg met accountantsorganisaties betrokken bij het onderzoek van de jaarrekening van woningcorporaties.

Bij het opstellen van het accountantsprotocol over verslagjaar 2018 is kritisch bezien in hoeverre de administratieve lasten voor woningcorporaties verder beperkt kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van de effectiviteit van het toezicht. In het accountantsprotocol is het aantal onderdelen in rubriek B, over het assurance-rapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving in de verantwoordingsinformatie van de woningcorporaties, teruggebracht van 21 over verslagjaar 2017 naar 12 over verslagjaar 2018. In rubriek B zijn onderdelen vervallen waarop in de afgelopen jaren niet zoveel afwijkingen zijn aangetroffen of waarvan de controle via de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) zelf is geregeld. In rubriek C, over het assurance-rapport inzake de cijfermatige verantwoording in de verantwoordingsinformatie van de woningcorporaties, is het aantal onderdelen teruggebracht van 17 over verslagjaar 2017 naar 11 over verslagjaar 2018. Voor de vervallen onderdelen in rubriek C geldt ook dat het onderdelen zijn waarop in de afgelopen jaren niet zoveel afwijkingen zijn aangetroffen of waarvan de controle via de Aw zelf is geregeld.

De belangrijkste inhoudelijke wijziging in rubriek C betreft het vervangen van de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming door de beleidswaarde (zie voor een verdere uiteenzetting omtrent deze begrippen de toelichting bij bijlage 5). Verder geldt dat met ingang van verslagjaar 2018 de naar DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening van de woningcorporaties opgenomen dienen te worden. Inzake de controle op de toewijzingsgegevens en de werking van de bestuursverklaring breder getrokken: ook bij ingebruikgeving van sociale huurwoningen door leegstandbeheerders als antikraak op basis van een bruikleenovereenkomst is geen sprake van (ver)huur en gelden de wettelijke eisen voor toetsing en verantwoording niet. Corporaties mogen ook in die gevallen met de intermediair/beheerder afspreken dat deze de mutaties in het gebruik van deze woningen verantwoordt via een bestuursverklaring.

Bijlage 5

Deze bijlage betreft het voorgeschreven model voor de inrichting van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden die woningcorporaties jaarlijks dienen op te stellen. Met deze regeling is bijlage 5 bij de RTIV vervangen door een nieuwe bijlage (artikel I, onderdeel B). De voornaamste wijziging die is doorgevoerd in de bijlage betreft de vereenvoudiging van het projectenoverzicht (de voorgenomen activiteiten van de woningcorporatie voor de komende 5 jaar) (hoofdstuk 2.1 in bijlage 5). Het projectenoverzicht betrof een vrij gedetailleerde uitvraag over alle projecten (nieuwbouw, sloop, verkoop). Aedes Vereniging van woningcorporaties (hierna: Aedes), de Aw, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: Ministerie van BZK) hebben op 5 december 2017 het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesector getekend. In dit convenant is afgesproken dat ernaar wordt gestreefd gedurende de looptijd van het convenant (5 jaar) een reductie in de uitvraag van gegevens bij woningcorporaties van 10% per jaar te realiseren. Ook is afgesproken dat de dPi 2018 het eerste jaar ongewijzigd zou blijven, opdat de corporatiesector niet met zowel een technische als een inhoudelijke wijziging zou worden geconfronteerd. Na overleg met betrokken partijen is vervolgens besloten om alvast een aantal inhoudelijke 'quick wins' te realiseren in de dPi 2018 om de uitvraag van gegevens te reduceren. Dit heeft geresulteerd in de vereenvoudiging van het projectenoverzicht. Het projectenoverzicht is een arbeidsintensief deel om op te leveren voor de woningcorporaties. De vereenvoudiging kan daarom op steun rekenen van alle betrokken partijen bij het convenant.



De tweede belangrijke wijziging in bijlage 5 bij de RTIV die is doorgevoerd betreft het vervangen van de bedrijfswaarde voor het bepalen van de waarde van de woningen van woningcorporaties voor de jaarrekeningen (hoofdstuk 3.4 in bijlage 5) door de beleidswaarde. Deze wijziging vloeit voort uit het verticaal-toezichttraject. In het verticaal-toezichttraject zijn de Aw en het WSW in overleg met het Ministerie van BZK bezig geweest om de uitvraag en beoordeling van informatie van de woningcorporaties te stroomlijnen, zodat de Aw en het WSW op basis van dezelfde gegevens tot dezelfde conclusies kunnen komen. In dat kader wordt de bedrijfswaarde die door het WSW werd uitgevraagd vervangen door de beleidswaarde, zodat zowel de Aw als het WSW gebruik maken van de beleidswaarde als grondslag voor hun toezicht.

De beleidswaarde geeft het gewenste inzicht in de 'maatschappelijke' investeringen van de woningcorporaties voor de berekening van de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde, die woningcorporaties op grond van de Woningwet moeten berekenen voor de jaarrekening. Doordat de beleidswaarde dezelfde systematiek volgt als de marktwaarde, ontstaat voor stakeholders een helder inzicht in de afslagen om te komen van marktwaarde tot beleidswaarde en daarmee in de aspecten die leiden tot de lagere waardering van de marktwaarde. De bedrijfswaarde is een complexer begrip omdat die een geheel andere berekening dan de marktwaarde kent, op basis van de verwachte bedrijfsopbrengsten en -kosten voor de komende jaren met een inschatting van de verwachte levensduur en een vaste disconteringsvoet. Deze bedrijfswaarde is minder goed vergelijkbaar met de marktwaarde en is om die reden vervangen door de beleidswaarde. Gelet op de wens van het Aw en de WSW om het verticaal toezicht op korte termijn te implementeren is gekozen om reeds nu al de beleidswaarde uit te vragen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in plaats van de bedrijfswaarde.

De overige wijzigingen die zijn doorgevoerd in bijlage 5 bij de RTIV liggen op het terrein van het stroomlijnen van de dPi en de dVi. Dit proces heeft ertoe geleid dat de vraagstelling in de dPi en de dVi nu hetzelfde is, waar eerder verschillen waren. Daarnaast heeft stroomlijning plaatsgevonden door hoofdstuk 3.2.4 in bijlage 5 met aanvullende uitgangspunten voor de kasstroomprognose samen te voegen met hoofdstuk 3.2.3 in bijlage 5. Tevens is een aantal beleidsvragen ten behoeve van het Ministerie van BZK komen te vervallen, aangezien gebleken is dat deze informatie niet jaarlijks hoeft te worden opgevraagd, of omdat de informatie via een andere bron kan worden opgevraagd. Daarbij zijn ook de vragen op postcodeniveau vervallen. De vervallen hoofdstukken in bijlage 5 vanwege het vervallen van de beleidsvragen betreffen hoofdstuk 2.2 Prognose verkopen huurwoonegelegenheden per postcode, hoofdstuk 2.5 informatie over nultredenwoningen, verhuur aan specifieke doelgroepen en transformatie naar woonegelegenheden, hoofdstuk 3.2.2 Specificatie leefbaarheid en hoofdstuk 3.2.5 Verloopoverzicht huuropbrengsten. De verdere wijzigingen in bijlage 5 betreffen de actualisatie van gegevens, zoals het bijstellen van de normbedragen voor de huurcategorieën.

3. Regeldruk

Het vaststellen van een nieuw accountantsprotocol (bijlage 4) heeft geen gevolgen voor de regeldruk, aangezien het enkel het vaststellen van een nieuw protocol betreft.

De wijziging van de dPi 2018 voor woningcorporaties (bijlage 5) leidt tot een vermindering van de administratieve lasten voor woningcorporaties van in totaal 25%. Dit is € 1,2 miljoen per jaar. Deze besparing komt voort uit de verwachting dat er door de woningcorporaties minder tijd besteed zal hoeven worden aan het invullen van de dPi, omdat de uitvraag van informatie minder gedetailleerd is dan voorheen. Er worden geen eenmalige effecten verwacht van deze wijziging.

4. Consultatie

Het accountantsprotocol (bijlage 4) is getoetst door de werkgroep Controleprotocollen (COPRO) van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. COPRO heeft het accountantsprotocol over verslagjaar 2018 gekwalificeerd als uitvoerbaar.

De wijziging van bijlage 5 is in samenspraak met Aedes, de Aw en het WSW opgesteld.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I, onderdeel A

Dit onderdeel regelt het vervangen van bijlage 4 bij de RTIV door een nieuwe bijlage. Deze bijlage betreft het accountantsprotocol. Op grond van artikel 37, eerste lid, van de Woningwet dienen toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) opdracht te verlenen tot onderzoek van de



jaarrekening, het jaarverslag en het overzicht met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar. Artikel 37, vijfde lid, van de Woningwet bepaalt dat er bij ministeriële regeling nadere voorschriften gegeven worden omtrent dat onderzoek. Uit artikel 17 van de RTIV volgt dat het onderzoek en de rapportage ervan wordt uitgevoerd overeenkomstig de werkwijze respectievelijk de modellen die in bijlage 4 bij de RTIV zijn opgenomen. Met deze regeling zijn de werkwijze en het model voor verslagjaar 2018 vastgesteld.

Artikel I, onderdeel B

Dit onderdeel regelt het vervangen van bijlage 5 bij de RTIV door een nieuwe bijlage. Deze bijlage betreft het voorgeschreven model voor de inrichting van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden die woningcorporaties jaarlijks dienen op te stellen. Op grond van artikel 43, eerste lid, van de Woningwet dienen woningcorporaties een overzicht op te stellen van de werkzaamheden die zij en de met hen verbonden ondernemingen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren voornemens zijn te verrichten, ook wel de prospectieve informatie (dPi) genoemd. Artikel 44a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, bepaalt dat het overzicht jaarlijks voor 15 december wordt verstrekt aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonersorganisaties, en moet worden ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften. Uit artikel 19 van de RTIV volgt dat voor de inrichting van het overzicht gebruik moet worden gemaakt van het model dat is opgenomen in bijlage 5 bij de RTIV. Met deze regeling is dat model geactualiseerd.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Hierbij is afgeweken van de vaste verandermomenten en van de minimale invoeringstermijn van twee maanden tussen publicatie en inwerkingtreding. De reden hiervoor is te bewerkstelligen dat er voor woningcorporaties reeds in verslagjaar 2018 sprake is van een vermindering van de administratieve lasten.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*